



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 11.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 336 396	1 511 052
Sum inntekter		1 336 396	1 511 052
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		5 579 585	1 444 667
Sum kostnader		5 636 635	1 501 717
Driftsresultat		-4 300 239	9 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 387	856
Sum finansinntekter		14 387	856
Annen finanskostnad		174 973	123 398
Sum finanskostnader		174 973	123 398
Netto finans		-160 586	-122 542
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 460 825	-113 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 460 825	-113 208
Årsresultat		-4 460 825	-113 208
Totalresultat		-4 460 825	-113 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 460 825	-113 208
Sum overføringer og disponeringer		-4 460 825	-113 208



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		840 436	840 436
Sum varige driftsmidler		840 436	840 436
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		840 436	840 436
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	712
Andre fordringer		31 958	71 183
Sum fordringer		31 993	71 895
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 400	2 984 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 400	2 984 666
Sum omløpsmidler		1 228 393	3 056 561
SUM EIENDELER		2 068 829	3 896 996

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		831 900	831 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		831 900	831 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 511 985	2 051 160
Sum opptjent egenkapital		-6 511 985	-2 051 160
Sum egenkapital		-5 680 085	-1 219 260
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 697 179	4 436 442
Øvrig langsiktig gjeld		134 600	156 200
Sum annen langsiktig gjeld		5 831 779	4 592 642
Sum langsiktig gjeld		5 831 779	4 592 642
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 575	692
Leverandørgjeld		1 094 334	501 324
Annen kortsiktig gjeld		821 226	21 598
Sum kortsiktig gjeld		1 917 135	523 614
Sum gjeld		7 748 914	5 116 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 068 829	3 896 996



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 491527

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 664 708
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS
RIISGATE 2
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 933 664 708
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS
RIISGATE 2

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 336 396	1 511 052
Sum inntekter		1 336 396	1 511 052
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		5 579 585	1 444 667
Sum kostnader		5 636 635	1 501 717
Driftsresultat		-4 300 239	9 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 387	856
Sum finansinntekter		14 387	856
Annen finanskostnad		174 973	123 398
Sum finanskostnader		174 973	123 398
Netto finans		-160 586	-122 542
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 460 825	-113 208
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 460 825	-113 208
Årsresultat		-4 460 825	-113 208
Totalresultat		-4 460 825	-113 208
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 460 825	-113 208
Sum overføringer og disponeringer		-4 460 825	-113 208



Organisasjonsnr: 933 664 708
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS
RIISGATE 2

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		840 436	840 436
Sum varige driftsmidler		840 436	840 436
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		840 436	840 436
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	712
Andre fordringer		31 958	71 183
Sum fordringer		31 993	71 895
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 400	2 984 666
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 196 400	2 984 666
Sum omløpsmidler		1 228 393	3 056 561
SUM EIENDELER		2 068 829	3 896 996
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		831 900	831 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		831 900	831 900



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	6 511 985	2 051 160
Sum opptjent egenkapital	-6 511 985	-2 051 160
Sum egenkapital	-5 680 085	-1 219 260
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 697 179	4 436 442
Øvrig langsiktig gjeld	134 600	156 200
Sum annen langsiktig gjeld	5 831 779	4 592 642
Sum langsiktig gjeld	5 831 779	4 592 642
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 575	692
Leverandørgjeld	1 094 334	501 324
Annen kortsiktig gjeld	821 226	21 598
Sum kortsiktig gjeld	1 917 135	523 614
Sum gjeld	7 748 914	5 116 256
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 068 829	3 896 996



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

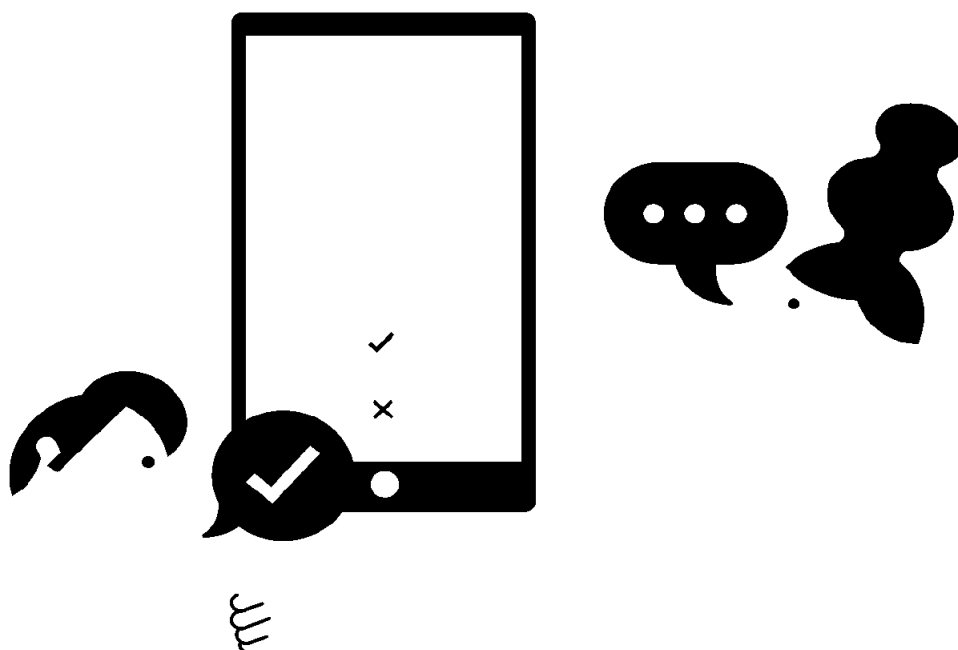
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Claus Riisgate 2 AS

