



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 699 539
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tom Roger Olden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 02.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 885 295	1 324 238
Sum inntekter		1 885 295	1 324 238
Kostnader			
Lønnskostnad	3	-171 150	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-1 178 199	-372 848
Sum kostnader		-1 349 348	-372 847
Driftsresultat		535 947	951 391
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		60 126	10 586
Netto finans		60 126	10 586
Ordinært resultat før skattekostnad		596 072	961 977
Ordinært resultat etter skattekostnad		596 072	961 977
Årsresultat	8,11	596 072	961 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		596 072	961 977
Sum overføringer og disponeringer		596 072	961 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	77 370	361 894
Andre fordringer	9	70 678	14 517
Sum fordringer		148 048	376 411
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	2 134 763	1 210 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 282 810	1 586 417
Sum omløpsmidler		2 282 811	1 586 417
SUM EIENDELER		2 282 810	1 586 417
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 558 049	961 977
Sum opptjent egenkapital		1 558 049	961 977
Sum egenkapital		1 558 049	961 977
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 416	421 790
Annen kortsiktig gjeld		691 345	202 650
Sum kortsiktig gjeld		724 761	624 440
Sum gjeld		724 761	624 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 282 810	1 586 417



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 441873

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 699 539
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Tom Roger Olden
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 31.05.2025



Organisasjonsnr: 931 699 539
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 885 295	1 324 238
Sum inntekter		1 885 295	1 324 238
Kostnader			
Lønnskostnad	3	-171 150	0
Annen driftskostnad	4,5,6,7	-1 178 199	-372 848
Sum kostnader		-1 349 348	-372 847
Driftsresultat		535 947	951 391
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		60 126	10 586
Netto finans		60 126	10 586
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		596 072	961 977
Årsresultat	8,11	596 072	961 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		596 072	961 977
Sum overføringer og disponeringer		596 072	961 977



Organisasjonsnr: 931 699 539
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	77 370	361 894
Andre fordringer	9	70 678	14 517
Sum fordringer		148 048	376 411
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	2 134 763	1 210 006
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 282 810	1 586 417
Sum omløpsmidler		2 282 811	1 586 417
SUM EIENDELER		2 282 810	1 586 417
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 558 049	961 977
Sum opptjent egenkapital		1 558 049	961 977
Sum egenkapital		1 558 049	961 977
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 416	421 790
Annen kortsiktig gjeld		691 345	202 650
Sum kortsiktig gjeld		724 761	624 440
Sum gjeld		724 761	624 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 282 810	1 586 417



Organisasjonsnr: 931 699 539
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

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 4 - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 454 028	553 891	1 526 700	1 454 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		274 392	122 345	270 684	304 200
Andre tillegg	1	133 200	59 402	133 200	133 200
Andre driftsinntekter	2	23 675	588 600	0	0
Sum driftsinntekter		1 885 295	1 324 238	1 930 584	1 891 400
Driftskostnader					
Personalkostnader	3	-21 150	0	0	-21 150
Styrehonorar		-150 000	0	-150 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-123 061	-82 041	-127 500	-127 500
Honorar administrative tjenester		-3 330	-2 470	-3 500	-3 700
Eksterne honorar		-20 858	0	-15 000	-15 400
Kontingent/felleskostnader		-210 900	0	-198 000	-133 200
Drifts- og serviceavtaler	4	-61 185	-9 000	-364 450	-80 000
Vaktmestertjenester		-49 595	0	-150 000	-106 600
Renholdstjenester		-118 573	-39 588	-160 000	-124 500
Løpende vedlikehold	5	-15 516	-3 679	-160 000	-160 000
Periodisk vedlikehold	6	-72 991	0	-100 000	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-288 279	-144 394	-281 808	-304 200
Forsikring		-164 701	-88 001	-132 300	-148 700
Energi, felles		-37 046	-2 873	-75 000	-55 000
Andre driftsutgifter	7	-12 164	-802	-5 000	-13 000
Sum driftskostnader		-1 349 348	-372 847	-1 922 558	-1 542 950
DRIFTSRESULTAT		535 947	951 391	8 026	348 450
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		60 126	10 586	8 000	20 000
Netto finansposter		60 126	10 586	8 000	20 000
Resultat før skattekostnad		596 072	961 977	16 026	368 450
Ordinært resultat etter skatt		596 072	961 977	16 026	368 450
ÅRSRESULTAT	8, 11	596 072	961 977	16 026	368 450
Disponering av totalresultat:		596 072	961 977	16 026	368 450
Overført til annen egenkapital		596 072	961 977	0	0

