



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 942 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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 Andreas Witzøe
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, 08.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 462 689	1 879 224
Sum inntekter		2 462 689	1 879 224
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-220 756	-181 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-45 833	0
Annen driftskostnad	3,4,5,6	-1 575 046	-1 639 096
Sum kostnader		-1 841 634	-1 820 515
Driftsresultat		621 055	58 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		28 809	31 266
Netto finans		28 809	31 266
Ordinært resultat før skattekostnad		649 864	89 975
Ordinært resultat etter skattekostnad		649 864	89 975
Årsresultat	7,11	649 864	89 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		649 864	89 975
Sum overføringer og disponeringer		649 864	89 975



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	160 417	0
Sum varige driftsmidler		160 417	0
Sum anleggsmidler		160 417	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	163 280	422 016
Andre fordringer	9	2 790 981	2 022 272
Sum fordringer		2 954 261	2 444 288
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 087 080	984 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 041 341	3 428 655
Sum omløpsmidler		4 041 341	3 428 656
SUM EIENDELER		4 201 758	3 428 655
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 125 877	1 476 013
Sum opptjent egenkapital		2 125 877	1 476 013



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum egenkapital		2 125 877	1 476 013
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 033	450 838
Skyldige offentlige avgifter		0	3 665
Annen kortsiktig gjeld		2 070 848	1 498 139
Sum kortsiktig gjeld		2 075 880	1 952 642
Sum gjeld		2 075 880	1 952 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 201 758	3 428 655



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442014

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 942 852
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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 Andreas Witzøe
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: 927 942 852
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	2 462 689	1 879 224
Sum inntekter		2 462 689	1 879 224
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-220 756	-181 419
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-45 833	0
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	-1 575 046	-1 639 096
Sum kostnader		-1 841 634	-1 820 515
Driftsresultat		621 055	58 709
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		28 809	31 266
Netto finans		28 809	31 266
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		649 864	89 975
Årsresultat	7, 11	649 864	89 975
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		649 864	89 975
Sum overføringer og disponeringer		649 864	89 975



Organisasjonsnr: 927 942 852
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
	8	160 417	0
Sum varige driftsmidler		160 417	0
Sum anleggsmidler		160 417	0
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	9	163 280	422 016
Andre fordringer	9	2 790 981	2 022 272
Sum fordringer		2 954 261	2 444 288
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10	1 087 080	984 368
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 041 341	3 428 655
Sum omløpsmidler		4 041 341	3 428 655
SUM EIENDELER		4 201 758	3 428 655
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 125 877	1 476 013
Sum opptjent egenkapital		2 125 877	1 476 013
Sum egenkapital		2 125 877	1 476 013
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 033	450 838
Skyldige offentlige avgifter		0	3 665



Annen kortsiktig gjeld	2 070 848	1 498 139
Sum kortsiktig gjeld	2 075 880	1 952 642
Sum gjeld	2 075 880	1 952 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 201 758	3 428 655



Organisasjonsnr: 927 942 852
SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2

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 Øvre Nyhavna 2 - Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter				
	1 644 187	1 417 488	1 664 472	1 800 126
	521 202	461 736	526 600	557 256
1	297 300	0	0	0
Sum driftsinntekter	2 462 689	1 879 224	2 191 072	2 357 382
Driftskostnader				
2	-27 280	-22 419	-23 315	-27 545
	-193 476	-159 000	-165 360	-195 000
	-45 833	0	0	0
	-168 392	-162 797	-168 400	-174 000
	-3 575	-3 451	-3 600	-3 700
3	-33 358	-17 449	-67 500	-77 300
4	-105 788	-203 902	-201 300	-293 100
	-237 801	-233 400	-170 080	-212 000
	-187 588	-118 513	-98 600	-133 800
5	-34 573	-68 520	-205 000	-120 000
	0	0	-212 000	-275 000
	-528 312	-500 683	-526 600	-557 256
	-163 848	-226 867	-270 000	-150 700
	-95 852	-69 305	-93 200	-116 600
6	-15 959	-34 209	-6 000	-13 000
Sum driftskostnader	-1 841 634	-1 820 515	-2 210 955	-2 349 001
DRIFTSRESULTAT	621 055	58 709	-19 883	8 381
Finansinntekter og kostnader				
	28 809	31 266	28 000	20 000
Netto finansposter	28 809	31 266	28 000	20 000
Resultat før skattekostnad	649 864	89 975	8 117	28 381
Ordinært resultat etter skatt	649 864	89 975	8 117	28 381
ÅRSRESULTAT	649 864	89 975	8 117	28 381
Disponering av totalresultat:	649 864	89 975	8 117	28 381
Overført til annen egenkapital	649 864	89 975	0	0