15. mai 2023

Selskapsnummer: 5232





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:

15. mai 2023 kl. 19:00, Styre.

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. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Forhøyelse av selskapets aksjekapital ved kontaktinnskudd (salg av utleieleilighet)
5. Endring av selskapets vedtekter i anledning kapitalforhøyelsen.
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Claus Riisgate 2 AS



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50.000

Sak 4

Forhøyelse av selskapets aksjekapital ved kontaktinnskudd (salg av utleieleilighet)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ber om at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer, jf. aksjeloven § 10-14.

De nye aksjene skal tegnes av ny aksjonær etter ekstern markedsføring av aksjene og boretten.

Aksjetegningen gir kjøperen eksklusiv boret i boligaksjelagets nyetablerte leilighet. Ny aksjonær gis rett til å tegne seg for 2 aksjer i selskapet, hver pålydende NOK 17 700.

Styrets innstilling

Styrets begrunnelse:

Begrunnelsen for å forhøye aksjekapitalen er at selskapet har for å redusere gjeld etter gjennomføring av vedlikehold av tak og fasader. Dette er også i tråd med generalforsamlingen vedtak under ekstraordinær generalforsamling 21. november 2022. Med salget kan selskapet skaffe til veie midler for å nedbetale fellesgjeld.

Selskapet er et boligaksjeselskap som gir aksjonærene eksklusiv bruksrett til leiligheter, og det antas ikke å være noen særskilte risikoelementer ved å investere i selskapet eller noen særskilt utvanningseffekt for selskapets øvrige aksjonærer. Det foreligger ikke hendelser etter siste balansedag som er av vesentlig betydning for selskapet. Det er styrets vurdering at den foreslåtte tegningskursen nedenfor reflekterer selskapets underliggende verdier.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen ved nytegning av aksjer, jf. aksjeloven § 10-14

Aksjekapitalen økes fra NOK 831 900 med NOK 35 400 til NOK 867 300 ved utstedelse av 2 nye aksjer, hver pålydende NOK 17 700. Styret gis fullmakt til å forhøye aksjekapitalen hvor tegningskurs fastsettes etter budgivning i det åpne markedet, med



minimum NOK 2 000 000 pr. aksje. Samlet tegningsbeløp er minimum NOK 4 000

1. 000.
2. Fullmakten skal gjelde for to - 2 - år.
3. De eksisterende aksjonærenes fortrinnsrett etter aksjeloven § 10-4 fravikes.
Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot innskudd i andre eiendeler enn penger
4. eller rett til å pådra selskapet særlige plikter, jf. § aksjeloven 10-2.
5. Det skal ikke være aksjer av ulike slag i selskapet.
6. Fullmakten omfatter ikke beslutning om fusjon etter § 13-5.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å forhøye aksjekapitalen ved nyttegning av aksjer i tråd med styrets forslag til vedtak, jf. aksjeloven § 10-14

Sak 5

Endring av selskapets vedtekter i anledning kapitalforhøyelsen.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Ved en kapitalforhøyelse må vedtektenes § 2-1 (1) endres slik at de gjenspeiler kapitalforhøyelsen. Slik vedtektsendring skal etter aksjeloven vedtas av styret.

Ved kapitalforhøyelsen vil derfor styret vedta endring av vedtektenes § 2-1 (1) slik at ny ordlyd blir: «Selskapets aksjekapital er på NOK 867 300, fordelt på 49 aksjer à kr 17 700.»

