



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 833 065 572  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KANALPARKEN 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 833065572

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		34 534 340	
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 534 340</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 198 114	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 198 114</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 336 226</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 481	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 481</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		9 038 104	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 038 104</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 018 623</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>24 317 603</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 317 603</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 317 603</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 317 603	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 317 603</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		435 620 000	
Sum varige driftsmidler		435 620 000	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		435 620 000	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		141 843	
Sum fordringer		141 843	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 498 687	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 498 687	
Sum omløpsmidler		2 640 530	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>438 260 530</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		480 000	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>480 000</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 317 603	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>24 317 603</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>24 797 603</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		238 583 000	
Øvrig langsiktig gjeld		174 248 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>412 831 000</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>412 831 000</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		72 357	
Leverandørgjeld		347 294	
Annen kortsiktig gjeld		212 276	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>631 927</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>413 462 927</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>438 260 530</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427745

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 833 065 572  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: KANALPARKEN 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.05.2025



Organisasjonsnr: 833 065 572  
KANALPARKEN 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		34 534 340	
<b>Sum inntekter</b>		<b>34 534 340</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		1 198 114	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 198 114</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>33 336 226</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 481	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 481</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		9 038 104	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 038 104</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 018 623</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>24 317 603</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>24 317 603</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>24 317 603</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		24 317 603	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>24 317 603</b>	



Organisasjonsnr: 833 065 572  
KANALPARKEN 1 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		435 620 000	
Sum varige driftsmidler		435 620 000	0

<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		435 620 000	0
-------------------	--	-------------	---

<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0

<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		141 843	
Sum fordringer		141 843	0

<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0

<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 498 687	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 498 687	

Sum omløpsmidler		2 640 530	0
------------------	--	-----------	---

<b>SUM EIENDELER</b>		<b>438 260 530</b>	<b>0</b>
----------------------	--	--------------------	----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		480 000	0
Sum innskutt egenkapital		480 000	0

<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		24 317 603	





Sum opptjent egenkapital	24 317 603	
Sum egenkapital	24 797 603	0
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	238 583 000	
Øvrig langsiktig gjeld	174 248 000	
Sum annen langsiktig gjeld	412 831 000	0
Sum langsiktig gjeld	412 831 000	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	72 357	
Leverandørgjeld	347 294	
Annen kortsiktig gjeld	212 276	
Sum kortsiktig gjeld	631 927	0
Sum gjeld	413 462 927	0
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>438 260 530</b>	<b>0</b>



Organisasjonsnr: 833 065 572  
KANALPARKEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

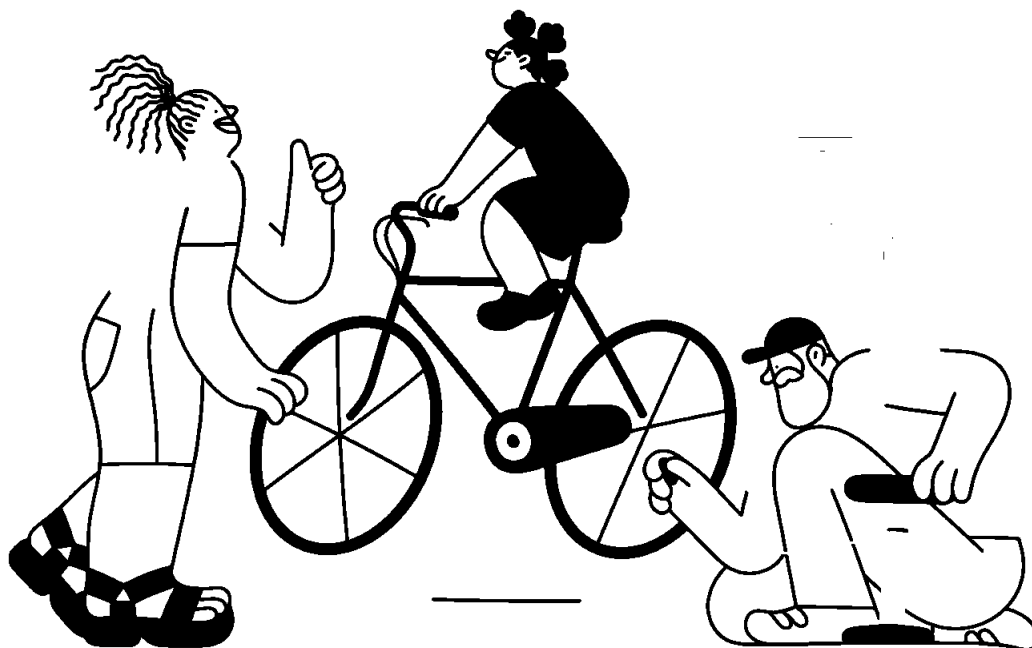
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 764