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Andre anleggsmidler	8	160 417	0
Sum anleggsmidler		160 417	0
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	9	3 605	1 974
Forskuttede kostnader MBU	9	2 712 502	1 966 401
Periodiserte kostnader	9	159 675	420 042
Andre fordringer	9	6 334	0
Mellomregning Klare Finans	9	43 336	24 605
Opptjente renter	9	28 809	31 266
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	10	1 087 080	984 368
Sum omløpsmidler		4 041 341	3 428 655
SUM EIENDELER		4 201 758	3 428 655

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	2 125 877	1 476 013
Sum egenkapital		2 125 877	1 476 013
GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 033	450 838
Skyldig off. myndigheter		0	3 665
Forskudd kunder		36 982	26 079
Forskutterte inntekter MBU		1 910 669	1 264 289
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		0	25 996
Påløpte kostnader		123 197	181 775
Sum kortsiktig gjeld		2 075 880	1 952 642
Sum gjeld		2 075 880	1 952 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 201 758	3 428 655

Sted: _____, dato: _____

Tom Andreas Witzøe
Leder

Gaute Aasen
Styremedlem

Gunn Wenche Lund
Styremedlem

Johanne Oline Bleke
Styremedlem

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - 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 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.

Målingsbaserte inntekter/kostnader er balanseført.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2024	2023
Kompensasjon/erstatning	80 000	0
Viderefakturering	217 300	0
Sum andre inntekter	297 300	0

Viderefakturering gjelder kjøp og montering av terassemøbler.
Kompensasjon/erstatning gjelder erstatning av mangler.

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	27 280	22 419
Sum personalkostnader	27 280	22 419

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	19 313	17 449
Juridisk rådgivning	14 045	0
Sum eksterne honorarer	33 358	17 449

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.
Juridisk rådgivning gjelder tvist avtale ISTA.



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2024

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	49 518	39 772
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	44 796	96 331
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	0	56 431
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	11 474	11 369
Sum drifts- og serviceavtaler	105 788	203 902

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	14 796	20 294
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	0	1 720
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	9 416	46 506
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 361	0
Sum vedlikehold	34 573	68 520

Note 6 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	656	0
Generalforsamling/årsmøte	3 500	7 000
Kurskostnader	4 706	0
Bankgebyrer	656	687
Andre gebyrer	6 440	26 513
Andre kostnader	0	10
Sum andre driftsutgifter	15 959	34 209

Note 7 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 476 013	1 386 038
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	649 864	89 975
Tilbakeført avskrivning	45 833	0
Tilgang av anleggsmidler	-206 250	0
Årets endring i disponible midler	489 447	89 975
Disponible midler i periodens slutt	1 965 460	1 476 013
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	1 965 460	1 476 013

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Sameiet Øvre Nyhavna 2 - Noter 2024

Note 8 - ANLEGGSMIDLER

	Inventar
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0
Årets tilgang :	206 250
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	206 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	45 833
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	160 417
Årets avskrivninger :	45 833
Antatt levetid i år :	3

Note 9 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 10 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bankinnskudd	1 087 080	984 368
Sum bankinnskudd	1 087 080	984 368

Note 11 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	1 476 013	1 386 038
Annen egenkapital 01.01	1 476 013	1 386 038
Årets resultat	649 864	89 975
Annen egenkapital 31.12	2 125 877	1 476 013
SUM EGENKAPITAL 31.12	2 125 877	1 476 013

Org.nr: 927 942 852 - 1188



Resultat og balanse med noter for Sameiet Øvre Nyhavna 2.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Øvre Nyhavna 2

Styreleder	Tom Andreas Witzøe (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Johanne Oline Bleke (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Gaute Aasen (sign.)	03.03.2025
Styremedlem	Gunn Wenche Lund (sign.)	03.03.2025

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ØVRE NYHAVNA 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 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

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

2025-03-04 08:34:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AVZEF-GC6L4-KT1BV-0M5BK-A5JKH-I0WFS

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 forsegleet 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.