



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 582 469
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS NYBYGG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 632 886	2 287 920
Sum inntekter		2 632 886	2 287 920
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 643	12 643
Annen driftskostnad		3 535 571	8 632 101
Sum kostnader		3 719 364	8 781 664
Driftsresultat		-1 086 478	-6 493 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 330	30 878
Sum finansinntekter		70 330	30 878
Annen finanskostnad		415 258	328 006
Sum finanskostnader		415 258	328 006
Netto finans		-344 928	-297 128
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 431 406	-6 790 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 431 406	-6 790 872
Årsresultat		-1 431 406	-6 790 872
Totalresultat		-1 431 406	-6 790 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 431 406	-6 790 872
Sum overføringer og disponeringer		-1 431 406	-6 790 872



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		695 952	695 952
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 535	23 178
Sum varige driftsmidler		706 487	719 130
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		706 487	719 130
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 368	
Andre fordringer		172 466	97 493
Sum fordringer		177 834	97 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 786 305	368 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 786 305	368 781
Sum omløpsmidler		2 964 139	466 274
SUM EIENDELER		3 670 626	1 185 404



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		190 650	164 650
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		190 650	164 650
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 551 326	15 951 449
Sum opptjent egenkapital		-3 551 326	-15 951 449
Sum egenkapital		-3 360 676	-15 786 799
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 207 253	10 185 303
Sum annen langsiktig gjeld		6 207 253	10 185 303
Sum langsiktig gjeld		6 207 253	10 185 303
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 491	5 561 284
Leverandørgjeld		779 602	1 190 531
Annen kortsiktig gjeld		11 956	35 085
Sum kortsiktig gjeld		824 049	6 786 900
Sum gjeld		7 031 302	16 972 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 670 626	1 185 404



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491464

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 582 469
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS NYBYGG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 632 886	2 287 920
Sum inntekter		2 632 886	2 287 920
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	136 920
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 643	12 643
Annen driftskostnad		3 535 571	8 632 101
Sum kostnader		3 719 364	8 781 664
Driftsresultat		-1 086 478	-6 493 744
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		70 330	30 878
Sum finansinntekter		70 330	30 878
Annen finanskostnad		415 258	328 006
Sum finanskostnader		415 258	328 006
Netto finans		-344 928	-297 128
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 431 406	-6 790 872
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 431 406	-6 790 872
Årsresultat		-1 431 406	-6 790 872
Totalresultat		-1 431 406	-6 790 872
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 431 406	-6 790 872
Sum overføringer og disponeringer		-1 431 406	-6 790 872



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		695 952	695 952
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		10 535	23 178
Sum varige driftsmidler		706 487	719 130
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		706 487	719 130
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 368	
Andre fordringer		172 466	97 493
Sum fordringer		177 834	97 493
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 786 305	368 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 786 305	368 781
Sum omløpsmidler		2 964 139	466 274
SUM EIENDELER		3 670 626	1 185 404

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		190 650	164 650



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	190 650	164 650
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 551 326	15 951 449
Sum opptjent egenkapital	-3 551 326	-15 951 449
Sum egenkapital	-3 360 676	-15 786 799
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 207 253	10 185 303
Sum annen langsiktig gjeld	6 207 253	10 185 303
Sum langsiktig gjeld	6 207 253	10 185 303
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 491	5 561 284
Leverandørgjeld	779 602	1 190 531
Annen kortsiktig gjeld	11 956	35 085
Sum kortsiktig gjeld	824 049	6 786 900
Sum gjeld	7 031 302	16 972 203
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 670 626	1 185 404



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

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



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



Årsmøte 2023

AS Nybygg

7. juni 2023

Selskapsnummer: 1122





Velkommen til generalforsamling i AS Nybygg

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 generalforsamlingen:

7. juni 2023 kl. 18:00, OBOS Sal 1 Hammersborg Torg.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

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 for 2023-2024
7. Valg av tillitsvalgte
8. Orienteringssak: oppgradering av fellesareal ute
9. Nedgraving av søppelcontainere

Med vennlig hilsen,

Styret i AS Nybygg



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

Daniel Hirsch

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 Tina Nordengen Dysthe foreslått. Som protokollvitner ble Martin Fossum og Lars Åmellem 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. 1122 Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer for 2023-2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Styrets innstilling

