



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

### 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, 25.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 316 959	2 128 413
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 316 959</b>	<b>2 128 413</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 894 525	1 676 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 077 085</b>	<b>1 859 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>239 874</b>	<b>268 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 817	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 817</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 817</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 691	268 920
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	35 775
Andre fordringer		182 809	42 611
Sum fordringer		182 879	78 386
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 663	1 674 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 663	1 674 238
Sum omløpsmidler		2 020 556	1 750 609
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 020 556</b>	<b>1 750 609</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 785 283	1 539 592
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 785 283</b>	<b>1 539 592</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 785 283</b>	<b>1 539 592</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		183 424	53 258
Annen kortsiktig gjeld		51 849	157 758
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>235 273</b>	<b>211 017</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>235 273</b>	<b>211 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 020 556</b>	<b>1 750 609</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 588360

**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: 01.01.2022 - 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: Hamit Turan  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

**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, 19.07.2023



Organisasjonsnr: 919 483 938  
SAMEIET NYHAVN 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 316 959	2 128 413
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 316 959</b>	<b>2 128 413</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		182 560	182 560
Annen driftskostnad		1 894 525	1 676 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 077 085</b>	<b>1 859 493</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>239 874</b>	<b>268 920</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 817	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 817</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 817</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 691	268 920
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>



Organisasjonsnr: 919 483 938  
SAMEIET NYHAVN 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	35 775
Andre fordringer		182 809	42 611
Sum fordringer		182 879	78 386
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 663	1 674 238
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 835 663	1 674 238
Sum omløpsmidler		2 020 556	1 750 609
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 020 556</b>	<b>1 750 609</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 785 283	1 539 592
Sum opptjent egenkapital		1 785 283	1 539 592



Sum egenkapital	1 785 283	1 539 592
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	183 424	53 258
Annen kortsiktig gjeld	51 849	157 758
Sum kortsiktig gjeld	235 273	211 017
Sum gjeld	235 273	211 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 020 556	1 750 609



Organisasjonsnr: 919 483 938  
SAMEIET NYHAVN 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

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





# Årsmøte 2023

Sameiet Nyhavn 2

20. april 2023

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 2023 kl. 18:00, Paviljongen IL - Sandviken sitt klubbhus på Stemmemyren.

### 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 i 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 et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Informasjonssak - Forsikring. Hvem er ansvarlig for hva

Styret vil informere om forsikring og vedlikeholdsplikten iht eierseksjonsloven.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Gi avisbud nøkkel
8. Gjør TV til et tilvalg
9. Solsellepanel
10. Solceller
11. Utebelysning
12. Male vegger i inngangsparti og trappeoppganger.
13. Nytt inngangsparti til nr 17
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Nyhavn 2**



Sak 1

## Valg av møteleder

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## 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. Årsrapport til styrerommet.no-6381.pdf

Sak 6

## 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 7

## Gi avisbud nøkkel

### Forslag fremmet av:

Ingar Kyrkjebø Haaland

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Aviser leveres for tiden utenfor bygget. Det er vanlig å la avisbud få nøkkel slik at morgentavisen kan leveres direkte til leilighetene.

### Styrets innstilling

Dette er en sak som har vært nedstemt på årsmøter tidligere. Det har ikke vært ønskelig å levere ut nøkler til flere enn høyst nødvendig.

### Forslag til vedtak

Sameiet sørger for at avisbudet kan få nøkkel slik at avisene kan leveres på dørmatten

Sak 8

## Gjør TV til et tilvalg

### Forslag fremmet av:

Danni Stjernegård

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Internet og TV er i dag en betydelig andel av felleskostnadene.

Hvis vi fortsatt mener pakken er en bedre pris enn vi individuelt ville kunne kjøpe, må det som minimum gjøres valgfritt å ha TV i tillegg til internett.

### Styrets innstilling

Styret har inngått avtale med ny leverandør av TV og internett, en løsning gjennom Obos. Denne vil tre i kraft fra 1. juli 2023 og åpner opp for mulighet til å velge bort TV.

### Forslag til vedtak

Avtalen endres til å bare inneholde internet og de som er interesserte i å beholde TV i pakken kan velge det til mot ekstra betaling.



