



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 377 600	1 340 640
Sum inntekter		1 377 600	1 340 640
Kostnader			
Lønnskostnad		86 716	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 358	3 358
Annen driftskostnad		810 097	941 653
Sum kostnader		900 171	1 031 727
Driftsresultat		477 429	308 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 156	14 254
Sum finansinntekter		12 156	14 254
Annen finanskostnad		118 018	146 179
Sum finanskostnader		118 018	146 179
Netto finans		-105 862	-131 925
Ordinært resultat før skattekostnad		371 567	176 988
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 567	176 988
Årsresultat		371 567	176 988
Totalresultat		371 567	176 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 567	176 988
Sum overføringer og disponeringer		371 567	176 988



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 182 252	3 182 252
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 824	32 182
Sum varige driftsmidler		3 211 076	3 214 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 211 076	3 214 434
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 102	2 033
Sum fordringer		2 102	2 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 597	1 073 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 597	1 073 595
Sum omløpsmidler		1 179 699	1 075 628
SUM EIENDELER		4 390 775	4 290 063

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 578 496	1 950 063
Sum opptjent egenkapital		-1 578 496	-1 950 063
Sum egenkapital		-1 575 696	-1 947 263
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 805 278	6 064 136
Øvrig langsiktig gjeld		137 200	137 200
Sum annen langsiktig gjeld		5 942 478	6 201 336
Sum langsiktig gjeld		5 942 478	6 201 336
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		684	656
Leverandørgjeld		20 300	35 334
Annen kortsiktig gjeld		3 009	
Sum kortsiktig gjeld		23 993	35 990
Sum gjeld		5 966 471	6 237 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 390 775	4 290 063



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224828

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 952 382 187
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 377 600	1 340 640
Sum inntekter		1 377 600	1 340 640
Kostnader			
Lønnskostnad		86 716	86 716
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 358	3 358
Annen driftskostnad		810 097	941 653
Sum kostnader		900 171	1 031 727
Driftsresultat		477 429	308 913
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 156	14 254
Sum finansinntekter		12 156	14 254
Annen finanskostnad		118 018	146 179
Sum finanskostnader		118 018	146 179
Netto finans		-105 862	-131 925
Ordinært resultat før skattekostnad		371 567	176 988
Ordinært resultat etter skattekostnad		371 567	176 988
Årsresultat		371 567	176 988
Totalresultat		371 567	176 988
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		371 567	176 988
Sum overføringer og disponeringer		371 567	176 988



Organisasjonsnr: 952 382 187
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 182 252	3 182 252
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 824	32 182
Sum varige driftsmidler		3 211 076	3 214 434
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 211 076	3 214 434
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		2 102	2 033
Sum fordringer		2 102	2 033
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 597	1 073 595
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 177 597	1 073 595
Sum omløpsmidler		1 179 699	1 075 628
SUM EIENDELER		4 390 775	4 290 063
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		2 800	2 800
Sum innskutt egenkapital		2 800	2 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 578 496	1 950 063
Sum opptjent egenkapital	-1 578 496	-1 950 063
Sum egenkapital	-1 575 696	-1 947 263
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 805 278	6 064 136
Øvrig langsiktig gjeld	137 200	137 200
Sum annen langsiktig gjeld	5 942 478	6 201 336
Sum langsiktig gjeld	5 942 478	6 201 336
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	684	656
Leverandørgjeld	20 300	35 334
Annen kortsiktig gjeld	3 009	
Sum kortsiktig gjeld	23 993	35 990
Sum gjeld	5 966 471	6 237 326
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 390 775	4 290 063



Organisasjonsnr: 952 382 187
KLØVERVEIEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3511 Kløverveien Borettslag



BESKYTTET



Til andelseierne i Kløverveien Borettslag

Velkommen til generalforsamling, torsdag 24.03.2022 kl. 18:00 på Sagabakken skole.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Kløverveien Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

BESKYTTET



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Kløverveien Borettslag
avholdes torsdag 24.03.2022 kl.18:00 på Sagabakken skole.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1-2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 28.02.2022
Styret i Kløverveien Borettslag

Ida Charlotte Graarud /s/ Aud Unni Kjeldsen /s/ Trond Schjefstad

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ida Charlotte Graarud, på valg	Nabbetorpveien 144
Styremedlem	Aud Unni Kjeldsen, trekker seg- flyttet	Olav Torpbuen 2 A
Styremedlem	Trond Schjefstad, trekker seg	Kløverveien 15
Varamedlem	Unni Henriksen, på valg	Kløverveien 15

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

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 med følgende adresse:

Kløverveien 3-15

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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.

Styrets arbeid

Styret har dette året ikke hatt noen store ferdigstilte prosjekter, men startet med å innhente pris på utbedring av kloakkrør og gjort forefallende nødvendige arbeider på bygningene.

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 377 600 og i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 900 171.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak mindre brukt til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 371 567 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 1 155 706 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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

BESKYTTET



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 87 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene ble budsjettet med 3%, eiendomsskatten uendret.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 ble budsjettet med kr 103 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % 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

Forretningsførerhonoraret er budsjettet med kr. 85 000.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

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 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

Styret har etter budsjettet ble signert blitt kjent med at borettslaget trenger nye rør.