Det foreslås ingen økning i styregodtgjørelse. Dette for å holde kostnadene i selskapet nede. Forslaget tilsvarer styregodtgjørelsen for forrige periode.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2023-2024 settes til 110 000kr.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det har i år kommet flere forslag til kandidater enn verv. Valgkomiteen har innstilt kandidater til verv slik det fremgår nedenfor. Det stemmes først over valgkomiteens innstilling. Det vil først bli aktuelt å stemme over andre kandidater hvis valgkomiteens innstilling ikke blir vedtatt. Følgende kandidater er innstilt til 4 ledige verv:

Daniel Hirsch (gjenvalg 1 år)

Martin Fossum (gjenvalg 2 år)

Audun Holm (nytt styremedlem)

Carina Wiker Holmemo (nytt styremedlem)

Øvrige nominerte kandidater: Peter Wisting

Innstilling

Styret er enig i valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem gjenvalg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem gjenvalg:

- Daniel Hirsch
Gjenvalg

Valg av 3 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Audun Holm
- Carina Wiker Holmemo
- Martin Fossum.
Gjenvalg

Sak 8

Orienteringssak: oppgradering av fellesareal ute

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å legge frem det arbeidet som er gjort for å forberede oppgradering av utearealer. Pga. kostnadene det vil medføre å gjennomføre tiltaket, har styret foreløpig lagt planene på is, inntil den generelle økonomiske situasjonen bedres.

Styrets innstilling

Saken tas til orientering.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

Sak 9

Nedgraving av søppelcontainere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens søppelhåndtering fungerer, men har allerede begynt å forfalle, og i tillegg til å ikke være det estetisk fineste, tiltrekker det seg også skadedyr. Styret anbefaler derfor å undersøke muligheten for å grave ned søppelcontainere. Det er noe usikkerhet om mulighetene for å gjøre dette pga. en høyspentledning som går langs vårt bygg, men det kan være en mulighet helt i enden ved A-oppgangen i Elsters gate, mot nabogården. Etter å ha snakket med noen aktører ser vi at kostnadsrammen ligger i størrelsesorden 4-600 000kr. For å unngå en ellers høyere husleie, har overskytende fra salg av loft, gått med på å betale ned lån. For å finansiere en slik nedgraving av søppelcontainere foreslår styret at beboerne betaler et innskudd (i gjennomsnitt mellom 9000-13000kr pr leilighet - men vil variere avhengig av størrelsen på hver enkelt aksjonærs leilighet). Alternativt kan tiltaket finansieres ved opptak av lån og med en mindre økning i husleien (ca. 2,5%). Dette vil da komme i tillegg til ventet økning i husleien i januar pga. inflasjon (forventet et sted mellom 5-10%).

Styrets innstilling

Det besluttet å gå videre med nedgraving av søppelcontainere. Tiltaket finansieres ved at aksjonærene betaler et ekstraordinært innskudd etter kontraktinngåelse for tiltaket.

**Forslag til vedtak 1**

Det besluttet å gå videre med tiltaket gjennom ekstraordinær innbetaling/innskudd fra aksjonærene (styrets innstilling)

Forslag til vedtak 2

Det besluttet å gå videre med tiltaket. Tiltaket lånefinansieres, og husleien justeres med ca. 2,5%.

Forslag til vedtak 3

Det besluttet ikke å gå videre med tiltaket i neste styreperiode (2023-2024)



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Hirsch	Neuberggata 6 B
Styremedlem	Lars Åmellem	Neuberggata 6 D
Styremedlem	Martin Henrik A. Fossum	Neuberggata 6 A
Styremedlem	Cathrine Jansen	Neuberggt 6 C
Styremedlem	Anna Mohr	Neuberggata 6 B
Varamedlem	Bjørnar Johnsen	Neuberggata 6 D

Valgkomiteen

Kirsti Bræin Neuberggt 6 C

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om AS Nybygg

Aksjeselskapet består av 46 leiligheter og en næringsseksjon knyttet til aksjer. AS Nybygg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933582469, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215 241

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Nybygg har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Aksjeselskapets revisor er Lars H. Brinchmann.



