



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 134 976
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KANALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tore Georg Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 09.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	980 520	945 184
Sum inntekter		980 520	945 184
Kostnader			
Lønnskostnad	1	107 733	105 345
Annen driftskostnad		479 738	489 829
Sum kostnader		740 012	727 073
Driftsresultat		240 508	218 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 205	2 847
Sum finansinntekter		11 205	2 847
Annen rentekostnad		44 791	29 584
Sum finanskostnader		44 791	29 584
Netto finans		-27 885	-21 254
Ordinært resultat før skattekostnad		359 463	323 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		359 463	323 273
Årsresultat		212 623	196 857
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		212 623	196 857
Sum overføringer og disponeringer		212 623	196 857



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	11 420 566	11 420 566
Sum varige driftsmidler		11 420 566	11 420 566
Sum anleggsmidler		11 420 566	11 420 566
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	7
Andre fordringer		238 045	254 180
Sum fordringer		238 045	254 187
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		436 324	350 292
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		436 324	350 292
Sum omløpsmidler		674 370	604 479
SUM EIENDELER		12 094 936	12 025 045
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 843 286	6 630 663



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum opptjent egenkapital		6 843 286	6 630 663
Sum egenkapital		6 845 286	6 632 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	738 354	863 158
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 388 000	4 388 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 126 354	5 251 158
Sum langsiktig gjeld		5 126 354	5 251 158
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 756	128 058
Skyldige offentlige avgifter		2 732	2 691
Annen kortsiktig gjeld		6 808	10 475
Sum kortsiktig gjeld		123 296	141 224
Sum gjeld		5 249 650	5 392 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 094 936	12 025 045
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		5 126 354	5 251 158



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 390483

Enheten

Organisasjonsnummer: 945 134 976
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: KANALEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: Varnaveien 34
1523 MOSS

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tore Georg Larsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 945 134 976
KANALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	980 520	945 184
Sum inntekter		980 520	945 184
Kostnader			
Lønnskostnad	1	107 733	105 345
Annen driftskostnad		479 738	489 829
Sum kostnader		740 012	727 073
Driftsresultat		240 508	218 111
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 205	2 847
Sum finansinntekter		11 205	2 847
Annen rentekostnad		44 791	29 584
Sum finanskostnader		44 791	29 584
Netto finans		-27 885	-21 254
Ordinært resultat før skattekostnad		359 463	323 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		359 463	323 273
Årsresultat		212 623	196 857
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		212 623	196 857
Sum overføringer og disponeringer		212 623	196 857



Organisasjonsnr: 945 134 976
KANALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	11 420 566	11 420 566
Sum varige driftsmidler		11 420 566	11 420 566
Sum anleggsmidler		11 420 566	11 420 566
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	7
Andre fordringer		238 045	254 180
Sum fordringer		238 045	254 187
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		436 324	350 292
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		436 324	350 292
Sum omløpsmidler		674 370	604 479
SUM EIENDELER		12 094 936	12 025 045
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Sum innskutt egenkapital		2 000	2 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 843 286	6 630 663
Sum opptjent egenkapital		6 843 286	6 630 663
Sum egenkapital		6 845 286	6 632 663
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	738 354	863 158



Øvrig langsiktig gjeld	3	4 388 000	4 388 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 126 354	5 251 158
Sum langsiktig gjeld		5 126 354	5 251 158
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		113 756	128 058
Skyldige offentlige avgifter		2 732	2 691
Annen kortsiktig gjeld		6 808	10 475
Sum kortsiktig gjeld		123 296	141 224
Sum gjeld		5 249 650	5 392 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 094 936	12 025 045
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		5 126 354	5 251 158



Organisasjonsnr: 945 134 976
KANALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