Kostnad for denne rehabiliteringen kommer styret nærmere tilbake til når de har den fullstendige oversikten.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til generalforsamlingen i Kløverveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Kløverveien Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 avviklet.

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, 8. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 039 638	1 102 313	1 039 638	1 155 705
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		371 567	176 988	339 684	315 342
Tilbakeføring av avskrivning	13	3 358	3 358	3 358	8 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-258 858	-243 021	-259 000	-260 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		116 067	-62 675	84 042	63 342
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 155 706	1 039 638	1 123 680	1 219 047
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 179 699	1 075 628		
Kortsiktig gjeld		-23 993	-35 990		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 155 706	1 039 638		

BESKYTTET



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 377 600	1 340 640	1 374 000	1 446 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 377 600	1 340 640	1 374 000	1 446 000
DRIFTSKOSTNADER:					
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	-3 358	-8 000
Revisjonshonorar	5	-4 000	-3 875	-3 900	-4 100
Forretningsførerhonorar		-83 825	-81 580	-83 700	-85 000
Konsulenthonorar	6	-12 149	-9 222	-3 500	-5 000
Kontingenter		-5 600	-5 600	-5 600	-5 600
Drift og vedlikehold	7	-31 608	-188 850	-105 000	-87 000
Forsikringer		-99 043	-87 051	-90 000	-103 000
Festeavgift		-22 008	-22 008	-22 008	-22 008
Kommunale avgifter	8	-284 960	-273 501	-264 000	-290 300
Energi/fyring		-23 374	-22 112	-25 000	-27 000
TV-anlegg/bredbånd		-152 718	-153 128	-156 000	-157 000
Andre driftskostnader	9	-90 812	-94 727	-74 950	-78 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		-900 171	-1 031 727	-923 716	-959 658
DRIFTSRESULTAT		477 429	308 913	450 284	486 342
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 156	14 254	8 000	11 000
Finanskostnader	11	-118 018	-146 179	-118 600	-182 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-105 862	-131 925	-110 600	-171 000
ÅRSRESULTAT		371 567	176 988	339 684	315 342
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		371 567	176 988		

BESKYTTET



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 182 252	3 182 252
Andre varige driftsmidler	13	28 825	32 183
SUM ANLEGGSMIDLER		3 211 076	3 214 434
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		2 102	2 033
Driftskonto OBOS-banken		645 806	408 030
Sparekonto OBOS-banken		531 791	665 565
SUM OMLØPSMIDLER		1 179 699	1 075 628
SUM EIENDELER		4 390 775	4 290 063
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 28 * 100		2 800	2 800
Udekket tap	14	-1 578 496	-1 950 063
SUM EGENKAPITAL		-1 575 696	-1 947 263
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 805 278	6 064 136
Borettsinnskudd	16	137 200	137 200
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 942 478	6 201 336
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		20 300	35 334
Påløpte renter		684	656
Annen kortsiktig gjeld	17	3 009	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		23 993	35 990
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 390 775	4 290 063
Pantstillelse	18	7 053 999	7 053 999
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Fredrikstad, 28.02.2022

Styret i Kløverveien Borettslag

Ida Charlotte Graarud /s/

Aud Unni Kjeldsen/s/

Trond Schjefstad

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 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 377 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 377 600

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 716
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 716

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 76 000.

BESKYTTET

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-11 505
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-644
SUM KONSULENTHONORAR	-12 149

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 514
Drift/vedlikehold elektro	-5 581
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 913
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-31 608

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-75 280
Kommunale avgifter	-209 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-284 960

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 759
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 542
Driftsmateriell	-1 990
Snørydding	-18 500
Gressklipping	-39 500
Kontor- og datarekvisita	-5 488
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-613
Bank- og kortgebyr	-2 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-90 812

BESKYTTET

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 226
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 930
SUM FINANSINNTEKTER	12 156

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-118 018
SUM FINANSKOSTNADER	-118 018

NOTE: 12**BYGNINGER**

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

Gnr.303/bnr.566

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

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

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvarslingsutstyr		
Kostpris	28 553	
Avskrevet Tidligere	-28 552	
		1
Stiger		
Tilgang 2015	50 371	
Avskrevet tidligere	-18 189	
Avskrevet i år	-3 358	
		28 824
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		28 825

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.

BESKYTTET

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 23 år.

Opprinnelig 2017	-6 900 000
Nedbetalt tidligere	835 864
Nedbetalt i år	258 858
	-5 805 278
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 805 278

NOTE: 16**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1954	-137 200
------------------	----------

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

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm og Fredrikstad Kommune	-3 009
---	--------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 009
-----------------------------------	---------------

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	137 200
Pantelån	5 805 278
TOTALT	5 942 478

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

Bygninger	3 182 252
TOTALT	3 182 252

BESKYTTET



Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Borettslaget har oppstillingsplasser.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78962667. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

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	



3511 Kløverveien Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

BESKYTTET



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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

BESKYTTET