



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 30.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 933582469

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 443 488	3 346 696
Sum inntekter		3 443 488	3 346 696
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 960	
Annen driftskostnad		3 166 297	3 036 647
Sum kostnader		3 298 766	3 162 157
Driftsresultat		144 722	184 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 437	57 829
Sum finansinntekter		41 437	57 829
Annen finanskostnad		310 400	325 057
Sum finanskostnader		310 400	325 057
Netto finans		-268 963	-267 228
Resultat før skattekostnad		-124 241	-82 688
Årsresultat		-124 241	-82 688
Totalresultat		-124 241	-82 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-124 241	-82 688
Sum overføringer og disponeringer		-124 241	-82 688



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		688 992	695 952
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		688 993	695 953
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		688 993	695 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 976	141 378
Andre fordringer		168 049	205 863
Sum fordringer		181 025	347 240
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 984	480 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 984	480 828
Sum omløpsmidler		579 009	828 068
SUM EIENDELER		1 268 002	1 587 520



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		190 650	190 650
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		190 650	190 650
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 983 302	3 859 061
Sum opptjent egenkapital		-3 983 302	-3 859 061
Sum egenkapital		-3 792 652	-3 668 411
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 821 654	4 982 762
Sum annen langsiktig gjeld		4 821 654	4 982 762
Sum langsiktig gjeld		4 821 654	4 982 762
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 239	23 708
Leverandørgjeld		126 593	122 463
Annen kortsiktig gjeld		91 168	63 499
Sum kortsiktig gjeld		239 000	209 670
Sum gjeld		5 060 654	5 192 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 002	1 524 021



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 365749

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 29.04.2026



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 443 488	3 346 696
Sum inntekter		3 443 488	3 346 696
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		6 960	
Annen driftskostnad		3 166 297	3 036 647
Sum kostnader		3 298 766	3 162 157
Driftsresultat		144 722	184 539
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 437	57 829
Sum finansinntekter		41 437	57 829
Annen finanskostnad		310 400	325 057
Sum finanskostnader		310 400	325 057
Netto finans		-268 963	-267 228
Resultat før skattekostnad		-124 241	-82 688
Årsresultat		-124 241	-82 688
Totalresultat		-124 241	-82 688
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-124 241	-82 688
Sum overføringer og disponeringer		-124 241	-82 688



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		688 992	695 952
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		688 993	695 953
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		688 993	695 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 976	141 378
Andre fordringer		168 049	205 863
Sum fordringer		181 025	347 240
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		397 984	480 828
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		397 984	480 828
Sum omløpsmidler		579 009	828 068
SUM EIENDELER		1 268 002	1 587 520

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		190 650	190 650



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	190 650	190 650
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 983 302	3 859 061
Sum opptjent egenkapital	-3 983 302	-3 859 061
Sum egenkapital	-3 792 652	-3 668 411
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 821 654	4 982 762
Sum annen langsiktig gjeld	4 821 654	4 982 762
Sum langsiktig gjeld	4 821 654	4 982 762
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	21 239	23 708
Leverandørgjeld	126 593	122 463
Annen kortsiktig gjeld	91 168	63 499
Sum kortsiktig gjeld	239 000	209 670
Sum gjeld	5 060 654	5 192 432
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 268 002	1 524 021



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1122
AS NYBYGG



Velkommen til årsmøte i AS NYBYGG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 26. mars kl. 18:00 og lukker 29. mars kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1122>

Det holdes også et frivillig møte 26. mars kl. 17:00 , Standardveien 1, Construction City (OBOS Hovedkontor).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Styret har i perioden arbeidet med både løpende drift av sameiet og oppfølging av større og mindre saker knyttet til bygget. Nedenfor følger en kort oversikt over noen av sakene styret har arbeidet med det siste året.

- Dreneringsarbeider i bakgården
- Gjennomgang av rør i bygget
- Arbeid med fremtidig avfallsløsning i sameiet
- Gjennomgang og reforhandling av sameiets avtaler, inkludert bytte av forsikringsselskap
- Behandling av beboersaker, blant annet knyttet til oppussing og tekniske installasjoner
- Løpende oppfølging av drift, leverandører og dialog med OBOS

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen



- 4. Årsrapport og årsregnskap
- 5. Søppelhåndtering
- 6. Fastsettelse av honorarer
- 7. Valg av tillitsvalgte

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Sondre Steigen v/OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Jon Birkeland Irgens er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1122 Revisjonsberetning 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Søppelhåndtering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Videre løsning for søppelhåndtering i sameiet vil bli diskutert på årsmøtet. Det tas sikte på å sette ned et nytt beboerutvalg som kan arbeide videre med saken og komme med forslag til løsning.

Forslag til vedtak

Lande et beboerutvalg som kan jobbe videre med saken

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det er mye engasjement i sameiet, og vi håper noen ønsker å stille til styret. Vi trenger minst ett nytt styremedlem, men det er også plass til to dersom flere ønsker å bidra.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Lander kandidat(er) i beboermøtet



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

Til generalforsamlingen i
Nybygg AS

Oslo, 10. mars 2026

15050 12070

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2025**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Nybygg AS som viser et årsunderskudd på - NOK 124.241.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvise bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 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.

