



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 25.03.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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.*



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 | 2024             | 2023              |
|--|------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>   |      |                  |                   |
| Annen driftsinntekt  |      | 1 691 480        | 1 586 480         |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>1 691 480</b> | <b>1 586 480</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |      |                  |                   |
| Lønnskostnad   |      | 86 716           | 86 716            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 3 358            | 3 358             |
| Annen driftskostnad  |      | 1 387 382        | 3 059 791         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>1 477 456</b> | <b>3 149 865</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>214 024</b>   | <b>-1 563 385</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                  |                   |
| Annen renteinntekt   |      | 38 205           | 35 550            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>38 205</b>    | <b>35 550</b>     |
| Annen finanskostnad  |      | 481 706          | 406 881           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>481 706</b>   | <b>406 881</b>    |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-443 501</b>  | <b>-371 330</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-229 477</b>  | <b>-1 934 716</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-229 477</b>  | <b>-1 934 716</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-229 477</b>  | <b>-1 934 716</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                  |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -229 477         | -1 934 716        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-229 477</b>  | <b>-1 934 716</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <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 |      | 18 750           | 22 108           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 3 201 002        | 3 204 360        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 50 687           | 43 088           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 50 687           | 43 088           |
| Sum anleggsmidler   |      | 3 251 690        | 3 247 449        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 194 208          | 193 804          |
| Sum fordringer  |      | 194 208          | 193 804          |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 971 420          | 1 340 328        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 971 420          | 1 340 328        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 165 628        | 1 534 132        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>4 417 318</b> | <b>4 781 581</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024              | 2023              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <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                              |      | 3 644 040         | 3 414 563         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-3 644 040</b> | <b>-3 414 563</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-3 641 240</b> | <b>-3 411 763</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           |      | 7 846 874         | 7 951 606         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 185 193           | 179 226           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>8 032 067</b>  | <b>8 130 832</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>8 032 067</b>  | <b>8 130 832</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 2 616             | 49 303            |
| Leverandørgjeld                          |      | 23 874            | 13 208            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>26 490</b>     | <b>62 511</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>8 058 557</b>  | <b>8 193 343</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>4 417 318</b>  | <b>4 781 581</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 352945

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: 25.03.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 05.04.2025



Organisasjonsnr: 952 382 187  
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>       |
|--|-------------|------------------|-------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                  |                   |
| <b>Inntekter</b>   |             |                  |                   |
| Annen driftsinntekt  |             | 1 691 480        | 1 586 480         |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>1 691 480</b> | <b>1 586 480</b>  |
| <b>Kostnader</b>   |             |                  |                   |
| Lønnskostnad   |             | 86 716           | 86 716            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 3 358            | 3 358             |
| Annen driftskostnad  |             | 1 387 382        | 3 059 791         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>1 477 456</b> | <b>3 149 865</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>214 024</b>   | <b>-1 563 385</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                  |                   |
| Annen renteinntekt   |             | 38 205           | 35 550            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>38 205</b>    | <b>35 550</b>     |
| Annen finanskostnad  |             | 481 706          | 406 881           |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>481 706</b>   | <b>406 881</b>    |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-443 501</b>  | <b>-371 330</b>   |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>-229 477</b>  | <b>-1 934 716</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-229 477</b>  | <b>-1 934 716</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-229 477</b>  | <b>-1 934 716</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                  |                   |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -229 477         | -1 934 716        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-229 477</b>  | <b>-1 934 716</b> |



