



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 554 811  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET CLAUS RIIS GATE 7  
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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

### 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, 19.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 079 451	1 053 987
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 079 451</b>	<b>1 053 987</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,5,4	18 066	18 066
Annen driftskostnad		835 597	596 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>933 532</b>	<b>683 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 918</b>	<b>370 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 104	17 043
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 104</b>	<b>17 043</b>
Annen finanskostnad		324 998	219 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>324 998</b>	<b>219 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-304 894</b>	<b>-202 685</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-158 976</b>	<b>167 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-158 976</b>	<b>167 850</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-158 976</b>	<b>167 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 976	167 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-158 976</b>	<b>167 850</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 711	63 776
Sum varige driftsmidler		45 711	63 776
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		45 711	63 776
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		188 647	169 131
Sum fordringer		188 647	169 131
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 049	294 706
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 049	294 706
Sum omløpsmidler		191 695	463 837
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 406</b>	<b>527 614</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		4 753 355	4 594 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-4 753 355</b>	<b>-4 594 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-4 753 355</b>	<b>-4 594 380</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 860 774	5 033 953
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 860 774</b>	<b>5 033 953</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 860 774</b>	<b>5 033 953</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		83 475	1 545
Leverandørgjeld		4 944	57 419
Annen kortsiktig gjeld		41 569	29 076
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>129 988</b>	<b>88 040</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 990 762</b>	<b>5 121 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>237 407</b>	<b>527 614</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410737

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 554 811  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET CLAUD RIIS GATE 7  
Forretningsadresse: Claus Riis' gate 7  
0457 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: Ram Rayamajhi  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.04.2024

#### 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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 990 554 811  
SAMEIET CLAUD RIIS GATE 7

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 079 451	1 053 987
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 079 451</b>	<b>1 053 987</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3,5,4	18 066	18 066
Annen driftskostnad		835 597	596 926
<b>Sum kostnader</b>		<b>933 532</b>	<b>683 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>145 918</b>	<b>370 535</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 104	17 043
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 104</b>	<b>17 043</b>
Annen finanskostnad		324 998	219 728
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>324 998</b>	<b>219 728</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-304 894</b>	<b>-202 685</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-158 976</b>	<b>167 850</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-158 976</b>	<b>167 850</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-158 976</b>	<b>167 850</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 976	167 850
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-158 976</b>	<b>167 850</b>





Udekket tap	4 753 355	4 594 380
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-4 753 355</b>	<b>-4 594 380</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-4 753 355</b>	<b>-4 594 380</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 860 774	5 033 953
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 860 774</b>	<b>5 033 953</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 860 774</b>	<b>5 033 953</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	83 475	1 545
Leverandørgjeld	4 944	57 419
Annen kortsiktig gjeld	41 569	29 076
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>129 988</b>	<b>88 040</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>4 990 762</b>	<b>5 121 993</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>237 407</b>	<b>527 614</b>



Organisasjonsnr: 990 554 811  
SAMEIET CLAUD RIIS GATE 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