KANALPARKEN 1 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i KANALPARKEN 1 BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 6. mai kl. 10:00 og lukker 9. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/764>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Husordensregler
7. Diverse innspill
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i KANALPARKEN 1 BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Riiser velges som protokollvitne.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 22



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. 0764 - Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

Sak 6

### Husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det har kommet inn flere innspill om regler som i tilfellet må nedfelles i husordensreglene;

1. Risting av tepper ol. over rekkverk på balkong
2. Varslingsplikt ved vask av veranda/balkong pga søl til de under  
Røyking på balkonger på kvelder gjør at røyk kommer inn gjennom vinduer til
3. andre beboere. Kan vi ha et klokkeslett for siste røyk på kveldstid? F.eks. kl 20

#### Forslag til vedtak

Styret gjennomgår husordensreglene og fremmer et forslag til reviderte regler på en senere generalforsamling



Sak 7

## Diverse innspill

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn flere forslag/innspill til styret som ikke krever behandling på generalforsamlingen .

1. Sette opp bom ved innkjøring til blokkene for å forhindre unødvendig kjøring rundt blokkene.
2. Utbedre lekeplass
3. Problemer med fugler på taket
4. Solskjerming utvendig
5. Garasjevask - er i avtale med vaktmesterselskapet – skal utføres hver vår
6. Løsninger for nedløp/vannproblemer i 1.etg pga alt vannet fra de øvrige etg.
7. Male stolper røde som vist i prospekt.

## Styrets innstilling

Vedrørende punkt 1 om bom, mener styret at å sette opp skilt er et bedre alternativ i første omgang.

Vedrørende punkt 4 om lekeplass, så kommer det en lekeplass i forbindelse med byggingen av flere blokker, og at dette da blir unødvendig store kostnader og gir styret et ekstra sikkerhetsansvar.

Punkt 6 solskjerming: Styret har tatt avgjørelse og avtalt med leverandør - informasjon er gitt beboerne via Vibbo og SMS.

Styret noterer seg de andre punktene, og vil jobbe med dette den kommende perioden.

## Forslag til vedtak

Tas til etterretning

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kåre Dyrkorn





**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Keinath
- Nina Riiser
- Robert Norbeck

Sak 9

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nina Riiser



## Styrets årsrapport

Hva har styret gjort i 2024/2025

Saker:

Stor mangel på informasjon fra utbyggere etter overtakelse som har gitt styret mange utfordringer og problemstillinger som vi ikke har hatt kompetanse til å forstå i forkant av et problem.

1. f.eks. Glatt bakke ned til garasje, hvor sikringer var slått av vinteren 2024. Consto ga ordre om dette til Gardermoen elektro. Styret har ikke vært informert og heller ikke hatt nøkler til sikringsskap, som vi har etterspurt siden høsten 2024.

2. Sericeavtale med KONE var ikke signert, derfor ingen service på heiser første halve året, som igjen ga oss mye heisstans i en oppgang.

3. Avtalen med Gupex var heller ikke signert, derfor forsinkelse i leveranse og bytte av filter.

4. Avfallshåndtering – ingen informasjon per i dag (27.4.25) om når avfallssug skal tas i bruk. Containere ble satt ut istedenfor 21 stk beholdere som utgjorde mye feilsortert avfall (flytteavfall) og at beboere ikke brukte de ledige beholdere, som igjen gjorde at avfall fløyt utover på bakken og fugler forsynte seg av matavfall.

