



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 30.04.2026



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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 346 696	3 066 680
Sum inntekter		3 346 696	3 066 680
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			10 534
Annen driftskostnad		3 036 647	2 924 955
Sum kostnader		3 162 157	3 060 999
Driftsresultat		184 539	5 681
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 829	51 945
Sum finansinntekter		57 829	51 945
Annen finanskostnad		325 057	282 674
Sum finanskostnader		325 057	282 674
Netto finans		-267 228	-230 729
Resultat før skattekostnad		-82 688	-225 048
Årsresultat		-82 688	-225 048
Totalresultat		-82 688	-225 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 688	-225 048
Sum overføringer og disponeringer		-82 688	-225 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	1
Sum varige driftsmidler		695 953	695 953
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		695 953	695 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 403	5 403
Andre fordringer		341 838	175 025
Sum fordringer		347 240	180 427
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 828	861 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 828	861 063
Sum omløpsmidler		828 068	1 041 490
SUM EIENDELER		1 524 021	1 737 443



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		3 859 061	3 776 373
Sum opptjent egenkapital		-3 859 061	-3 776 373
Sum egenkapital		-3 668 411	-3 585 723
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 982 762	5 090 491
Sum annen langsiktig gjeld		4 982 762	5 090 491
Sum langsiktig gjeld		4 982 762	5 090 491
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 708	32 969
Leverandørgjeld		122 463	158 386
Annen kortsiktig gjeld		63 499	41 321
Sum kortsiktig gjeld		209 670	232 676
Sum gjeld		5 192 432	5 323 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 524 021	1 737 444



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 374174

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 346 696	3 066 680
Sum inntekter		3 346 696	3 066 680
Kostnader			
Lønnskostnad		125 510	125 510
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			10 534
Annen driftskostnad		3 036 647	2 924 955
Sum kostnader		3 162 157	3 060 999
Driftsresultat		184 539	5 681
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 829	51 945
Sum finansinntekter		57 829	51 945
Annen finanskostnad		325 057	282 674
Sum finanskostnader		325 057	282 674
Netto finans		-267 228	-230 729
Resultat før skattekostnad		-82 688	-225 048
Årsresultat		-82 688	-225 048
Totalresultat		-82 688	-225 048
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-82 688	-225 048
Sum overføringer og disponeringer		-82 688	-225 048



Organisasjonsnr: 933 582 469
AS NYBYGG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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	1	1
Sum varige driftsmidler		695 953	695 953
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		695 953	695 953
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 403	5 403
Andre fordringer		341 838	175 025
Sum fordringer		347 240	180 427
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		480 828	861 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		480 828	861 063
Sum omløpsmidler		828 068	1 041 490
SUM EIENDELER		1 524 021	1 737 443
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		190 650	190 650
Selskapskapital			



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	190 650	190 650
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 859 061	3 776 373
Sum opptjent egenkapital	-3 859 061	-3 776 373
Sum egenkapital	-3 668 411	-3 585 723
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 982 762	5 090 491
Sum annen langsiktig gjeld	4 982 762	5 090 491
Sum langsiktig gjeld	4 982 762	5 090 491
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	23 708	32 969
Leverandørgjeld	122 463	158 386
Annen kortsiktig gjeld	63 499	41 321
Sum kortsiktig gjeld	209 670	232 676
Sum gjeld	5 192 432	5 323 167
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 524 021	1 737 444



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



Generalforsamling 2025

Innkalling

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 27. mars kl. 20:00 og lukker 30. mars kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1122>

Det holdes også et frivillig møte 27. mars kl. 18:00 , Hammersborg Torg 1.

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 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.

Annen informasjon

For å legge til rette for god kompetanseoverføring har styret besluttet å avholde årets generalforsamling allerede i slutten av mars. Dette gir det nye styret et solid grunnlag for å forvalte bygården på en ansvarlig måte og ta velinformerte beslutninger om vedlikehold og investeringer. Vi ser frem til å se dere på generalforsamlingen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Sykkelstativ
8. Søknad om balkong, oppgang E



9. Søknad om terrasse oppgang E

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

Carina Wiker Holmemo er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter loven skal det velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Audun Holm og Martin Henrik Abrahamsen Fossum foreslått.

