



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 664 708  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning  
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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

### 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, 08.04.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 566 658	1 336 396
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 566 658</b>	<b>1 336 396</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		5 164 154	5 579 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 221 204</b>	<b>5 636 635</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 454</b>	<b>-4 300 239</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 357	14 387
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 357</b>	<b>14 387</b>
Annen finanskostnad		482 765	174 973
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>482 765</b>	<b>174 973</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-458 408</b>	<b>-160 586</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-112 953</b>	<b>-4 460 825</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-112 953</b>	<b>-4 460 825</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-112 953</b>	<b>-4 460 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-112 953	-4 460 825
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-112 953</b>	<b>-4 460 825</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		840 436	840 436
Sum varige driftsmidler		840 436	840 436
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		840 436	840 436
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		49 973	31 958
Sum fordringer		49 973	31 993
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		430 378	1 196 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		430 378	1 196 400
Sum omløpsmidler		480 351	1 228 393
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 320 787</b>	<b>2 068 829</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		831 900	831 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>831 900</b>	<b>831 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 624 938	6 511 985
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 624 938</b>	<b>-6 511 985</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 793 038</b>	<b>-5 680 085</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 747 423	5 697 179
Øvrig langsiktig gjeld		134 600	134 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 882 023</b>	<b>5 831 779</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 882 023</b>	<b>5 831 779</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		54 612	1 575
Leverandørgjeld		66 104	1 094 334
Skyldige offentlige avgifter		7 050	
Annen kortsiktig gjeld		104 036	821 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>231 802</b>	<b>1 917 135</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>7 113 825</b>	<b>7 748 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 320 787</b>	<b>2 068 829</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 435050

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 664 708  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2  
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning  
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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

**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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 933 664 708  
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 566 658	1 336 396
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 566 658</b>	<b>1 336 396</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		5 164 154	5 579 585
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 221 204</b>	<b>5 636 635</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 454</b>	<b>-4 300 239</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		24 357	14 387
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>24 357</b>	<b>14 387</b>
Annen finanskostnad		482 765	174 973
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>482 765</b>	<b>174 973</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-458 408</b>	<b>-160 586</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-112 953</b>	<b>-4 460 825</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-112 953</b>	<b>-4 460 825</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-112 953</b>	<b>-4 460 825</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-112 953	-4 460 825
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-112 953</b>	<b>-4 460 825</b>



Organisasjonsnr: 933 664 708  
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		840 436	840 436
Sum varige driftsmidler		840 436	840 436
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		840 436	840 436
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		49 973	31 958
Sum fordringer		49 973	31 993
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		430 378	1 196 400
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		430 378	1 196 400
Sum omløpsmidler		480 351	1 228 393
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 320 787</b>	<b>2 068 829</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		831 900	831 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		831 900	831 900



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 624 938	6 511 985
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 624 938</b>	<b>-6 511 985</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 793 038</b>	<b>-5 680 085</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 747 423	5 697 179
Øvrig langsiktig gjeld	134 600	134 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>6 882 023</b>	<b>5 831 779</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 882 023</b>	<b>5 831 779</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	54 612	1 575
Leverandørgjeld	66 104	1 094 334
Skyldige offentlige avgifter	7 050	
Annen kortsiktig gjeld	104 036	821 226
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>231 802</b>	<b>1 917 135</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>7 113 825</b>	<b>7 748 914</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 320 787</b>	<b>2 068 829</b>



Organisasjonsnr: 933 664 708  
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS  
RIISGATE 2

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. 5232

Claus Riisgate 2 AS



## Velkommen til generalforsamling i Claus Riisgate 2 AS

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

### Dato for generalforsamlingen:

29. april 2024 kl. 19:00, Styrerommet i kjelleren.

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Diskusjon om mulig kapitalinnkalling (innbetaling fra beboerne for reduksjon av fellesgjeld)
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Claus Riisgate 2 AS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Guro Gjerdrum er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets underskudd mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Diskusjon om mulig kapitalinnkalling (innbetaling fra beboerne for reduksjon av fellesgjeld)

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å høre hva beboerne mener om å foreta engangsinnbetaling for å redusere fellesgjeld. Vedlegger noen kostnadseksempler i Excel til diskusjon.

#### Styrets innstilling

Styret ser ikke for seg at det skal foretas noen vedtak om dette nå, men styret ønsker å ta opp saken med beboerne til diskusjon. Styret har i utgangspunktet kompetanse til å beslutte kapitalinnkalling uten vedtak fra generalforsamlingen, men ønsker likevel beboernes kommentarer/vurdering før det blir aktuelt.