Styrets arbeid

Styret har forsøkt å informere om sitt arbeid gjennom ulike kanaler over året. Mest arbeid har gått med på å slutføre fasadeprojektet, et arbeid som har vært svært ressurskrevende, og med betydelige forsinkelser. Et for lavt estimat av puss som skulle fjernes fra fasaden var hovedårsak til forsinkelsene. Det har i ettertid vært vanskelig å få entreprenør til å prioritere ferdigstilling av jobben. Etter lange forhandlinger ble det til slutt enighet om omfanget av dagbøter, avslag for arbeid som ble vurdert kvalitetsmessig under det vi forventet og ferdigstilling av arbeid. Resultatet begynner imidlertid å bli bra, og AS Nybygg har også blitt nominert til Frogner historielags rehabiliteringspris for 2023.

Vi kan dessverre ikke si at vi er 100% ferdige med loftsprosjektet, da leilighetene fremdeles ikke har fått ferdigattest, men styrets arbeid tilknyttet loftsprosjektet har vært betydelig redusert. Arbeid med utstedelse av aksjer har riktignok vært noe mer komplisert enn tidligere antatt, og tatt en del tid.

For øvrig har styret blant annet arbeidet med å få alle nødvendige godkjenninger på plass etter oppgraderingen av pipeløp – dette er nå på plass. Vi har også brukt mye tid på å få brannvarslingsanlegget til å fungere tilfredsstillende. Dette er et arbeid som fortsetter.

Vi har også gjennomført nødvendig rehabilitering av sanitæranlegg i kjelleren.

Styret fikk Telia til å bekoste ny asfalt på fortauet i Elsters gate, i forbindelse med at de uten å innhente tillatelse, begynte å grave kabel ned i gaten på AS Nybyggs eiendom. Kabelen ble til slutt lagt ytterst i gaten på kommunal grunn, hvor de opprinnelig hadde fått tillatelse av kommunen til å legge kabelen.

Styret har også arbeidet med planer for oppgradering av bakgård, og etablering av forhager i Elsters gate, inkludert nedgraving av søppelcontainere. Disse vil bli presentert under generalforsamlingen.

Til slutt kan det nevnes at såkalte «smartsekker», dvs. avfallssekker, som legges på fortauet har blitt et økende problem. Det er i utgangspunktet ikke lov å legge avfall på fortau, og AS Nybygg har gjentatte ganger blitt bøtelagt av kommunen for avfallssekker som blir henlagt på fortauet uten at noen har tatt ansvar for disse. Det har gått med mye tid for å få de fjernet, spore opp «eierne» etc.

Foruten oppgradering av utearealer, er det særlig baktrapper og utskiftning av vannledninger og avløpsrør som gjenstår av større arbeider de neste årene. Sistnevnte har vi forsøkt skiftet ut gradvis, det er derfor viktig at aksjonærer som pusser opp våtrom (Kjøkken og bad), alltid kontakter styret i henhold til retningslinjene som er lagt ut på VIBBO.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets 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.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter fra nye leiligheter på loft. Ved budsjett-tidspunktet var ikke dato for overtagelse klar.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra utgifter i forbindelse med fasadeoppussingen.

Finanskostnader er også noe høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vanskeligheter med utstedelse av aksjer for de nye leilighetene, noe som førte til forsinket utbetaling av oppgjøret fra salg av loftsleilighetene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.140.090.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 300 000, og er basert på et normalår. I regnskapet for 2022 inkluderes utbetalinger i forbindelse med fasadeprosjektet under denne posten. Det ventes at utgifter til fasadeprosjektet som er holdt igjen fra utbetaling pga. manglende ferdigstilling i 2022 kan medføre en overskridelse på denne budsjettposten i 2023, men vil dekkes av egenkapital eller lån.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser. I praksis har utgiftene til kommunen totalt økt med ca. 20%

Energikostnader

Energikostnadene har de siste årene vært svært høye. 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 at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Da budsjettet ble utarbeidet i oktober 2022, var ikke totalkostnaden for 2022 klar, og det er uansett høy usikkerhet knyttet til denne posten, bl.a. pga. sterkt fluktuerende priser. Budsjettet reflekterer derfor ikke helt kostnadene fra året før.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Nybygg. Budsjettet har tatt utgangspunkt i indeksjusteringen.

