



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 511 052	1 242 877
Sum inntekter		1 511 052	1 242 877
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 444 667	1 002 911
Sum kostnader		1 501 717	1 059 961
Driftsresultat		9 334	182 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		856	2 539
Sum finansinntekter		856	2 539
Annen finanskostnad		123 398	147 059
Sum finanskostnader		123 398	147 059
Netto finans		-122 542	-144 520
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 208	38 396
Ordinært resultat etter skattekostnad		-113 208	38 396
Årsresultat		-113 208	38 396
Totalresultat		-113 208	38 396
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 208	38 396
Sum overføringer og disponeringer		-113 208	38 396



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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		712	
Andre fordringer		71 183	29 281
Sum fordringer		71 895	29 281
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 984 666	2 905 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 984 666	2 905 243
Sum omløpsmidler		3 056 561	2 934 524
SUM EIENDELER		3 896 996	3 774 959

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		831 900	831 900
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		831 900	831 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 051 160	1 937 952
Sum opptjent egenkapital		-2 051 160	-1 937 952
Sum egenkapital		-1 219 260	-1 106 052
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 436 442	4 681 828
Øvrig langsiktig gjeld		156 200	156 200
Sum annen langsiktig gjeld		4 592 642	4 838 028
Sum langsiktig gjeld		4 592 642	4 838 028
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		692	690
Leverandørgjeld		501 324	25 155
Annen kortsiktig gjeld		21 598	17 138
Sum kortsiktig gjeld		523 614	42 983
Sum gjeld		5 116 256	4 881 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 896 996	3 774 959



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 546643

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: 01.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 02.07.2022



Organisasjonsnr: 933 664 708
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS
RIISGATE 2

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 511 052	1 242 877
Sum inntekter		1 511 052	1 242 877
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 444 667	1 002 911
Sum kostnader		1 501 717	1 059 961
Driftsresultat		9 334	182 916
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		856	2 539
Sum finansinntekter		856	2 539
Annen finanskostnad		123 398	147 059
Sum finanskostnader		123 398	147 059
Netto finans		-122 542	-144 520
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 208	38 396
Ordinært resultat etter skattekostnad		-113 208	38 396
Årsresultat		-113 208	38 396
Totalresultat		-113 208	38 396
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 208	38 396
Sum overføringer og disponeringer		-113 208	38 396



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	2 051 160	1 937 952
Sum opptjent egenkapital	-2 051 160	-1 937 952
Sum egenkapital	-1 219 260	-1 106 052
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 436 442	4 681 828
Øvrig langsiktig gjeld	156 200	156 200
Sum annen langsiktig gjeld	4 592 642	4 838 028
Sum langsiktig gjeld	4 592 642	4 838 028
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	692	690
Leverandørgjeld	501 324	25 155
Annen kortsiktig gjeld	21 598	17 138
Sum kortsiktig gjeld	523 614	42 983
Sum gjeld	5 116 256	4 881 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 896 996	3 774 959



Organisasjonsnr: 933 664 708
BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUS
RIISGATE 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5232 Claus Riis gate 2 AS





Til aksjonærene i Claus Riisgate 2 AS

Velkommen til generalforsamling, 1. juni 2022 kl. 1800 i styrerommet i kjelleren i Claus Riis gate 2.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Claus Riisgate 2 AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Claus Riisgate 2 AS
avholdes 1. juni 2022 kl. 1800 i styrerommet i kjelleren i Claus Riisgate 2.**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 09.05.2022
Styret i Claus Riisgate 2 AS

Torgeir Høiem Ola Kjeldset Klara Beathe Opdahl

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torgeir Høiem	Claus Riis' Gate 2	2021-2022
Styremedlem	Ola Kjeldset	Claus Riis' Gate 2	2021-2022
Styremedlem	Klara Beathe Opdahl	Claus Riis' Gate 2	2021-2022
Varamedlem	Guro Gjerdrum	Claus Riis' Gate 2	2021-2022
Varamedlem	Mari Minsaas	Claus Riis' Gate 2	2021-2022

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

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 med følgende adresse:

Claus Riis Gate 2
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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt 6 ordinære styremøter.

