



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 129 814  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KANALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### 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: Anne-Marie Barken  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

### 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, 05.08.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	3 831 291	3 756 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 831 291</b>	<b>3 756 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3,4	100 693	104 595
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9	3 727 149	1 722 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 827 841</b>	<b>1 827 410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 451</b>	<b>1 928 655</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		381	863
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>381</b>	<b>863</b>
Annen rentekostnad		394 904	471 432
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>394 904</b>	<b>471 432</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-394 522</b>	<b>-470 569</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-391 074</b>	<b>1 458 086</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-391 074</b>	<b>1 458 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-391 072</b>	<b>1 458 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-391 072	1 458 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-391 072</b>	<b>1 458 086</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	70 515 056	70 515 056
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>70 515 056</b>	<b>70 515 056</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 515 056</b>	<b>70 515 056</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		135 498	0
Andre fordringer		277 703	258 102
<b>Sum fordringer</b>		<b>413 201</b>	<b>258 102</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 217	1 129 595
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 720 217</b>	<b>1 129 595</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 133 418</b>	<b>1 387 697</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 648 474</b>	<b>71 902 753</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-5 311 650	-4 920 579



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 311 650</b>	<b>4 920 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 307 150</b>	<b>-4 916 079</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	22 079 183	21 114 520
Øvrig langsiktig gjeld	14,15	55 551 000	55 551 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 630 183</b>	<b>76 665 520</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 630 183</b>	<b>76 665 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		306 270	79 069
Annen kortsiktig gjeld		19 171	10 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 441</b>	<b>217 430</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 955 624</b>	<b>76 818 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 648 474</b>	<b>71 902 753</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 290552

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 981 129 814  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KANALEN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

#### 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: Anne-Marie Barken  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2022

#### 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, 30.05.2022



Organisasjonsnr: 981 129 814  
KANALEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1, 2	3 831 291	3 756 065
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 831 291</b>	<b>3 756 065</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3, 4	100 693	104 595
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	3 727 149	1 722 815
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 827 841</b>	<b>1 827 410</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 451</b>	<b>1 928 655</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		381	863
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>381</b>	<b>863</b>
Annen rentekostnad		394 904	471 432
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>394 904</b>	<b>471 432</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-394 522</b>	<b>-470 569</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-391 074</b>	<b>1 458 086</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-391 074</b>	<b>1 458 086</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-391 072</b>	<b>1 458 086</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	12	-391 072	1 458 086
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-391 072</b>	<b>1 458 086</b>



Organisasjonsnr: 981 129 814  
KANALEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,15	70 515 056	70 515 056
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>70 515 056</b>	<b>70 515 056</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 515 056</b>	<b>70 515 056</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		135 498	0
Andre fordringer		277 703	258 102
<b>Sum fordringer</b>		<b>413 201</b>	<b>258 102</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 720 217	1 129 595
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 720 217</b>	<b>1 129 595</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 133 418</b>	<b>1 387 697</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 648 474</b>	<b>71 902 753</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital	11	4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	12	-5 311 650	-4 920 579
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 311 650</b>	<b>4 920 579</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 307 150</b>	<b>-4 916 079</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	13,15	22 079 183	21 114 520



Øvrig langsiktig gjeld	14,15	55 551 000	55 551 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>77 630 183</b>	<b>76 665 520</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 630 183</b>	<b>76 665 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		306 270	79 069
Annen kortsiktig gjeld		19 171	10 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 441</b>	<b>217 430</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 955 624</b>	<b>76 818 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 648 474</b>	<b>71 902 753</b>



Organisasjonsnr: 981 129 814  
KANALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
3