RESULTATREGNSKAP 2023 Kanalen Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKTER					
Felleskostnader		955 520	924 684	924 684	1 017 192
Andre driftsinntekter	2	25 000	20 500	24 000	36 000
SUM INNETEKTER		980 520	945 184	948 684	1 053 192
KOSTNADER					
Lønn	1	54 420	52 327	52 000	55 000
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	40 000
Arbeidsgiveravgift		13 313	13 018	12 972	13 395
Strøm		34 438	33 546	30 000	30 000
Vedlikehold bygg		51 468	98 112	30 000	10 000
Vedlikehold VVS		0	0	10 000	10 000
Vedlikehold elektro		38 279	27 430	10 000	70 000
Vedlikehold utvendig anlegg		26 261	7 962	10 000	15 000
Revisjonshonorar	0	9 000	9 000	9 500	9 500
Forretningsførerhonorar		52 290	49 800	52 287	54 902
Årsavgift TV		152 541	131 902	140 000	160 000
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		64 673	53 273	63 900	78 900
Kommunale avgifter		185 950	191 952	204 000	213 000
Andre driftskostnader		11 379	12 754	10 000	10 000
SUM KOSTNADER		740 012	727 073	680 659	775 697
DRIFTSRESULTAT		240 508	218 111	268 025	277 495
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		11 205	2 847	100	10 000
Rentekostnader		44 791	29 584	42 700	47 600
Utbytte Gjensidige		5 701	5 483	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-27 885	-21 254	-42 600	-37 600
ÅRSRESULTAT		212 623	196 857	225 425	239 895
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		212 623	196 857	225 425	239 895
SUM OVERFØRINGER		212 623	196 857	225 425	239 895



BALANSE 2023 Kanalen Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	11 420 566	11 420 566
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		11 420 566	11 420 566
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		0	7
Andre fordringer		238 045	254 180
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		429 255	343 192
Skattetrekk		7 069	7 100
SUM OMLØPSMIDLER		674 370	604 479
SUM EIENDELER		12 094 936	12 025 045



BALANSE 2023 Kanalen Borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		6 630 663	6 630 663
Årets resultat		212 623	0
SUM EGENKAPITAL		6 845 286	6 632 663
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	738 354	863 158
Borettsinnskudd	3	4 388 000	4 388 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 126 354	5 251 158
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	3 928
Leverandørgjeld		113 756	128 058
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		6 808	6 547
Offentlige avgifter		2 732	2 691
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 296	141 224
SUM GJELD		5 249 650	5 392 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 094 936	12 025 045
Pantestillelser		5 126 354	5 251 158

Moss 31.12.23

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tore Georg Larsen
Styreleder

Terje Dysli
Styremedlem

Kåre Dahl
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Kanalen Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapskikk.

Klassifisering

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommen/tomten er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

I tillegg stiller "Forskrift om årsregnskap og årsmelding for borettslag av 30. Juni 2005" krav om noe tilleggsinformasjon i tillegg til kravene i regnskapsloven.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler IB	463 255	383 351
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	212 623	196 857
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-124 804	-116 953
B. Årets endring disponible midler	87 819	79 904
C. Disponible midler UB	551 074	463 255

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskifte.

I regnskapet 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 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.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Kanalen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 1 person.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2023	2022
3299 ANDRE DRIFTSINTEKTER	25 000	20 500
Sum	-25 000	-20 500

Note 3 - Borettsinnskudd

	2023	2022
2250 BORETT SINNSKUDD	4 388 000	4 388 000
Sum	-4 388 000	-4 388 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

Kostpris 1989	11 420 566
Bokført verdi pr. 31.12	11 420 566

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført. Jfr vedlikehold.

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188258327
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6.20 %
Beregnet innfridd:	28.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	863 158
Avdrag i perioden:	124 804
Lånesaldo 31.12:	738 354

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188258327	1	40 004	40 004

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2023 Kanalen Borettslag

Pantegjeld

3	38 009	114 027
13	37 289	484 757
3	33 189	99 567

Bokført verdi av eiendommen er stilt som sikkerhet for pantesikret gjeld.

Noter



Resultat og balanse med noter for Kanalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kanalen Borettslag

Styreleder	Tore Georg Larsen (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Terje Dysli (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Kåre Dahl (sign.)	05.02.2024



Til generalforsamlingen i Kanalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige 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.

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

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



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, 6. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



 Securely signed with Brevio

Revisjonsberetning

Signers:

Name	Method	Date
Hansen, Jon Audun Feldt	BANKID	2024-02-06 15:27

This document package contains:

- Closing page (this page)
- The original document(s)
- The electronic signatures. These are not visible in the document, but are electronically integrated.



This file is sealed with a digital signature.
The seal is a guarantee for the authenticity
of the document.