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

4 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets negative resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 1122 Revisjonsberetning 2024 - Nybygg AS.pdf
2. 1122 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000 NOK. Dette er en økning på kr 10.000 NOK.

Styrets innstilling

Styret må bruke tid og ressurser på å bygge kompetanse for å sikre ansvarlig vedlikehold av bygården og ta informerte beslutninger om vedlikehold og investeringer.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jesper Göran Gunnerling
- Jon Birkeland Irgens



Sak 7

Sykelstativ

Forslag fremmet av:

Christopher Lothar Riel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nytt sykkelstativ

Styrets innstilling

Styret er positive til og ser behovet for et nytt sykkelstativ.

Forslag til vedtak

Styret godkjenner at et nytt og mer modern sykkelstativ blir installert som er sikker og gir mer plass til sykkelen og personer.

Sak 8

Søknad om balkong, oppgang E

Forslag fremmet av:

Anna Caroline Stenseth og Vebjørn Evjen

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Det er kommet inn søknad om å bygge balkong i Neberggata 6E, 2. og 3. etasje.

Avstemming vil foregå digitalt.

Første avstemming: Ja eller Nei til oppføring av balkong 2. og 3. etasje oppgang 6E.

Hvis ja: Gul eller grønn plassering.

Størrelsen på balkongene vil være avhengig av hvilken side av bygget de blir montert. Enten ut fra soverommet, markert i grønt, (B2,1m x D1,2m) eller montert fra kjøkkenet, markert i gult, (B3,04m x D1,5m). Videre følger kommentar fra BalkongTeam på dette "Størrelsene er for balkongplassering (markert med grønt på skissen) er den samme som for de minste balkongene i gården, hvor det også er en «trang» situasjon. På den andre siden av bygget (markert med gult på skissen) er balkongstørrelsen den samme som for eksisterende balkong i samme bakgård".

Styrets innstilling

Styrets anbefaling er å plassere markterrasse på «gul» plassering for å sikre tilstrekkelig avstand.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søknad om balkong, oppgang E
- Mot Søknad om balkong, oppgang E

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Gul plassering.
2. Grønn plassering.

Vedlegg

3. B910-03 - With Drawing.pdf
4. B910-07- With Drawing.pdf

Sak 9

Søknad om terrasse oppgang E

Forslag fremmet av:

Anniken Kristine Fegth

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Videre følger en søknad for å bygge terrasse Neuberggata 6E, 1. etasje. Denne vil stå under balkongene, og plassering vil avhenge av hvor de eventuelle balkongene monterter.

Hvis Ja må det stemmes om permanent bruksrett for terrassen.

Styrets innstilling

Dersom grønn plassering av balkongene vedtas, kan det bli nødvendig med avkuttet hjørne for å sikre tilstrekkelig passasje og rømningsvei.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Søknad om terrasse oppgang E
- Mot Søknad om terrasse oppgang E



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ja til permanent bruksrett
2. Nei til permanent bruksrett

Vedlegg

5. B910-07- With Drawing.pdf
6. B910-03 - With Drawing.pdf



Styrets årsrapport

Innledning

Styret har i perioden håndtert flere komplekse saker som har krevd betydelig tid og oppfølging. For å sikre bærekraftig drift og vedlikehold av bygget på lang sikt, er det behov for en helhetlig strategi med fokus på planlegging, dokumentasjon og gjennomføring. Dokumentasjon vil være avgjørende for at fremtidige styre skal ha nødvendig kompetanse til å ivareta byggets kvaliteter.

For å sikre god kompetanseoverføring har styret besluttet å avholde årets generalforsamling allerede i slutten av mars. Dette gir det nye styret bedre forutsetninger for å forvalte bygården på en ansvarlig måte og ta velinformerte beslutninger om vedlikehold og investeringer. Nåværende styre ønsker å legge til rette for en strukturert vedlikeholdsplanlegging sammen med det påtroppende styret. En vedlikeholdsplan og en tilstandsrapport er essensielle verktøy for å holde oversikt over nødvendige tiltak og sikre at vedlikeholdet gjennomføres i tide. Samtidig bidrar en god plan til å bevare bygningens historiske verdi.