Sak 9

## Solsellepanel

**Forslag fremmet av:**

Rune Ustad

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Strømmen er dyr og fremtidsutsiktene er usikker.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at det opprettes en gruppe som ser nærmere på denne saken. Det må utredes hvorvidt det er mulig å montere solceller på taket. Det må også utredes hva dette vil koste og hvilke besparelser sameiet eventuelt kan forvente. Når en grundig utredelse er gjort legges dette frem for årsmøtet.

Styrets innstilling om å sette ned en arbeidsgruppe vil kreve vanlig flertall. Installasjon av solceller vil kreve 2/3 flertall.

**Forslag til vedtak**

Montere solselle paneler på taket (stort tilgjengelig areal.) for å redusere fellesutgifter. Kan kanskje produsere/selge strøm etter nedbetalt investering ?

Sak 10

## Solceller

**Forslag fremmet av:**

Erik Muus-Falck

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Store flate tak på alle 3 blokkene, 15, 17 & 25.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår å se på begge sakene om solceller under ett. Se styrets innstilling under sak 9.



## **Forslag til vedtak**

Sjette muligheter via Enova og Bergen Kommune.

Er her mulighet til å få dette til, og hvor mye vil vi som sameiet kunne få i støtte.

Sak 11

## **Utebelysning**

### **Forslag fremmet av:**

Rune Ustad

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er veldig mørkt i enkelte soner og noen områder kan friskes opp med ny belysning (dekorasjon).

### **Styrets innstilling**

Styret er i utgangspunktet positiv til forslaget, men mener det bør ses på kostnaden forbundet med dette før det tas en avgjørelse. En arbeidsgruppe bør se på løsninger for belysning og presentere for styret.

### **Forslag til vedtak**

Montere lys der det er mangelfull belysning og tilføre mer belysning/ annen type belysning ( for eks farger) i utvalgte områder/ elementer. Lyssette broen sammen med andre sameier.

### **Vedlegg**

2. A2B81C10-37E8-4EAF-9EAO-1451858ACB08.jpeg

Sak 12

## **Male vegger i inngangsparti og trappeoppganger.**

### **Forslag fremmet av:**

Rune Ustad

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Inngangsparti og trappeoppganger i nr 15/17 har idag en farge som minner mer om sykehus/ institusjon.



## **Styrets innstilling**

Styret vurderer at dette vil medføre kostnader som ikke er nødvendige på nåværende tidspunkt. Styrets anbefaling er at vi kan se på nytt fargevalg når det er på tide å male inngangsparti og trappeganger i forbindelse med ordinært vedlikehold av bygget.

## **Forslag til vedtak**

Male i friskere mer moderne farger samt få på plass utsmykning = økt trivsel.

## **Vedlegg**

3. EB64570E-D7D6-4AA7-A4CC-3B1356AF80E0.jpeg
4. 24569703-OC9F-4B86-962D-CF505E182619.jpeg
5. BDDDDFFC-D460-406A-981B-769B1596944B.jpeg

Sak 13

## **Nytt inngangsparti til nr 17**

### **Forslag fremmet av:**

Rune Ustad

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Inngangspartiet til « hovedinngangen» til nr 17 er idag lite pen, lite praktisk ( mye utsatt for vær og vind når man skal låse seg inn, ) og det er ikke særlig intuitivt at det er her man henvender seg når man skal besøke beboere.

## **Styrets innstilling**

Styret vurderer at dette kan bli kostbart å bygge et nytt overbygg. Disse kostnadene bør undersøkes før en tar stilling til dette.

## **Forslag til vedtak**

Bygge et pent overbygget inngangsparti til nr 17.



Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Emilie Ingjerd Øy Pons

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Erik Muus-Falck  
Har interesse for styrearbeid, og ønsker å medvirke til et fortsatt godt sted å bo.
- Julian Christoffersen
- Per Wøbbekind
- Tom Ove Olsen
- Vibecke Moldestad

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2023.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Emilie Ingjerd Øy Pons	Nyhavn 17
Styremedlem	Petter Lilletvedt	Nyhavn 15
Styremedlem	Tom Ove Olsen	Nyhavn 17
Styremedlem	Susanne Schmachtenberg	Nyhavn 15
Styremedlem	Rune Ustad	Nyhavn 17