Styrets innstilling

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vedta endring av vedtektene i tråd med beskrivelsen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å vedta endring av vedtektene i tråd med beskrivelsen.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Guro Gjerdrum

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Klara Beathe Opdahl
- Torgeir Høiem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marthe Sæther
- Ola Kjeldset



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Valgkomiteen

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 Claus Riisgate 2 AS

Aksjeselskapet består av 16 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 6 ordinære styremøter og en ekstraordinær generalforsamling

Nytt tak – Det største arbeidsområdet har vært knyttet til utskifting av tak, som tok mye lengre tid enn estimert pga avdekking av skader i konstruksjon og fasade.

Rehabilitering fasade - Fasadearbeidene starter i mai 2023 og er forventet å ta ca 2 måneder

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

Leietakere – Begge næringslokalene er utleid. Kontrakten på utleieleiligheten er sagt opp, med utflytning 30.06.

Salg av utleieenhet – Salg av enhet er forberedt og forventes gjennomført i august 2023.

Regulering av felleskostnader Felleskostnadene økte pr. 01.02.2023 etter konsumprisindeks. De vil hvert år bli justert i takt med generell prisstigning. De har i år økt ekstra mye pga økte kostnader i kommunale avgifter, renter og låneopptak ifm tak- og fasadearbeid

Dugnad ble avholdt dugnad våren 2023.

Annet - MR Renholdservice 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 Renholdservice AS



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Driftsinntekter

Driftsinntekter var kr.1.336.396. Det var ingen vesentlige avvik fra budsjett 2022.

Driftskostnader

Driftskostnader var kr. 5.636.635. Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak merarbeid ifm drift og vedlikehold kr. -1.721.132 og energi/fyring med kr. - 67.342.

Finanskostnader

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økt låneopptak og økte 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 aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr. - 688.742

Aksjeselskapet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr 688.742.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Tiltakene innebærer salg av utleieleilighet og en økning av felleskostnader på 25 % fra 01.01.23

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

[sett inn ev. kostnadsdiagram her - se egen brukerveiledning]



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 90.000 til større vedlikehold som omfatter mindre vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % 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.

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 2023.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra [dato].

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 avviklet.

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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår 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. 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: PCT7V-F8S3W-XLUWN-U3S2M-0AP7A-11UBV



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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

År	2022	2021
Omløpsmidler	1 228 393	3 056 561
Kortsiktig gjeld	-1 917 135	-523 614
DISP. MIDLER PR. 31.12.	21 -688 742	2 532 947

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 336 396	1 281 944	1 284 000	1 565 000
Andre inntekter		0	229 108	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 336 396	1 511 052	1 284 000	1 565 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styreonorar	4	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-5 895	-6 151	-10 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-75 643	-73 510	-76 500	-82 500
Konsulenthonorar	6	-4 958	-187 051	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-4 793 132	-555 284	-3 072 000	-90 000
Forsikringer		-87 397	-81 935	-85 000	-93 402
Kommunale avgifter	8	-195 386	-185 063	-184 700	-221 010
Energi/fyring		-167 342	-121 379	-100 000	-135 000
TV-anlegg/bredbånd		-114 933	-107 305	-108 000	-115 000
Andre driftskostnader	9	-134 899	-126 989	-130 500	-146 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 636 635	-1 501 717	-3 893 750	-1 017 462
DRIFTSRESULTAT		-4 300 239	9 334	-2 609 750	547 538
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 387	856	0	0
Finanskostnader	11	-174 973	-123 398	-124 000	-289 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-160 586	-122 542	-124 000	-289 000
Ordinært resultat før skatt		-4 460 825	-113 208	-2 733 750	258 538
Skattekostnad	12	0	0	0	0
ÅRSRESULTAT		-4 460 825	-113 208	-2 733 750	258 538
Overføringer:					
Udekket tap		-4 460 825	-113 208		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	731 136	731 136
Tomt		109 300	109 300
SUM ANLEGGSMIDLER		840 436	840 436
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	32 035
Kundefordringer		35	712
Forskuddsbetalte kostnader		31 923	27 773
Andre kortsiktige fordringer	14	35	11 375
Driftskonto OBOS-banken		225 373	218 687
Driftskonto OBOS-banken II		0	2 500 000
Sparekonto OBOS-banken		877 525	173 253
Sparekonto OBOS-banken II		93 502	92 726
SUM OMLØPSMIDLER		1 228 393	3 056 561
SUM EIENDELER		2 068 829	3 896 996
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	831 900	831 900
Udekket tap	16	-6 511 985	-2 051 160
SUM EGENKAPITAL		-5 680 085	-1 219 260
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	5 697 179	4 436 442
Borettsinnskudd	18	109 000	109 000
Annen langsiktig gjeld	19	25 600	47 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 831 779	4 592 642
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 389	17 598
Leverandørgjeld		1 094 334	501 324
Påløpte renter		1 575	692
Påløpte kostnader		807 837	0
Annen kortsiktig gjeld		0	4 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 917 135	523 614
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 068 829	3 896 996
Pantstillelse	20	7 840 000	5 340 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.04.2023
Styret i Boligaksjeselskapet Claus Riisgate 2

Guro Gjerdrum /s/

Torgeir Høiem /s/

Klara Beathe Opdahl /s/

**NOTE: 1****REGSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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.