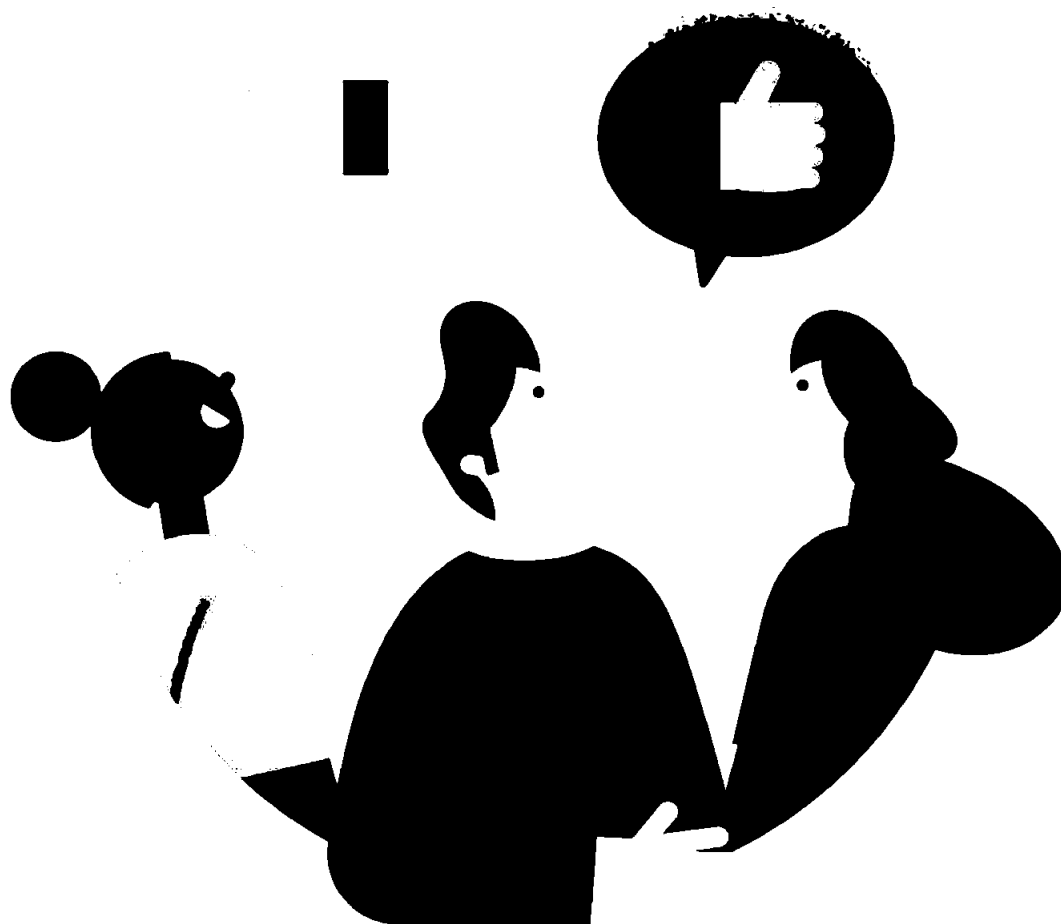
**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





## Årsmøte 2024

3711 Sameiet Claus Riis Gate 7



BESKYTTET



BESKYTTET



## Til seksjonseierne i Sameiet Claus Riis Gate 7

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 23.04.2024 kl. 18:00 i Bakgården.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Claus Riis Gate 7 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

BESKYTTET



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Sameiet Claus Riis Gate 7  
avholdes tirsdag 23.04. 2024 kl. 18:00 i bakgården.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Mulighet til å bygge på balkonger i oppganger B og C

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år

Oslo, 15.04.2024  
Styret i Sameiet Claus Riis Gate 7

Dalibor Vagner      Cecilie Golf Iversen      Espen Kopperud

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)

BESKYTTET



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Dalibor Vagner	Claus Riis Gt 7
Styremedlem	Cecilie Golf Iversen	Claus Riis Gt 7
Styremedlem	Espen Kopperud	Claus Riis Gt 7

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 45514233, og e-post [claus\\_riisgt\\_7\\_sameie@styrerommet.no](mailto:claus_riisgt_7_sameie@styrerommet.no) Du kan også se Sameiet Claus Riis Gate 7s facebookside på <https://www.facebook.com/groups/229534258627670> Du kan også komme i kontakt med styret 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 Sameiet Claus Riis Gate 7

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Claus Riis Gate 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990554811, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

7

21  
9

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Claus Riis Gate 7 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

BESKYTTET



### Styrets arbeid

#### Viktigste punkter:

- Iverksetting av besparende tiltak
  - o Endring av TV- og internettleverandør fra desember 2024
  - o Jobb mot å få installert vannmåler for bygget
- Rydding av fellesarealer både ute og inne, inkludert fjerning av søppel
- Dugnad 23.05.2024
- Vedlikehold av fellesvifter
- Avtale med et selskap for fjerning av is og snø fra taket
- Administrasjon, kontakt med beboere og offentlige etater

BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap) for 2023. Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene i 2023 er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inflasjon.