Styrets arbeid i perioden: Styret har gjennomført månedlige styremøter gjennom høsten og vinteren 2024. Perioden har vært preget av omfattende oppfølging av ulike prosjekter og utfordringer knyttet til byggets vedlikehold og utvikling.

Brannvarslingssystemet: En av hovedsakene har vært oppfølgingen av brannvarslingssystemet, som ikke har fungert i henhold til de kravene styret har satt. Styret har vurdert ulike løsninger, men på grunn av kostnadene ved full utskifting er det besluttet å gå i dialog med dagens leverandør for nødvendige utbedringer. Dette inkluderer blant annet batteriskifte i alle leiligheter. Målet er å sikre at anlegget kan kobles direkte mot netstatene, i tråd med gjeldende krav.

Oppussing og rørarbeid: Styret har brukt betydelig tid på oppfølging av leiligheter som har gjennomført oppussing, spesielt knyttet til skifte av soil- og vannledninger. Dette har vært krevende, både fordi styret har hatt få medlemmer og fordi slike saker krever grundig oppfølging for å sikre forsvarlig gjennomføring.

Forsikringssaker og vannlekkasjer: Flere forsikringssaker knyttet til vannlekkasjer har preget perioden. To av sakene er avsluttet, mens én fortsatt pågår. Det gamle røropplegget har skapt vedvarende utfordringer, og flere leiligheter har fått nye soil- og vannledninger i forbindelse med oppussing. Dette har medført betydelige kostnader for AS Nybygg. Styret vurderer en maksstønad til oppgradering av soil- og vannledninger. En pågående sak gjelder kjellerleilighet i oppgang F, hvor innsig av vann har ført til store skader. Det arbeides med å finne en løsning for vanninntrengning.

Dødsbo og rettslige prosesser: Styret har hatt betydelig oppfølging av en leilighet eid av et dødsbo. Saken har vært ressurskrevende grunnet en rettsprosess knyttet til boet og særskilte krav ved tvangssalg. Leiligheten har nå fått ny eier og er under oppussing. AS Nybygg har fått dekket sitt krav, og det pågår dialog med advokater for å sikre innbetaling slik at saken endelig kan avsluttes.

Utbygging av terrasser: Det er fortsatt uenighet med entreprenør om valg av materialer, og deler av beløpet er tilbakeholdt inntil en løsning er funnet. Saken pågår.

Salg av fellesareal: Salg av fellesareal for å sikre godkjente rømningsløsninger for loftsleilighet D har ikke vært en prioritet for nåværende styre.

Vedlikeholdstiltak: Styret har vurdert installasjon av pipehatter for å hindre vanninntrengning, samt tiltak for å beskytte mur mot vannskader ved balkonger mot Neuberggata. Tilbud på arbeidet er innhentet, og selv om kostnaden er høy, anses tiltakene som nødvendige på kort sikt.

Fasade og tagging: Fasaden har skapt utfordringer, spesielt utenfor baktrappen i oppgang C, hvor sprekker har oppstått. Dette er reklamasjonsmeldt. Ved ettårskontrollen av fasadeoppussingen har entreprenøren påpekt at sprekkdannelsen skyldes valg av materialer under renoveringen. Ifølge håndboken for bevaring av historiske



murgårder bør skader repareres lokalt med materialer som ligner de opprinnelige. Kalkmaling på en kalkpusset fasade er lett å vedlikeholde og kan vare i 15-20 år. Tilskudd til fasadeoppussing gis kun ved bruk av opprinnelige materialer som kalkpuss og -maling. Styret har derfor besluttet å prioritere lokal reparasjon av avflasset puss, som beskrevet i håndboken for historiske murgårder. I tillegg har tagging vært et problem. På kalkpusset fasade kan tagging fjernes med en stiv børste, og deretter kan et nytt strøk kalkmaling påføres. Styret vurderer å kombinere reparasjon av avflasset fasade og tagging for å sikre en mer helhetlig tilnærming, da kalkmaling må kjøpes i større batch. Dette vil bli en del av vedlikeholdsplanen.