Lån

AS Nybygg har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023. (Felleskostnadene ble endret 1. januar 2023 med 8%, dette ligger inne i budsjettet – økningen i kostnader til TV/Internett som kom 1. april er ikke budsjettert)

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i
Nybygg AS

Oslo, 2. mai 2023

13951 12070

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2022

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Nybygg AS som viser et årsunderskudd på - NOK 1.431.406.

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 min mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligselskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB 7076.13.55234 Telefon : 47 22 49 26 71 Mobil : 47 95 24 99 05
Kontoradresse: Lillesannsvien 61 B, 0788 Oslo Postboks 54 - Holmenkollen, 0712 Oslo
E-mail: lars.harald.brinchmann@gmail.com www.lars.harald.brinchmann.no



Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets 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

Mitt 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 min 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførerens bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.



Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 2. mai 2023

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



AS NYBYGG
ORG.NR. 933 582 469, KUNDENR. 1122

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 460 372	2 287 920	2 288 000	2 987 000
Andre inntekter	3	172 514	0	112 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 632 886	2 287 920	2 400 000	2 987 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-16 920	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-110 000
Avskrivninger	15	-12 643	-12 643	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 000	-13 000	-12 000	-14 500
Forretningsførerhonorar		-61 940	-60 020	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-252 108	-100 243	-80 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-1 111 185	-6 433 262	-300 000	-300 000
Forsikringer		-293 582	-297 000	-400 000	-313 000
Kommunale avgifter	9	-642 932	-590 373	-750 000	-710 000
Energi/fyring	10	-795 165	-803 333	-600 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-197 938	-181 451	-225 000	-211 000
Andre driftskostnader	11	-158 722	-153 420	-120 000	-130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 719 364	-8 781 664	-2 718 000	-2 612 500
DRIFTSRESULTAT		-1 086 478	-6 493 744	-318 000	374 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	70 330	30 878	0	35 000
Finanskostnader	13	-415 258	-328 006	-228 000	-247 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-344 928	-297 128	-228 000	-212 000
ÅRSRESULTAT		-1 431 406	-6 790 872	-546 000	162 500
Overføringer:					
Udekket tap		-1 431 406	-6 790 872		



AS NYBYGG ORG.NR. 933 582 469, KUNDENR. 1122

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	695 952	695 952
Andre varige driftsmidler	15	10 535	23 178
SUM ANLEGGSMIDLER		706 487	719 130
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 069	506
Kundefordringer		5 368	0
Forskuddsbetalte kostnader		142 397	96 987
Driftskonto OBOS-banken		651 240	368 768
Sparekonto OBOS-banken		2 135 065	13
SUM OMLØPSMIDLER		2 964 139	466 274
SUM EIENDELER		3 670 626	1 185 404
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	190 650	164 650
Udekket tap	17, 18	-3 551 325	-15 951 449
SUM EGENKAPITAL		-3 360 676	-15 786 799
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	6 207 253	10 185 303
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 207 253	10 185 303
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 956	35 085
Leverandørgjeld		779 602	1 190 531
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 7 000 000 AVSLUTTET)		0	5 542 825
Påløpte renter		21 787	18 459
Påløpte avdrag		10 704	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		824 049	6 786 900
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 670 626	1 185 404



	10		AS Nybygg
Pantstillelse	20	22 000 000	22 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2023
Styret i AS Nybygg

Daniel Hirsch

Lars Åmellem

Martin Henrik A. Fossum

Cathrine Jansen

Anna Mohr

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 141 665
Eiendomsskatt	148 948
TV	116 006
Internett	31 293
Dugnad	22 460
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 460 372

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

Felleskostnader på nye leiligheter før prising	172 514
SUM ANDRE INNTEKTER	172 514

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-67 600
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 598
Dronninga landskap AS og Plan- og bygningsetaten	-144 910
SUM KONSULENTHONORAR	-252 108

