



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 319 720
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NÆRBYEN SORGENFRI
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: Markus Log
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 03.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 186 312	1 875 272
Sum inntekter		2 186 312	1 875 272
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-90 481	-87 857
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8	-2 033 600	-1 682 768
Sum kostnader		-2 124 081	-1 770 625
Driftsresultat		62 231	104 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		14 379	8 471
Netto finans		14 379	8 471
Ordinært resultat før skattekostnad		76 610	113 117
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 610	113 117
Årsresultat	9,12	76 610	113 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 610	113 117
Sum overføringer og disponeringer		76 610	113 117



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		554 400	369 600
Sum finansielle anleggsmidler		554 400	369 600
Sum anleggsmidler		554 400	369 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	342 464	279 112
Andre fordringer	10	473 981	427 593
Sum fordringer		816 445	706 705
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	488 104	583 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 304 549	1 290 290
Sum omløpsmidler		1 304 549	1 290 290
SUM EIENDELER		1 858 949	1 659 890
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 025 515	948 905
Sum opptjent egenkapital		1 025 515	948 905



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum egenkapital		1 025 515	948 905
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 129	248 556
Annen kortsiktig gjeld		517 305	462 429
Sum kortsiktig gjeld		833 434	710 985
Sum gjeld		833 434	710 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 858 949	1 659 890



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 504668

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 319 720
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NÆRBYEN HØYBLOKK
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: Markus Log
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 02.07.2024



Organisasjonsnr: 924 319 720
SAMEIET NÆRBYEN HØYBLOKK

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 186 312	1 875 272
Sum inntekter		2 186 312	1 875 272
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-90 481	-87 857
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-2 033 600	-1 682 768
Sum kostnader		-2 124 081	-1 770 625
Driftsresultat		62 231	104 646
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		14 379	8 471
Netto finans		14 379	8 471
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		76 610	113 117
Årsresultat	9,12	76 610	113 117
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 610	113 117
Sum overføringer og disponeringer		76 610	113 117



Organisasjonsnr: 924 319 720
SAMEIET NÆRBYEN HØYBLOKK

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		554 400	369 600
Sum finansielle anleggsmidler		554 400	369 600
Sum anleggsmidler		554 400	369 600
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	342 464	279 112
Andre fordringer	10	473 981	427 593
Sum fordringer		816 445	706 705
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	488 104	583 585
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 304 549	1 290 290
Sum omløpsmidler		1 304 549	1 290 290
SUM EIENDELER		1 858 949	1 659 890
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 025 515	948 905
Sum opptjent egenkapital		1 025 515	948 905
Sum egenkapital		1 025 515	948 905
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 129	248 556
Annen kortsiktig gjeld		517 305	462 429



Sum kortsiktig gjeld	833 434	710 985
Sum gjeld	833 434	710 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 858 949	1 659 890



Organisasjonsnr: 924 319 720
SAMEIET NÆRBYEN HØYBLOKK

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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 Nærbyen Høyblokk - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		1 029 560	870 156	968 949	1 170 000
Felleskostnader lik fordeling		141 372	134 904	141 340	150 962
Tillegg elektroniske fellesavtaler		422 268	388 820	421 820	455 700
Tillegg vedlikeholdsfond		184 704	184 704	184 800	184 800
Andre tillegg	1	408 408	265 188	408 408	411 180
Andre driftsinntekter		0	31 500	0	0
Sum driftsinntekter		2 186 312	1 875 272	2 125 317	2 372 642
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-11 181	-10 857	-11 629	-11 745
Styreonorar	3	-79 300	-77 000	-82 472	-83 300
Forretningsførerhonorar		-130 901	-126 775	-131 340	-135 462
Honorar administrative tjenester		-3 408	0	-4 000	-3 486
Eksterne honorar	4	-14 165	-10 938	-10 000	-15 500
Kontingent/felleskostnader	5	-408 408	-83 083	-408 408	-411 180
Drifts- og serviceavtaler	6	-137 422	-397 085	-469 038	-246 463
Vaktmestertjenester		-327 484	0	0	-112 125
Renholdstjenester		0	0	0	-186 450
Løpende vedlikehold	7	-71 709	-29 671	-150 000	-40 000
Periodisk vedlikehold		0	0	-47 000	-184 800
Elektroniske fellesavtaler		-435 177	-400 972	-421 820	-455 700
Forsikring		-170 209	-159 372	-170 210	-185 500
Kommunale tjenester og renovasjon		0	-296	-750	-500
Energi, felles		-314 904	-285 685	-208 950	-270 800
Andre driftsutgifter	8	-19 813	-188 891	-11 200	-9 750
Sum driftskostnader		-2 124 081	-1 770 625	-2 126 817	-2 352 761
DRIFTSRESULTAT		62 231	104 646	-1 500	19 881
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		14 379	8 471	1 500	12 000
Netto finansposter		14 379	8 471	1 500	12 000
Resultat før skattekostnad		76 610	113 117	0	31 881
Ordinært resultat etter skatt		76 610	113 117	0	31 881
ÅRSRESULTAT	9, 12	76 610	113 117	0	31 881
Disponering av totalresultat:		76 610	113 117	0	31 881
Overført til annen egenkapital		76 610	113 117	0	0