5. Innbrudd i boder ga oss mer utgifter i form av installering av nye låser til bodrom.

6. Brannalarm gikk pga mulig støv i kjelleroppgang 25. Denne oppgangen har vært mye i bruk pga inngang til boder for både 25 og 27.

7. Utgangsdør i oppgang 25 har det vært mye trøbbel med pga en installasjon utført av et annet låseselskap i oppdrag fra Kommunen. Nå er dette i orden igjen.

I tillegg har vi hatt 1 stor vannlekkasje sommeren 2024, hvor vannet kom opp gjennom gulvet i garasjen. Her ble det satt i gang utbedring og lekkasjen er stanset. Noe etterarbeid gjenstår.

3 mindre lekkasjer fra tak i garasje (ved parkering 68). Her ble det gravd opp utenfor 2 ganger, og det ser ut som at siste arbeid har stoppet denne lekkasjen.

2 vannlekkasjer på taket i bygg A hvor vannet har trengt inn i leilighet i 5.etg. Lekkasjen er funnet og utbedret.

Positive opplevelser for styret:

Mange fine innspill og oppmerksomme beboere som har gitt oss rask beskjed ved et problem.



**KANALPARKEN 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 833 065 572, KUNDENR. 764**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

**DISPONIBLE MIDLER**

	<b>Note</b>	<b>2024</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)		24 317 603
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	11	-22 789 000
Tilleggsinnb. borettsinnskudd		174 248 000
Investering i aksjer/andeler		480 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>176 256 603</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>176 256 603</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	2 640 530
Kortsiktig gjeld	-631 927
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 008 603</b>



**KANALPARKEN 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 833 065 572, KUNDENR. 764**

**RESULTATREGNSKAP**  
**FRA STIFTELSESDATO 22.01.2024 - 31.12.2024**

	Note	Regnskap 2024	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Kapitalkostnader		9 011 752	0	13 241 352
Innkrevde felleskostnader	2	2 733 588	5 433 000	4 149 648
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 745 340</b>	<b>5 433 000</b>	<b>17 391 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	-14 000	-86 000
Styrehonorar		0	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar		0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-93 440	-150 000	-147 000
Konsulenthonorar	3	-56 375	0	-50 000
Drift og vedlikehold	4	-254 740	-1 178 400	-815 000
Forsikringer		-194 802	-339 000	-315 000
Kommunale avgifter	5	-222 035	-1 220 432	-1 350 000
Kostnader sameie		-57 600	-86 400	-86 000
Energi/fyring		-113 651	-1 361 270	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-29 950	0	-45 000
Andre driftskostnader	6	-175 522	-586 000	-178 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 198 114</b>	<b>-5 045 502</b>	<b>-3 532 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>10 547 226</b>	<b>387 498</b>	<b>13 859 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		22 789 000	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>33 336 226</b>	<b>387 498</b>	<b>13 859 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
Finansinntekter	7	19 481	0	0
Finanskostnader	8	-9 038 104	0	-13 242 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 018 623</b>	<b>0</b>	<b>-13 242 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>24 317 603</b>	<b>387 498</b>	<b>617 000</b>
Overføringer:				
Til annen egenkapital		24 317 603		



KANALPARKEN 1 BORETTSLAG  
ORG.NR. 833 065 572, KUNDENR. 764

BALANSE

	Note	2024
<b>EIENDELER</b>		
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
Bygninger	9	409 700 000
Tomt		25 920 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>435 620 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Forskuddsbetalte kostnader		73 500
Andre kortsiktige fordringer	10	68 343
Driftskonto OBOS-banken		1 991 712
Sparekonto OBOS-banken		506 975
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 640 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>438 260 530</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Innskutt egenkapital 96 * 5 000		480 000
Annen egenkapital	11	24 317 603
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>24 797 603</b>
<b>GJELD</b>		
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>		
Pante- og gjeldsbrevlån	12	238 583 000
Borettsinnskudd	13	174 248 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>412 831 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Leverandørgjeld		347 294
Påløpte renter		72 357
Påløpte kostnader		46 884
Energiavregning	14	165 392
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>631 927</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>438 260 530</b>
Pantstillelse	15	916 452 000
Garantiansvar		0
Ullensaker, 10.04.2025 Styret i Kanalparken 1 Borettslag		
Nina Riiser/s/	Ahmed Ezzeldine/s/	Kjetil Keinath/s/



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### **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.

