



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 483 938
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYHAVN 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 126 398	1 991 889
Sum inntekter		2 126 398	1 991 889
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 542
Annen driftskostnad		1 676 933	1 652 460
Sum kostnader		1 859 493	1 835 002
Driftsresultat		266 905	156 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			607
Sum finansinntekter		0	607
Annen finanskostnad			23
Sum finanskostnader		0	23
Netto finans		0	584
Ordinært resultat før skattekostnad		266 905	157 472
Ordinært resultat etter skattekostnad		266 905	157 472
Årsresultat		266 905	157 472
Totalresultat		266 905	157 472
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 905	157 472
Sum overføringer og disponeringer		266 905	157 472



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 775	11 316
Andre fordringer		40 596	37 201
Sum fordringer		76 371	48 517
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 674 238	1 411 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 674 238	1 411 808
Sum omløpsmidler		1 750 609	1 460 325
SUM EIENDELER		1 750 609	1 460 325

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 539 592	1 272 688
Sum opptjent egenkapital		1 539 592	1 272 688
Sum egenkapital		1 539 592	1 272 688
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		53 258	122 815
Annen kortsiktig gjeld		157 758	64 822
Sum kortsiktig gjeld		211 017	187 637
Sum gjeld		211 017	187 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 750 609	1 460 325



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345682

Enheten

Organisasjonsnummer: 919 483 938
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYHAVN 2
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Hamit Turan
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 919 483 938
SAMEIET NYHAVN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 126 398	1 991 889
Sum inntekter		2 126 398	1 991 889
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	182 542
Annen driftskostnad		1 676 933	1 652 460
Sum kostnader		1 859 493	1 835 002
Driftsresultat		266 905	156 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			607
Sum finansinntekter		0	607
Annen finanskostnad			23
Sum finanskostnader		0	23
Netto finans		0	584
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		266 905	157 472
Ordinært resultat etter skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		266 905	157 472
Årsresultat		266 905	157 472
Totalresultat		266 905	157 472
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 905	157 472
Sum overføringer og disponeringer		266 905	157 472



Organisasjonsnr: 919 483 938
SAMEIET NYHAVN 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35 775	11 316
Andre fordringer		40 596	37 201
Sum fordringer		76 371	48 517
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 674 238	1 411 808
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 674 238	1 411 808
Sum omløpsmidler		1 750 609	1 460 325
SUM EIENDELER		1 750 609	1 460 325
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 539 592	1 272 688
Sum opptjent egenkapital		1 539 592	1 272 688



Sum egenkapital	1 539 592	1 272 688
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	53 258	122 815
Annen kortsiktig gjeld	157 758	64 822
Sum kortsiktig gjeld	211 017	187 637
Sum gjeld	211 017	187 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 750 609	1 460 325



Organisasjonsnr: 919 483 938
SAMEIET NYHAVN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Sameiet Nyhavn 2

20. april 2022

Selskapsnummer: 6381





Velkommen til årsmøte i Sameiet Nyhavn 2

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

20. april 2022 kl. 19:00, Torvsalen i Gamle Bergen .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

I forkant av årsmøte vil garasjesameiet avholde årsmøte. Dette blir kl 18:30 i Torvsalen i Gamle Bergen

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Redusere antall medlemmer i styret
5. Vaskebyrå
6. Grønnske
7. Lys i gjennomgang/fellesgang
8. Dugnad
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nyhavn 2



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av møteleder

Godkjenning av de stemmeberettigede

Valg av protokollvitner og en til å føre protokoll

Godkjenning av innkallingen

Forslag til vedtak

Godkjenne konstituering.

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Rapport inkl regnskap 6381.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000

Sak 4

Redusere antall medlemmer i styret

Forslag fremmet av:

Per Wøbbekind

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med tanke på at vi nå har etablert avtaler og styrets arbeid minker - foreslår jeg å redusere antall medlemmer i styret fra 5 til 4.

Samtidig foreslår jeg å beholde total utgiftene til styret slik at styrehonorarene ikke trenger å økes med det første.

Styrets innstilling

Styret vurderer at dagens vedtekter gir mulighet for fleksibilitet og mener at vedtektene ikke bør endres. I vedtekter står det at styret skal bestå av styreleder og 2-4 styremedlemmer. Dette gir mulighet for å ha flere styremedlemmer ved økt behov og eventuelt færre medlemmer dersom det f.eks ikke er kandidater.

Slik vi forstår forslaget er det ikke snakk om å endre vedtekter, men å redusere antall medlemmer som faktisk sitter i neste periode.

Idag fordeles arbeid og ansvarsområder på alle medlemmene i styret. Dette fører til at mer lik fordeling av oppgaver, samtidig som arbeidsmengde er overkommelig i kombinasjon med fulltidsarbeid. Styret ser på det som positivt dersom flere i sameiet ønsker å bli en del av styret. Vi mener derfor ikke vi skal hindre noen i å delta i styret, såfremt det er nok kandidater. Vi er og redd for at økt arbeidsmengde fører til at det blir vanskeligere å rekruttere til styret. Færre styremedlemmer fører også til en risiko for mindre kontinuitet.