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OPAK AS	-149 251
Hovedentreprenør II, Buer Bygning	-879 436
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 028 687
Drift/vedlikehold bygninger	-52 109
Drift/vedlikehold VVS	-12 948
Drift/vedlikehold elektro	-1 029
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 292
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 121
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 111 185

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



12

AS Nybygg

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-158 353
Vann- og avløpsavgift	-312 229
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-163 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-642 932

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-26 905
Fjernvarme	-768 260
SUM ENERGI / FYRING	-795 165

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 710
Lyspærer og sikringer	-1 185
Vaktmestertjenester	-37 448
Renhold ved firmaer	-85 848
Snørydding	-11 111
Andre fremmede tjenester	-818
Andre kontorkostnader	-3 780
Kontingenter	-1 546
Bank- og kortgebyr	-5 276
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-158 722

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 533
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 290
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	825
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 562
Andre renteinntekter	20 120
SUM FINANSINNTEKTER	70 330

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-211 070
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-74 625
Handelsbanken	-26 541
Renter på leverandørgjeld	-1 428
Renter og provisjon på kassekreditt	-101 590
Andre rentekostnader	-4
SUM FINANSKOSTNADER	-415 258

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Saldo 1.1.2009 695 952

SUM BYGNINGER 695 952

Gnr.215/bnr.241

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg

Kostpris 88 500

Avskrevet tidligere -65 322

Avskrevet i år -12 643

10 535

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER 10 535

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -12 643

NOTE: 16**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapital 01.01 164 650

Kapitalforhøyelse 04.3.2022 2 250

Kapitalforhøyelse 24.4.2022 23 750

SUM AKSJEKAPITAL 31.12.2022 190 650

Aksjekapitalen er på kr. 190.650, fordelt på 3.813 aksjer à kr. 50, og fullt innbetalt.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18****ENDRING I EGENKAPITAL**

Akkumulert tap 01.01.2022	-15 951 449
Fra overkurs 04.3.2022	4 894 747
Fra overkurs 24.4.2022	8 936 783
Årets resultat 2022	-1 431 406
Egenkapitalen 31.12.2022	-3 551 326

Endring eller overføring fra overkurs skyldes salg av leiligheter. Aksjekapitalen har litt utvidet ved opptak av nye aksjonærer. Endring i aksjekapital har medført en økning av fellesutgifter utover den generelle økningen på 1,7% fom 01.09.22.

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken AVSLUTTET

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015	-4 500 000
Nedbetalt tidligere	727 411
Nedbetalt i år	3 772 589

0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,70 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-6 500 000
Økning i år	-744 879
Nedbetalt tidligere	87 286
Nedbetalt i år	950 340

-6 207 253

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN -6 207 253**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 207 253
Påløpte avdrag	10 704
TOTALT	6 217 957

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	695 952
TOTALT	695 952



Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89280903. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på nett, telefon 22868398, eller e-post 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2023	Oppussing av fasade	Til sammen 18 pipeløp er rehabiliterte og godkjente for fyring, styret sitter med oversikt over hvilke pipeløp som kan brukes for tilknytning til fyringssted.
2020-2021	Rehabilitering av pipeløp	
2014 - 2014	Oppussing oppganger	Brannsikring ved utskifting av alle bakdører til leiligheter og alle dører i fellesarealene, herunder brannmaling, tetting og innføring av sikkerhetsmessige foranstaltninger i alle nevnte områder. Arbeidet utført av Oslo Brannsikring AS.
2013 - 2014	Utskifting av hoveddører	
2012 - 2013	Utskifting av bakdører	
2008	Overgang til fjernvarme fra høsten 2008	Fullført ettersyn og reparasjon av takrenner og beslag, herunder utbedret en del hull i takrenner som kunne medføre fuktproblemer. Utført slamsuging av avløpskummene i fremre og bakre gård. Det er gjort utbedringer på VVS-anlegget for å få større kapasitet på varmtvannet.
2006	Reparasjon av balkonger mot Neubergrt.	
2004	Utbedring av fyren	
2003	Takrehabilitering ble slutført	



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 7.06.23

Selskapsnummer: 1122 **Selskapsnavn:** AS Nybygg

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
E-post: oef@obos.no

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