



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 17.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 952382187

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 902 408	1 691 480
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 902 408</b>	<b>1 691 480</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		86 716	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 125	3 358
Annen driftskostnad		3 067 127	1 387 382
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 156 968</b>	<b>1 477 456</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 254 560</b>	<b>214 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 276	38 205
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 276</b>	<b>38 205</b>
Annen finanskostnad		456 864	481 706
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>456 864</b>	<b>481 706</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-423 588</b>	<b>-443 501</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 678 147</b>	<b>-229 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 678 147</b>	<b>-229 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 678 147</b>	<b>-229 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 678 147	-229 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 678 147</b>	<b>-229 477</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		15 625	18 750
Sum varige driftsmidler		3 197 877	3 201 002
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		10 409	50 687
Sum finansielle anleggsmidler		10 409	50 687
Sum anleggsmidler		3 208 287	3 251 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		219 408	194 208
Sum fordringer		219 408	194 208
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		925 047	971 420
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		925 047	971 420
Sum omløpsmidler		1 144 454	1 165 628
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 352 741</b>	<b>4 417 318</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		5 322 187	3 644 040
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 322 187</b>	<b>-3 644 040</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 319 387</b>	<b>-3 641 240</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		7 734 117	7 846 874
Øvrig langsiktig gjeld		146 020	185 193
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 880 137</b>	<b>8 032 067</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 880 137</b>	<b>8 032 067</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 326	2 616
Leverandørgjeld		1 789 665	23 874
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 791 991</b>	<b>26 490</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 672 128</b>	<b>8 058 557</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 352 741</b>	<b>4 417 318</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 343622

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 11.04.2026



Organisasjonsnr: 952 382 187  
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 902 408	1 691 480
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 902 408</b>	<b>1 691 480</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		86 716	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 125	3 358
Annen driftskostnad		3 067 127	1 387 382
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 156 968</b>	<b>1 477 456</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-1 254 560</b>	<b>214 024</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		33 276	38 205
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>33 276</b>	<b>38 205</b>
Annen finanskostnad		456 864	481 706
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>456 864</b>	<b>481 706</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-423 588</b>	<b>-443 501</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 678 147</b>	<b>-229 477</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 678 147</b>	<b>-229 477</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 678 147</b>	<b>-229 477</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 678 147	-229 477
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 678 147</b>	<b>-229 477</b>



Organisasjonsnr: 952 382 187  
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
--------------	------	------	------

### 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	15 625	18 750
---	--------	--------

Sum varige driftsmidler	3 197 877	3 201 002
-------------------------	-----------	-----------

##### Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer	10 409	50 687
------------------	--------	--------

Sum finansielle anleggsmidler	10 409	50 687
-------------------------------	--------	--------

Sum anleggsmidler	3 208 287	3 251 690
-------------------	-----------	-----------

##### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

##### Fordringer

Andre fordringer	219 408	194 208
------------------	---------	---------

Sum fordringer	219 408	194 208
----------------	---------	---------

##### Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	925 047	971 420
-------------------------------------	---------	---------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	925 047	971 420
---	---------	---------

Sum omløpsmidler	1 144 454	1 165 628
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	4 352 741	4 417 318
---------------	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### 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	5 322 187	3 644 040
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 322 187</b>	<b>-3 644 040</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 319 387</b>	<b>-3 641 240</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 734 117	7 846 874
Øvrig langsiktig gjeld	146 020	185 193
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 880 137</b>	<b>8 032 067</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 880 137</b>	<b>8 032 067</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 326	2 616
Leverandørgjeld	1 789 665	23 874
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 791 991</b>	<b>26 490</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 672 128</b>	<b>8 058 557</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 352 741</b>	<b>4 417 318</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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. mars kl. 09:00 og lukker 13. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3511>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Analoge stemmesedler

Analoge stemmesedler kan leveres til styreleder.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KLØVERVEIEN BORETTSLAG



Sak 1

### **Valg av møteleder**

Forslag fremmet av:

Styret

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hassan Ahmed er valgt.