#### Valgkomiteen

Stig Tunheim Aarsheim	Nyhavn 15
Kari Christensen	Nyhavn 17

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på og e-post [nyhavn2@styrerrommet.no](mailto:nyhavn2@styrerrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden gjennomført månedlige styremøter, totalt ti møter. Styret har i tillegg en Messenger gruppe og har fortløpende kommunikasjon om pågående saker og andre hasteoppgaver. Styret har blant annet besvart en rekke henvendelser fra sameiets beboere, håndtert naboklager, samt holdt løpende dialog med Selvaag Bolig om reklamasjonssaker m.v.. Styret har også hatt løpende dialog med, samt besørget tilkomst for, ulike serviceleverandører både i anledning alminnelig årlig service samt løpende utbedring av blant annet heiser, dører, søppelhåndtering m.v.

Høsten 2022 gikk fem års reklamasjonsfrist for uteområder/ fellesområder ut. Styret bestilte i den forbindelse en tilstandsrapport- og vedlikeholdsplan fra Obos prosjektavdeling. Tilstandsrapport avdekket flere avvik som ikke tidligere var oversendt Selvaag bolig som reklamasjonssaker. Alle avvikene er nå utbedret, etter noe forhandling med Selvaag som mente avvik burde ha blitt avdekket og meldt inn på tidligere tidspunkt. Vedlikeholdsplan skisserer års intervall for nødvendig vedlikehold og vil forenkle planlegging og finansiering av fremtidig vedlikehold.

Styret har fulgt opp resterende malingsarbeider. Det gjenstår fortsatt noe malingsarbeid som vil bli ferdigstilt våren 2023. Hele Hollenderboden skal også males våren 2023. styret inngikk avtale om legging av gulvbelegg i svalganger. Det gjenstår noe arbeid her, på baksiden av bygg 15 og 17, som vil bli ferdigstilt så snart været tillater dette, våren 2023. Både malingsarbeid og gulvbelegg vil i hovedsak bli finansiert av forliket med Selvaag bolig. På nåværende tidspunkt gjenstår ca. 500 000 kroner av forliket på totalt 1 600 000 kroner ekskl. mva.

Styret har høsten 2022 sagt opp avtale med Renex etter stor misnøye med deres leveranse av vaktmester- og renholdstjenester. Vi har inngått ny avtale med Bevar fom oktober 2022. Hittil vurderer vi at Bevar leverer bedre tjenester og er lett tilgjengelig ved behov. Det er liten endring i kostnad mellom avtale med Renex og Bevar.

Styret har sammen med sameiet Nyhavn 1 installert kameraovervåking i garasjeanlegg.

Sameiene 1 og 2 er i dialog med Boasson for å innhente tilbud på serviceavtale for vedlikehold av ute- og grøntområdene rundt sameiene 1 og 2. Vi forventer at vi har en avtale på plass i slutten av april. Våren/ sommeren 2022 utførte Boasson en del nødvendig vedlikehold og utbedringer på uteområdene.

Styret har oppdatert informasjon på vibbo, og vil fortsette dette arbeidet fremover. Hensikten er at nyttig informasjon om sameiet og gjeldende regler/ rutiner skal være lett tilgjengelig for seksjonseierne. Informasjon er lagret under «Temaer» på vibbo. Vi oppfordrer beboere til å sette seg inn i informasjon som er tilgjengelig under tema, og gjerne sjekke ved spørsmål før styret kontaktes. Vi tar gjerne imot innspill på informasjon dere ønsker under de ulike temaene på vibbo.

Vi har skiftet ut 2 stk viftemotorer på taket (1 stk i #17 og 1 stk i #25) i 2023. Det gjøres oppmerksom på to forhold som øker slitasjen på motorene; 1) Generelt renhold /bytte av filter på kjøkken heften (over komfyren) og at det KUN er kjøkkenventilator som er beregnet for balansert ventilasjon/mekanisk avtrekk som skal monteres. Ventilator med motor vil motvirke motor på taket og sende steike lukt inn i kanalene til andre beboere.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1785283.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nyhavn 2.

### **Lån**

Sameiet Nyhavn 2 har ikke lån. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Forretningsførerhonorar og medlemskontingent**

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 130 000 for 2023

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 2023.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nyhavn 2

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Nyhavn 2** som viser et overskudd på kr 245 691. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 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 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 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

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons- og konsultentselskaper.