Finanskostnader i 2023 er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere renter..

### Resultat

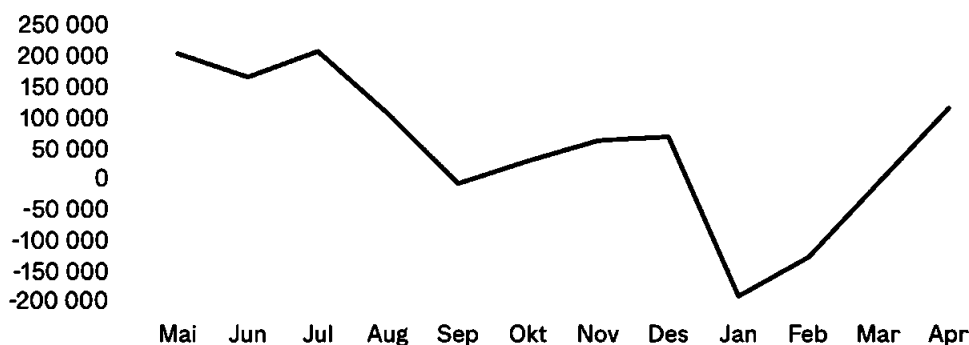
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 61 708.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## Utvikling disponible midler



BESKYTTET



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet 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

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 Sameiet Claus Riis Gate 7.

### Lån

Sameiet Claus Riis Gate 7 har lån i OBOS banken.

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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 25% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Revisjonsberetning settes inn på to egne side

BESKYTTET



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET CLAUS RIIS GATE 7

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET CLAUS RIIS GATE 7.

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 rettviseende 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 sameiet 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 sameiets 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: FOON6-CXV3L-GQEEV-Z4YN8-ZQQVW-FL4E



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 09:07:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FOON6-CXV3L-GQEEV-Z4Y18-ZQQYW-FL4E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



**SAMEIET CLAUD RIIS GATE 7**  
**ORG.NR. 990 554 811, KUNDENR. 3711**

**RESULTATREGNSKAP**

	Not e	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 078 830	1 053 952	0	1 458 000
Andre inntekter	3	621	35	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 079 451</b>	<b>1 053 987</b>	<b>0</b>	<b>1 458 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-8 460	0	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-60 000	0	-70 000
Avskrivninger	13	-18 066	-18 066	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 215	-9 447	0	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-40 456	-38 900	0	-42 000
Konsulenthonorar	7	-6 900	-1 800	0	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-105 932	-75 607	0	-75 000
Forsikringer		-150 569	-24 725	0	-165 000
Kommunale avgifter	9	-171 720	-140 630	0	-201 800
Energi/fyring		-31 761	-35 634	0	-30 000
TV-anlegg/ bredbånd		-174 390	-143 239	0	-190 000
Andre driftskostnader	10	-141 653	-126 944	0	-136 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-933 532</b>	<b>-683 452</b>	<b>0</b>	<b>-933 170</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>145 919</b>	<b>370 535</b>	<b>0</b>	<b>524 830</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	20 104	17 043	0	15 000
Finanskostnader	12	-324 998	-219 728	0	-350 000

BESKYTTET



13

Sameiet Claus Riis Gate 7

<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>	<b>-304 894</b>	<b>-202 685</b>	<b>0</b>	<b>-335 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>-158 976</b>	<b>167 850</b>	<b>0</b>	<b>189 830</b>

Overføringer:

Udekket tap	-158 976	0
Reduksjon udekket tap	0	167 850

**SAMEIET CLAUD RIIS GATE 7**  
**ORG.NR. 990 554 811, KUNDENR. 3711**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	45 711	63 777
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>45 711</b>	<b>63 777</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 152	3 789
Forskuddsbetalte kostnader		180 495	165 342
Driftskonto OBOS-banken		0	152 698
Sparekonto OBOS-banken		3 049	142 008
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>191 696</b>	<b>463 837</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>237 407</b>	<b>527 614</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			

