



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 287 920	2 611 680
Sum inntekter		2 287 920	2 611 680
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 643	12 643
Annen driftskostnad		8 632 101	5 585 169
Sum kostnader		8 781 664	5 700 502
Driftsresultat		-6 493 744	-3 088 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 878	865
Sum finansinntekter		30 878	865
Annen finanskostnad		328 006	248 422
Sum finanskostnader		328 006	248 422
Netto finans		-297 128	-247 556
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 790 872	-3 336 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 790 872	-3 336 379
Årsresultat		-6 790 872	-3 336 379
Totalresultat		-6 790 872	-3 336 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 790 872	-3 336 379
Sum overføringer og disponeringer		-6 790 872	-3 336 379



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		23 178	35 821
Sum varige driftsmidler		719 130	731 773
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		719 130	731 773
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		97 493	91 863
Sum fordringer		97 493	91 863
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		368 781	71 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 781	71 206
Sum omløpsmidler		466 274	163 069
SUM EIENDELER		1 185 404	894 842

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		164 650	164 650
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		164 650	164 650
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		15 951 449	9 160 577
Sum opptjent egenkapital		-15 951 449	-9 160 577
Sum egenkapital		-15 786 799	-8 995 927
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 185 303	3 887 454
Sum annen langsiktig gjeld		10 185 303	3 887 454
Sum langsiktig gjeld		10 185 303	3 887 454
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 561 284	5 680 512
Leverandørgjeld		1 190 531	240 682
Annen kortsiktig gjeld		35 085	82 121
Sum kortsiktig gjeld		6 786 900	6 003 315
Sum gjeld		16 972 203	9 890 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 185 404	894 842



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 472788

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 04.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.06.2022



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 287 920	2 611 680
Sum inntekter		2 287 920	2 611 680
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	102 690
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		12 643	12 643
Annen driftskostnad		8 632 101	5 585 169
Sum kostnader		8 781 664	5 700 502
Driftsresultat		-6 493 744	-3 088 822
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 878	865
Sum finansinntekter		30 878	865
Annen finanskostnad		328 006	248 422
Sum finanskostnader		328 006	248 422
Netto finans		-297 128	-247 556
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 790 872	-3 336 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 790 872	-3 336 379
Årsresultat		-6 790 872	-3 336 379
Totalresultat		-6 790 872	-3 336 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 790 872	-3 336 379
Sum overføringer og disponeringer		-6 790 872	-3 336 379



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

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		23 178	35 821
Sum varige driftsmidler		719 130	731 773
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		719 130	731 773
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		97 493	91 863
Sum fordringer		97 493	91 863
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		368 781	71 206
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		368 781	71 206
Sum omløpsmidler		466 274	163 069
SUM EIENDELER		1 185 404	894 842

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		164 650	164 650
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	164 650	164 650
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	15 951 449	9 160 577
Sum opptjent egenkapital	-15 951 449	-9 160 577
Sum egenkapital	-15 786 799	-8 995 927
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 185 303	3 887 454
Sum annen langsiktig gjeld	10 185 303	3 887 454
Sum langsiktig gjeld	10 185 303	3 887 454
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 561 284	5 680 512
Leverandørgjeld	1 190 531	240 682
Annen kortsiktig gjeld	35 085	82 121
Sum kortsiktig gjeld	6 786 900	6 003 315
Sum gjeld	16 972 203	9 890 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 185 404	894 842



