



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 187
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLØVERVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 06.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 586 480	1 446 480
Sum inntekter		1 586 480	1 446 480
Kostnader			
Lønnskostnad		86 716	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 358	3 358
Annen driftskostnad		3 059 791	1 099 833
Sum kostnader		3 149 865	1 189 907
Driftsresultat		-1 563 385	256 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 550	16 620
Sum finansinntekter		35 550	16 620
Annen finanskostnad		406 881	174 543
Sum finanskostnader		406 881	174 543
Netto finans		-371 330	-157 923
Resultat før skattekostnad		-1 934 716	98 650
Årsresultat		-1 934 716	98 650
Totalresultat		-1 934 716	98 650
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 934 716	98 650
Sum overføringer og disponeringer		-1 934 716	98 650



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 182 252	3 182 252
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 108	25 466
Sum varige driftsmidler		3 204 360	3 207 718
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 088	30 168
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		3 247 449	3 237 887
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		193 804	6 408
Sum fordringer		193 804	6 408
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 340 328	1 069 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 340 328	1 069 154
Sum omløpsmidler		1 534 132	1 075 562
SUM EIENDELER		4 781 581	4 313 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 414 563	1 479 847
Sum opptjent egenkapital		-3 414 563	-1 479 847
Sum egenkapital		-3 411 763	-1 477 047
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 951 606	5 562 499
Øvrig langsiktig gjeld		179 226	167 218
Sum annen langsiktig gjeld		8 130 832	5 729 717
Sum langsiktig gjeld		8 130 832	5 729 717
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 303	1 341
Leverandørgjeld		13 208	440
Annen kortsiktig gjeld			58 997
Sum kortsiktig gjeld		62 511	60 778
Sum gjeld		8 193 343	5 790 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 781 581	4 313 449



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370977

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 382 187
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KLØVERVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2024

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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 952 382 187
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 586 480	1 446 480
Sum inntekter		1 586 480	1 446 480
Kostnader			
Lønnskostnad		86 716	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 358	3 358
Annen driftskostnad		3 059 791	1 099 833
Sum kostnader		3 149 865	1 189 907
Driftsresultat		-1 563 385	256 573
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 550	16 620
Sum finansinntekter		35 550	16 620
Annen finanskostnad		406 881	174 543
Sum finanskostnader		406 881	174 543
Netto finans		-371 330	-157 923
Resultat før skattekostnad		-1 934 716	98 650
Årsresultat		-1 934 716	98 650
Totalresultat		-1 934 716	98 650
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 934 716	98 650
Sum overføringer og disponeringer		-1 934 716	98 650



Organisasjonsnr: 952 382 187
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 182 252	3 182 252
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		22 108	25 466
Sum varige driftsmidler		3 204 360	3 207 718
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		43 088	30 168
Sum finansielle anleggsmidler		43 088	30 168
Sum anleggsmidler		3 247 449	3 237 887
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		193 804	6 408
Sum fordringer		193 804	6 408
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 340 328	1 069 154
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 340 328	1 069 154
Sum omløpsmidler		1 534 132	1 075 562
SUM EIENDELER		4 781 581	4 313 449
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800



Sum innskutt egenkapital	2 800	2 800
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 414 563	1 479 847
Sum opptjent egenkapital	-3 414 563	-1 479 847
Sum egenkapital	-3 411 763	-1 477 047
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 951 606	5 562 499
Øvrig langsiktig gjeld	179 226	167 218
Sum annen langsiktig gjeld	8 130 832	5 729 717
Sum langsiktig gjeld	8 130 832	5 729 717
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 303	1 341
Leverandørgjeld	13 208	440
Annen kortsiktig gjeld		58 997
Sum kortsiktig gjeld	62 511	60 778
Sum gjeld	8 193 343	5 790 495
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 781 581	4 313 449



Organisasjonsnr: 952 382 187
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3511

Kløverveien Borettslag



Velkommen til årsmøte i Kløverveien Borettslag

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 årsmøtet:

19. mars 2024 kl. 18:00, Østsiden klubbhus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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. eierandel.
- 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Kløverveien Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamling.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen blir foreslått forretningsfører. Protokollvitner velges på generalforsamling.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen foreslås godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg
1. Innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76 000 ihht budsjett.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse foreslås settes til 76 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges på generalforsamling

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på generalforsamling

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Det foreslås leder



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roger Larsen, på valg i år	Kløverveien 3
Styremedlem	Unni Henriksen, på valg i år	Kløverveien 15
Styremedlem	Anne-Lise Karlsen, på valg i 2025	Kløverveien 13
Varamedlem	Tor Ketil Granholt, på valg i år	Kløverveien 13

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 Kløverveien Borettslag

Borettslaget består av 28 andelsleiligheter.

Kløverveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952382187, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 566

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Kløverveien Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Årsrapport fra styret i Kløverveien B.R.L, 2023

Det har vært avholdt 8 styremøter i perioden.

Vi har rehabilitert kloakkrøra, noe som ble mer omfattende enn vi håpet da det måtte graves, for kloakkrør var røket i bakken og vannledning måtte byttes. Dette var uforutsett som påførte oss merkostnader, ca 150.000 kr noe som var satt av for uforutsette ting. Det var Obos prosjekt som fulgte opp dette i samspill med styret. Beboerne har ringt og kontaktet styret med spørsmål og synspunkter som styret er glad for at gjøres.

Det ble også en del omgjøringer underveis noe som vi brukte rørleggerfirma til å utbedre uten kostnader for oss da det gikk på firmaet (BTS) som fornyet kloakkrøra.

Vi måtte også reparere flere vinduer da hengslene hadde røket.

Det ble som vanlig felles dugnad i mai mnd med containere som ble flittig brukt og fylt raskt opp, til sammen 4 containere fulle.

Vi hadde også sosialt samvær på gressplen i pinsen med pølser, vafler, pølsebrød og lomper og mineralvann som gikk av felleskassa. Noe som også denne gangen førte til godt oppmøte

Styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 67 480 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene fra 01.03.23 med kr. 500 i mnd pr andel.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rørfornyingen og prosjektledelse som ble gjennomført i 2023.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet med kr. 322 281 og skyldes i hovedsak nytt låneopptak i forbindelse med rørfornyingen samt økt rentesats gjennom året.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på -1 934 716 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler 1 471 621 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 20 000 til mindre vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettert med kr 305 000 på kommunale avgifter og en økning på 10% på eiendomsskatten.

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 Kløverveien Borettslag. Budsjettert til 134 000 mot 122 040 i fjor.

Lån

Kløverveien Borettslag har lån i OBOS banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med kr.95 000 til forretningsfører.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene på kr.250,- pr. andel fra 01.02.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kløverveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kløverveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Innkalling.pdf



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>.

Sarpsborg, 28. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



KLØVERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 382 187, KUNDENR. 3511

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 014 784	1 155 705	1 014 784	1 471 621
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 934 716	98 650	-10 538 215	114 892
Tilbakeføring av avskrivning	13 3 358	3 358	3 400	3 400
Tillegg for nye langsiktige lån	15 8 058 400	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -5 669 293	-242 779	-160 000	-106 000
Innsk. øremerk. bankkto	-912	-150	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	456 837	-140 921	-10 694 815	12 292
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 471 621	1 014 784	-9 680 031	1 483 913
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 534 132	1 075 562		
Kortsiktig gjeld	-62 511	-60 778		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 471 621	1 014 784		



KLØVERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 952 382 187, KUNDENR. 3511

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 586 480	1 446 480	1 519 000	1 691 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 586 480	1 446 480	1 519 000	1 691 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-10 716	-10 716	-10 700	-10 800
Styrehonorar	4	-76 000	-76 000	-76 000	-76 000
Avskrivninger	13	-3 358	-3 358	-3 400	-3 400
Revisjonshonorar	5	-6 750	-4 750	-4 900	-7 000
Forretningsførerhonorar		-89 530	-85 920	-86 000	-95 000
Konsulenthonorar	6	-58 392	-123 000	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-2 085 537	-152 717	-11 027 200	-20 000
Forsikringer		-122 040	-108 465	-119 000	-134 000
Festeavgift		-22 008	-22 008	-22 008	-22 008
Kommunale avgifter	8	-349 368	-300 708	-327 157	-399 600
Energi/fyring		-25 908	-28 791	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-175 895	-162 617	-170 000	-182 000
Andre driftskostnader	9	-118 762	-105 258	-99 950	-112 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 149 865	-1 189 907	-11 983 915	-1 099 508
DRIFTSRESULTAT		-1 563 385	256 573	-10 464 915	591 492
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	35 550	16 620	11 300	0
Finanskostnader	11	-406 881	-174 543	-84 600	-476 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-371 331	-157 923	-73 300	-476 600
ÅRSRESULTAT		-1 934 716	98 650	-10 538 215	114 892
Overføringer:					
Udekket tap		-1 934 716	0		
Reduksjon udekket tap		0	98 650		



KLØVERVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952 382 187, KUNDENR. 3511

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 182 252	3 182 252
Andre varige driftsmidler	13	22 109	25 467
Miljøbankkonto, øremerket		43 088	30 168
SUM ANLEGGSMIDLER		3 247 449	3 237 887
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		193 804	2 220
Andre kortsiktige fordringer		0	4 188
Driftskonto OBOS-banken		587 546	532 911
Sparekonto OBOS-banken		752 782	536 243
SUM OMLØPSMIDLER		1 534 132	1 075 562
SUM EIENDELER		4 781 581	4 313 449
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	14	-3 414 563	-1 479 847
SUM EGENKAPITAL		-3 411 763	-1 477 047
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 951 606	5 562 499
Borettsinnskudd	16	137 200	137 200
Avsetning bomiljøtiltak	17	42 026	30 018
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 130 832	5 729 717
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 208	440
Påløpte renter		41 517	1 341
Påløpte avdrag		7 786	0
Annen kortsiktig gjeld		0	58 997
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 511	60 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 781 581	4 313 449



10

Kløverveien Borettslag

Pantstillelse	18	11 137 200	18 053 999
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 19.02.2024
Styret i Kløverveien Borettslag

Roger Larsen /s/

Unni Henriksen /s/

Anne-Lise Karlsen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 586 480
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 586 480

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 716
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 716

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 76 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 227, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-50 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 392
SUM KONSULENTHONORAR	-58 392

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-100 000
BTS Rørfornyning	-1 776 228
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 876 228
Drift/vedlikehold bygninger	-44 324
Drift/vedlikehold VVS	-136 012
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 974
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 085 537

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-86 016
Kommunale avgifter	-263 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-349 368

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

Lokalleie	-3 000
Container	-9 669
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 921
Lyspærer og sikringer	-2 048
Snørydding	-65 750
Andre fremmede tjenester	-5 555
Kontor- og datarekvisita	-4 483
Trykksaker	-63
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 227
Andre kontorkostnader	-797
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 430
Velferdskostnader	-3 580
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 762

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 028
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 451
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 923
Andre renteinntekter	148
SUM FINANSINTEKTER	35 550

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-28 144
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-378 737
SUM FINANSKOSTNADER	-406 881

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1954	931 000
Rehabilitering 1997	1 339 259
Rehabilitering	911 993
SUM BYGNINGER	3 182 252

Gnr.303/bnr.566

Tomten er festet av Fr.stad Kommune i 75 år fra 1952.

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

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

Kostpris	28 553	
Avskrevet tidligere	-28 552	
		1
Stiger		
Tilgang 2015	50 371	
Avskrevet tidligere	-24 905	
Avskrevet i år	-3 358	
		22 108
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		22 109
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3 358

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

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 4,65 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017	-6 900 000	
Nedbetalt tidligere	1 337 501	
Nedbetalt i år	5 562 499	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	- 8 058 400	
Nedbetalt i år	106 794	
		-7 951 606
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-7 951 606



NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1954 -137 200

SUM BORETTSINNSKUDD -137 200

NOTE: 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Tilskudd-OBOS -42 026

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -42 026

NOTE: 18

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 137 200

Pantelån 7 951 606

Påløpte avdrag 7 786

TOTALT 8 096 592

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

Bygninger 3 182 252

TOTALT 3 182 252



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962667. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023 - 2023	Rørfornyng	Strømpetrekking ble foretatt i alle boligene samt utskifting av sluk på kjøkken og bad. Prosjektledelse av OBOS prosjekt og Eilert L.
2017 - 2017	Malt gang og nytt gulv	
2017	Nye utgangsdører	
2017	Nye rør fra kommunalt vann	Nye rør fra kommunalt vann inn o husene er lagt i nr.9 og 11
2017	Nye stoppekraner i kjeller	Alle stoppekraner i kjeller er byttet ut.
2017 - 2017	Porttelefon	
2016 - 2017	Montert brannstiger	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.03.24

Selskapsnummer: 3511 Selskapsnavn: Kløverveien Borettslag

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

21 av 22

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.