Avfallshåndtering: Styret ønsker å presisere at hver beboer har ansvar for å holde eiendommen, inkludert fortau, bakgård, trappeoppganger og kjellere, fri for søppel og avfall. Beboere som pusser opp sin leilighet, er ansvarlige for at avfall håndteres korrekt. Isekker og annet avfall på fortau medfører miljøgebyrer fra Bymiljøetaten, og den ansvarlige beboeren vil bli belastet for dette. Forrige generalforsamling påpekte utfordringer knyttet til nedgraving av avfallscontainere grunnet ulike forhold under bakken. Styret vil fortsatt undersøke alternative løsninger for å sikre god avfallshåndtering.

Styret har jobbet målrettet for å ivareta byggets vedlikehold og sikre en bærekraftig forvaltning. Gjennom tett oppfølging av pågående saker og god planlegging for fremtidige tiltak, ønsker styret å legge til rette for at det nye styret kan ta over med best mulig forutsetninger.



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

Til generalforsamlingen i
Nybygg AS

Oslo, 18. mars 2025

14667 12070

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2024**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Nybygg AS som viser et årsunderskudd på - NOK 82.688.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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.



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 regnskapskikk 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 avviklet.

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.

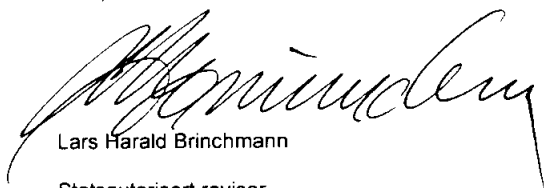
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- 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 risikoen, 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 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, 18. mars 2025



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2 023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 236 352	3 065 680	3 287 796	3 458 052
Andre inntekter	3	110 344	1 000	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 346 696	3 066 680	3 377 796	3 548 052
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-21 000	-15 510
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger		0	-10 534	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 500	-9 500	-15 500	-16 000
Forretningsførerhonorar		-67 835	-64 420	-68 000	-71 000
Konsulenthonorar	7	-60 840	-5 818	0	0
Drift og vedlikehold	8	-442 699	-561 290	-300 000	-324 000
Forsikringer		-455 479	-376 777	-415 000	-498 000
Kommunale avgifter	9	-835 202	-783 172	-892 000	-982 996
Energi/fyring	10	-683 718	-737 983	-780 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-244 181	-232 751	-275 000	-286 000
Andre driftskostnader	11	-231 193	-153 244	-157 000	-171 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 162 157	-3 060 999	-3 033 500	-3 245 106
DRIFTSRESULTAT		184 539	5 681	344 296	302 946
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	57 829	51 945	40 000	50 000
Finanskostnader	13	-325 057	-282 674	-302 000	-319 080
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-267 228	-230 729	-262 000	-269 080
ÅRSRESULTAT		-82 688	-225 048	82 296	33 866
Overføringer:					
Udekket tap		-82 688	-225 047		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	695 952	695 952
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		695 953	695 953
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		199 474	105 478
Kundefordringer		5 403	5 403
Forskuddsbetalte kostnader		142 364	69 547
Driftskonto OBOS-banken		476 139	348 420
Sparekonto OBOS-banken		4 689	512 642
SUM OMLØPSMIDLER		828 068	1 041 490
SUM EIENDELER		1 524 021	1 737 444
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	190 650	190 650
Udekket tap	17	-3 859 061	-3 776 373
SUM EGENKAPITAL		-3 668 411	-3 585 723
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 982 762	5 090 491
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 982 762	5 090 491
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		63 499	41 321
Leverandørgjeld		122 463	158 386
Påløpte renter		23 708	23 390
Påløpte avdrag		0	9 579
SUM KORTSIKTIG GJELD		209 670	232 676
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 524 021	1 737 444
Pantstillelse	19	15 000 000	15 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i AS Nybygg

Carina Wiker Holmemo

Martin Henrik A. Fossum

Audun Holm

Jørgen Kjærsgaard Tveit

**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	2 791 812
TV	178 224
Eiendomsskatt	146 920
Internett	107 395
Forsinkelsesrenter	12 001
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 236 352

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Egenandel	10 670
Erstatningsberegning Gjensidige	9 272
Nettinnbetalinger	12 102
Bruksrett av fellesareal	78 300
SUM ANDRE INNETEKTER	110 344