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

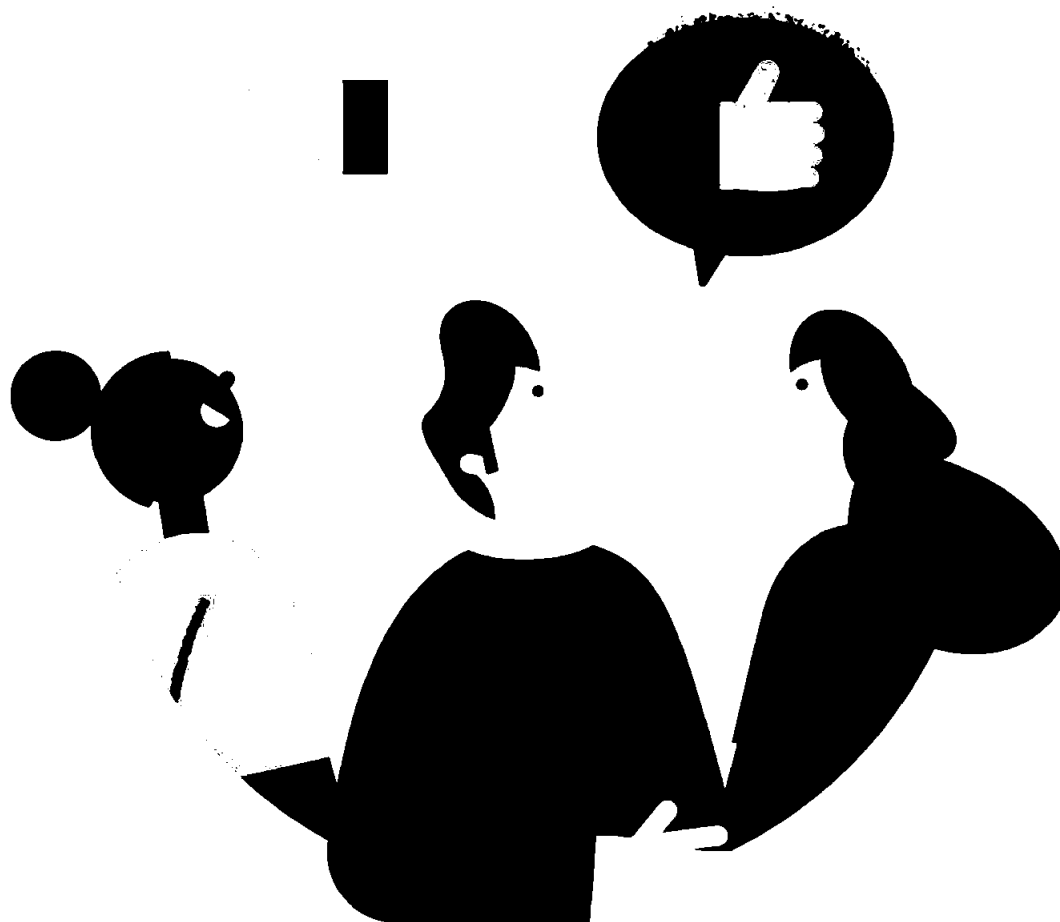
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

1122 AS Nybygg





Til aksjonærene i AS Nybygg

Velkommen til digital generalforsamling, 1 Juni 2022

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen.

Hvem kan delta på elektronisk generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i AS Nybygg
avholdes digitalt 1 Juni 2022

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

A) Årsrapport og regnskap for 2021

B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. FELLESUTGIFTER

6. INNKOMNE FORSLAG

A) Markterrasser

6. VALG AV TILLITSVALGTE

a) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

b) Valg av 1 styremedlem for 1 år

c) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

d) Valg av valgkomité

Oslo, 08.05.2022
Styret i AS Nybygg

Daniel Hirsch Kirsti Bræin Martin Henrik A. Fossum Bjørnar Johnsen Anna Mohr Bjørn Stenvik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Hirsch	Neuberggata 6 B
Styremedlem	Kirsti Bræin	Neuberggt 6 C
Styremedlem	Martin Henrik A. Fossum	Neuberggata 6 A
Styremedlem	Bjørnar Johnsen	Neuberggata 6 D
Styremedlem	Anna Mohr	Neuberggata 6 B
Styremedlem	Bjørn Stenvik	Neuberggt 6 A
Varamedlem	Lars Åmellem	Neuberggata 6 D

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om AS Nybygg

Aksjeselskapet består av 46 leiligheter knyttet til aksjer.

AS Nybygg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933582469, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Neuberggt 6 A,b,c,d,e,f

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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 loftsprosjektet, et arbeid som har vært svært ressurskrevende og komplekst, og hvor det har vært stor uenighet mellom styret og utbygger underveis. Bistand ble innhentet fra advokatfirmaet Dalan for rådgivning i saken, samt for å finne løsninger på enkelte av uenighetene vi hadde med utbygger. Etter lange forhandlinger, unngikk vi heldigvis rettsak, og styret fikk gjennomslag for de fleste av sine krav til utbygger.

Oppussingen av fasaden har vært et annet stort og tidkrevende prosjekt, hvor arbeidet dessverre har blitt mye mer omfattende enn først antatt, og derfor nærmere et år forsinket.

