



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: 29.03.2023

### 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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 446 480	1 377 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 446 480</b>	<b>1 377 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		86 716	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 358	3 358
Annen driftskostnad		1 099 833	810 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 189 907</b>	<b>900 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>256 573</b>	<b>477 429</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 620	12 156
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 620</b>	<b>12 156</b>
Annen finanskostnad		174 543	118 018
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>174 543</b>	<b>118 018</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 923</b>	<b>-105 862</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 650	371 567
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 182 252	3 182 252
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 466	28 824
Sum varige driftsmidler		3 207 718	3 211 076
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		3 237 887	3 211 076
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 408	2 102
Sum fordringer		6 408	2 102
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 069 154	1 177 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 069 154	1 177 597
Sum omløpsmidler		1 075 562	1 179 699
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 313 449</b>	<b>4 390 775</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 479 847	1 578 496
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 479 847</b>	<b>-1 578 496</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 477 047</b>	<b>-1 575 696</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 562 499	5 805 278
Øvrig langsiktig gjeld		167 218	137 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>5 729 717</b>	<b>5 942 478</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>5 729 717</b>	<b>5 942 478</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 341	684
Leverandørgjeld		440	20 300
Annen kortsiktig gjeld		58 997	3 009
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>60 778</b>	<b>23 993</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 790 495</b>	<b>5 966 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 313 449</b>	<b>4 390 775</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 356967

#### Enheten

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

#### 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: 29.03.2023

#### 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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 952 382 187  
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 446 480	1 377 600
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 446 480</b>	<b>1 377 600</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		86 716	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 358	3 358
Annen driftskostnad		1 099 833	810 097
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 189 907</b>	<b>900 171</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>256 573</b>	<b>477 429</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 620	12 156
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 620</b>	<b>12 156</b>
Annen finanskostnad		174 543	118 018
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>174 543</b>	<b>118 018</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-157 923</b>	<b>-105 862</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 650	371 567
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>



Organisasjonsnr: 952 382 187  
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 182 252	3 182 252
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		25 466	28 824
Sum varige driftsmidler		3 207 718	3 211 076
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		30 168	
Sum finansielle anleggsmidler		30 168	0
Sum anleggsmidler		3 237 887	3 211 076
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		6 408	2 102
Sum fordringer		6 408	2 102
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 069 154	1 177 597
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 069 154	1 177 597
Sum omløpsmidler		1 075 562	1 179 699
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 313 449</b>	<b>4 390 775</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	1 479 847	1 578 496
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-1 479 847</b>	<b>-1 578 496</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-1 477 047</b>	<b>-1 575 696</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 562 499	5 805 278
Øvrig langsiktig gjeld	167 218	137 200
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>5 729 717</b>	<b>5 942 478</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>5 729 717</b>	<b>5 942 478</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 341	684
Leverandørgjeld	440	20 300
Annen kortsiktig gjeld	58 997	3 009
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>60 778</b>	<b>23 993</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 790 495</b>	<b>5 966 471</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 313 449</b>	<b>4 390 775</b>



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 2023

Kløverveien Borettslag

29. mars 2023

Selskapsnummer: 3511





## Velkommen til årsmøte i Kløerveien 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:

29. mars 2023 kl. 19:00, 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 Kløerveien 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

Styret foreslår rådgiver i OBOS som møteleder.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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

Tas 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 godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat ført mot reduksjon udekket tap.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til reduksjon udekket tap.

**Vedlegg**

1. Innkalling.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 76 000.



Sak 7

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tas på generalforsamling

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tas 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:

- Roger Larsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roger Larsen, på valg i 2024	Kløverveien 3
Styremedlem	Unni Henriksen, på valg i 2024	Kløverveien 15
Styremedlem	Anne-Lise Karlsen, på valg i år	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 andelseierne 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 Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Årsrapport fra styret 2022,

Det er avholdt 3 styremøter og 3 oppklaringsmøter på tif.

Vi gjorde om på søppel buene som sto på halv 12.

Byttet ut noe kledning på hus og garasjer som var pill råttent ( dårlig vedlikehold ). Reparert skader på garasjeporter.

Har hatt høytrykk bilen for å åpne tett sluk.

Vi har hatt sosial sammenkomst på gressplen med grilling av hamburger/pølser. med diverse og snadder til barna, populært tiltak. 21 kom.

Montert flere lys i oppganger og kjeller ( HMS )

Flere vinduer har røket i festene, har tatt kontakt med produsent og firma som satt inn disse, saken pågår.

Montert Obos lås på inngangsdørene ( nøkkelfritt )

Lest av vannmålere

Vi mottok anbud på rør fornying som måtte gjøres P. G. A alder. Startet opp midt i februar, lovet ferdig til påske vist uforutsette ting ikke skjer.

Styret har hatt mange henvendelser fra beboere om saker og ting og vi er veldig glad for innspill og ideer.

Styret.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

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

### Resultat

Årets resultat på kr. 98 650 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot reduksjon udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler, 1 014 784 (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 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 11 000 000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av rør.

Det ble på sist ekstraordinær generalforsamling den 17.01.23 vedtatt at rørfornyng av avløpsanlegget, ledet av OBOS prosjekt, skal lånefinansieres via OBOS bank med kr. 2 500 000.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er lagt til grunn en økning på 10% i budsjettet på de kommunale avgiftene, eiendomsskatten uendret.