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 821 664	3 710 468	3 821 638	3 974 504
Andre inntekter	2	9 627	45 597	12 000	18 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 831 291</b>	<b>3 756 065</b>	<b>3 833 638</b>	<b>3 992 504</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	12 443	9 595	12 550	12 500
Styreonorar	4	88 250	95 000	89 000	88 500
Revisjonshonorar	4	4 906	4 844	5 200	5 200
Forretningsførerhonorar		106 468	103 976	106 470	110 000
Konsulentjenester	5	30 852	179 062	52 500	39 200
Kontingenter		18 072	17 201	17 201	18 362
Drift og vedlikehold	6	577 829	416 724	544 700	589 400
Større vedlikehold/påkostninger		1 834 346	0	1 500 000	0
Forsikringer		226 474	210 078	222 000	234 200
Kommunale avgifter		397 340	380 838	410 000	425 000
Eiendomsskatt		114 468	104 096	105 000	122 000
Energi/fyring	7	175 268	78 647	112 000	211 000
Kabel-TV og bredbånd	8	156 326	138 519	145 000	199 800
Andre driftskostnader	9	84 800	88 830	96 500	89 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 827 841</b>	<b>1 827 410</b>	<b>3 418 121</b>	<b>2 144 662</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 451</b>	<b>1 928 655</b>	<b>415 517</b>	<b>1 847 842</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		381	863	2 000	300
Rentekostnader		394 904	471 432	392 000	547 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-394 522</b>	<b>-470 569</b>	<b>-390 000</b>	<b>-546 700</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-391 072</b>	<b>1 458 086</b>	<b>25 517</b>	<b>1 301 142</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	-391 072	0	0	0
Reduksjon udekket tap	12	0	1 458 086	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-391 072</b>	<b>1 458 086</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	10 409 250	10 409 250
Bygninger	10, 15	60 105 806	60 105 806
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 515 056</b>	<b>70 515 056</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		135 498	0
Kortsiktige fordringer		10 125	37 685
Forskuddsbetalte kostnader		267 578	220 417
Bank		1 720 217	1 129 595
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 133 418</b>	<b>1 387 697</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 648 474</b>	<b>71 902 753</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 500	4 500
Udekket tap	12	-5 311 650	-4 920 579
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 307 150</b>	<b>-4 916 079</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	22 079 183	21 114 520
Borettsinnskudd	14, 15	52 176 000	52 176 000
Garasje innskudd		3 375 000	3 375 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 630 183</b>	<b>76 665 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		9 046	0
Leverandørgjeld		306 270	79 069
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	64 118
Annen kortsiktig gjeld		10 125	10 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 441</b>	<b>153 312</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 955 624</b>	<b>76 818 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 648 474</b>	<b>71 902 753</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Kanalen borettslag

\_\_\_\_\_  
Anne-Marie Barken  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marte Pedersen Kinn  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Johan Storaune  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Grinaker  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Torbjörg Maric  
Styremedlem

**442 Kanalen borettslag**



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	3 821 664	3 710 468
<b>Sum</b>	<b>3 821 664</b>	<b>3 710 468</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Strømgifter	8 127	0
Andre innbetalinger	1 500	45 597
<b>Sum</b>	<b>9 627</b>	<b>45 597</b>

Utbetalt fra Fortum EI-bil ladning. Portåpner



### NOTER

#### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	12 443	13 395
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 800
<b>Sum</b>	<b>12 443</b>	<b>9 595</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

#### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	88 250	95 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 906	4 844
<b>Sum</b>	<b>93 156</b>	<b>99 844</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.  
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

#### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	20 625	169 007
Vakthold	10 227	10 055
<b>Sum</b>	<b>30 852</b>	<b>179 062</b>

#### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	65 621	71 368
Vedlikehold VVS	166 962	52 356
Vedlikehold elektro	49 883	7 032
Vedlikehold utvendige anlegg	10 628	6 658
Heiskostnader	93 673	88 157
Vedlikehold garasjer	9 907	13 054
Brannsikring	25 099	25 488
Kostnader til dugnad	269	158
Vaktmestertjenester	125 913	120 078
Gressklipping	29 875	32 375
<b>Sum</b>	<b>577 829</b>	<b>416 724</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	175 268	63 283
Biovarme, fjernvarme, gass	0	15 364
<b>Sum</b>	<b>175 268</b>	<b>78 647</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	156 326	138 519
<b>Sum</b>	<b>156 326</b>	<b>138 519</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Søppeltømming/Container	7 538	11 637
Leie målere	46 176	45 385
Verktøy og redskaper	328	0
Nøkler, låser og skilt	2 333	11 000
Skadedyrarb. & Soppkontroll	14 859	13 236
Kontorrekvisita	1 398	538
Generalforsamling/årsmøte	5 133	2 247
IT-Kostnader	750	1 125
Porto	250	0
Gaver	1 550	800
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 666	2 862
Velferdskostnader	1 820	0
<b>Sum</b>	<b>84 800</b>	<b>88 830</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 105 806	10 409 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 105 806	10 409 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 105 806	10 409 250