Organisasjonsnr: 952 382 187  
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK  | Note | 2024             | 2023             |
|---|------|------------------|------------------|
| <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 |      | 18 750           | 22 108           |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 3 201 002        | 3 204 360        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 50 687           | 43 088           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 50 687           | 43 088           |
| Sum anleggsmidler   |      | 3 251 690        | 3 247 449        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>  |      |                  |                  |
| Sum varer   |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>   |      |                  |                  |
| Andre fordringer  |      | 194 208          | 193 804          |
| Sum fordringer  |      | 194 208          | 193 804          |
| <b>Investeringer</b>  |      |                  |                  |
| Sum investeringer   |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 971 420          | 1 340 328        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 971 420          | 1 340 328        |
| Sum omløpsmidler  |      | 1 165 628        | 1 534 132        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>4 417 318</b> | <b>4 781 581</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                             |  |       |       |
|-----------------------------|--|-------|-------|
| <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                       | 3 644 040         | 3 414 563         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-3 644 040</b> | <b>-3 414 563</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-3 641 240</b> | <b>-3 411 763</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                 | 0                 |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 7 846 874         | 7 951 606         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 185 193           | 179 226           |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>8 032 067</b>  | <b>8 130 832</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>8 032 067</b>  | <b>8 130 832</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 2 616             | 49 303            |
| Leverandørgjeld                   | 23 874            | 13 208            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>26 490</b>     | <b>62 511</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>8 058 557</b>  | <b>8 193 343</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>4 417 318</b>  | <b>4 781 581</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





# Årsmøte 2025

## 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.

### Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, Østsidens 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

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

### Forslag til vedtak

Styret ønsker 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

Som fører av protokollen samt protokollvitner, blir valgt på generalforsamlingen.



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 til udekket tap

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til udekket tap

Vedlegg  
1. Årsregnskapet.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**



## Innstilling

Anne- Lise Karlsen har sagt seg villig til å sitte i 2 nye år som styremedlem.

Tor Ketil Granholt har sagt seg villig til å fortsette som varamedlem 1 år til.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne -Lise Karlsen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tor Ketil Granholt



## Styrets årsrapport

Årsrapport fra styret for 2024.

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Leder: Roger Larsen

Styremedlem: Unni Henriksen

Styremedlem: Anne-Lise Karlsen

Varamedlem: Tor Ketil Granholt

Det har vært avholdt 7 styremøter, og styret har hatt telefoner fra beboere om saker som parkering, vasking av trapper, snømåking, inngangsdører som ikke blir lukket om kvelden.

Ting som skjedde i B. R. L. :

Byttet ut råten kledning på garasjene.

Vårdugnaden, opprydding i loft, kjeller, utearealer. Det ble 3 fulle containere, bra jobba folkens.

Maling av garasjer og balkonger. Bra jobba, noe gjenstår hos et par beboere.

Styret kjøpte inn blomster og oppheng ved alle inngangspartier for å gjøre det litt koselig rundt oss.

Vannlekkasjer inr 3 og nr 15 P. G. A. lekkasje i blandingsventil i VV. Bereder. Som førte til stor vannlekkasje i 1. Etg i nr 15.

Vannlekkasje kjeller i nr 13 P. G. A. Vanninntregning ( stort regnfall over tid. Alle saken går på bygningsforsikring.

Den årlige sosial sammenkomsten på gressplen i august ble utsatt P. G. A. været.

Har hatt et problem med Unlock ( Digital lås i utg. Døra i nr 11.

Nye beboere i nr 7.

2 søknader om å installere varmpumpe, begge ok.

Hatt sjekk av el. I garasjer. OK

Problem med vinduer hvor hengsler og fester ryker, styret arbeider med saken da reservedeler ikke produseres lengere.

Økning av fellesutgifter P. G. A. økning i kommunale avgifter, som også kommer til å øke fremover, mye med tanke på det påtvugne nitrogen rense anlegget på Frevar.

Styret ønsker alle beboere en god vår og sommer.

Styret.



## 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. 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 | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>1 471 621</b> | <b>1 014 784</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | -229 477         | -1 934 716       |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 13   | 3 358            | 3 358            |
| Tillegg for nye langsiktige lån            |      | 0                | 8 058 400        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 15   | -104 732         | -5 669 293       |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -1 632           | -912             |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-332 483</b>  | <b>456 837</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 139 138</b> | <b>1 471 621</b> |
| <i>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</i> |      |                  |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 1 165 628        | 1 534 132        |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -26 490          | -62 511          |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 139 138</b> | <b>1 471 621</b> |