Rehabilitering av pipene, hvor det har vært mangler fra entreprenørens side, samt problemene med feil i brannvarslingsanlegget har også tatt mye tid.

Samlet har det vært et svært krevende år. Med store økninger i kostnader, blant annet pga. økningen i energipriser, har styret også sett på andre faste kostnader, og reforhandlet enkelte kontrakter. Besparelsene er imidlertid ikke store nok til å unngå fortsatt økning i fellesutgiftene i takt med inflasjonen, men bidrar likevel til holde husleien lavere enn den ellers ville vært.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 287 920

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 781 664

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6 790 872 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Styret ønsker å gjøre generalforsamlingen oppmerksom på at budsjettet ble utarbeidet på et tidspunkt hvor det var stor usikkerhet både rundt inntekter og utgifter. Dette både på grunn av økningen i energiutgifter, og på grunn av usikkerheten rundt ferdigstillelse og oppgjør for loftsprosjektet som vil ha påvirkning henholdsvis på våre utgifter og inntekter. Det var også usikkert hvordan overskridelsene på fasadeprosjektet ville påvirke budsjettet. Vi har derfor godtatt at det i årets budsjett ligger et underskudd, da kapital frigitt gjennom oppgjøret uansett vil kunne dekke underskuddet. Styret ser allerede at det kan bli betydelige avvik i faktiske kostnader og inntekter i regnskapet i forhold til budsjettet.

Pga. inntektene fra salget av loftet anser styret imidlertid likevel selskapets økonomiske stilling som solid.

Drift og vedlikehold

Posten drift og vedlikehold er beregnet til kr 300 000, og er basert på et normalår (utgifter til fasadeprosjektet er derfor ikke inkludert).

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 103 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Nybygg.

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 2022.

Budsjettet er basert på ca. 10% økning av felleskostnadene som skulle dekkes inn gjennom husleie fra nye og utvidete seksjoner fra henholdsvis 1. februar og 1. april. (Pga. forsinkelser betales leie fra de nye leilighetene, med unntak av én leilighet, fra 15. mars 2022. For den siste betales leie fra 1. november 2021. Tre utvidete leiligheter får ny leie fra 1. april 2022).

Pga. økningen i energiutgifter vil det likevel legges opp til en generell økning av felleskostnadene utover det budsjetterte fra 1. august 2022, se eget punkt om dette.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Revisjonsberetning settes inn på to egne side



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

Til generalforsamlingen i
Nybygg AS

Oslo, 5. mai 2022

13460 12070

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2021**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Nybygg AS som viser et årsunderskudd på - NOK 6.790.872.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 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 Nor 7076.13.55234

DnB Nor 0532 0871 1893

Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Telefon 22 49 26 71

Fax 22 49 29 30

Mobil 95 24 99 05

Datafax 22 13 86 08

Postboks 54 - Holmenkollen, 0712 Oslo

www.larsharald-brinchmann.no



Styret og forretningsførers 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 avgjøre 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 regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers 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, 5. mai 2022



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



7

AS Nybygg



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 287 920	2 268 680	2 500 000	2 288 000
Andre inntekter		0	343 000	15 127 870	112 000
SUM DRIFTSINTEKTER		2 287 920	2 611 680	17 627 870	2 400 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-16 920	-12 690	-16 000	-21 000
Styrehonorar	4	-120 000	-90 000	-120 000	-150 000
Avskrivninger	14	-12 643	-12 643	-13 000	0
Revisjonshonorar	5	-13 000	-10 500	-15 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-60 020	-58 445	-60 000	-60 000
Konsulenthonorar	6	-100 243	-76 417	-10 000	-80 000
Kontingenter		0	-2 050	-2 050	0
Drift og vedlikehold	7	-6 433 262	-3 816 576	-6 826 000	-300 000
Forsikringer		-297 000	-328 796	-297 000	-400 000
Kommunale avgifter	8	-590 373	-541 884	-590 350	-750 000
Energi/fyring	9	-803 333	-370 807	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 451	-173 270	-176 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-153 420	-206 425	-211 686	-120 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 781 664	-5 700 502	-8 937 086	-2 718 000
DRIFTSRESULTAT		-6 493 744	-3 088 822	8 690 784	-318 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 878	865	0	0
Finanskostnader	12	-328 006	-248 422	-300 000	-228 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-297 128	-247 557	-300 000	-228 000
ÅRSRESULTAT		-6 790 872	-3 336 379	8 390 784	-546 000
Overføringer:					
Udekket tap		-6 790 872	-3 336 379		