Nye dører - Nye brannsikre dører til samtlige leiligheter er montert. I tillegg er det satt inn nye dører ned til kjeller, søppelrom, hovedtavle. Boligsameiet bekostet arbeidet, mens beboerne selv dekket selve dørene.

Taklamper – også lampene i kjeller og fellesrom er nå byttet, slik at vi har nå byttet samtlige lamper i oppgang og loft/kjeller.

Nye vinduer i utleieleilighet er satt inn i utleieleiligheten. De gamle vinduene var trekkfulle og lot seg ikke lenger lukke.

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

Ventilasjon i næringseiendom – det er også installert nødvendig ventilasjon i en av utleienhetene.

Hærverk – Vi har hatt to tilfeller av hærverk mot fasaden – først tagging, som ble fjernet av profesjonelle, så oppskraping av vinduer i inngangsdøren og det store vinduet inn til næringslokale. Det siste ble heldigvis dekket av forsikringsselskapet. Nye vinduer er satt inn. Det monteres nå nytt solfilter på det store vinduet.

Tak og fasade – Dette har vært det største arbeidsområdet. Prosjektering og innhenting av tilbud har tatt mye tid. I skrivende stund venter styret på oppstartsdato for arbeidet.

Leietakere – det byttes nå kontraktspartnere i næringslokalet ved inngangen. Leietaker Kooyman som forlater CR2 har også skaffet nye leietakere. Skifte finner sted 1.6.2022

Elvia sjekk av elektrisk anlegg har gitt noen merknader som følges opp

Regulering av felleskostnader Felleskostnadene økte pr. 01.02.2021 etter konsumprisindeks. De vil hvert år bli justert i takt med generell prisstigning.

Dugnad ble avholdt distribuert hvor folk kunne «plukke» oppgaver. Ingen felles samling pga. Covid. Ny dugnad vil gjennomføres høsten 2022 når tak- og fasadearbeidet er ferdigstilt.

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 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 511 052.

Andre inntekter består i hovedsak av innbetaling fra eiere for utskiftning av dører og filterbytte samt erstatning fra forsikringsselskap i skadesak.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 501 717.

Dette er kr 1 365 933 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at vedlikeholdsarbeidene med fasade og tak ikke ble igangsatt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -113 208 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 2 532 947.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 000 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold av tak og fasade.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5 463. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Claus Riisgate 2 AS.

Lån

Claus Riisgate 2 AS har lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån med løpetid på 19 år og flytende rente. Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,85 %..

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 2022.

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.



Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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 Dokumentnr: DCEKD-BMEYE-LQZZ8-QAT0L-4CCKO-SIJQ7