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

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 691 480         | 1 586 480         | 1 691 000         | 1 808 000         |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 691 480</b>  | <b>1 586 480</b>  | <b>1 691 000</b>  | <b>1 808 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -10 716           | -10 716           | -10 800           | -11 000           |
| Styrehonorar                       | 4    | -76 000           | -76 000           | -76 000           | -76 000           |
| Avskrivninger                      | 13   | -3 358            | -3 358            | -3 400            | -3 000            |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -7 500            | -6 750            | -7 000            | -7 800            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -94 270           | -89 530           | -95 000           | -98 000           |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -3 750            | -58 392           | -5 000            | -5 000            |
| Kontingenter                       |      | -5 600            | -5 600            | -5 600            | -6 000            |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -447 043          | -2 085 537        | -20 000           | -91 000           |
| Forsikringer                       |      | -142 917          | -122 040          | -134 000          | -160 000          |
| Festeavgift                        |      | -22 008           | -22 008           | -22 008           | -22 000           |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -396 374          | -349 368          | -399 600          | -467 400          |
| Energi/fyring                      |      | -21 119           | -25 908           | -27 000           | -24 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -191 464          | -175 895          | -182 000          | -199 000          |
| Andre driftskostnader              | 9    | -55 338           | -118 762          | -112 100          | -74 600           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 477 456</b> | <b>-3 149 865</b> | <b>-1 099 508</b> | <b>-1 244 800</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>214 024</b>    | <b>-1 563 385</b> | <b>591 492</b>    | <b>563 200</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 10   | 38 205            | 35 550            | 0                 | 35 640            |
| Finanskostnader                    | 11   | -481 706          | -406 881          | -476 600          | -477 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-443 501</b>   | <b>-371 331</b>   | <b>-476 600</b>   | <b>-441 360</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-229 477</b>   | <b>-1 934 716</b> | <b>114 892</b>    | <b>121 840</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -229 477          | -1 934 716        |                   |                   |



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

### BALANSE

|  | Note               | 2024                  | 2023              |
|--|--------------------|-----------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>   |                    |                       |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                                       |                    |                       |                   |
| Bygninger  | 12                 | 3 182 252             | 3 182 252         |
| Andre varige driftsmidler                                  | 13                 | 18 751                | 22 109            |
| Miljøbankkonto, øremerket                                  |                    | 50 687                | 43 088            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                                   |                    | <b>3 251 690</b>      | <b>3 247 449</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>  |                    |                       |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader                                 |                    | 194 208               | 193 804           |
| Driftskonto OBOS-banken                                    |                    | 497 751               | 587 546           |
| Sparekonto OBOS-banken                                     |                    | 473 669               | 752 782           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                                    |                    | <b>1 165 628</b>      | <b>1 534 132</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                       |                    | <b>4 417 318</b>      | <b>4 781 581</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                                |                    |                       |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>   |                    |                       |                   |
| Innskutt egenkapital 28 * 100                              |                    | 2 800                 | 2 800             |
| Udekket tap  | 14                 | -3 644 040            | -3 414 563        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                                     |                    | <b>-3 641 240</b>     | <b>-3 411 763</b> |
| <b>GJELD</b>   |                    |                       |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                                    |                    |                       |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                                    | 15                 | 7 846 874             | 7 951 606         |
| Borettsinnskudd  | 16                 | 137 200               | 137 200           |
| Avsetning bomiljøtiltak                                    | 17                 | 47 993                | 42 026            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>                                |                    | <b>8 032 067</b>      | <b>8 130 832</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                                    |                    |                       |                   |
| Leverandørgjeld  |                    | 23 874                | 13 208            |
| Påløpte renter   |                    | 2 616                 | 41 517            |
| Påløpte avdrag   |                    | 0                     | 7 786             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                                |                    | <b>26 490</b>         | <b>62 511</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                            |                    | <b>4 417 318</b>      | <b>4 781 581</b>  |
| Pantstillelse  | 18                 | 11 137 200            | 11 137 200        |
| Garantiansvar  |                    | 0                     | 0                 |
| Fredrikstad, 28.02.2025<br>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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 1 691 480        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>1 691 480</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 2023/2024, og er på kr 76 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -3 750        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-3 750</b> |

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -308 484        |
| Drift/vedlikehold VVS             | -54 873         |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -54 235         |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -29 451         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-447 043</b> |