## Forslag til vedtak

Generalforsamlingen stemmer for at styret vurderer kapitalinnkalling.

## Vedlegg

2. Eksempler kapitalinnskudd.ods

## Sak 7

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000 (som dagens nivå).

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 50 000.

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Flere av nåværende styrets medlemmer ønsker å tre ut av styret som følge av lang fartstid og at det er på tide med utskiftning. Som følge av at flere leiligheter i blokka skal selges, kan nåværende styremedlemmer (med unntak for Marius som overtar for Guro som varamedlem) forbli i styret, men det er ønskelig at det foretas et nytt valg til høsten når det er kommet flere nye beboere.

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Klara Beathe Opdahl

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ola Kjeldset
- Torgeir Høiem



**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marius Gjerdrum Gundersrud
- Marthe Sæther



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Guro Gjerdrum	Claus Riis' Gate 2
Styremedlem	Torgeir Høiem	Claus Riis' Gate 2
Styremedlem	Klara Beathe Opdahl	Claus Riis' Gate 2
Varamedlem	Ola Kjeldset	Claus Riis' Gate 2
Varamedlem	Marthe Sæther	Claus Riis' Gate 2

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no), og e-post.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Claus Riisgate 2 AS

Aksjeselskapet består av 17 leiligheter knyttet til aksjer.

Claus Riisgate 2 AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933664708, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

219 3

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

Claus Riisgate 2 AS har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 10 ordinære styremøter.

**Nytt tak** – Etter utbedring av taket, oppstod det uenigheter og tvist med entreprenør (Drogseth Bygg AS) knyttet til sluttoppgjøret. Dette ble løst ved forlik i desember 2023, og alle kostnader knyttet til taket ble betalt.

**Rehabilitering fasade** - Fasadearbeidene startet i mai 2023 og ble utført av Alliero AS. Arbeidene ble ferdigstilt i august 2023. Det er ingen utestående kostnader knyttet til fasadearbeidene.

**Ventilasjonsfiltre** - Ordningen med utdeling av to ventilasjonsfiltre per år opprettholdes, og disse faktureres samlet 1 gang per år.

**Leietakere** – Begge næringslokalene er utleid til henholdsvis Mr Malik Renholdsservice AS (org.nr 981 882 571) og Act! AS (org. nr. 926 934 481).

**Salg av utleieenhet** – Utleieleiligheten (det gamle legekontoret) ble solgt høsten 2023. Grunnet nedgang i markedet, ble salgssummen dessverre noe lavere enn forventet. Det ble gjennomført 7 visninger i tillegg til noen privatvisninger i august og september. Styret vurderte å trekke leiligheten fra markedet og avvente salget noen måneder, men i lys av de høye renteutgiftene, samt fordelen med å få inn beboer til å bidra med å betale felleskostnader, ble det besluttet å akseptere lavere salgssum på 4,300,000 (eks. fellesgjeld). Salgssummen har gått til å dekke krav fra Drogseth og nedbetaling av fellesgjeld. Nye eiere har valgt å pusse opp for å selge.

**TV / Felleskostnader** – Vi byttet internett og TV-avtale med Telia per 1. februar 2024, og etter dette er det kun internett/bredbånd som faktureres via boligaksjeselskapet gjennom felleskostnadene. Hver beboer kan selv regulere sin avtale om TV med Telia. Dette ble gjort etter en avstemming blant beboerne, og det viste seg at et fåtall av beboerne benyttet lineær-TV. For å redusere felleskostnadene, ble TV tatt ut av avtalen Telia har med boligaksjeselskapet.

**Regulering av felleskostnader** - Felleskostnadene vil øke fra 1. mai 2024 etter konsumprisindeks. De vil hvert år bli justert i takt med generell prisstigning.

**Dugnad** ble gjennomført 12. og 14. september. I tillegg til vanlige dugnadsoppgaver ble følgende gjennomført.

- Skraping og maling av vinduer på kjeller forside (2 doble) og bakside (3 vinduer)
- Skraping og maling av to vinduer i trappeoppgang
- Skraping og maling av vinduene på baksiden tilhørende utleielokaler

**Annet** - MR Malik Renholdsservice AS har hatt vaktmesteransvaret i perioden. Avtalen innebærer orden i søppelrommet, rydding og feiing av fortau. Inngangspartiet bones til jul og påske. Renhold i fellesarealene utføres som tidligere av MR Malik Renholdsservice AS.