BOLIGAKSJESELSKAPET CLAUD RIISGATE 2 ORG.NR. 933 664 708

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 281 944	1 242 807	1 262 000	1 284 000
Andre inntekter	3	229 108	70	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 511 052	1 242 877	1 262 000	1 284 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 151	-10 066	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-73 510	-71 473	-74 000	-76 500
Konsulenthonorar	7	-187 051	-145 526	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-555 284	-214 840	-2 062 000	-3 072 000
Forsikringer		-81 935	-78 841	-84 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-185 063	-175 602	-178 600	-184 700
Energi/fyring		-121 379	-61 263	-97 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-107 305	-105 512	-106 000	-108 000
Andre driftskostnader	10	-126 989	-139 788	-132 000	-130 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 501 717	-1 059 961	-2 867 650	-3 893 750
DRIFTSRESULTAT		9 334	182 916	-1 605 650	-2 609 750
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	856	2 539	0	0
Finanskostnader	12	-123 398	-147 059	-124 000	-124 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 542	-144 520	-124 000	-124 000
ÅRSRESULTAT		-113 208	38 396	-1 729 650	-2 733 750
Overføringer:					
Udekket tap		-113 208	0		
Reduksjon udekket tap		0	38 396		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	731 136	731 136
Tomt		109 300	109 300
SUM ANLEGGSMIDLER		840 436	840 436
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		32 035	2 455
Kundefordringer		712	0
Forskuddsbetalte kostnader		27 773	26 826
Andre kortsiktige fordringer	14	11 375	0
Driftskonto OBOS-banken		218 687	26
Driftskonto OBOS-banken II		2 500 000	2 500 000
Sparekonto OBOS-banken		173 253	312 692
Sparekonto OBOS-banken II		92 726	92 525
SUM OMLØPSMIDLER		3 056 561	2 934 524
SUM EIENDELER		3 896 996	3 774 959
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	831 900	831 900
Udekket tap	16	-2 051 160	-1 937 952
SUM EGENKAPITAL		-1 219 260	-1 106 052
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 436 442	4 681 828
Leieobligasjon	18	109 000	109 000
Annen langsiktig gjeld	19	47 200	47 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 592 642	4 838 028
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		17 598	17 138
Leverandørgjeld		501 324	25 155
Påløpte renter		692	690
Annen kortsiktig gjeld	20	4 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		523 614	42 983
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 896 996	3 774 959
Pantstillelse	21	5 340 000	5 340 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.05.2022

Styret i Boligaksjeselskapet Claus Riisgate 2

Torgeir Høiem /s/

Ola Kjeldset /s/

Klara Beathe Opdahl /s/

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

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

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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	767 592
Forretningslokale	418 800
Kabel-tv	58 743
Internett	40 809
Eiendomsskatt	1 612
Andre overfør./anvendelser, Eiendomsskatt	-1 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 285 944

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-4 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 281 944

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Frakt	525
Innbetaling for dørskifte	193 188
Erstatning skadesak IF	26 377
Innbetaling for Filter	9 018
SUM ANDRE INNTEKTER	229 108

NOTE: 4**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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 151.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 700
Andre konsulentonorarer, USBL	-182 351
SUM KONSULENTHONORAR	-187 051

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-29 616
Drift/vedlikehold brannsikring	-445 688
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 015
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-555 284

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

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

Eiendomsskatt	-6 174
Vann- og avløpsavgift	-86 389
Feieavgift	-3 206
Renovasjonsavgift	-89 294
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-185 063

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 325
Vaktmestertjenester	-67 380
Renhold ved firmaer	-52 514
Andre fremmede tjenester	-107
Trykksaker	-233
Andre kontorkostnader	-890
Porto	-245
Bank- og kortgebyr	-2 297
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-126 989

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	762
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	94
SUM FINANSINNTEKTER	856

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-123 181
Renter på leverandørgjeld	-217
SUM FINANSKOSTNADER	-123 398

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**

Utfakturerings ifbm dørutskiftning	11 375
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 375

**NOTE: 15**

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. 31.12.21 var 2,85 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2018

-5 305 339

Nedbetalt tidligere

623 511

Nedbetalt i år

245 386

-4 436 442

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 436 442

NOTE: 18**LEIEOBLIGASJON**

Opprinnelig

-140 000

Saldo 1.1

31 000

SUM LEIEOBLIGASJONER

-109 000

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum lokaler

-47 200

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-47 200

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Tilbakebetaling til beboer ifbm høye strømkostander

-4 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-4 000

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	109 000
Pantelån	4 436 442
TOTALT	4 545 442

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	731 136
Tomt	109 300
TOTALT	840 436



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vaktmester

MR Renholdsservice utfører vaktmestertjenestene. Vaktmester er ansvarlig for orden i søppelrommet, rydding og feiing av fortau, samt generelt tilsyn i gården.

Kontaktinformasjon: Malik, mobil: 920 24 668, e-post: mr.renhold@combitel.no
Renhold i fellesarealene utføres som tidligere av MR Renholdsservice AS. Hjemmeside: www.mrrenholdsservice.no.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Claus Riisgate 2 AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Takskifte og fasadereparasjoner skjer 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. Utskiftning 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	Utskiftning 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



5232 Claus Riisgate 2 AS

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)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.