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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			

**ANLEGGSMIDLER**

Bygninger	13	695 952	695 952
Andre varige driftsmidler	14	23 178	35 821
SUM ANLEGGSMIDLER		719 130	731 773

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		506	303
Forskuddsbetalte kostnader		96 987	91 560
Driftskonto OBOS-banken		368 768	71 193
Sparekonto OBOS-banken		13	13
SUM OMLØPSMIDLER		466 274	163 069

SUM EIENDELER**1 185 404** **894 842****EGENKAPITAL OG GJELD****EGENKAPITAL**

Aksjekapital	15	164 650	164 650
Udekket tap	16	-15 951 449	-9 160 577
SUM EGENKAPITAL		-15 786 799	-8 995 927

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 185 303	3 887 454
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 185 303	3 887 454

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		35 085	26 174
Leverandørgjeld		1 190 531	240 682
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 7 000 000)		5 542 825	5 665 742
Påløpte renter		18 459	6 323
Påløpte avdrag		0	8 447
Annen kortsiktig gjeld		0	55 947
SUM KORTSIKTIG GJELD		6 786 900	6 003 315

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**1 185 404** **894 842**

Pantstillelse	18	22 000 000	15 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.05.2022
Styret i AS Nybygg

Daniel Hirsch

Kirsti Bræin

Martin Henrik A. Fossum



Bjørnar Johnsen

Anna Mohr

Bjørn Stenvik

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 035 824
Eiendomsskatt	117 768
TV	100 860
Dugnad	33 468
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 287 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4**STYREHONORAR**



Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-76 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 934
Andre konsulentonorarer, taksering	-17 559
SUM KONSULENTHONORAR	-100 243

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Fasaderehabilitering, ombygging kjeller, rehabilitering av rør- og el-anlegg	
Prosjektledelse, OPAK AS	-359 398
KOI Fargestudio	-51 000
Silje Loe, opptegning	-43 750
Buer Bygning	-5 439 588
HGN Elektro	-376 764
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 270 500
Drift/vedlikehold bygninger	-12 081
Drift/vedlikehold VVS	-119 059
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-798
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 825
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 433 262

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-117 822
Vann- og avløpsavgift	-293 238
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-162 179
Eiendomsskatt næring	-8 584
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-590 373

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-43 070
Fjernvarme	-760 263
SUM ENERGI / FYRING	-803 333

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

Container	-3 569
Driftsmateriell	-962
Lyspærer og sikringer	-553
Vaktmestertjenester	-45 777
Renhold ved firmaer	-71 809
Snørydding	-10 000
Gressklipping	-1 141
Andre fremmede tjenester	-1 576
Kontor- og datarekvisita	-890
Trykksaker	-810
Andre kostnader tillitsvalgte	-906
Andre kontorkostnader	-585
Porto	-160
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-12 633
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 420

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	690
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 188
SUM FINANSINNTEKTER	30 878

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-77 951
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-86 743
Renter og provisjon på kassekreditt	-163 312
SUM FINANSKOSTNADER	-328 006

NOTE: 13**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: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg	
Kostpris	88 500
Avskrevet tidligere	-52 679
Avskrevet i år	-12 643



	23 178
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	23 178
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-12 643

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 164 650, fordelt på 3 293 aksjer à kr 50.

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

NOTE: 16**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: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015

-4 500 000

Nedbetalt tidligere

612 546

Nedbetalt i år

114 865

-3 772 589

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021

-6 500 000

Nedbetalt i år

87 286

-6 412 714

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 185 303

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

10 185 303

TOTALT

10 185 303

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger

695 952



14

AS Nybygg

TOTALT

695 952

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det ble vedtatt en godtgjørelse til styret for forrige styreperiode (2021-2022) på til sammen 150 000kr. Godtgjørelsen er vel over gjennomsnittsgodtgjørelsen for sammenlignbare styrer, men har blitt begrunnet med en ekstraordinær arbeidsbelastning i en periode med store og krevende prosjekter.

