



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 431 332
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 3
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stein Reite
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 07.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 514 564	0
Sum inntekter		1 514 564	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,6,7	-546 918	0
Sum kostnader		-546 918	0
Driftsresultat		967 646	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		5 465	0
Netto finans		5 465	0
Ordinært resultat før skattekostnad		973 111	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 061 482	0
Årsresultat	8,11	973 111	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		973 111	0
Sum overføringer og disponeringer		973 111	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	268 264	0
Andre fordringer	9	463 865	0
Sum fordringer		732 129	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	917 775	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 904	0
Sum omløpsmidler		1 649 904	0
SUM EIENDELER		1 649 904	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	973 111	0
Sum opptjent egenkapital		973 111	0
Sum egenkapital		973 111	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		230 964	0
Annen kortsiktig gjeld		445 829	0
Sum kortsiktig gjeld		676 793	0
Sum gjeld		676 793	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 649 904	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374842

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 431 332
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 3
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stein Reite
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.05.2023



Organisasjonsnr: 929 431 332
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 514 564	0
Sum inntekter		1 514 564	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5, 6	-546 918	0
Sum kostnader		-546 918	0
Driftsresultat		967 646	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		5 465	0
Netto finans		5 465	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		973 111	0
Årsresultat	8, 11	973 111	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		973 111	0
Sum overføringer og disponeringer		973 111	0



Organisasjonsnr: 929 431 332
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	268 264	0
Andre fordringer	9	463 865	0
Sum fordringer		732 129	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	917 775	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 649 904	0
Sum omløpsmidler		1 649 904	0
SUM EIENDELER		1 649 904	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	973 111	0
Sum opptjent egenkapital		973 111	0
Sum egenkapital		973 111	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		230 964	0
Annen kortsiktig gjeld		445 829	0
Sum kortsiktig gjeld		676 793	0
Sum gjeld		676 793	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 649 904	0



Organisasjonsnr: 929 431 332
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
0

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		303 232	0	732 000	732 000
Felleskostnader driftsdel		191 691	0	473 359	473 359
Tillegg elektroniske fellesavtaler		127 891	0	304 056	452 088
Andre driftsinntekter	1	891 750	0	840 000	0
Sum driftsinntekter		1 514 564	0	2 349 415	1 657 447
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-10 261
Styreonorar		0	0	-71 000	-72 775
Forretningsførerhonorar		-67 151	0	-170 859	-156 100
Eksterne honorar	2	-18 750	0	-10 000	-10 360
Drifts- og serviceavtaler	3	-156 199	0	-362 000	-209 620
Løpende vedlikehold	4	-37 130	0	-275 000	-238 400
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-174 400
Elektroniske fellesavtaler		-137 814	0	-304 056	-452 088
Forsikring	5	-74 159	0	-266 500	-102 100
Energi, felles	6	-53 789	0	-50 000	-50 000
Andre driftsutgifter	7	-1 926	0	0	-4 000
Sum driftskostnader		-546 918	0	-1 509 415	-1 480 104
DRIFTSRESULTAT		967 646	0	840 000	177 343
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		5 465	0	0	0
Netto finansposter		5 465	0	0	0
Resultat før skattekostnad		973 111	0	840 000	177 343
ÅRSRESULTAT	8, 11	973 111	0	840 000	177 343
Disponering av totalresultat:		973 111	0	840 000	177 343
Overført til annen egenkapital		973 111	0	0	0

Org.nr: 929 431 332 - 1225



Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	8 459	0
Forskutterte kostnader MBU	9	429 014	0
Periodiserte kostnader		259 805	0
Mellomregning Klare Finans	9	29 411	0
Opptjente renter	9	5 440	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	917 775	0
Sum omløpsmidler		1 649 904	0
SUM EIENDELER		1 649 904	0

Org.nr: 929 431 332 - 1225



Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	973 111	0
Sum egenkapital		973 111	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		230 964	0
Forskudd kunder		36 610	0
Forskutterte inntekter MBU		203 271	0
Påløpte kostnader		205 948	0
Sum kortsiktig gjeld		676 793	0
Sum gjeld		676 793	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 649 904	0

Sted: _____, dato: _____

Stein Reite
Leder

Frode Langlo Pedersen
Styremedlem

Jonny Melkild
Styremedlem

Gunvor Nygård
Styremedlem

Brede Rimer Bjerke
Styremedlem

Org.nr: 929 431 332 - 1225



Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven samt god regnskapsskikk for små foretak.

Sameiet er etablert i 2022, så det finnes således ikke sammenlignbare tall fra 2021.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslattes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. På bakgrunn av dette anses at det ikke foreligger risiko for vesentlige tap på utestående felleskostnader.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	2022	2021
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	891 750	0
Sum andre inntekter	891 750	0

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Fakturerte tjenester	18 750	0
Sum eksterne honorarer	18 750	0

Fakturerte tjenester gjelder honorar førstegangsetablering av varme og varmtvann.



Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Noter 2022

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Andre administrasjonsavtaler	1 732	0
Avtale om vaktmestertjenester	44 075	0
Avtale om vintervedlikehold	6 771	0
Avtale om renholdstjenester	82 893	0
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	20 728	0
Sum drifts- og serviceavtaler	156 199	0

Andre administrasjonsavtaler gjelder administrasjon av hovednøkler og styreepost.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	4 125	0
Snøbrøyting, sandstrøing	19 250	0
Garasjeanlegg	11 624	0
Heisanlegg	2 131	0
Sum vedlikehold	37 130	0

Note 5 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	74 159	0

Note 6 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	3 789	0
Fellesenergi avregning	50 000	0
Sum energikostnader	53 789	0

Det er i 2022 avsatt kr 50 000 til umålt/svinn ved årsavregning av varme og varmtvann.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Bankgebyrer	254	0
Andre gebyrer	1 673	0
Sum andre driftsutgifter	1 926	0

Andre gebyrer gjelder banktranser og avregning Klare Finans.

Org.nr: 929 431 332 - 1225



Sameiet Øvre Nyhavna 3 - Noter 2022

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	973 111	0
Årets endring i disponible midler	973 111	0
Disponible midler i periodens slutt	973 111	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	973 111	0

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	917 775	0
Sum bankinnskudd	917 775	0

Note 11 - EGENKAPITAL

	2022	2021
Årets resultat	973 111	0
Annen egenkapital 31.12	973 111	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	973 111	0



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 3.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Nyhavna 3

Styreleder	Stein Reite (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Brede Rimer Bjerke (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Jonny Melkild (sign.)	24.02.2023
Styremedlem	Gunvor Nygård (sign.)	06.03.2023
Styremedlem	Frode Langlo Pedersen (sign.)	05.03.2023



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Sameiet Øvre Nyhavna 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Øvre Nyhavna 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller



utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U666GQ-2MQWP-NE5DH-USZWY-UKIOT-XUFIM



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-08 07:38:54 UTC



Penneo DokumentID: U666GQ-2MQWP-NE5DH-USZWY-UKIOT-XUFIM

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>