



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 942 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2
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: Jørgen Ottesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 241 478	738 450
Sum inntekter		2 241 478	738 450
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2,3,4,5 ,6,7	-1 450 146	-160 178
Sum kostnader		-1 450 147	-160 177
Driftsresultat		791 332	578 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 260	173
Netto finans		16 260	173
Ordinært resultat før skattekostnad		807 592	578 446
Ordinært resultat etter skattekostnad		3 691 624	898 628
Årsresultat	8,11	807 592	578 446
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		807 592	578 446
Sum overføringer og disponeringer		807 592	578 446



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	365 103	215 688
Andre fordringer	9	920 316	236 575
Sum fordringer		1 285 419	452 263
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 210 984	306 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 496 402	758 860
Sum omløpsmidler		2 496 403	758 860
SUM EIENDELER		2 496 402	758 860
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 386 038	578 446
Sum opptjent egenkapital		1 386 038	578 446
Sum egenkapital		1 386 038	578 446
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		403 949	154 601
Annen kortsiktig gjeld		706 416	25 813
Sum kortsiktig gjeld		1 110 365	180 414
Sum gjeld		1 110 365	180 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 496 402	758 860



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 577435

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 942 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2
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: Jørgen Ottesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2023

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, 12.07.2023



Organisasjonsnr: 927 942 852
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 241 478	738 450
Sum inntekter		2 241 478	738 450
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	2, 3, 4, 5, 6	-1 450 146	-160 178
Sum kostnader		-1 450 147	-160 177
Driftsresultat		791 332	578 273
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		16 260	173
Netto finans		16 260	173
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		807 592	578 446
Årsresultat	8, 11	807 592	578 446
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		807 592	578 446
Sum overføringer og disponeringer		807 592	578 446



Organisasjonsnr: 927 942 852
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	365 103	215 688
Andre fordringer	9	920 316	236 575
Sum fordringer		1 285 419	452 263
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 210 984	306 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 496 402	758 860
Sum omløpsmidler		2 496 403	758 860
SUM EIENDELER		2 496 402	758 860
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 386 038	578 446
Sum opptjent egenkapital		1 386 038	578 446
Sum egenkapital		1 386 038	578 446
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		403 949	154 601
Annen kortsiktig gjeld		706 416	25 813
Sum kortsiktig gjeld		1 110 365	180 414
Sum gjeld		1 110 365	180 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 496 402	758 860



Organisasjonsnr: 927 942 852
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

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 2 - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		1 269 340	109 132	1 471 190	1 417 500
Tillegg elektroniske fellesavtaler		378 896	34 880	393 048	461 736
Fjernvarme		0	52 603	858 924	858 924
Andre driftsinntekter	1	593 242	541 835	0	0
Sum driftsinntekter		2 241 478	738 450	2 723 162	2 738 160
Driftskostnader					
Personalkostnader		0	0	0	-22 419
Styreonorar		0	0	-90 000	-159 000
Forretningsførerhonorar		-157 884	-25 400	-147 190	-167 100
Eksterne honorar	2	-28 125	0	-64 000	-62 300
Drifts- og serviceavtaler	3	-417 427	-73 215	-610 000	-380 500
Løpende vedlikehold	4	-101 233	-5 416	-150 000	-191 910
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-65 000
Elektroniske fellesavtaler		-401 184	-30 900	-393 048	-461 736
Forsikring	5	-199 700	-19 824	-300 000	-226 900
Energi, felles	6	-133 102	-5 423	-918 924	-925 824
Andre driftsutgifter	7	-11 491	0	-50 000	-50 000
Sum driftskostnader		-1 450 147	-160 177	-2 723 162	-2 712 689
DRIFTSRESULTAT		791 332	578 273	0	25 471
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		16 260	173	0	8 000
Netto finansposter		16 260	173	0	8 000
Resultat før skattekostnad		807 592	578 446	0	33 471
ÅRSRESULTAT	8, 11	807 592	578 446	0	33 471
Disponering av totalresultat:		807 592	578 446	0	33 471
Overført til annen egenkapital		807 592	578 446	0	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	7 163	65 669
Forskutterte kostnader MBU	9	864 868	63 087
Periodiserte kostnader		357 940	150 019
Andre fordringer	9	0	6 320
Mellomregning Klare Finans	9	39 188	167 032
Opptjente renter	9	16 260	136
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 210 984	306 597
Sum omløpsmidler		2 496 402	758 860
SUM EIENDELER		2 496 402	758 860