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	45	100	4 500

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-4 920 579</b>	<b>-6 378 665</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-391 072	1 458 086
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-5 311 650</b>	<b>-4 920 579</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	<b>62018197885</b>	<b>60308093029</b>	<b>60018012246</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2021	2017	2011
Rentesats:	1.95 %	1.70 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044	19.05.2021	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	11 531 000	13 500 000	13 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 627 778	11 486 742
Avdrag i perioden:	273 143	9 627 778	665 416
Opptak i perioden:	11 531 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 257 857</b>	<b>0</b>	<b>10 821 326</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 269 186	0	7 542 136

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	74 255 183	73 290 520
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	70 515 056	70 515 056



**NOTER**

---

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	75 676 000	75 676 000



NOTER

**Note 16 - Disponible midler**

	2021	2020
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 234 385</b>	<b>813 937</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-391 072	1 458 086
Opptak langsiktig gjeld	11 531 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-10 566 337	-1 037 638
B. Årets endringer disponible midler	573 591	420 448
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 807 976</b>	<b>1 234 385</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 133 418	1 387 697
- Kortsiktig gjeld	325 441	153 312
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 807 976</b>	<b>1 234 385</b>



Resultat og balanse med noter for Kanalen borettslag.


Dokumentet er signert elektronisk av:


**For Kanalen borettslag**


Styreleder	Anne-Marie Barken (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Anne-Torbjørg Maric (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Øystein Grinaker (sign.)	05.03.2022
Styremedlem	Marte Pedersen Kinn (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Lars Johan Storaune (sign.)	05.03.2022





## Kanalen Borettslag STYRETS ÅRSBERETNING 2021

 Legally signed by  
Marte Tangen  
2022-03-31

 Legally signed by  
Anne Torbjørg Maric  
2022-03-31

 Legally signed by  
Anne Marie Barken  
2022-04-01

 Legally signed by  
Lars Storaune  
2022-04-01

 Legally signed by  
Øystein Grinaker  
2022-04-01

### 1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Anne-Marie Barken	valgt for 2 år i 2020
Nestleder	Jan Terje Stokseth	valgt for 2 år i 2020
Erstattet av	Lars Johan Storaune	valgt for 1 år i 2021
Styremedlem	Marte Pedersen Kinn	valgt for 2 år i 2021
Styremedlem	Anne-Torbjørg Maric	valgt for 2 år i 2020
Styremedlem	Øystein Grinaker	valgt for 2 år i 2021
Varamedlemmer til styret:		
	Steinar Tangen	valgt for 1 år i 2021
	Knut Thorstad	valgt for 1 år i 2021
	Morten Eilert Nygård	valgt for 1 år i 2021
Valgkomité	Brit Thoresen	
	Kjetil Ruud	
	Mette Andresen	

Delegerte til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2021

Anne-Marie Barken (som delegert)  
Lars Johan Storaune (som varadelegert)

### 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co. AS, Lillestrøm.

### 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Borettslaget ble stiftet 10. august 1999 og har organisasjonsnr. 981 129 814.

Borettslaget består av 45 andelsboliger, fordelt å 3 bygninger med adresse Dampsagveien 5A, 5B og 5C.

Borettslaget har oppført sine bygninger på eiendommen gnr. 81, bnr. 2478 i Lillestrøm kommune.

B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

C Styret består av tre kvinner og to menn. Styreleder er kvinne og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø



Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen:

Borettslaget har ingen ansatte.

- E Ytre miljø  
Borettslagets virksomhet forurenses ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

#### 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære Generalforsamling har styret avholdt 7 møter (4 møter fra 18. mai til 31. desember 2021 og 3 møter fra 20. januar 2022 til 5. april 2022).

Av større vedlikeholdsarbeider har styret i denne perioden behandlet følgende saker:

1. Rehabilitering og maling av vegg i 5C. ut mot Nitelva. Denne veggen var i meget dårlig forfatning. Rehabiliteringen omfatter også hjørnene inn mot balkongene samt demontering og montering av utvendige persiener.  
  
Rehabilitering av terrassevegger i 5A. Dette omfattet også legging av ny membran på gulv inntil veggene.
2. Rehabilitering av mindre panelte veggflater mellom vinduer på murvegger.
3. Maling av tidligere rehabiliterte vegger som var malt med grunnmaling.
4. Erstattet gammel defekt sirkulasjonspumpe med ny sirkulasjonspumpe i varmesentral og omlegging av varmtvannstilførsel utenom v.v.beredere. Disse er blitt fjernet.