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Greta Olsen er valgt.

Sak 3

### **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 4

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

- 1. 3511 Årsregnskap.pdf
- 2. Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76000.

Styrets innstilling

Styret ser ingen behov for økning av styre honorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 76.000.

Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

vara til styret

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Roger Larsen  
tar gjenvalg



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Unni Henriksen  
Tar gjenvalg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tor Ketil Granholt  
Tar gjenvalg

Sak 7

## 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  
Kjenner systemet

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Lise Hansen



## Styrets årsrapport

Styret har hatt 9 styremøter i 2025 og har behandlet 45 saker av diverse art, og styret har hatt flere telefon henvendelser i perioden som går gått på trappevask, snømåking, søppeldunker og parkering. sakene har løst seg underveis.

Styret satt igang med utskifting av vinduer som datt ut og hengsler som rett og slett gikk i stykker og måtte skiftes da fabrikanten av disse vinduene hadde gått konkurs. balkongdørene måtte også skiftes ut da flere dører ikke kunne låses. Heller ikke låsene kunne fixes da de var av samme fabrikat som vinduene.

Beboerne har drevet dugnad som maling på verandaer og garasjer vasking av grønnske på bygninger og postkasser og holdt uteplassene rene og pene, bra jobba.

Det ble også utført utbedring av flere verandaer da det var en del råte. Vi fikk penger av OBOS miljø som er øremerket il sosiale tiltak og vi laget en bocciabane med uteplass og sittegruppe hvor vi kan møtes og ha et samlingssted for beboerne som er fritt å bruke for hver enkelt til diverse .

Det har også vert flere lekkasjer fra blandeventilen på gamle V.V. Beredere og i kjeller.

Vi hadde den årlige vårdugnaden i mai mnd for å rydde i loft, kjeller, garasjer og uteområder og det ble hele 4 fulle containere. Bra jobba.

Styret har mottatt søknader om å sette opp varmpumpe og billadere, noe styret godkjenner med forutsetning at dette blir gjort av godkjente firmaer.

Styret har også mottatt søknad om hundehold noe styret har godkjent under forutsetning at det blir godkjent av naboene i oppgangen i forhold til allergier og redsel for hunder. Dette gjelder også ved pass av hund at det skal godkjennes av naboene i oppgangen om det er allergi eller redsel for hunder.

Styret takker for et godt naboskap i året som har gått, og sammen løser vi problemer. Og nå kommer jo sommern igjen hurra.

Styret.



## KLØVERVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 952382187, KLIENTNR. 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. 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 139 138</b>	<b>1 471 621</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 678 147	-229 477
Tilbakeføring av avskrivning	14	3 125	3 358
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-112 757	-104 732
Innsk. øremerk. bankkto		1 104	-1 632
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 786 675</b>	<b>-332 483</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>-647 537</b>	<b>1 133 171</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 144 454	1 165 628
Kortsiktig gjeld		-1 791 991	-26 490
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>19</b>	<b>-647 537</b>	<b>1 139 138</b>



**KLØVERVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952382187, KLIENTNR. 3511**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 807 680	1 691 480	1 808 000	1 808 000
Andre inntekter	3	94 728	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 902 408</b>	<b>1 691 480</b>	<b>1 808 000</b>	<b>1 808 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 716	-10 716	-11 000	-11 000
Styrehonorar	5	-76 000	-76 000	-76 000	-76 000
Avskrivninger	14	-3 125	-3 358	-3 000	-3 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 500	-7 800	-8 034
Forretningsførerhonorar		-98 045	-94 270	-98 000	-102 410
Konsulenthonorar		-13 920	-3 750	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-2 020 503	-447 043	-91 000	-91 930
Forsikringer		-163 165	-142 917	-160 000	-179 200
Festeavgift		-24 125	-22 008	-22 000	-24 125
Kommunale avgifter	8	-440 000	-396 374	-467 400	-446 000
Energi/fyring	9	-18 962	-21 119	-24 000	-24 000
TV-anlegg/bredbånd		-215 208	-191 464	-199 000	-222 000
Andre driftskostnader	10	-65 198	-60 938	-80 600	-75 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 156 968</b>	<b>-1 477 456</b>	<b>-1 244 800</b>	<b>-1 267 799</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-1 254 560</b>	<b>214 024</b>	<b>563 200</b>	<b>540 201</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	33 276	38 205	35 640	35 640
Finanskostnader	12	-456 864	-481 706	-477 000	-477 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-423 588</b>	<b>-443 501</b>	<b>-441 360</b>	<b>-441 360</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 678 147</b>	<b>-229 477</b>	<b>121 840</b>	<b>98 841</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		-1 678 147	-229 477		



**KLØVERVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 952382187, KLIENTNR. 3511**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	3 182 252	3 182 252
Andre varige driftsmidler	14	15 625	18 751
Øremerkede bankinnskudd		10 409	50 687
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 208 287</b>	<b>3 251 690</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		219 408	194 208
Driftskonto OBOS-banken		434 857	497 751
Sparekonto OBOS-banken		490 190	473 669
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 144 454</b>	<b>1 165 628</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 352 741</b>	<b>4 417 318</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	15	-5 322 187	-3 644 040
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 319 387</b>	<b>-3 641 240</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	7 734 117	7 846 874
Borettsinnskudd	17	137 200	137 200
Annen langsiktig gjeld		8 820	47 993
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 880 137</b>	<b>8 032 067</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		1 789 665	23 874
Påløpte renter		2 326	2 616
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 791 991</b>	<b>26 490</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 352 741</b>	<b>4 417 318</b>
Pantstillelse	18	12 137 200	11 137 200
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 20.02.2026 Styret i Kløverveien Borettslag			
Roger Larsen/s/	Anne-Lise Karlsen/s/	Unni Britt Henriksen/s/	



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk 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 verdi-foringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 807 680
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 807 680</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Gjensidige	46 735
Tilskudd-OBOS	47 993
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>94 728</b>

## NOTE 4

### 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-76 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-76 000</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 000
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-8 000</b>

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

Kråkerøy Byggkompetanse AS	-1 750 000
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 750 000</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-79 256
Drift/vedlikehold VVS	-66 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-111 646
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 401
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 020 503</b>

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

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

Eiendomsskatt	-86 016
Kommunale avgifter	-353 984
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-440 000</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-18 962
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-18 962</b>

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

Container	-6 757
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 548
Snørydding	-22 125
Andre driftskostnader	-6 629
Kontor- og datarekvisita	-429
Trykksaker	-776
Andre kontorkostnader	-120
Kontingenter	-5 600
Bank- og kortgebyr	-2 426
Velferdskostnader	-4 790
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 198</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	14 408
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 146
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 423
Andre renteinntekter	299
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>33 276</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-456 864
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-456 864</b>



## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	931 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	2 251 252
<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 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Stiger	
Anskaffelsesår 2014	50 371
Avskrevet tidligere	-31 621
Avskrevet i år	-3 125

15 625

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **15 625**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-3 125**

## 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	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2023	-11 000 000
Nedbetalt tidligere	3 153 126
Nedbetalt i år	112 757
	-7 734 117
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-7 734 117</b>

## NOTE 17

### BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-137 200
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-137 200</b>

## NOTE 18

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	137 200
Pantelån	7 734 117
<b>TOTALT</b>	<b>7 871 317</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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



**NOTE: 19**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er innkreving til lån.

Låneopptaket forbedrer disponible midler og forventes å bidra til positiv utvikling i 2026.



Til generalforsamlingen i Kløverveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kløverveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 avviklet.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

14 av 18

Revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## 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 for MKE, 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, 24. februar 2026

**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.03.26

Selskapsnummer: 3511 Selskapsnavn: KLØVERVEIEN BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Hassan Ahmed er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Greta Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

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

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 76.000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Roger Larsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Unni Henriksen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Tor Ketil Granholt

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Roger Larsen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Anne Lise Hansen







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.