### 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 Kløverveien Borettslag.

### 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 lagt til grunn en økning på 4% på forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på en økning på kr.500 pr andel fra 01.03.23 grunnet økte renovasjonsgebyr, renteoppgang og rørfornyng.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Kløverveien Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Kløverveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 borettslaget 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.

---

### *Øvrig informasjon*

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling.pdf



Uavhengig revisors beretning - Kløverveien Borettslag

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.

---

*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 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>.

Sarpsborg, 9. mars 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 155 705</b>	<b>1 039 638</b>	<b>1 155 705</b>	<b>1 014 784</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	98 650	371 567	315 342	-10 962 215
Tilbakeføring av avskrivning	13 3 358	3 358	8 000	3 400
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -242 779	-258 858	-260 000	-160 000
Innsk. øremerk. bankkto	-150	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-140 921</b>	<b>116 067</b>	<b>63 342</b>	<b>-11 118 815</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 014 784</b>	<b>1 155 706</b>	<b>1 219 047</b>	<b>-10 104 031</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 075 562	1 179 699		
Kortsiktig gjeld	-60 778	-23 993		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 014 784</b>	<b>1 155 706</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 446 480	1 377 600	1 446 000	1 519 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 446 480</b>	<b>1 377 600</b>	<b>1 446 000</b>	<b>1 519 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-10 716	-10 716	-10 700	-10 700
Styrehonorar	4	-76 000	-76 000	-76 000	-76 000
Avskrivninger	13	-3 358	-3 358	-8 000	-3 400
Revisjonshonorar	5	-4 750	-4 000	-4 100	-4 900
Forretningsførerhonorar		-85 920	-83 825	-85 000	-86 000
Konsulenthonorar	6	-123 000	-12 149	-5 000	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-152 717	-31 608	-87 000	-11 027 200
Forsikringer		-108 465	-99 043	-103 000	-119 000
Festeavgift		-22 008	-22 008	-22 008	-22 008
Kommunale avgifter	8	-300 708	-284 960	-290 300	-327 157
Energi/fyring		-28 791	-23 374	-27 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-162 617	-152 718	-157 000	-170 000
Andre driftskostnader	9	-105 258	-90 812	-78 950	-99 950
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 189 907</b>	<b>-900 171</b>	<b>-959 658</b>	<b>-11 983 915</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>256 573</b>	<b>477 429</b>	<b>486 342</b>	<b>-10 464 915</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 620	12 156	11 000	11 300
Finanskostnader	11	-174 543	-118 018	-182 000	-508 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-157 923</b>	<b>-105 862</b>	<b>-171 000</b>	<b>-497 300</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>98 650</b>	<b>371 567</b>	<b>315 342</b>	<b>-10 962 215</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		98 650	371 567		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 182 252	3 182 252
Andre varige driftsmidler	13	25 467	28 825
Miljøbankkonto, øremerket		30 168	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 237 887</b>	<b>3 211 076</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		2 220	2 102
Andre kortsiktige fordringer	14	4 188	0
Driftskonto OBOS-banken		532 911	645 806
Sparekonto OBOS-banken		536 243	531 791
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 075 562</b>	<b>1 179 699</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 313 449</b>	<b>4 390 775</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	15	-1 479 847	-1 578 496
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 477 047</b>	<b>-1 575 696</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 562 499	5 805 278
Borettsinnskudd	17	137 200	137 200
Avsetning bomiljøtiltak	18	30 018	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>5 729 717</b>	<b>5 942 478</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		440	20 300
Påløpte renter		1 341	684
Annen kortsiktig gjeld	19	58 997	3 009
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>60 778</b>	<b>23 993</b>



<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 313 449</b>	<b>4 390 775</b>
Pantstillelse	20	18 053 999	7 053 999
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 07.03.2023  
Styret i Kløverveien Borettslag

Roger Larsen /s/

Unni Henriksen /s/

Anne-Lise Karlsen/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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 446 480
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 446 480</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-10 716
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 716</b>

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 2021/2022, og er på kr 76 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 558, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

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

OBOS Prosjekt AS-VVS Rehabilitering	-118 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-123 000</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-37 679
Drift/vedlikehold VVS	-51 422
Drift/vedlikehold elektro	-24 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 588
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 806
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 783
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-189
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-152 717</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-83 157
Kommunale avgifter	-217 551
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-300 708</b>

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



Lokalleie	-700
Container	-8 709
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 133
Snørydding	-19 375
Gressklipping	-40 625
Andre fremmede tjenester	-3 037
Kontor- og datarekvisita	-11 775
Trykksaker	-858
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 558
Porto	-20
Bank- og kortgebyr	-2 424
Velferdskostnader	-2 044
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-105 258</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	669
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 602
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 349
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 620</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-174 543
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-174 543</b>

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

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

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	-21 547	
Avskrevet i år	-3 358	
		25 466

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **25 467**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-3 358**

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye innbetalt Vann og avløp Fredrikstad Kommune 4 188

**SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** **4 188**

**NOTE: 15**

**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: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,40 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017 -6 900 000

Nedbetalt tidligere 1 094 722

Nedbetalt i år 242 779

-5 562 499

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-5 562 499**

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954 -137 200

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-137 200**

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS -30 018

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-30 018**



**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-58 997
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-58 997</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	137 200
Pantelån	5 562 499
<b>TOTALT</b>	<b>5 699 699</b>

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

Bygninger	3 182 252
<b>TOTALT</b>	<b>3 182 252</b>



## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

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 2023

Årsmøtet avholdes 29.03.23

**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:** \_\_\_\_\_

**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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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