## 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

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes inntekt fra salg av leilighet. (Dette er omtalt under styrets arbeid)

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rehabilitering av fasade og tak. (Dette er omtalt under styrets arbeid).

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at renten har steget mer enn styrets prognose, og at det har vært nødvendig låne mer pga økte kostnader.

### Resultat

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

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 248.549.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 60.000 til normalt vedlikehold.

### 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

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 Claus Riisgate 2 AS.

### Lån

Claus Riisgate 2 AS har lån i Obos Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Låneopptaket i 2023 medførte økte felleskostnader. Rentekostnader er en betydelig kostnadsdriver, og det vurderes derfor om det skal kreves inn ekstra midler fra aksjonærene for å ekstraordinært nedbetale lånet. Om

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Styret ønsket ikke endre felleskostnader i 2024 begrunnet med usikkerhet i hva som ville bli realisert pris på utleieleilighet, endelig kostnad på rehabilitering og at det i utgangspunktet var en høy økning fra januar. Da realisert pris på salg av leilighet var under forventning og den generelle prisutviklingen er høy ble det vedtatt på regnskapsmøte i våres at det er nødvendig med en økning tilsvarende KPI (4,50 %).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS RIISGATE 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS RIISGATE 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen 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 ledelsen ta standpunkt til selskapets 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

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6XGMP-80FOQ-AVUN6-Z8SL6-CXJJE-FD6TJ



## BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUD RIISGATE 2 ORG.NR. 933 664 708, KUNDENR. 5232

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 478 898	1 336 396	1 565 000	1 547 000
Salg anleggsmidler		4 087 761	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 566 659</b>	<b>1 336 396</b>	<b>1 565 000</b>	<b>1 547 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-20 299	-5 895	-7 500	-3 000
Forretningsførerhonorar		-78 680	-75 643	-82 500	-83 200
Konsulenthonorar	6	-109 088	-4 958	-70 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-4 240 584	-4 793 132	-90 000	-60 000
Forsikringer		-93 407	-87 397	-93 402	-98 264
Kommunale avgifter	8	-231 095	-195 386	-221 010	-263 477
Energi/fyring		-108 748	-167 342	-135 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 306	-114 933	-115 000	-50 000
Andre driftskostnader	9	-148 947	-134 899	-146 000	-132 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 221 204</b>	<b>-5 636 635</b>	<b>-1 017 462</b>	<b>-892 491</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>345 454</b>	<b>-4 300 239</b>	<b>547 538</b>	<b>654 509</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	24 357	14 387	0	0
Finanskostnader	11	-482 765	-174 973	-289 000	-455 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-458 408</b>	<b>-160 586</b>	<b>-289 000</b>	<b>-455 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-112 953</b>	<b>-4 460 825</b>	<b>258 538</b>	<b>199 509</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-112 953	-4 460 825		

## BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUD RIISGATE 2 ORG.NR. 933 664 708, KUNDENR. 5232

### BALANSE



	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	731 136	731 136
Tomt		109 300	109 300
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>840 436</b>	<b>840 436</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		49 973	31 923
Andre kortsiktige fordringer		0	35
Driftskonto OBOS-banken		333 702	225 373
Sparekonto OBOS-banken		647	877 525
Sparekonto OBOS-banken II		96 030	93 502
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>480 351</b>	<b>1 228 393</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 320 787</b>	<b>2 068 829</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	831 900	831 900
Udekket tap	14	-6 624 938	-6 511 985
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 793 038</b>	<b>-5 680 085</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 747 423	5 697 179
Borettsinnskudd	16	109 000	109 000
Annen langsiktig gjeld	17	25 600	25 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 882 023</b>	<b>5 831 779</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 636	13 389
Leverandørgjeld		66 104	1 094 334
Skyldige offentlige avgifter	18	7 050	0
Påløpte renter		46 617	1 575
Påløpte avdrag		7 995	0
Påløpte kostnader		0	807 837
Annen kortsiktig gjeld	19	85 400	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>231 802</b>	<b>1 917 135</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 320 787</b>	<b>2 068 829</b>



Pantstillelse	20	11 840 000	7 840 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2024