Styret foreslår derfor at antall styremedlemmer ikke reduseres, med mindre det ikke er kandidater til å erstatte medlemmer som går ut av styret i år.

Forslag til vedtak

Antall styremedlem reduseres fra 5 til 4



Sak 5

Vaskebyrå

Forslag fremmet av:

Marte Collin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er tidvis skittent og illeluktende i fellesarealer. Matter i heis lukter stygt. Det er flekker på gulv. Blader i oppgang. Munnbind og annen skit ved inngang. Ber om at vaskebyrået kontaktes og at man får klarhet i hvorfor det er slik. Vaskes det dårlig? Vaskes det for skjeldent? Hvordan kan vi løse dette? Skal vi finne nytt vaskebyrå?

Styrets innstilling

Styret har dialog med Renex angående renhold/ vaktmestertjenester. Vi har fått lovnad om at situasjonen skal bli bedre. Dette vil vi følge tett opp fremover. Dersom situasjonen ikke bedrer seg fremover, vil vi jobbe for å si opp avtale. Vi må i så fall kunne argumentere for vesentlig mislighold, og trenger ytterligere dokumentasjon på dette.

Forslag til vedtak

Nytt vaskebyrå for fellesgang, eller utbedrede rutiner for nåværende.

Sak 6

Grønnske

Forslag fremmet av:

Marte Collin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vask av fasade, gulv, rekkverk for å fjerne grønnske og vedlikeholde.

Styrets innstilling

Styret har bestilt vasking av rekkverk for å fjerne grønnske.

Forslag til vedtak

Vask av fasade, gulv, rekkverk for å fjerne grønnske og vedlikeholde.



Sak 7

Lys i gjennomgang/fellesgang

Forslag fremmet av:

Marte Collin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nyhavn 15 har en blokk foran seg (Nyhavn 25) som tar mye av utsikt fra stuer og kjøkken. I blokken foran er det gjennomgang/fellesgang med bevegelsessensor på lys. Sensoren skruer på lyset over hele gangen. Dette er skjemmende. Alternativ 1) Bygge inn fellesgang. Alternativ 2) Regulere lyssensor på bedre måte. Ber om at inndelingen av hvilke lys som skruer seg på gjøres mindre. Eks. dersom noen går inn i gang fra heis og til venstre, behøver ikke lys skru seg på til høyre. Det er også dørsille der, kan bruke dette som oppdeling av hvilke lys som skruer seg på. Er svært skjemmende for Nyhavn 15.

Styrets innstilling

Styret utreder mulighet for å regulere lys i mindre seksjoner. Såfremt kostnaden er rimelig bestiller styret arbeider for å få dette gjort.

Forslag til vedtak

Lyssenor i fellesgang i Nyhavn 25 reguleres i mindre seksjoner slik at ikke hele gang blir opplyst.

Sak 8

Dugnad

Forslag fremmet av:

Marte Collin

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at det gjennomføres dugnad for å 1) rydde søppel i fellesområdet 2) plante og ordne bed og krukker

Styrets innstilling

Styret synes det er positivt at sameiere ønsker å holde det fint og ryddig rundt oss. Vi betaler for en del vedlikehold, men mye ble forsinket i fjor på grunn av koronasituasjonen. Det er nå bestilt blant annet oppgradering av grøntområdene, og vi håper dette vil gjøre uteområdene mer trivelig. Vi foreslår at engasjerte sameiere/ beboere danner en



"grøntgruppe" eller dugnadsgruppe i sameiet i stedet for at styret arrangerer sporadiske dugnader. Dette har de eksempelvis på Jæger brygge. Gruppen kan få ansvar for uteområder/ fellesområder og har fritt spillerom så lenge kostnader er godkjent av styret i forkant.

Forslag til vedtak 1

Sameiet arrangerer dugnad

Forslag til vedtak 2

Styret sitt forslag: engasjerte sameiere danner en "grøntgruppe"/ "dugnadsgruppe" i sameiet som har fritt spillerom såfremt kostnader er godkjent av styret i forkant.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene velges på møtet

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- TBN TBN
- TBN 1 TBN !

Sak 10

Valgkomite

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Dette krever noe forarbeid.

Innstilling

Kandidater velges på møtet

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- TBN TBN
- TBN1 TBN1





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Emilie Ingjerd Øy Pons	Nyhavn 17
Styremedlem	Jan Aase	Nyhavn 25
Styremedlem	Karina Fossmark	Sikthaugen 4
Styremedlem	Hans-Petter Lilletvedt	Nyhavn 17
Styremedlem	Tom Ove Olsen	Nyhavn 17

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Nyhavn 2

Sameiet består av 72 seksjoner.

