



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 066 680	2 632 886
Sum inntekter		3 066 680	2 632 886
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 534	12 643
Annen driftskostnad		2 924 954	3 535 571
Sum kostnader		3 060 998	3 719 364
Driftsresultat		5 682	-1 086 478
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 945	70 330
Sum finansinntekter		51 945	70 330
Annen finanskostnad		282 674	415 258
Sum finanskostnader		282 674	415 258
Netto finans		-230 729	-344 928
Resultat før skattekostnad		-225 047	-1 431 406
Årsresultat		-225 047	-1 431 406
Totalresultat		-225 047	-1 431 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 047	-1 431 406
Sum overføringer og disponeringer		-225 047	-1 431 406



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		1	10 535
Sum varige driftsmidler		695 953	706 487
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		695 953	706 487
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 403	5 368
Andre fordringer		175 025	172 466
Sum fordringer		180 427	177 834
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 063	2 786 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 063	2 786 305
Sum omløpsmidler		1 041 490	2 964 139
SUM EIENDELER		1 737 443	3 670 626



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		3 776 373	3 551 326
Sum opptjent egenkapital		-3 776 373	-3 551 326
Sum egenkapital		-3 585 723	-3 360 676
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 090 491	6 207 253
Sum annen langsiktig gjeld		5 090 491	6 207 253
Sum langsiktig gjeld		5 090 491	6 207 253
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 968	32 491
Leverandørgjeld		158 386	779 602
Annen kortsiktig gjeld		41 321	11 956
Sum kortsiktig gjeld		232 675	824 049
Sum gjeld		5 323 166	7 031 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 737 443	3 670 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 602278

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 09.07.2024



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 066 680	2 632 886
Sum inntekter		3 066 680	2 632 886
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 534	12 643
Annen driftskostnad		2 924 954	3 535 571
Sum kostnader		3 060 998	3 719 364
Driftsresultat		5 682	-1 086 478
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 945	70 330
Sum finansinntekter		51 945	70 330
Annen finanskostnad		282 674	415 258
Sum finanskostnader		282 674	415 258
Netto finans		-230 729	-344 928
Resultat før skattekostnad		-225 047	-1 431 406
Årsresultat		-225 047	-1 431 406
Totalresultat		-225 047	-1 431 406
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 047	-1 431 406
Sum overføringer og disponeringer		-225 047	-1 431 406



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

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	1		10 535
Sum varige driftsmidler		695 953	706 487

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		695 953	706 487
-------------------	--	---------	---------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		5 403	5 368
Andre fordringer		175 025	172 466
Sum fordringer		180 427	177 834

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		861 063	2 786 305
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		861 063	2 786 305

Sum omløpsmidler		1 041 490	2 964 139
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 737 443	3 670 626
----------------------	--	------------------	------------------

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	3 776 373	3 551 326
Sum opptjent egenkapital	-3 776 373	-3 551 326
Sum egenkapital	-3 585 723	-3 360 676
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 090 491	6 207 253
Sum annen langsiktig gjeld	5 090 491	6 207 253
Sum langsiktig gjeld	5 090 491	6 207 253
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 968	32 491
Leverandørgjeld	158 386	779 602
Annen kortsiktig gjeld	41 321	11 956
Sum kortsiktig gjeld	232 675	824 049
Sum gjeld	5 323 166	7 031 302
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 737 443	3 670 626



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1122
AS Nybygg



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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. juni kl. 19:00 og lukker 17. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1122>

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 14. juni kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 14. juni kl. 19:00 , Kun virtuelt på Teams.

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.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Daniel Hirsch som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Hirsch er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Fossum og Carina Wiker 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
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1122 Årsrapport med regnskap23 .pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges inntil 6 kandidater totalt til styret, hvorav maks tre skal velges i år. Følgende medlemmer av styret ble valgt for 2 år i 2023:

Martin Fossum

Audun Holm

Carina Wiker Holmemo

Valgkomiteens innstilling vil legges til saken, når den er klar, og kandidatene det stemmes over justeres i tråd med valgkomiteens innstilling. For de av dere som har blitt nominert, men som ikke har vært i kontakt med valgkomiteen ennå: vi velger ikke noen til verv uten samtykke. Valgkomiteen vil ta kontakt forhåpentligvis i god tid før generalforsamlingen.

Innkommne nominasjoner er:

Mads Fegth

Jørgen Tveit

Jakob Larsen Fort

Lene Gundersen



Hvis ikke valgkomiteens innstilling blir vedtatt, vil det stemmes over hver enkelt person (opp til 4 avstemninger, avhengig av hvor mange som opprettholder sitt kandidatur), og hvor de med flest stemmer vil bli valgt til styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det velges tre nye styremedlemmer.