Vedlegg 

14 av 28

Årsrapport til styre og årsmøte, no-6381.pdf

Statsautoriserte  
revisorer



## *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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 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. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 20. mars 2023  
**Revisorgruppen Hordaland AS**

Roger Sleire  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 134 765	2 092 630	2 210 000	2 272 000
Andre inntekter	3	182 194	35 783	0	160 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 316 959</b>	<b>2 128 413</b>	<b>2 210 000</b>	<b>2 432 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-22 560	-22 560	-23 000	-23 000
Styrehonorar	5	-160 000	-160 000	-160 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-7 720	-7 549	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-123 325	-119 500	-123 700	-130 000
Konsulenthonorar	7	-85 418	-33 897	-40 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-671 503	-513 555	-895 000	-442 000
Forsikringer		-165 861	-150 793	-161 400	-177 500
Kommunale avgifter	9	-42 650	-88 380	-90 100	-99 000
Kostnader sameie		-71 890	-119 481	-49 300	-89 000
Energi/fyring		-201 644	-186 389	-160 000	-190 000
TV-anlegg/bredbånd		-290 497	-263 794	-242 800	-307 300
Andre driftskostnader	10	-234 018	-193 596	-198 580	-280 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 077 085</b>	<b>-1 859 493</b>	<b>-2 151 880</b>	<b>-1 941 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>239 874</b>	<b>268 920</b>	<b>58 120</b>	<b>490 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 817	0	700	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 817</b>	<b>0</b>	<b>700</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>245 691</b>	<b>268 920</b>	<b>58 820</b>	<b>490 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		245 691	266 905		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 836	2 015
Kundefordringer		70	35 775
Forskuddsbetalte kostnader		44 397	38 393
Andre kortsiktige fordringer	12	137 590	188
Driftskonto OBOS-banken		332 682	1 674 238
Sparekonto OBOS-banken II		1 502 981	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 020 556</b>	<b>1 750 609</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 020 556</b>	<b>1 750 609</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 785 283	1 539 592
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 785 283</b>	<b>1 539 592</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 589	28 566
Leverandørgjeld		183 424	53 258
Energiavregning	13	190	0
Annen kortsiktig gjeld	14	70	129 192
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>235 273</b>	<b>211 017</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 020 556</b>	<b>1 750 609</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 20.03.2023  
Styret i Sameiet Nyhavn 2

Emilie Ingjerd Øy Pons/s/      Petter Lilletvedt/s/      Tom Ove Olsen/s/

Susanne Schmachtenberg/s/      Rune Ustad/s/

**NOTE: 1****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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 785 660
Digital-tv/Bredbånd	262 920
Avregning	-2 015
Garasje	90 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 136 565</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 134 765</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Elbil lading	151 355
Garasjer	30 604
Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	200
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>182 194</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-22 560</b>

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 2021/2022, og er på kr 160 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 720.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 749
OBOS Prosjekt AS	-45 600
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 069
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-85 418</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-51 417
Drift/vedlikehold VVS	-160 900
Drift/vedlikehold elektro	-31 913
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-107 491
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-139 599
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 389
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 272
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 384
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-28 139
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-671 503</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-42 650
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-42 650</b>

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

Lokalleie	-3 000
Container	-700
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 105
Vaktmestertjenester	-93 746
Vakthold	-6 668
Renhold ved firmaer	-97 416
Snørydding	-5 083
Andre fremmede tjenester	-2 035
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 080
Andre kontorkostnader	-188
Bank- og kortgebyr	-2 999
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-234 018</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 684
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 981
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	152
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>5 817</b>

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil lading	82 646
Viderefakturerte fakturaer	54 944
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>137 590</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER****KOSTNADER**

Uoppgjorte avregninger	-190
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-190</b>