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

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

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt                 | -85 434         |
| Kommunale avgifter            | -310 940        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-396 374</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Lokalleie                        | -1 600         |
| Container                        | -13 939        |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -17 090        |
| Snørydding                       | -10 750        |
| Andre fremmede tjenester         | -6 027         |
| Kontor- og datarekvisita         | -729           |
| Andre kontorkostnader            | -334           |
| Porto                            | -125           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 426         |
| Velferdskostnader                | -2 318         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-55 338</b> |

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

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 491         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 22 519        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 13 195        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>38 205</b> |

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

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -481 706        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-481 706</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            | -28 263 |               |
| Avskrevet i år                 | -3 358  |               |
|                                |         | 18 750        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>18 751</b> |

**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. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.

|                                    |             |                   |
|------------------------------------|-------------|-------------------|
| Opprinnelig 2023                   | -11 000 000 |                   |
| Nedbetalt tidligere                | 3 048 394   |                   |
| Nedbetalt i år                     | 104 732     |                   |
|                                    |             | -7 846 874        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |             | <b>-7 846 874</b> |

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1954           | -137 200        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-137 200</b> |



**NOTE: 17**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Tilskudd-OBOS                     | -47 993        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-47 993</b> |

**NOTE: 18**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 137 200          |
| Pantelån        | 7 846 874        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>7 984 074</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



## Resultatanalyse 2024 Kløverveien Borettslag

|                                    | Regnskap          | Budsjett          | Differanse kr  | Differanse % |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------|
| <b>Driftsinntekter</b>             |                   |                   |                |              |
| Innkrevde felleskostnader          | 1 691 480         | 1 691 000         | -480           | 0 %          |
| <b>Sum driftsinntekter</b>         | <b>1 691 480</b>  | <b>1 691 000</b>  | <b>-480</b>    | <b>0 %</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>             |                   |                   |                |              |
| Personalkostnader                  | -10 716           | -10 800           | -84            | 1 %          |
| Styrehonorar                       | -76 000           | -76 000           | 0              | 0 %          |
| Avskrivninger                      | -3 358            | -3 400            | -42            | 1 %          |
| Revisjonshonorar                   | -7 500            | -7 000            | 500            | -7 %         |
| Forretningsførerhonorar            | -94 270           | -95 000           | -730           | 1 %          |
| Konsulenthonorar                   | -3 750            | -5 000            | -1 250         | 25 %         |
| Kontingenter                       | -5 600            | -5 600            | 0              | 0 %          |
| Drift og vedlikehold               | -447 043          | -20 000           | 427 043        | -2 135 %     |
| Forsikringer                       | -142 917          | -134 000          | 8 917          | -7 %         |
| Festeavgift                        | -22 008           | -22 008           | 0              | 0 %          |
| Kommunale avgifter                 | -396 374          | -399 600          | -3 226         | 1 %          |
| Energi/fyring                      | -21 119           | -27 000           | -5 881         | 22 %         |
| TV-anlegg/bredbånd                 | -191 464          | -182 000          | 9 464          | -5 %         |
| Andre driftskostnader              | -55 338           | -112 100          | -56 762        | 51 %         |
| <b>Sum driftskostnader</b>         | <b>-1 477 456</b> | <b>-1 099 508</b> | <b>377 948</b> | <b>-34 %</b> |
| <b>Driftsresultat</b>              | <b>214 024</b>    | <b>591 492</b>    | <b>377 468</b> | <b>64 %</b>  |
| <b>Finansinntekter/-kostnader</b>  |                   |                   |                |              |
| Finansinntekter                    | 38 205            | 0                 | -38 205        | 100 %        |
| Finanskostnader                    | -481 706          | -476 600          | 5 106          | -1 %         |
| <b>Res. finansinnt./-kostnader</b> | <b>-443 501</b>   | <b>-476 600</b>   | <b>-33 099</b> | <b>7 %</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                 | <b>-229 477</b>   | <b>114 892</b>    | <b>344 369</b> | <b>300 %</b> |



Til generalforsamlingen i Kløverveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kløverveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap. Årsregnskapet.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 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 3511 Selskapsnavn: KLØVERVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.