Valgkomiteens innstilling: (legges til når den er klar)

Forslag til vedtak

Valgkomiteens innstilling vedtas.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

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	Audun Holm	Neuberggata 6 B
Styremedlem	Carina Wiker Holmemo	Neuberggata 6 D
Styremedlem	Cathrine Jansen	Neuberggt 6 C

Valgkomiteen

Kirsti Bræin

Neuberggt 6 C

Kontaktinformasjon

Styret

Kontakt med styret skjer gjennom epost til nybygg@styrerommet.no eller via Vibbo.no.

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 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 Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er Lars H. Brinchmann.

Styrets arbeid



Det er gjennomført månedlige styremøter i perioden, i tillegg til to ekstraordinære årsmøter. De viktigste sakene har vært oppfølging av prosjekt for nedgraving av søppel, oppfølging av brannvarslingssystemet, skifte av soil og vannledninger i leiligheter som har pusset opp, oppfølging av en lang rekke forsikringssaker, oppfølging av leilighet eid av dødsbo, oppfølging av vedtak om utbygging av markterrasser, salg av fellesareal for å få godkjente rømningsløsning for loftsleilighet i D (atelie-leilighet) og arbeid med å få installert pipehetter for å hindre vanninntrengning gjennom pipene, samt beskyttelse ved balkongene mot neuberggata for å hindre vannskader på muren ved regnvær. Flere av disse sakene er fremdeles ikke avsluttet.

Prosjekt for nedgraving av avfallscontainere har vist å være mer komplisert enn opprinnelig tenkt grunnet flere forhold. Antagelig vil det ikke være mulig å få til en godkjent løsning. For avfallshåndtering stiller kommunen krav til maksimal avstand mellom fortau og containere. Dette begrenser områder hvor containerne kan stå. Innenfor dette området er det høyspentkabel og røtter tilknyttet trær vernet av kommunen som gjør nedgravingen utfordrende.

Vi har stadige problemer med gammelt røropplegg, og har hatt flere lekkasjer gjennom året. I året som har gått, har flere leiligheter fått nye soil og vannledninger, og det må forventes betydelige kostnader til tilsvarende oppgradering fremover. Foreløpig fortsetter styret med å skifte dette samtidig med oppussing, men det kan vurderes å ha en mer helhetlig tilnærming etter hvert, f.eks. å skifte et visst antall stammer hvert år eller lignende. Dette er fremdeles det mest kritiske vedlikeholdsbehovet.

Styret har også utbedret drenering i deler av vegg i oppgang E, etter at det var innsig av vann der. Veggene hadde store sprekker hvor vann seg inn, og dette ble også utbedret. Også kjellerleiligheten i oppgang F har nylig hatt innsig av vann, og det ses nå på løsning også for den leiligheten.

Deler av fasaden har begynt å sprekke opp, særlig utenfor baktrapp oppgang C mot bakgård. Det reklameres for forholdet. Det er planlagt gjennomført ettårskontroll av fasadeoppussingen i juni.

Brannvarslingsanlegget fungerer fremdeles ikke optimalt. Det er en rekke feil i anlegget. Styret har kontakt med leverandør for å få utbedret anlegget, for å etter hvert kunne ha direkte kobling mot 112, slik vi i utgangspunktet er pålagt.

Det er inngått avtaler for salg av permanent bruksrett til arealet som er nødvendig for oppføring av markterrasser, slik generalforsamlingen har vedtatt. Markterrassene ble imidlertid ikke oppført i henhold til de retningslinjene styret hadde gitt. Det var avtalt at de skulle ha lik form og uttrykk som balkongene over, og at de skulle utføres i svartlakkert stål, slik balkongene også er. Styret har bedt om retting av forholdet.

En av leilighetene i selskapet er forvaltet av et dødsbo. Dette dødsboet har ikke vært solvent, og heller ikke betalt leie. Det har heller ikke kunne selge leiligheten pga. uoverensstemmelser med kreditorer. Styret har begjært leiligheten tvangssolgt, slik at vi kan inndrive felleskostnadene fra denne leiligheten, og det var nylig dom i tingretten i saken. Etter leiligheten er solgt, vil det fattes nytt vedtak relatert til fordeling av midler til kreditorer. AS Nybygg har legalpant i leiligheten, og det antas at vi får dekket vårt krav. Det er usikkerhet knyttet til ev. dekning av våre saksomkostninger, men vi har også bedt om dette.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak forsinkelsene i fasadeprosjektet, som først ble endelig betalt i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 808 815.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Nybygg.

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 fastsettelsen av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

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, 6. mai 2024

14376 12070

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Nybygg AS som viser et årsunderskudd på - NOK 225.047.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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.

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

Mobil: +47 95 24 99 05
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 rettvisende 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.