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-70</b>



## Annen informasjon om sameiet

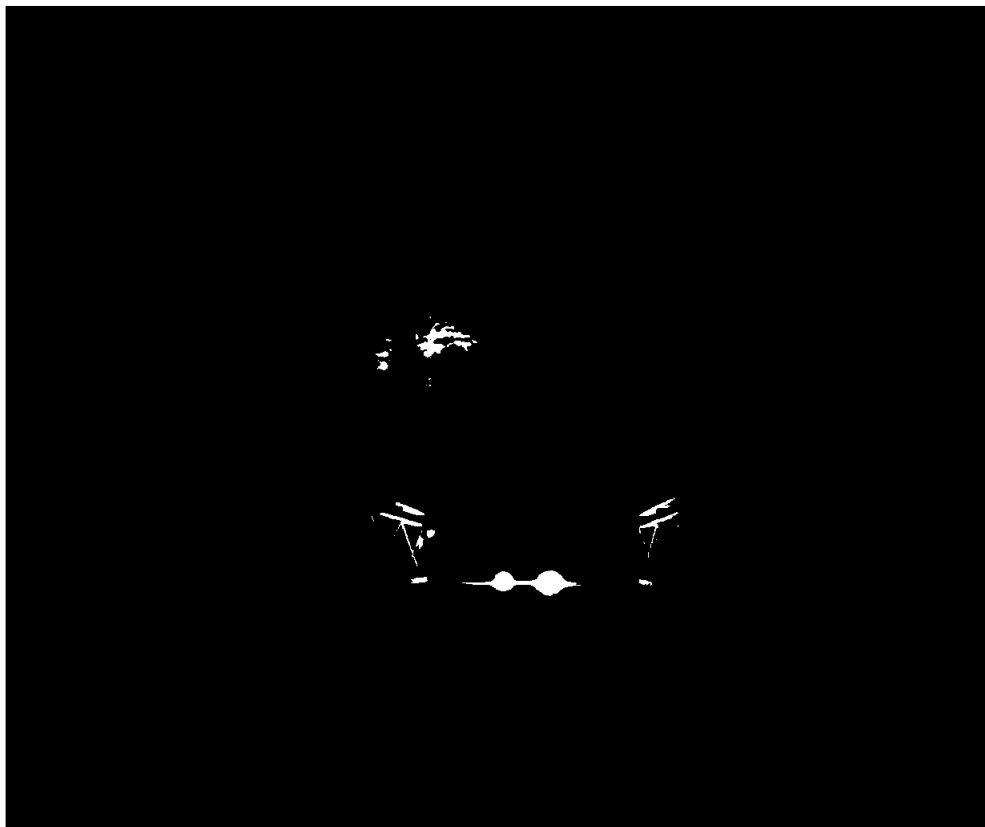
### Forsikring

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](mailto: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.