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 386 038	578 446
Sum egenkapital		1 386 038	578 446
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		403 949	154 601
Forskudd kunder		38 507	23 454
Forskutterte inntekter MBU		617 909	0
Påløpte kostnader		50 000	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 359
Sum kortsiktig gjeld		1 110 365	180 414
Sum gjeld		1 110 365	180 414
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 496 402	758 860

Sted: _____, dato: _____

Jørgen Ottesen
Leder

Maarja Ilves
Styremedlem

Tom Andreas Witzøe
Styremedlem

Johanne Oline Bleke
Styremedlem

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseierne panterett 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 besluttet 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.

Målingsbaserte inntekter/kostnader er balanseført.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2022	2021
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	586 104	541 835
Viderefakturering	7 139	0
Sum andre inntekter	593 242	541 835

Viderefakturering gjelder utrykning Securitas.

Note 2 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	18 125	0
Fakturerte tjenester	10 000	0
Sum eksterne honorarer	28 125	0

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Fakturerte tjenester gjelder honorar førstegangs registrering akonto energi.



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2022

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Andre administrasjonsavtaler	3 331	536
Avtale om vaktmester tjenester	44 500	13 500
Avtale om vintervedlikehold	45 730	32 188
Avtale om renholdstjenester	197 320	26 991
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	59 350	0
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	55 746	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 451	0
Sum drifts- og serviceavtaler	417 427	73 215

Andre administrasjonsavtaler gjelder administrasjon av hovednøkler.

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Rørleggerarbeid	4 653	0
Feiing areal/tømt sandfang	9 263	0
Snøbrøyting, sandstrøing	19 250	0
Garasjeanlegg	21 898	0
Heisanlegg	29 013	0
Egenandeler, differanser skader	10 000	0
Avfallstømming/sjøpelsuganlegg	2 050	0
Nøkler, lås	5 108	5 416
Sum vedlikehold	101 233	5 416

Note 5 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	199 700	19 824

Note 6 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	133 102	5 423
Sum energikostnader	133 102	5 423

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2022

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Bankgebyrer	579	0
Andre gebyrer	4 992	0
Alarutrykning	5 965	0
Andre kostnader	-45	0
Sum andre driftsutgifter	11 491	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2022

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	578 446	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	807 592	578 446
Årets endring i disponible midler	807 592	578 446
Disponible midler i periodens slutt	1 386 038	578 446
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 386 038	578 446

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	1 210 984	306 597
Sum bankinnskudd	1 210 984	306 597

Note 11 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	578 446	0
Annen egenkapital 01.01	578 446	0
Årets resultat	807 592	578 446
Annen egenkapital 31.12	1 386 038	578 446
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 386 038	578 446



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Nyhavna 2

Styreleder	Jørgen Ottesen (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Johanne Oline Bleke (sign.)	21.02.2023
Styremedlem	Tom Andreas Witzøe (sign.)	27.02.2023
Styremedlem	Maarja Ilves (sign.)	19.02.2023



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Nyhavna 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Øvre Nyhavna 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultat for regnskapsåret 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 og 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 sameiets 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 avggi 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: 4MYBM-F2TZO-5GDFI-MSCIE-JU062-5SO6i



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

2023-03-06 19:44:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4MYBM-F2TZO-SGDFI-MSCIE-JU062-SS06i

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>