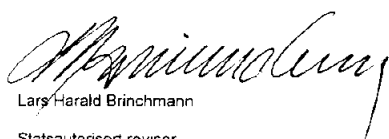
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- 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 uttalelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontrollen 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 rettvisende 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, 6. mai 2024



Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 065 680	2 460 372	2 987 000	3 287 796
Andre inntekter	3	1 000	172 514	0	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 066 680	2 632 886	2 987 000	3 377 796
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-110 000	-150 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	15	-10 534	-12 643	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-22 000	-14 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-64 420	-61 940	-63 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-5 818	-252 108	-90 000	0
Drift og vedlikehold	8	-561 290	-1 111 185	-300 000	-300 000
Forsikringer		-376 777	-293 582	-313 000	-415 000
Kommunale avgifter	9	-783 172	-642 932	-710 000	-892 000
Energi/fyring	10	-737 983	-795 165	-650 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 751	-197 938	-211 000	-275 000
Andre driftskostnader	11	-153 243	-158 722	-130 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 060 998	-3 719 364	-2 612 500	-3 033 500
DRIFTSRESULTAT		5 682	-1 086 478	374 500	344 296
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	51 945	70 330	35 000	40 000
Finanskostnader	13	-282 674	-415 258	-79 080	-302 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-230 729	-344 928	-44 080	-262 000
ÅRSRESULTAT		-225 047	-1 431 406	330 420	82 296
Overføringer:					
Udekket tap		-225 047	-1 431 406		



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

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	695 952	695 952
Andre varige driftsmidler	15	1	10 535
SUM ANLEGGSMIDLER		695 953	706 487
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		105 478	30 069
Kundefordringer		5 403	5 368
Forskuddsbetalte kostnader		69 547	142 397
Driftskonto OBOS-banken		348 420	651 240
Sparekonto OBOS-banken		512 642	2 135 065
SUM OMLØPSMIDLER		80	2 964 139
SUM EIENDELER		1 737 443	3 670 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	190 650	190 650
Udekket tap	17	-3 776 373	-3 551 326
SUM EGENKAPITAL		-3 585 723	-3 360 676
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 090 491	6 207 253
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 090 491	6 207 253
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 321	11 956
Leverandørgjeld		158 386	779 602
Påløpte renter		23 389	21 787
Påløpte avdrag		9 579	10 704
SUM KORTSIKTIG GJELD		232 675	824 049
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 737 443	3 670 626
Pantstillelse	19	15 000 000	22 000 000
Garantiansvar		0	0



10

AS Nybygg

Oslo, 29.04.2024
Styret i AS Nybygg

Daniel Hirsch

Lars Åmellem

Martin Henrik A. Fossum

Audun Holm

Carina Wiker Holmemo

Cathrine Jansen

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 585 016
Eiendomsskatt	212 764
TV	165 957
Internett	101 943
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 065 680

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Viderefakturerte fakturaer	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 000

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 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 818
SUM KONSULENTHONORAR	-5 818

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OPAK AS	26 014
Hovedentreprenør II, Buer Bygning	-219 459
Elektroinstallatør, HGN Elektro	-12 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-205 695
Drift/vedlikehold bygninger	-144 310
Drift/vedlikehold VVS	-165 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 384
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 140
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-561
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-561 290

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-212 818
Vann- og avløpsavgift	-380 159
Feieavgift	-5 100
Renovasjonsavgift	-185 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-783 172

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-15 893
Fjernvarme	-722 090
SUM ENERGI / FYRING	-737 983

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 115
Lyspærer og sikringer	-474
Vaktmestertjenester	-64 962
Renhold ved firmaer	-73 266
Andre fremmede tjenester	-4 136
Andre kontorkostnader	-287
Kontingenter	-4 004
Bank- og kortgebyr	-2 998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 243

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 642
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 343
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 695
Andre renteinntekter	89
SUM FINANSINTEKTER	51 945

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-116 222
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-166 452
SUM FINANSKOSTNADER	-282 674

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	-77 965	
Avskrevet i år	-10 534	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 534
--------------------------------	--	----------------

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

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.

Opprinnelig 2021	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	292 747	
Nedbetalt i år	6 207 253	
		0

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,20 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2023	-5 162 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	71 509	
		-5 090 491
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-5 090 491



NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 090 491
Påløpte avdrag	9 579
TOTALT	5 100 070

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 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 skadeområdet 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2023	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 2008	Oppussing oppganger Overgang til fjernvarme fra høsten 2008	
2006	Reparasjon av balkonger mot Neubergrt.	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 2003	Utbedring av fyren Takrehabilitering ble slutført	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 14.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 17.06.24

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>Daniel Hirsch er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Martin Fossum og Carina Wiker 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. Årets resultat føres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Valgkomiteens innstilling vedtas.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



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.