Org.nr: 931 699 539 - 1310



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	6 345	88 763
Periodiserte kostnader	9	71 025	273 131
Andre fordringer	9	6 334	0
Mellomregning Klare Finans	9	4 298	3 942
Opptjente renter	9	60 046	10 575
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	2 134 763	1 210 006
Sum omløpsmidler		2 282 810	1 586 417
SUM EIENDELER		2 282 810	1 586 417

Org.nr: 931 699 539 - 1310



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	1 558 049	961 977
Sum egenkapital		1 558 049	961 977
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 416	421 790
Forskudd kunder		12 440	22 406
Forskuttede inntekter MBU		676 493	177 944
Påløpte kostnader		2 412	0
Annen kortsiktig gjeld		0	2 300
Sum kortsiktig gjeld		724 761	624 440
Sum gjeld		724 761	624 440
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 282 810	1 586 417

Sted: _____, dato: _____

Terje Grøtting
Leder

Nathalie Ami Pedersen Forsmo
Styremedlem

Tom Roger Olden
Styremedlem

Org.nr: 931 699 539 - 1310



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Noter 2024

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.

Klare Finans forsikterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere 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.

Note 1 - ANDRE TILLEGGSSINTEKTER

	2024	2023
Andre tillegg		
Kontingent	133 200	59 402
Sum andre tillegg	133 200	59 402

Kontingent gjelder fellesarealene som forvaltes av Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	21 800	588 600
Viderefakturering	1 875	0
Sum andre inntekter	23 675	588 600

Note 3 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	21 150	0
Sum personalkostnader	21 150	0

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Org.nr: 931 699 539 - 1310



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Noter 2024

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	53 000	9 000
Avtale om adgangskontroll og dører	3 750	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	4 435	0
Sum drifts- og serviceavtaler	61 185	9 000

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	4 566	720
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	10 950	2 959
Sum vedlikehold	15 516	3 679

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	72 991	0
Sum periodisk vedlikehold	72 991	0

Periodisk vedlikehold omhandler sikring av dører.

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	2 993	0
Generalforsamling/årsmøte	4 000	0
Bankgebyrer	644	200
Andre gebyrer	4 527	601
Sum andre driftsutgifter	12 164	802

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	961 977	0
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	596 072	961 977
Årets endring i disponible midler	596 072	961 977
Disponible midler i periodens slutt	1 558 049	961 977
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 558 049	961 977

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.



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Noter 2024

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	2 134 763	1 210 006
Sum bankinnskudd	2 134 763	1 210 006

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	961 977	0
Annen egenkapital 01.01	961 977	0
Årets resultat	596 072	961 977
Annen egenkapital 31.12	1 558 049	961 977
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 558 049	961 977



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 4.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Nyhavna 4

Styreleder	Terje Grøtting (sign.)	24.02.2025
Styremedlem	Tom Roger Olden (sign.)	20.02.2025
Styremedlem	Nathalie Ami Pedersen Forsmo (sign.)	23.02.2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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 sameiet 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 avviklet.

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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Geir Ove Frostad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: EFA20-5JKE7-NZ32B-VT4J7-Y82JH-H68V



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."

Frostad, Geir Ove

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-502323

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-25 09:12:23 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EFA20-5JKE7-NZ32B-VT4J7-Y82HJ-H68IV

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.