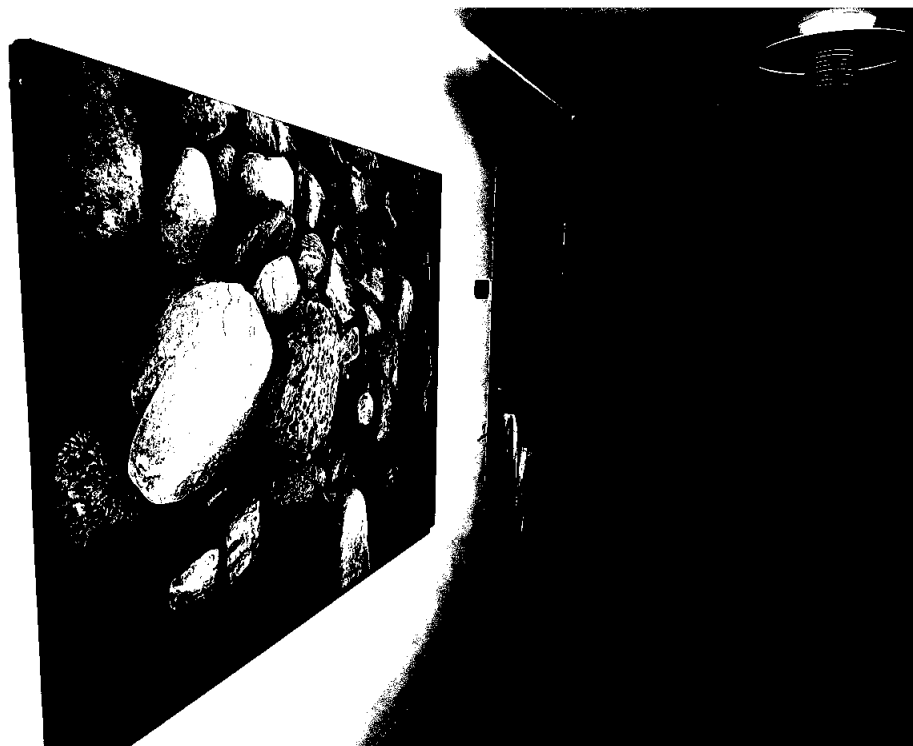


Vedlegg 2 til sak 11. Utebelysning

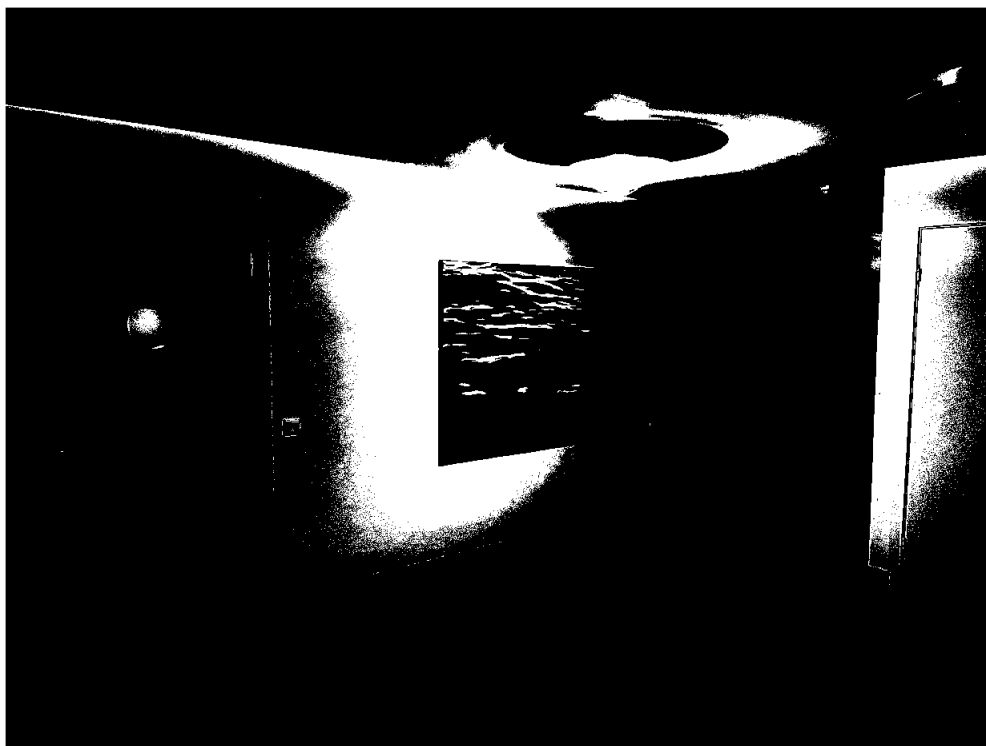




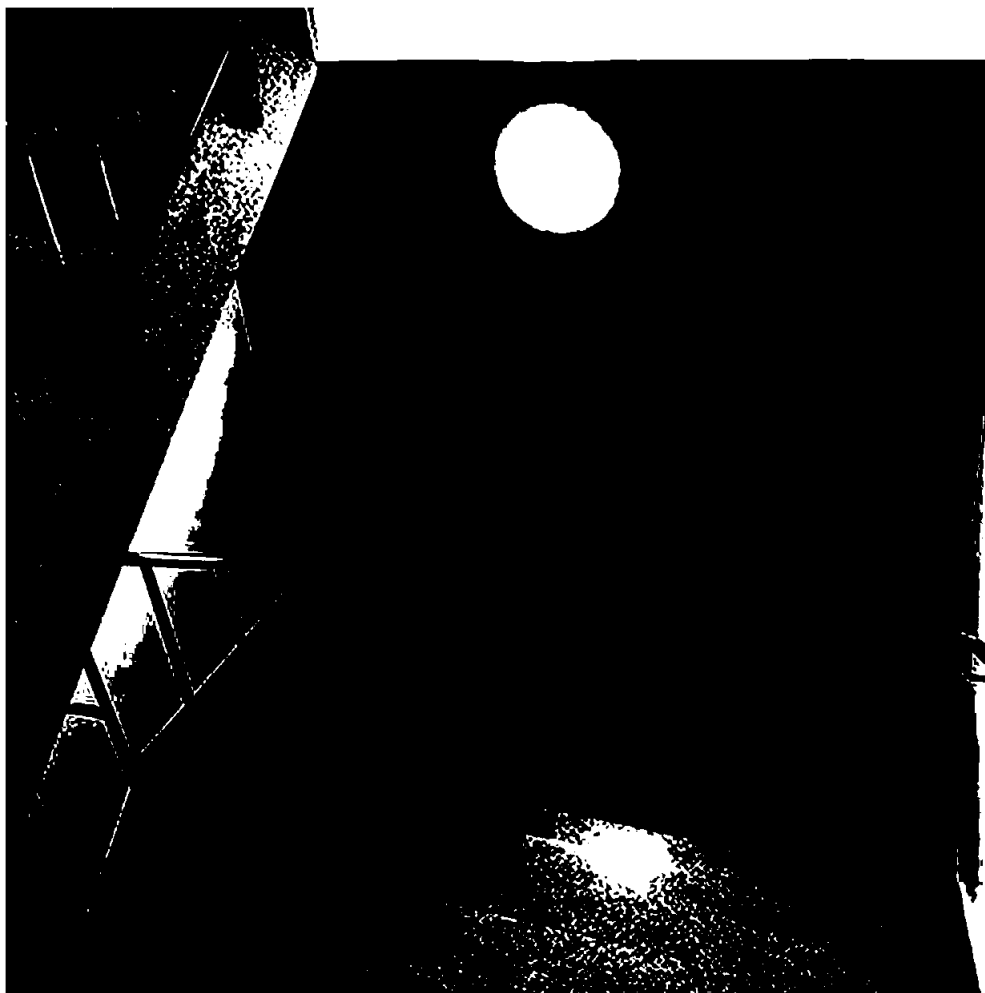
Vedlegg 3 til sak 12. Male vegger i inngangsparti og trappeoppganger.



Vedlegg 4 til sak 12. Male vegger i inngangsparti og trappeoppganger.



Vedlegg 5 til sak 12. Male vegger i inngangsparti og trappeoppganger.





## Valgkomiteen Sameiet Nyhavn 2 – Innstilling av styremedlemmer 2023

Valgkomiteen har lagt vekt på følgende kriterier ved innstilling av styremedlemmer:

- Motivasjon til å gjøre en innsats som styremedlem for sameiet
- Kjønnfordeling, det bør være minimum 2 styremedlemmer av hvert kjønn
- Det er en fordel at alle de 3 byggene er representert i styret
- Det er en fordel at ulike størrelser av leiligheter er representert i styret
- Det skal både være kontinuitet av medlemmer i styret, samtidig som det bør velges minimum et nytt styremedlem hvert år
- Styret bør ha en bred kompetanse og det ønskes styremedlemmer innenfor bl.a følgende områder:
  - byggeteknisk kompetanse
  - kjennskap til drift og vedlikehold av bygg, samt HMS-krav
  - erfaring fra styrearbeid, f.eks fra sameier, borettslag eller eiendomsselskaper
  - økonomisk kompetanse
  - juridisk kompetanse
  - erfaring fra velforeninger eller annen organisasjonsarbeid
  - IT-kompetanse
  - andre motiverte beboere

### Styremedlemmer som ikke er på valg:

Rune Ustad	Nyhavn 17
Tom Ove Olsen	Nyhavn 17
Susanne Schmachtelberg	Nyhavn 15

### Valgkomiteen har følgende innstilling:

Valg for 1 år:

**Emilie Ingjerd Øy Pons** Nyhavn 17

Emilie har erfaring som styreleder i borettslag og erfaring fra annen organisasjonsarbeid. Hun har hatt styreverv i Sameiet Nyhavn 2 i flere år samt rollen som styreleder siste 2 år.

Valg for 2 år:

**Vibecke Moldestad** Nyhavn 25

Vibecke flyttet til Nyhavn januar 2023. Hun jobber som lærer, og har noe styreefaring fra tidligere.

Bergen, 03.04.2023

Stig Tunheim Aarsheim



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.04.23

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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