Når de store prosjektene nå avsluttes, vil det være naturlig å redusere godtgjørelsen til et mer normalt nivå. Det foreslås derfor en godtgjørelse for styret for neste periode (2022-2023) på til sammen 110 000kr.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse til styret for perioden 2022-2023 settes til 110 000kr.

5. FELLESGIFTER

Til tross for statens kompensasjonsordning for de økte energiprisene, opplever selskapet at kostnadene til energi har vært betydelig høyere enn planlagt, og styret anser at det er en reell risiko for at energiprisene kan vedvare over lengre tid på et høyt nivå. For å kunne håndtere denne risikoen, økes fellesutgiftene med til sammen 3,8% fra 1. august 2022. Denne økningen vil bli tatt inn delvis gjennom en justering av kostnadene til TV/internett (hvor selskapet over lengre tid ikke har fakturert for de reelle kostnadene), og delvis gjennom en generell prosentøkning.

Samtidig fjernes betalingen for dugnad, som uansett ikke har fungert etter hensikten.

6. INNKOMNE FORSLAG

A) Markterrasser

Det er innkommet forslag om å tillate bygging av markterrasser for leiligheter i første etasje i første bakgård:

«Tillatelse til å bygge uteplass for 1 etasje leiligheter som ikke har veranda. Dette i første bakgård. Dette forslaget har kommet frem tidligere av en beboer og ønskes behandlet.»

Styret fikk mandat fra årsmøtet i 2021 til å undersøke eventuelle økonomiske, juridiske og bygningstekniske konsekvenser slik bygging eventuelt ville kunne få.

Etter å ha gjennomgått saken bemerkes følgende:

1. Bygging av markterrasse vil i praksis bety at beboer gis en permanent bruksrett til en del av fellesarealet. Bygging av markterrasser vil derfor kreve generalforsamlingens godkjenning i den enkelte sak (ev. gjennom et mandat til styret tilsvarende salg av annet fellesareal). Det vil være



- naturlig at det også betales en kompensasjon for bruken av fellesarealet gjennom en salgssum.
2. Selv om bygging av selve terrassen ikke er søknadspliktig, kan fasadeendringen som f.eks. bygging av en trapp ned til terrassen være søknadspliktig. Før en utbygging bør det innhentes en uttalelse fra relevante myndigheter vedrørende nødvendighetene av søknad o.l.
 3. Det vil være viktig å påse at byggingen ikke på noen måte forringer eksisterende bygningsmasse, bryter avstandskrav og tilgang til inngangsdører etc, samt at den estetiske utformingen ellers er i samsvar med bygningens uttrykk. Byggeplanene bør derfor også godkjennes av styret, og det bør utarbeides nærmere retningslinjer for krav til utbyggingen.
 4. Styret har planer om å utbedre bakgården. Herunder kan en oppretting av hellingen i bakgården (som i dag heller mot veggene flere steder) være aktuelt. Utbygging av terrasser bør i utgangspunktet være del av en helhetlig plan, ev. må utbygger av markterrasse bære ekstrautgifter med demontering og remontering av terrassene i forbindelse med utbedring av bakgården.

Styret foreslår følgende vedtak:

Det vedtas å åpne opp for salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasse. Styret gis mandat for å sette vilkår for slikt salg og utbygging, men salget må legges frem for godkjenning til generalforsamlingen.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer til 2 år

Lars Åmellem
Cathrine Jansen

B) Valg av 1 styremedlem til 1 år

Anna Mohr

C) Valg av 1 varamedlem til 1 år

Bjørnar Johnsen

D) Valg av valgkomité

Kirsti Bræin

Førørig består styret av følgende personer:

Daniel Hirsch, styreleder (2021-2023)

Martin Fossum, styremedlem (2021-2023)

Annem informasjon om aksjeselskapet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer . 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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller



dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. AS Nybygg er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2022	Oppussing av fasade	
2020-2021	Rehabilitering av pipeløp	Til sammen 18 pipeløp er rehabiliterte og godkjente for fyring, styret sitter med oversikt over hvilke pipeløp som kan brukes for tilknytning til fyringssted.
2014 - 2014	Oppussing oppganger	
2013 - 2014	Utskifting av hoveddører	
2012 - 2013	Utskifting av bakdører	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.
2008	Overgang til fjernvarme fra høsten 2008	
2006	Reparasjon av balkonger mot Neuberggt.	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.
2004	Utbedring av fyren	
2003	Takrehabilitering ble slutført	





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.