Org.nr: 924 319 720 - 1073



Sameiet Nærbyen Høyblokk - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		554 400	369 600
Sum anleggsmidler		554 400	369 600
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	10	2 073	5 195
Forskutterte kostnader MBU	10	426 492	390 951
Periodiserte kostnader	10	340 391	273 917
Mellomregning Klare Finans	10	33 110	28 171
Opptjente renter	10	14 379	8 471
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	488 104	583 585
Sum omløpsmidler		1 304 549	1 290 290
SUM EIENDELER		1 858 949	1 659 890

Org.nr: 924 319 720 - 1073



Sameiet Nærbyen Høyblokk - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	12	1 025 515	948 905
Sum egenkapital		1 025 515	948 905
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 129	248 556
Forskudd kunder		31 740	29 822
Forskutterte inntekter MBU		390 122	402 739
Påløpte kostnader		93 128	27 088
Annen kortsiktig gjeld		2 315	2 780
Sum kortsiktig gjeld		833 434	710 985
Sum gjeld		833 434	710 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 858 949	1 659 890

Sted: _____, dato: _____

Markus Log
Leder

Trygve Thorsen
Styremedlem

Camilla Nylander
Styremedlem

Kjetil Malvik
Styremedlem

Amna Spago
Styremedlem

Org.nr: 924 319 720 - 1073



Sameiet Nærbyen Høyblokk - Noter 2023

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 forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader til sameiet. Iht. lov om eierseksjoner § 31 har de andre seksjonseiere panterrett 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 TILLEGGSINTEKTER

	2023	2022
Andre tillegg		
Tillegg bod	66 528	66 528
Kontingent	341 880	198 660
Sum andre tillegg	408 408	265 188



Sameiet Nærbyen Høyblokk - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	11 181	10 857
Sum personalkostnader	11 181	10 857

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2023	2022
Styrehonorar	79 300	77 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	14 165	10 938
Sum eksterne honorarer	14 165	10 938

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 5 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2023	2022
Felleskostnad velforening/sameie	408 408	83 083
Sum felleskostnad velforening/sameie	408 408	83 083

Boligselskapet er underlagt Realsameiet Nærbyen Fellesarealer og betaler felleskostnader til selskapet for tjenester som forsikring samt drift og vedlikehold av fellesarealer.

Boligselskapet betaler også kontingent til Sameiet Nærbyen Parkering 1 som administrerer parkeringskjeller med bod.

Note 6 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Andre administrasjonsavtaler	0	3 745
Avtale om vaktmestertjenester	0	284 755
Avtale om renholdstjenester	0	-5 182
Avtale om vakt- og sikringstjenester	0	525
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	52 123	41 976
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	56 497	46 771
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	28 802	24 495
Sum drifts- og serviceavtaler	137 422	397 085

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester, renhold og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.

Note 7 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	71 709	0
Sum vedlikehold	71 709	29 671

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Org.nr: 924 319 720 - 1073



Sameiet Nærbyen Høyblokk - Noter 2023

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kontingent	0	182 105
Kostnader vedr. styrearbeid	3 979	1 700
Generalforsamling/årsmøte	4 000	0
Bankgebyrer	798	862
Andre gebyrer	9 571	3 432
Hjemmeside/internett/TV-abo	1 438	790
Andre kostnader	26	2
Sum andre driftsutgifter	19 813	188 891

Kontingent er i 2023 ført på konto for "felleskostnader forening/sameier".

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	579 305	650 988
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	76 610	113 117
Kjøp av aksjer/andel	-184 800	-184 800
Årets endring i disponible midler	-108 190	-71 683
Disponible midler i periodens slutt	471 115	579 305
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	471 115	579 305

Note 10 - 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 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	488 104	583 585
Sum bankinnskudd	488 104	583 585

Note 12 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	948 905	835 788
Annen egenkapital 01.01	948 905	835 788
Årets resultat	76 610	113 117
Annen egenkapital 31.12	1 025 515	948 905
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 025 515	948 905

Org.nr: 924 319 720 - 1073



Resultat og balanse med noter for Sameiet Nærbyen Høyblokk.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nærbyen Høyblokk

Styreleder	Markus Log (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Camilla Nylander (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Trygve Thorsen (sign.)	19.04.2024
Styremedlem	Amna Spago (sign.)	23.04.2024
Styremedlem	Kjetil Malvik (sign.)	19.04.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nærbyen Høyblokk

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nærbyen Høyblokk.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 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 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 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 document key: F1M25-MGK4F-LOWHE-F1BWP-0XAL5-2G13T



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."

Løvaas, John Christian

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-24 07:30:09 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: F1M25-MGK4F-LOWHE-PIBWP-OXALS-2G13T

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>