



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Terje Grøtting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 324 238	0
Sum inntekter		1 324 238	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	3,4,5	-372 848	0
Sum kostnader		-372 847	0
Driftsresultat		951 391	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		10 586	0
Netto finans		10 586	0
Ordinært resultat før skattekostnad		961 977	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		961 977	0
Årsresultat	6,9	961 977	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		961 977	0
Sum overføringer og disponeringer		961 977	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	361 894	0
Andre fordringer	7	14 517	0
Sum fordringer		376 411	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 210 006	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 417	0
Sum omløpsmidler		1 586 417	0
SUM EIENDELER		1 586 417	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	961 977	0
Sum opptjent egenkapital		961 977	0
Sum egenkapital		961 977	0
Sum langsiktig gjeld		0	0



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		421 790	0
Annen kortsiktig gjeld		202 650	0
Sum kortsiktig gjeld		624 440	0
Sum gjeld		624 440	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 586 417	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 369637

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Terje Grøtting
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 931 699 539
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	1 324 238	0
Sum inntekter		1 324 238	0
Kostnader			
Lønnskostnad		0	0
Annen driftskostnad	3,4,5	-372 848	0
Sum kostnader		-372 847	0
Driftsresultat		951 391	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		10 586	0
Netto finans		10 586	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		961 977	0
Årsresultat	6,9	961 977	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		961 977	0
Sum overføringer og disponeringer		961 977	0



Organisasjonsnr: 931 699 539
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	7	361 894	0
Andre fordringer	7	14 517	0
Sum fordringer		376 411	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8	1 210 006	0
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 586 417	0
Sum omløpsmidler		1 586 417	0
SUM EIENDELER		1 586 417	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	961 977	0
Sum opptjent egenkapital		961 977	0
Sum egenkapital		961 977	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		421 790	0
Annen kortsiktig gjeld		202 650	0
Sum kortsiktig gjeld		624 440	0
Sum gjeld		624 440	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 586 417	0



Organisasjonsnr: 931 699 539
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 4

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



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Nyhavna 4

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Øvre Nyhavna 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

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 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 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

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: CHCDO-0XONS-IBWH5-ZJEMC-6ID11-OZL8Q



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

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 88.95.xxx.xxx

2024-03-04 20:00:28 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QHCDC-0X0NS-IBWH5-ZJEMC-6ID1-0ZL8Q

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>



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		553 891	0	1 451 000	1 526 700
Tillegg elektroniske fellesavtaler		122 345	0	270 684	270 684
Andre tillegg	1	59 402	0	198 000	133 200
Andre driftsinntekter	2	588 600	0	730 000	0
Sum driftsinntekter		1 324 238	0	2 649 684	1 930 584
Driftskostnader					
Styrehonorar		0	0	-100 000	-150 000
Forretningsførerhonorar		-82 041	0	-122 000	-127 500
Honorar administrative tjenester		-2 470	0	0	-3 500
Eksterne honorar		0	0	-15 000	-15 000
Kontingent/felleskostnader		0	0	-198 000	-198 000
Drifts- og serviceavtaler	3	-9 000	0	-365 000	-364 450
Vaktmestertjenester		0	0	-230 000	-150 000
Renholdstjenester		-39 588	0	-160 000	-160 000
Løpende vedlikehold	4	-3 679	0	-160 000	-160 000
Periodisk vedlikehold		0	0	0	-100 000
Elektroniske fellesavtaler		-144 394	0	-270 684	-281 808
Forsikring		-88 001	0	-219 000	-132 300
Energi, felles		-2 873	0	-75 000	-75 000
Andre driftsutgifter	5	-802	0	-5 000	-5 000
Sum driftskostnader		-372 847	0	-1 919 684	-1 922 558
DRIFTSRESULTAT		951 391	0	730 000	8 026
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		10 586	0	0	8 000
Netto finansposter		10 586	0	0	8 000
Resultat før skattekostnad		961 977	0	730 000	16 026
Ordinært resultat etter skatt		961 977	0	730 000	16 026
ÅRSRESULTAT	6, 9	961 977	0	730 000	16 026
Disponering av totalresultat:		961 977	0	730 000	16 026
Overført til annen egenkapital		961 977	0	0	0

Org.nr: 931 699 539 - 1310



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	7	88 763	0
Periodiserte kostnader	7	273 131	0
Mellomregning Klare Finans	7	3 942	0
Opptjente renter	7	10 575	0
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	8	1 210 006	0
Sum omløpsmidler		1 586 417	0
SUM EIENDELER		1 586 417	0

Org.nr: 931 699 539 - 1310



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	961 977	0
Sum egenkapital		961 977	0
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		421 790	0
Forskudd kunder		22 406	0
Forskutterte inntekter MBU		177 944	0
Annen kortsiktig gjeld		2 300	0
Sum kortsiktig gjeld		624 440	0
Sum gjeld		624 440	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 586 417	0

Sted: _____, dato: _____

Terje Grøtting
Leder

Nathalie Ami Pedersen Forsmo
Styremedlem

Tom Røger Olden
Styremedlem

Org.nr: 931 699 539 - 1310



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

Sameiet er etablert i 2023, så det finnes således ikke sammenlignbare tall fra 2022.

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 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

	2023	2022
Andre tillegg		
Kontingent	59 402	0
Sum andre tillegg	59 402	0

Kontingent gjelder fellesarealene som forvaltes av Realsameiet Øvre Nyhavna 4 og 5. Realsameiet opprettes i 2024.

Note 2 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2023	2022
Oppstartskapital og stiftelseskostnader	588 600	0
Sum andre inntekter	588 600	0

Note 3 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	9 000	0
Sum drifts- og serviceavtaler	9 000	0

Note 4 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	720	0
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	2 959	0
Sum vedlikehold	3 679	0

Org.nr: 931 699 539 - 1310



Sameiet Øvre Nyhavna 4 - Noter 2023

Note 5 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Bankgebyrer	200	0
Andre gebyrer	601	0
Sum andre driftsutgifter	802	0

Note 6 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	961 977	0
Årets endring i disponible midler	961 977	0
Disponible midler i periodens slutt	961 977	0
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	961 977	0

Note 7 - 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 8 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 210 006	0
Sum bankinnskudd	1 210 006	0

Note 9 - EGENKAPITAL

	2023	2022
Årets resultat	961 977	0
Annen egenkapital 31.12	961 977	0
SUM EGENKAPITAL 31.12	961 977	0