Styret i Boligaksjeselskapet Claus Riisgate 2

Guro Gjerdrum /s/

Torgeir Høiem /s/

Klara Beathe Opdahl /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 018 495
Forretningslokale	439 758
Kabel-TV	76 656
Internett	41 210
Eiendomsskatt	7 104
Dører	1 956
Andre overfør./anvendelser	-1 776
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 583 403</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-87 770
-------------------	---------



Felleskostnader	-14 865
Kabel-tv	-1 246
Internett	-624
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 478 898</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 299.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-74 784
Andre konsulentonorarer	-34 304
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-109 088</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Boligbyggelaget USBL	-368 750
Drogseth Bygg AS	-579 414
Alliero AS	-3 107 179

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -4 055 343**

Drift/vedlikehold bygninger	-22 404
Drift/vedlikehold elektro	-16 428
Drift/vedlikehold heisanlegg	-96 804
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 965
Annet vedlikehold	-35 000
Kostnader dugnader	-3 641

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 240 584**

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

**NOTE: 8**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 909
Vann- og avløpsavgift	-113 362
Feieavgift	-1 913
Renovasjonsavgift	-101 912
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-231 095</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 950
Driftsmateriell	-420
Vaktmestertjenester	-75 870
Renhold ved firmaer	-67 123
Andre fremmede tjenester	-195
Andre kontorkostnader	-627
Bank- og kortgebyr	-2 309
Velferdskostnader	-453
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-148 947</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 174
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	174
Andre renteinntekter	15 895
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>24 357</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-222 540
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-59 033
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-201 142
Oppbevaringsgebyr	-50
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-482 765</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1950	722 136
Oppskrevet 1980	9 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>731 136</b>

Tomten ble kjøpt i 1950.

Gnr.219/bnr.3

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

**NOTE: 13**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 831 900

Fordelt på 47 aksjer à kr 17 700.

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

**NOTE: 14****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.

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018	-5 305 339	
Nedbetalt tidligere	1 103 227	
Nedbetalt i år	3 894 070	
		-308 042

OBOS-Banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Økning i år	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	4 933	
Nedbetalt i år	2 495 067	
		0

OBOS-Banken 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 477 688	
Nedbetalt i år	38 307	
		-6 439 381
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-6 747 423</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-140 000
Saldo 1.1	31 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-109 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler	-25 600
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-25 600</b>

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 050</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt aksjekapitalforhøyelse	-35 400
Avsatt styrehonorar	-50 000
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-85 400</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	6 747 423
Påløpte avdrag	7 995
<b>TOTALT</b>	<b>6 755 418</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	731 136
Tomt	109 300
<b>TOTALT</b>	<b>840 436</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 565778. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Rehabilitering av fasade nord
2023	Utskifting av tak, rehabilitering av ytre pipeløp, og maling av gavlvegg
2022	Takskifte og fasadereparasjoner startet sommeren 2022
2021	Brannsikre dører installert til alle leiligheter, kjellernedgang, søppelrom og hovedtavlerom.
2020-21	Utskifting av all belysning i fellesarealer
2020-21	Det er montert nye røyk- og varmedetektorer i alle leiligheter og korridor. Samt skiftet ut pulverapparater.
2017	Utskifting av heismotor, interiør, iht nye krav for heis som gjelder fra 2018.
2016	Kontroll og utbedring av takbeslag, terrasser og nedløp. Utskifning av flere vinduer og balkongdører. Installert pumpe for vanntrykk og nye postkasser.
2015	Oppussing av utleielokale (leilighet 30005). Utskifting av både spillvann og vannledning. Utført av Gravco.
2012	Ombygging av utleieenhet i oppgangen. Bruksendring fra næring til bolig Innvilget.
2011	Utskifning av flere vinduer og balkongdører inn ny hovedstoppekran.
2008	Oppgradert kabelnett for digital TV/bredbånd, større vedlikehold heis. Utbedring lydforhold mellom bad til 2- og 4-roms leilighetene.
2007	Nye balkonger, nedløpsrør og takrenner i front.
2005	Skiftet rørstammer, rehabilitert våtrom og installert ventilasjon i alle boenheter.
2003	Utskifting av 30 dører, utbedring tak og pipe, vedlikehold heis.
2001	Gavlvegg ble etterisolert, puss, maling
1999	Flislegging av takterasser og yttergang, skifte av ytterdør.
1998	Nytt kabelanlegg for tv/radio
1997	Skiftet ut elektriske ledninger i gården, i fellesareal og i hver leilighet. Skiftet til automatsikringer



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 5232 Selskapsnavn: Claus Riisgate 2 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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