Sameiet Nyhavn 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 919483938, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Nyhavn 11-27

Gårds- og bruksnummer:
168 2142

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nyhavn 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Styret har hatt fem styremøter i perioden, og har ellers løpende kommunikasjon rundt pågående saker. På grunn av koronasituasjonen i fjor, kom vi ikke helt i mål med vedtak fra årsmøtet 2021. Dette er arbeider som vil bli utført våren 2022. Vi har avtale med Industriegulvservice for legging av gulvbelegg i svalganger og bak nr.15 og 17. Arbeid påbegynner så snart været tillater. Uteområdene/ grøntarealer vil bli også bli vedlikeholdt/ oppgradert i løpet av våren. Resterende malingsarbeider på byggene vil bli utført våren 2022. Maling og gulvbelegg vil bli dekket av rettsforliket med Selvaag. Forliket utgjør totalt 2 025 000 inkl.mva. Kostnadene for maling og gulvbelegg fremgår derfor ikke av budsjett eller regnskap.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 126 398.

Dette er ihht til budsjett.

Andre inntekter: Sameiet Nyhavn 2 har dekket kommunale avgifter for Hollenderboden.

Dette er tilbakeført fra Hollenderboden til Nyhavn 2 og fremkommer som andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 859 493.

Resultat

Årets resultat på kr 266 905 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 539 592.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bergen kommune

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 160.000 for 2022. I og med utviklingen i energimarkedet vil antakelig denne posten bli høyere.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 161 400. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nyhavn 2.

Lån

Sameiet Nyhavn 2 har ikke lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er budsjettert til kr 123 700 for 2022.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på en endring av felleskostnadene med 3 % fra 01.01.2022 .

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn 2

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2021

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Nyhavn 2** sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 266 905. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 sameiet 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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>

Bergen, den 29. mars 2022
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



SAMEIET NYHAVN 2
ORG.NR. 919 483 938, KUNDENR. 6381

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 090 615	1 982 064	2 025 000	2 210 000
Andre inntekter	3	35 783	9 825	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 126 398	1 991 889	2 025 000	2 210 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 558	-23 575	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-159 984	-164 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-7 549	-7 388	-7 800	-8 000
Forretningsførerhonorar		-119 500	-116 585	-119 500	-123 700
Konsulenthonorar	7	-33 897	-203 832	-75 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-513 555	-483 230	-848 374	-895 000
Forsikringer		-150 793	-150 572	-148 500	-161 400
Kommunale avgifter	9	-88 380	-91 907	-30 000	-90 100
Kostnader sameie		-119 481	-28 077	-50 000	-49 300
Energi/fyring		-186 389	-110 853	-105 500	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-263 794	-259 106	-265 680	-242 800
Andre driftskostnader	10	-193 596	-200 910	-218 800	-198 580
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 859 493	-1 835 002	-2 056 729	-2 151 880
DRIFTSRESULTAT		266 905	156 887	-31 729	58 120
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	607	0	700
Finanskostnader		0	-23	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		0	584	0	700
ÅRSRESULTAT		266 905	157 472	-31 729	58 820
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		266 905	157 472		



SAMEIET NYHAVN 2
ORG.NR. 919 483 938, KUNDENR. 6381

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 015	0
Kundefordringer		35 775	11 316
Forskuddsbetalte kostnader		38 393	37 013
Andre kortsiktige fordringer	11	188	188
Driftskonto OBOS-banken		1 674 238	1 411 808
SUM OMLØPSMIDLER		1 750 609	1 460 325
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 750 609	1 460 325
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 539 592	1 272 688
SUM EGENKAPITAL		1 539 592	1 272 688
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 566	27 673
Leverandørgjeld		53 258	122 815
Annen kortsiktig gjeld	12	129 192	37 149
SUM KORTSIKTIG GJELD		211 017	187 637
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 750 609	1 460 325
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 29.03.2022
Styret i Sameiet Nyhavn 2

Emilie Ingjerd Øy Pons /s/

Jan Aase /s/

Karina Fossmark/s/

Hans-petter Lilletvedt /s/

Tom Ove Olsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS KONTTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 692 384
Digital-tv/Bredbånd	242 760
Garasje	90 000
Elbil lading periode	67 271
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 092 415

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-1 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 090 615

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Hollenderboden	35 705
Regnskapskorrigeringer	78
SUM ANDRE INNETEKTER	35 783

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 160 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 549.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-27 460
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 438
SUM KONSULENTHONORAR	-33 897

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-168 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 006
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 226
Drift/vedlikehold brannsikring	-181 029
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 404
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-513 555

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-16 975
Vann- og avløpsavgift	-71 405
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-88 380

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 031
Driftsmateriell	-504
Vaktmestertjenester	-102 622
Vakthold	-6 045
Renhold ved firmaer	-60 784
Snørydding	-3 388
Andre fremmede tjenester	-117
Porto	-1 219
Bank- og kortgebyr	-3 027
Velferdskostnader	-860
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 596

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	188
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	188

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-129 122
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-129 192



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har kan nås på mailadresse Nyhavn2@styrommet.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser i garasjeanlegg.

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret..

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1544749. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 20.04.22

Selskapsnummer: 6381 **Selskapsnavn:** Sameiet Nyhavn 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.