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 2023/2024, og er på kr 110 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 225, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-47 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 965
Andre konsulenthonorarer, Altmuliggutta	-8 750
SUM KONSULENTHONORAR	-60 840

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, Opak AS	21 455
Elektroinstallatør, HGN Elektro	-14 351
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	7 104
Drift/vedlikehold bygninger	-200 410
Drift/vedlikehold VVS	-199 500
Drift/vedlikehold elektro	-43 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-604
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 425
Kostnader dugnader	-1 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-442 699

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-157 565
Vann- og avløpsavgift	-465 004
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-201 753
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-835 202

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-14 875
Fjernvarme	-668 843
SUM ENERGI / FYRING	-683 718

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 230
Vaktmestertjenester	-79 734
Vakthold	-400
Renhold ved firmaer	-85 050
Andre fremmede tjenester	-54 176
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 225
Andre kontorkostnader	-319
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 960
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-231 193

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 246
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 689
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	12 244
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 650
SUM FINANSINTEKTER	57 829

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-324 926
Renter på leverandørgjeld	-131
SUM FINANSKOSTNADER	-325 057

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	-88 499
Avskrevet i år	0
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

**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**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2023	-5 162 000
Nedbetalt tidligere	71 509
Nedbetalt i år	107 729
	-4 982 762
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 982 762

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	4 982 762
TOTALT	4 982 762

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	695 952
TOTALT	695 952



Gult
Balkongbredde 3,04m x dybde 1,5m
Grønt
Balkongbredde 2,1m x dybde 1,2m

Rev./ Beskrivelse	Rev.	Sign.
Prosjekt	NEUBERGATA 6	
Tegning	SON BYGGET PLAN ETG. 3	
Oppmåling	Verktøy	Målestokk
26.03.2022	ALF	B-tøm FG 1:200
Tegningsskisse	Bredde	Brøddige
331033	Byggeseknasstegninger	
Oppstilt for Kontroll Kontroll Kontroll		

Vedlegg 3

20 av 27

B910-03 - With Drawing.pdf



Balkong Brekke 2,1 m X Dybde 1,2 m

FASADE 3

Rev./Endring		Dato	Sign
Prosjekt	NEUBERGATA 6		
Tegning	SOM BYGGET - FASADER		
Oppmåling	Tegnet av	Godkjent	Revisjon
25.03.2022	ALP	B-deam PC	1100
B910-07	Byggeskisse		
Prosjektiva	Byggeskisse		