BESKYTTET



14

Sameiet Claus Riis Gate 7

**EGENKAPITAL**

Udekket tap	14	-4 753 355	-4 594 380
-------------	----	------------	------------

<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-4 753 355</b>	<b>-4 594 380</b>
------------------------	--	-------------------	-------------------

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	15	4 860 774	5 033 953
-------------------------	----	-----------	-----------

<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 860 774</b>	<b>5 033 953</b>
-----------------------------	--	------------------	------------------

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		41 569	29 076
----------------------------------	--	--------	--------

Leverandørgjeld		4 944	57 419
-----------------	--	-------	--------

Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 100 000)		38 496	0
--	--	--------	---

Påløpte renter		30 768	1 545
----------------	--	--------	-------

Påløpte avdrag		14 211	0
----------------	--	--------	---

<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>129 988</b>	<b>88 040</b>
-----------------------------	--	----------------	---------------

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>237 407</b>	<b>527 614</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
---------------	--	---	---

Garantiansvar		0	0
---------------	--	---	---

Oslo, 14.04.2024

Styret i Sameiet Claus Riis Gate 7

Dalibor Vagner

Cecilie Golf Iversen

Espen Kopperud

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

BESKYTTET



## 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	959 598
Kabel-TV	119 232
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 078 830</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Diverse	608
Regnskapskorrigeringer	13
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>621</b>

BESKYTTET

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 70 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 215.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 900
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 900</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-100 241
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 583
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-108
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-105 932</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-102 233
-----------------------	----------

BESKYTTET



Feieavgift	-3 188
Renovasjonsavgift	-66 299
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-171 720</b>

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

Driftsmateriell	-748
Lyspærer og sikringer	-4 706
Vaktmestertjenester	-73 584
Renhold ved firmaer	-56 946
Andre fremmede tjenester	-412
Andre kontorkostnader	-516
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 751
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-141 653</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	628
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 048
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	733
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 695
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>20 104</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-74 515
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-248 213
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-101
Renter og provisjon på kassekreditt	-169
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-324 998</b>

BESKYTTET

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

Vaskemaskin

Tilgang 2021	42 428	
Avskrevet tidligere	-16 971	
Avskrevet i år	-8 486	
		16 971

Vaskemaskin

Tilgang 2022	47 900	
Avskrevet tidligere	-9 580	
Avskrevet i år	-9 580	
		28 740

---

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **45 711**

---

---

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-18 066**

---

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

BESKYTTET



også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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 AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-1 200 000
Nedbetalt tidligere	45 703
Nedbetalt i år	32 939
	-1 121 358

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-4 480 000
Nedbetalt tidligere	600 344
Nedbetalt i år	140 240
	-3 739 416

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-4 860 774**

---

I Oslo den 14.4.2024

Dalibor Vagner

Cecilie Golf Iversen

Espen Kopperud

BESKYTTET



## INNKOMNE FORSLAG

### **Balkonger:**

En av seksjonseierne har utforsket muligheten for å bygge på balkonger for oppganger B og C. Det har vært gjennomført to befaringer med et foreløpig forslag til en kostnad på rundt 150 000 kr per balkong. Foreløpig har vi ikke fått godkjenning fra bymiljøetaten, men vi vil diskutere dette forslaget på årsmøtet først. Styret vil høre om det er noen innsigelser mot balkongene, da de for eksempel kan stjele sol eller gi mer innsyn.

BESKYTTET



**FØLGENDE PERSONER STILLES SOM FORSLAG:**

**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Dalibor Vagner      Claus Riis gate 7, Oslo

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Espen Kopperud      Claus Riis gate 7, Oslo

Cecilie Golf Iversen      Claus Riis gate 7, Oslo

BESKYTTET



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 56956735. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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](mailto: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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

BESKYTTET



3711 Sameiet Claus Riis Gate 7

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

**BRUK BLOKKBOKSTAVER**

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo  
Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [gef@obos.no](mailto:gef@obos.no)

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

BESKYTTET