### **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.

### **ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	2 601 858
Garasjeleie	131 730
Kapitalkostnader på IN-lån	8 943 409
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	68 343
Overført til kapitalkostnader	-9 011 752
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 733 588</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 500
Tecta Tak AS	-51 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-56 375</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-60 345
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-79 724
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 861
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 960
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-10 350
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-254 740</b>

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

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-222 035
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-222 035</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-5 497
Vaktmestertjenester	-150 115
Andre fremmede tjenester	-18 458
Andre kontorkostnader	-35
Bank- og kortgebyr	-1 416
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175 522</b>

**NOTE: 7****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 506
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 975
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>19 481</b>

**NOTE: 8****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-6 740 460
Renter til utbygger	-2 297 292
Renter på leverandørgjeld	-352
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 038 104</b>

**NOTE: 9****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2024	409 700 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>409 700 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2024..

Gnr.117/bnr.640 M. flere

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

**NOTE: 10****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalt kapitalkostnader	68 343
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>68 343</b>

**NOTE: 11****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 528 603
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	22 789 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>24 317 603</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB	
Renter 31.12: 5,55% løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2024	-261 372 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	22 789 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-238 583 000</b>

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

lånepåkostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags-





og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	DNB	Første avdrag er 30/05-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2029	
3001		700
1001		900
1003		1 000
1016, 2003		1 100
2001, 3003		1 150
2016, 3016, 4003		1 200
1015, 4001, 4016		1 250
5001, 5003		1 300
2015, 5014, 6001		1 350
3015, 4015		1 400
1018		1 450
1006, 2018, 4013, 5013		1 500
1008, 4018		1 550
5016		1 600
2006		1 700
3006		1 750
2002, 4006		1 900
1004, 1013, 2007, 2008		1 950
2004, 3002		2 000
1012, 3007, 3008		2 050
2012, 4002, 5006, 6004		2 100
1005, 1017, 3012, 4007, 4008, 5002		2 150
4004, 4012, 5007, 5008		2 250
2017, 5004		2 300
2013, 3017		2 350
2005, 3013, 4017		2 450
2014, 6002		2 500
3005, 3014, 4014		2 550
5015		2 600
2010, 4005		2 750
1009		2 800
2011, 3010		2 850
2009, 5005		2 900
3011		2 950
3009, 4011, 5010		3 100
4009		3 250
6006		3 300
5009		3 350
7002		3 500



6005	3 550
7001	3 800
5011	4 400

**NOTE: 13**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2024	-174 248 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-174 248 000</b>

**NOTE: 14**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-764 897
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-764 897</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	76 464
Fjernvarme	523 041
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>599 505</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-165 392</b>
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	174 248 000
Pantelån	238 583 000
Beregnete IN-forpliktelser	22 789 000
<b>TOTALT</b>	<b>435 620 000</b>

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

Bygninger	409 700 000
Tomt	25 920 000
<b>TOTALT</b>	<b>435 620 000</b>



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kanalparken 1 Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalparken 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukeren foretar på grunnlag av årsregnskapet.



**Shape the future  
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. april 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 35QFO-N37CE-WBT6P-064BO-KXDL6-ONQ2A



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-22 19:12:48 UTC



Penneo Dokumentnr: 35QFC-N37CE-WBT6P-O64BO-KXDL6-ONQ2A

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 22

0/64 - Revisjonsberetning.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 6.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.25

Selskapsnummer: 764 Selskapsnavn: KANALPARKEN 1 BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Ragnvald Svendby er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Nina Riiser velges som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 150 000.

- For  
 Mot

**Sak 6 Husordensregler**

Styret gjennomgår husordensreglene og fremmer et forslag til reviderte regler på en senere generalforsamling

- For  
 Mot

**Sak 7 Diverse innspill**

Tas til etterretning

- For  
 Mot

**Sak 8 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Kåre Dyrkorn

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

- Kjetil Keinath  
 Nina Riiser  
 Robert Norbeck



Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Nina Riiser





OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeef@obos.no](mailto:oeef@obos.no)

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