Vedlegg 4

21 av 27

B910-07- With Drawing.pdf



Balkong Bredde 2,1 m X Dybde 1,2 m

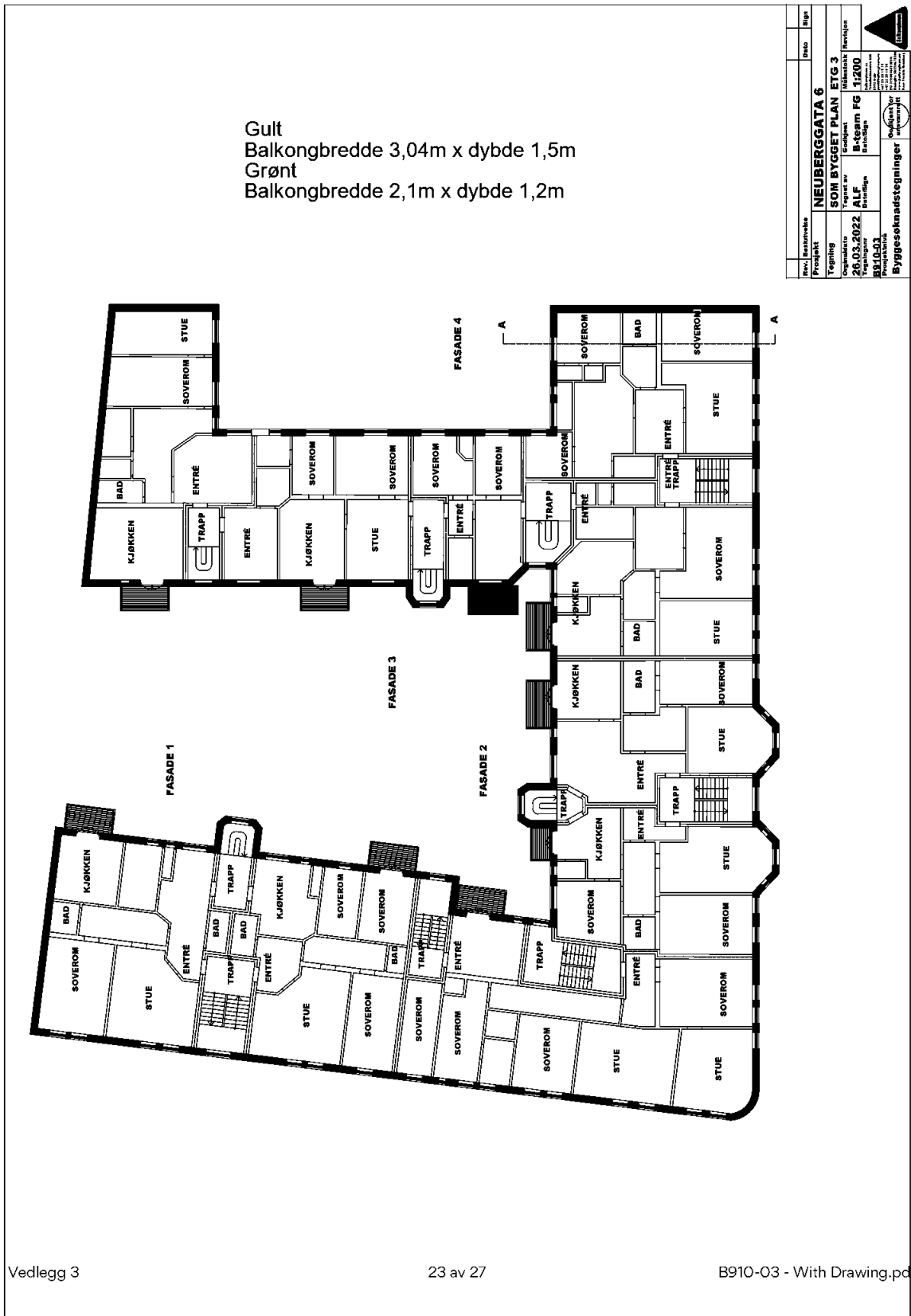
FASADE 3

Rev./Endringsnr.		Dato	Sign.
Prosjekt	NEUBERGATA 6		
Tegning	SOM BYGGET - FASADER		
Oppmåling	Tegnet av	Godkjent	Utskrevet / Revisjon
25.03.2022	ALP	B-deam PC	1100
B910-07	Byggeskisse		
Prosjektiva	Byggeskissestatistikk		

Vedlegg 4

22 av 27

B910-07- With Drawing.pdf



Rev./ Beskrivelse	Rev.	Pris	Sign.
Prosjekt	NEUBERGATA 6		
Tegning	SOB BYGGET PLAN ETG. 3		
Oppmåler	Verktøy	Etasjener	Målestokk
26.03.2022	ALF	B-tsam FG	1:200
Tegningsnr	Bredde	Brøddige	
331033			
Byggeseknasstegninger			

Vedlegg 3

23 av 27

B910-03 - With Drawing.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 27.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.03.25

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>Carina Wiker Holmemo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Som protokollvitner ble Audun Holm og Martin Henrik Abrahamsen Fossum foreslått.</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 negative resultat overføres mot egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 120.000,-.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Jesper Göran Gunnerling
- Jon Birkeland Irgens

Sak 7 Sykkelstativ

Styret godkjenner at et nytt og mer modern sykkelstativ blir installert som er sikker og gir mer plass til sykkelen og personer.

- For
- Mot

Sak 8 Søknad om balkong, oppgang E

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For søknad om balkong, oppgang e
- Mot søknad om balkong, oppgang e

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Gul plassering.
- Grønn plassering.

Sak 9 Søknad om terrasse oppgang E

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For søknad om terrasse oppgang e
- Mot søknad om terrasse oppgang e

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Ja til permanent bruksrett
- Nei til permanent bruksrett



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.