Merkostnader i forhold til budsjett på ovennevnte arbeider er gjort rede for i pkt. 5 «Kommentarer til poster med større avvik i forhold til budsjett.

#### Andre saker styret har behandlet:

- . Ekstraordinær generalforsamling
- . Godkjenning av nye eiere
- . Skadesaker i leilighet
- . Forkjøpsrett
- . Søknad om refinansiering av lån
- . Inngått ny kontrakt med Telia om TV/bredbånd
- . Kontroll av EI-anlegg og ladeanlegg for el-biler i samsvar med avtale
- . Kontroll av heiser i samsvar med avtale
- . Bruksoverlatinger
- . Regulering av felleskostnader
- . Internkontroll og oppdatering av HMS-system
- . Kontroll av brannvarslingsanlegg i samsvar med avtale
- . Kontroll av VVS anlegg
- . Vernerunder med vaktmester for å sjekke garasjeanlegg, elanlegg og svalganger/rømningsveier
- . Løpende vedlikehold
- . Budsjett
- . Dugnad vår og høst



## 5 REGNSKAPET FOR 2021

Driftsresultatet er positivt og utgjør kr. 3.451. Samlet resultat for perioden er negativt og utgjør kr. 391.072.

Styret foreslår at det negative årsresultatet overføres til udekket tap.

Merforbruket skyldes i hovedsak følgende:

### 1. **Større vedlikehold/påkostninger**

I forbindelse med planlagt rehabilitering av vegg i 5C ble det bestemt at i forbindelse med male arbeide som ville følge av dette skulle vi også male resterende vegger som trengte å males siden vi ville ha håndverkere og lift tilgjengelig. Arbeidet ble da kalkulert til 1.500.000 og vi budsjetterte med dette. Ved nærmere undersøkelse av panelte vegger mellom vinduene ble det senere oppdaget at disse ikke bare trengte maling da de var i en dårlig forfatning. Vi kom da til at det ikke var hensiktsmessig å male disse flatene før også disse veggene ble totalrehabilitert. Derfor ble lånesøknaden som var planlagt til 1.500.000 forhøyet til 2.000.000 for å kunne dekke dette tilleggsarbeidet.

Veggene fikk ny isolasjon, ny panel og ble malt.

I arbeidet inngikk også utskifting av hjørnekasse langs vegg og balkonger i 5C.

I tillegg kom det kostnader i forbindelse med demontering og remontering av persiener, demontering av og opplegg av skjult elektrisk anlegg på balkongvegger. Remontering av lamper, stikk og koblingsbokser

Kostnaden for dette prosjektet som var budsjettert til 1.500.000 ble til slutt 1.834.346. Differansen, kr. 334.346 forklarer en del av det negative resultatet.

Med de voldsomme prisøkningene på alle materialer i 2021 og fortsatt meldte prisøkninger ville det bli dyrere å vente med disse utbedringene til i år. Vi utnyttet at vi hadde håndverker og lift på plass mens alt ble utført i 2021.

Beslutningen om lån av 2.000.000 ble fattet i generalforsamlingen 4.mai 2021.

### 2. **Uforutsette problemer i varmesentralen mot slutten av året.**

Vi hadde ikke forutsett noen større reparasjoner i varmesentralen da vi laget budsjett for 2021 og satte da av kr. 30.000 til eventuelt mindre vedlikehold. Utover høsten ble det konstantert at en sirkulasjonspumpe ikke fungerte tilfredstillende. Vi hadde på det tidspunktet reagert på uvanlig stort strømforbruk i løpet av året og hadde mistanke om at dette hang sammen med varmtvannstilførselen. Vi måtte skifte til ny sirkulasjonspumpe og etter råd fra Akershus Energi om å legge om varmtvannstilførselen og fjerne de gamle varmtvannsbereederne ble dette gjort. Dette vil føre til lavere strømforbruk og mer stabil varmtvannstilførsel.

Dette førte til en merutgift på kr. 136.962 i forhold til budsjettert.

Ovennevnte punkter førte til et merforbruk i forhold til budsjett, men vi mener at disse kostnadene vil spare oss for større kostnader i kommende år.

Når det gjelder arbeidene som ble påkostet 2021 i varmesentralen .viser det allerede etter de 2 første månedene i 2022 at det gir store besparinger i forbruk av strøm.

### **Drift og vedlikehold**

Posten Vedlikehold Bygg viser et mindre forbruk enn budsjettert på kr. 134.379 Kfr.punkt 1 i avsnittet ovenfor, «større vedlikehold/påkostninger.»

Denne posten er innbakt i arbeidet nevnt ovenfor.



## **Energi/fyring**

Posten viser en merkostnad på 128.352.

Dette skyldes i hovedsak feil i varmtvannstilførselen omtalt ovenfor. Variasjon i strømpriser har også noe betydning. Strømmen var ikke dyr i sommerhalvåret, men har hatt en sterk økning i vinterhalvåret. Systemet i varmtvannstilførselen fungerte ikke optimalt og det ble varmet opp varmtvann på en uøkonomisk måte.

## **Konsulenttjenester**

Posten viser et mindre forbruk på kr.21.648.

## **Eiendomsskatt**

Eiendomsskatten var økt - noe vi ikke hadde tatt høyde for.

Merkostnaden viste kr.9.468.

## **Kommunale avgifter**

Disse avgiftene viste et mindre beløp enn forventet.

Mindreforbruket viser kr. 12.660.

## **Rentekostnader**

Posten viser at vi har betalt renter med kr. 394.904 som er kr. 2.904 mer enn budsjettert.

Dette skyldtes renteøkning mot slutten av året.

Det er gjennomført vedlikehold som anført først under post 5, Regnskapet for 2021.

.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversiktene som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke i rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling

pr. 31.12. 2021 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Etter rehabiliteringsarbeidene som er utført i 2021 har det ikke oppstått vesentlige forhold av økonomiske forhold fra 31.12.2021 fram til styrets årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING/BUDSJETT FOR 2022**

### **FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader er økt med 4% fra 01.01.2022.

### **VEDLIKEHOLD**

Påtenkt vedlikeholdsarbeid i 2022 er ytterligere malingsarbeider som har måttet vente på grunn av større arbeider. Dette vil stort sett dreie seg om maling av vinduer.

Utover dette anser styret at bygningsmassen etter flere år med gjenoppbygging etter byggefeil nå er godt vedlikeholdt og tilstrekkelig ivaretatt for å beholde tilstand og verdi i henhold til lovens krav om å beholde borettslagets eiendom i forsvarlig stand.

### **FORSIKRINGER**

Vi har i 2021 hatt avtale om bygningsforsikring med Fremtind forsikringsselskap.

Vi hadde ingen skader som ble dekket av forsikringen i året som gikk slik at budsjetterte

egenandeler på 20.000 kr. ikke ble benyttet. Vi har fått et tilbud fra forsikringsselskapet

Protector som vi har akseptert og vil derfor få en lavere forsikringspremie enn budsjettert. Dette vil gjelde fra 16.3.2022.

### **KOMMUNALE AVGIFTER**

På budsjetteringstidspunktet forelå det ingen informasjon om størrelsen på økningen i kommunale avgifter for 2021. Styret har derfor budsjettert med en økning på 7% basert på fakturerte avgifter i 2021.



## **EIENDOMSSKATT**

Det forelå ingen informasjon om økning i eiendomskatten da budsjettet ble utarbeidet, men vi forventet en økning og øket posten med 7% basert på regnskapsført eiendomsskatt i 2021.

## **FINANSKOSTNADER**

Det er budsjettetert med de kostnader og forventede renteøkninger som lå til grunn i oppgitt nedbetalingsplan. Dette er til sammen budsjettetert med kr. 1.540.142

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av planer for 2022 og de endringer som er omtalt i årsberetningen.

Disponible midler pr. 31.12.2021 var kr. 1.807.976

Lillestrøm, 31.12.2021 / 8. mars 2022

Anne-Marie Barken      Lars Johan Storaune      Marte Pedersen Kinn

Anne-Torbjörg Maric                      Øystein Grinaker



## RESULTAT

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	3 821 664	3 710 468	3 821 638	3 974 504
Andre inntekter	2	9 627	45 597	12 000	18 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 831 291</b>	<b>3 756 065</b>	<b>3 833 638</b>	<b>3 992 504</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	3	12 443	9 595	12 550	12 500
Styrehonorar	4	88 250	95 000	89 000	88 500
Revisjonshonorar	4	4 906	4 844	5 200	5 200
Forretningsførerhonorar		106 468	103 976	106 470	110 000
Konsulent tjenester	5	30 852	179 062	52 500	39 200
Kontingenter		18 072	17 201	17 201	18 362
Drift og vedlikehold	6	577 829	416 724	544 700	589 400
Større vedlikehold/påkostninger		1 834 346	0	1 500 000	0
Forsikringer		226 474	210 078	222 000	234 200
Kommunale avgifter		397 340	380 838	410 000	425 000
Eiendomsskatt		114 468	104 096	105 000	122 000
Energi/fyring	7	175 268	78 647	112 000	211 000
Kabel-TV og bredbånd	8	156 326	138 519	145 000	199 800
Andre driftskostnader	9	84 800	88 830	96 500	89 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 827 841</b>	<b>1 827 410</b>	<b>3 418 121</b>	<b>2 144 662</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 451</b>	<b>1 928 655</b>	<b>415 517</b>	<b>1 847 842</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		381	863	2 000	300
Rentekostnader		394 904	471 432	392 000	547 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-394 522</b>	<b>-470 569</b>	<b>-390 000</b>	<b>-546 700</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-391 072</b>	<b>1 458 086</b>	<b>25 517</b>	<b>1 301 142</b>
<b>Disponering:</b>					
Udekket tap	12	-391 072	0	0	0
Reduksjon udekket tap	12	0	1 458 086	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>-391 072</b>	<b>1 458 086</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	10, 15	10 409 250	10 409 250
Bygninger	10, 15	60 105 806	60 105 806
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 515 056</b>	<b>70 515 056</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanser felleskostnader		135 498	0
Kortsiktige fordringer		10 125	37 685
Forskuddsbetalte kostnader		267 578	220 417
Bank		1 720 217	1 129 595
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>2 133 418</b>	<b>1 387 697</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>72 648 474</b>	<b>71 902 753</b>



## BALANSE

	Note	Balanse 31.12.21	Balanse 31.12.20
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Andelskapital/innskutt egenkapital	11	4 500	4 500
Udekket tap	12	-5 311 650	-4 920 579
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 307 150</b>	<b>-4 916 079</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantelån	13, 15	22 079 183	21 114 520
Borettsinnskudd	14, 15	52 176 000	52 176 000
Garasje innskudd		3 375 000	3 375 000
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>77 630 183</b>	<b>76 665 520</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		9 046	0
Leverandørgjeld		306 270	79 069
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	64 118
Annen kortsiktig gjeld		10 125	10 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>325 441</b>	<b>153 312</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>77 955 624</b>	<b>76 818 832</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>72 648 474</b>	<b>71 902 753</b>

Pant og sikkerhetsstillelse

15

Styret i Kanalen borettslag

\_\_\_\_\_  
Anne-Marie Barken  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Marte Pedersen Kinn  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Lars Johan Storaune  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Øystein Grinaker  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anne-Torbjørn Maric  
Styremedlem

**442 Kanalen borettslag**



## NOTER

### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningsatts for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
Felleskostnader	3 821 664	3 710 468
<b>Sum</b>	<b>3 821 664</b>	<b>3 710 468</b>

### Note 2 - Andre inntekter

	2021	2020
Strømgifter	8 127	0
Andre innbetalinger	1 500	45 597
<b>Sum</b>	<b>9 627</b>	<b>45 597</b>

Utbetalt fra Fortum EI-bil ladning. Portåpner



## NOTER

### Note 3 - Lønns-/og personalkostnader

	2021	2020
Arbeidsgiveravgift	12 443	13 395
Arbeidsgiveravgift reduksjon 3. termin	0	-3 800
<b>Sum</b>	<b>12 443</b>	<b>9 595</b>

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

### Note 4 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2021	2020
Utbetalt styrehonorar	88 250	95 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 906	4 844
<b>Sum</b>	<b>93 156</b>	<b>99 844</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2020/2021.  
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

### Note 5 - Konsulenttjenester

	2021	2020
Teknisk bistand	20 625	169 007
Vakthold	10 227	10 055
<b>Sum</b>	<b>30 852</b>	<b>179 062</b>

### Note 6 - Drift og vedlikehold

	2021	2020
Vedlikehold bygg	65 621	71 368
Vedlikehold VVS	166 962	52 356
Vedlikehold elektro	49 883	7 032
Vedlikehold utvendige anlegg	10 628	6 658
Heiskostnader	93 673	88 157
Vedlikehold garasjer	9 907	13 054
Brannsikring	25 099	25 488
Kostnader til dugnad	269	158
Vaktmestertjenester	125 913	120 078
Gressklipping	29 875	32 375
<b>Sum</b>	<b>577 829</b>	<b>416 724</b>



## NOTER

### Note 7 - Energi/fyring

	2021	2020
Strøm	175 268	63 283
Biovarme, fjernvarme, gass	0	15 364
<b>Sum</b>	<b>175 268</b>	<b>78 647</b>

### Note 8 - Kabel-TV og bredbånd

	2021	2020
Kabel-TV	156 326	138 519
<b>Sum</b>	<b>156 326</b>	<b>138 519</b>

### Note 9 - Andre driftskostnader

	2021	2020
Sjøpeltømming/Container	7 538	11 637
Leie målere	46 176	45 385
Verktøy og redskaper	328	0
Nøkler, låser og skilt	2 333	11 000
Skadedyrarb. & Soppkontroll	14 859	13 236
Kontorrekvisita	1 398	538
Generalforsamling/årsmøte	5 133	2 247
IT-Kostnader	750	1 125
Porto	250	0
Gaver	1 550	800
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 666	2 862
Velferdskostnader	1 820	0
<b>Sum</b>	<b>84 800</b>	<b>88 830</b>

### Note 10 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	60 105 806	10 409 250
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	60 105 806	10 409 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	60 105 806	10 409 250

Antatt levetid i år :

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.



## NOTER

### Note 11 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi
Andelskapital	45	100	4 500

### Note 12 - Opptjent egenkapital

	2021	2020
<b>Udekket tap pr. 01.01</b>	<b>-4 920 579</b>	<b>-6 378 665</b>
Tilført til/fra udekket tap fra årets resultat	-391 072	1 458 086
<b>Udekket tap pr. 31.12</b>	<b>-5 311 650</b>	<b>-4 920 579</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 13 - Pantelån

Kreditor:	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP	Nordea Bank ABP
Lånenummer:	<b>62018197885</b>	<b>60308093029</b>	<b>60018012246</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2021	2017	2011
Rentesats:	1.95 %	1.70 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	30.12.2044	19.05.2021	30.06.2038
Opprinnelig lånebeløp:	11 531 000	13 500 000	13 300 000
Lånesaldo 01.01:	0	9 627 778	11 486 742
Avdrag i perioden:	273 143	9 627 778	665 416
Opptak i perioden:	11 531 000	0	0
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>11 257 857</b>	<b>0</b>	<b>10 821 326</b>
Saldo 5 år frem i tid:	9 269 186	0	7 542 136

### Note 14 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

### Note 15 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	74 255 183	73 290 520
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	70 515 056	70 515 056



**NOTER**

---

**Pant og sikkerhetsstillelse**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	75 676 000	75 676 000



**NOTER**

**Note 16 - Disponible midler**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>A. Disponible midler 01.01</b>	<b>1 234 385</b>	<b>813 937</b>
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	-391 072	1 458 086
Opptak langsiktig gjeld	11 531 000	0
Avdrag langsiktig gjeld	-10 566 337	-1 037 638
B. Årets endringer disponible midler	573 591	420 448
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>1 807 976</b>	<b>1 234 385</b>
Spesifikasjon av disponible midler		
Omløpsmidler	2 133 418	1 387 697
- Kortsiktig gjeld	325 441	153 312
<b>= Disponible midler 31.12</b>	<b>1 807 976</b>	<b>1 234 385</b>



Resultat og balanse med noter for Kanalen borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Kanalen borettslag**

Styreleder	Anne-Marie Barken (sign.)	06.03.2022
Styremedlem	Anne-Torbjørg Maric (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Øystein Grinaker (sign.)	05.03.2022
Styremedlem	Marte Pedersen Kinn (sign.)	03.03.2022
Styremedlem	Lars Johan Storaune (sign.)	05.03.2022



Til generalforsamlingen i Kanalen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kanalen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 391 072. Årsregnskapet 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 informasjon i årsberetningen 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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## *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>.

Lillestrøm, 10. april 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





Til generalforsamlingen i Kanalen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Kanalen Borettslags årsregnskap som viser et underskudd på kr 391 072. Årsregnskapet 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 informasjon i årsberetningen 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.

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)





## *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>.

Lillestrøm, 10. april 2022  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