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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	794 412
Forretningslokale	433 464
Kabel-tv	57 780
Internett	40 140
Dører	9 780
Eiendomsskatt	2 820
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 338 396

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-2 000
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 336 396

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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 2021/2022, og er på kr 50 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 895.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 958
SUM KONSULENTHONORAR	-4 958

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Konsulentonorar byggtknisk-Oslo kommune	-20 270
Prosjektledelse-USBL	-607 825
Andre konsulentonorar-Drogseth Bygg AS	-22 500
Tilleggsarbeid-Drogseth Bygg AS	-289 214
Hovedentreprenør I-Drogseth Bygg AS	-3 453 360
Prisstigning-Drogseth Bygg AS	-208 669
Leie kontorer	-33 060
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-4 634 898
Drift/vedlikehold bygninger	-95 909
Drift/vedlikehold elektro	-26 537
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 629
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 966
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-1 193
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 793 132

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 009
Vann- og avløpsavgift	-91 984
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-90 187
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-195 386

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 950
Vaktmestertjenester	-70 169
Renhold ved firmaer	-51 435
Andre fremmede tjenester	-195
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 400
Andre kontorkostnader	-1 290
Bank- og kortgebyr	-2 315
Velferdskostnader	-146
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-134 899

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	699
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 608
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	80
SUM FINANSINTEKTER	14 387

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-163 015
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 958
SUM FINANSKOSTNADER	-174 973

**NOTE: 12****SKATTEKOSTNAD**

	2022	2021
Resultat før skatt	-4 460 825	-113 208
Permanente forskjeller	0	0
Endring av midlertidige forskjeller	0	113 208
SUM SKATTEGRUNNLAG	-4 460 825	0
Betalbar inntektskatt 22 %	0	0
Betalbar skatt formue 0,25 %	0	0
Avsatt for mye tidligere år	0	0
Årets skattekostnad	0	0

UTSATT SKATT MIDLERTIDIGE FORSKJELLER:

Forskjeller knyttet til	2021	2022	Endring
Driftsmidler	0	0	0
Fordringer	0	0	0
Fremførbart unders.	0	0	0
Grunnlag for beregning av skatt/skattefordel	0	0	0
Utsatt skatt (+)/ - skattefordel (-) 22 %/ 22 %	0	-981 382	0

I henhold til NRS 8 God regnskapsskikk for små foretak pkt 4.3.1.2. kommer ikke utsatt skattefordel til å bli balanseført.

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Purregebyr innbet.service	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 831 900

Fordelt på 47 aksjer à kr 17700.

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

NOTE: 16**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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018	-5 305 339	
Nedbetalt tidligere	868 897	
Nedbetalt i år	234 330	-4 202 112

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt i år	4 933	-1 495 067

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-5 697 179****NOTE: 18****LEIEOBLIGASJON**

Opprinnelig -140 000

Saldo 1.1 31 000

SUM BORETTSSINNSKUDD **-109 000****NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler -25 600

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-25 600****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 697 179
TOTALT	5 697 179

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	731 136
Tomt	109 300
TOTALT	840 436

NOTE: 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

Selskapets disponible midler pr 31.12.22 fremstår som negativ

Det har kommet store rehabiliteringsutgifter i 2023 som tilhører regnskapet for 2022

Selskapet har mottatt siste delutbetalingen av et lån på Kr 1.000.000 i 2023, og i tillegg har de økt felleskostnadene



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

2016	Nye postkasser	
2015 - 2015	Oppussing av utleielokale.	Objektnummer: 30005
2015	Utskifting av både spillvann og vannledn	Utført av Gravco
2005	Skiftet rørstammer, rehabilitert våtrom	
2003	Tak, piper, dører og heis	Reparasjon av tak og piper. Skifting av 30 dører og maling av fellesareal. Stort vedlikehold på heisen.
2001	Gavlvegg ble etterisolert, puss, maling	
1999	Flislegging, skifte av ytterdør	Flislegging av takterasser og yttergang, skifte av ytterdør.
1998	Nytt kabelanlegg for tv/radio	
1997	Skiftet ut elektriske ledninger	Skiftet ut alle elektriske ledninger i gården, i fellesareal og i hver leilighet.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

Selskapsnummer: 5232 **Selskapsnavn:** Claus Riisgate 2 AS

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: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



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.