Vedlegg 1

7 av 19

1122 Revisjonsberetning 2025.pdf

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 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 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:

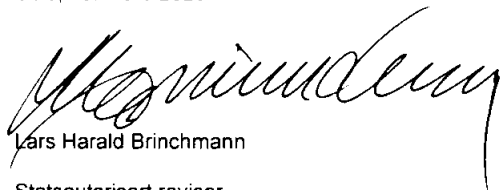
- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag 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 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 rettvise 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, 10. mars 2026



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



AS NYBYGG
ORG.NR. 933582469, KLIENTNR. 1122

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 423 273	3 236 352	3 458 052	3 301 704
Andre inntekter	3	20 215	110 344	90 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 443 488	3 346 696	3 548 052	3 321 704
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-120 000
Avskrivninger	14	-6 960	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-20 000	-15 500	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-69 134	-67 835	-71 000	-74 000
Konsulenthonorar		-58 858	-60 840	0	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-404 036	-442 699	-324 000	-324 000
Forsikringer		-528 148	-455 479	-498 000	-410 000
Kommunale avgifter	8	-889 297	-835 202	-982 996	-754 000
Energi/fyring	9	-722 982	-683 718	-770 000	-720 000
TV-anlegg/bredbånd		-260 425	-244 181	-286 000	-295 000
Andre driftskostnader	10	-213 417	-231 193	-171 600	-169 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 298 766	-3 162 157	-3 245 106	-2 908 000
DRIFTSRESULTAT		144 722	184 539	302 946	413 704
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 437	57 829	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-310 400	-325 057	-319 080	-350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-268 963	-267 228	-269 080	-300 000
ÅRSRESULTAT		-124 241	-82 688	33 866	113 704
Overføringer:					
Udekket tap:		-124 241	-82 688		



AS NYBYGG
ORG.NR. 933582469, KLIENTNR. 1122

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	682 032	695 952
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		682 033	695 953
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 976	204 877
Forskuddsbetalte kostnader		168 049	142 364
Driftskonto OBOS-banken		393 130	476 139
Sparekonto OBOS-banken		4 853	4 689
SUM OMLØPSMIDLER		579 009	828 068
SUM EIENDELER		1 268 002	1 524 021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	190 650	190 650
Udekket tap	16	-3 983 302	-3 859 061
SUM EGENKAPITAL		-3 792 652	-3 668 411
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 821 654	4 982 762
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 821 654	4 982 762
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		91 168	63 499
Leverandørgjeld		126 593	122 463
Påløpte renter		21 239	23 708
SUM KORTSIKTIG GJELD		239 000	209 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 268 002	1 524 021
Pantstillelse	18	15 000 000	15 000 000
Garantiansvar		0	0
Oslo, 16.02.2026			
Styret i As Nybygg			
Jon Birkeland Irgens	Jørgen Tveit	Jesper Göran Gunnerling	



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2025 i samsvar med regnskapsloven.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	140 184
Felleskostnader	2 996 577
TV	178 788
Internett	107 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 423 273

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Tilbakeført avsetning av faktura 2024	15 215
Gebyr	5 000
SUM ANDRE INNETEKTER	20 215

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 510

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 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-110 000
SUM STYREHONORAR	-110 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 000
SUM REVISJONSHONORAR	-20 000

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 343
Drift/vedlikehold VVS	-277 016
Drift/vedlikehold elektro	-9 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 150
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 955
Kostnader dugnader	-1 068
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-404 036

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

SLETT SETNINGEN OVENFOR

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-150 823
Vann- og avløpsgebyr	-516 913
Feie- og tilsynsgebyr	-9 720
Renovasjonsgebyr	-211 841
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-889 297

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-18 557
Fjernvarme	-704 425
SUM ENERGI / FYRING	-722 982

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 807
Vaktmestertjenester	-74 703
Renhold ved firmaer	-107 255
Snørydding	-13 045
Andre driftskostnader	-4 431
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 976
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-213 417



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	49 477
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 626
Renter av sparekonto i OBOS-banken	164
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-10 622
Andre renteinntekter	792
SUM FINANSINNTEKTER	41 437

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-310 400
SUM FINANSKOSTNADER	-310 400

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	688 992
Avskrevet tidligere år	-6 960
SUM BYGNINGER	682 032

Gnr.215/bnr.241

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg	
Tilgang 2016	88 500
Avskrevet tidligere	-88 499
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE 15

AKSJEKAPITAL

Aksjekapital 01.01	164 650
Kapitalforhøyelse 04.3.2022	2 250
Kapitalforhøyelse 24.4.2022	23 750
SUM AKSJEKAPITAL 31.12.2025	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.

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 enkelteleiligheter 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

Svenska Handelsbanken AB NUF

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,95 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2023

-5 162 000

Nedbetalt tidligere

179 238

Nedbetalt i år

161 108

-4 821 654

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 821 654

NOTE 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

4 821 654

TOTALT

4 821 654

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger

682 032

TOTALT

682 032



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.03.26

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: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sondre Steigen v/OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Jon Birkeland Irgens er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Søppelhåndtering</p> <p>Lande et beboerutvalg som kan jobbe videre med saken</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 120 000,-.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Lander kandidat(er) i beboermøtet



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim