



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linda
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 23.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|----------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 3 974 580 | 3 821 664 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 1 500 | 9 627 |
| Sum inntekter | | 3 976 080 | 3 831 291 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 112 446 | 100 693 |
| Annen driftskostnad | 4,5,6,7 ,8, | 2 015 051 | 3 727 148 |
| Sum kostnader | | 2 127 497 | 3 827 841 |
| Driftsresultat | | 1 848 583 | 3 451 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 532 | 381 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 630 979 | 394 904 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | -630 447 | -394 522 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 1 218 136 | -391 072 |
| Totalresultat | | 1 218 136 | -391 072 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 12 | 1 218 136 | -391 072 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 218 136 | -391 072 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 10, 15 | 70 515 056 | 70 515 056 |
| Sum varige driftsmidler | | 70 515 056 | 70 515 056 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 70 515 056 | 70 515 056 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 223 472 | 135 498 |
| Andre fordringer | | 372 318 | 277 703 |
| Sum fordringer | | 595 791 | 413 201 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 638 606 | 1 720 217 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 638 606 | 1 720 217 |
| Sum omløpsmidler | | 2 234 396 | 2 133 418 |
| SUM EIENDELER | | 72 749 453 | 72 648 474 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | 11 | 4 500 | 4 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | 12 | 4 093 514 | 5 311 650 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 093 514 | -5 311 650 |
| Sum egenkapital | | -4 089 014 | -5 307 150 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13 | 21 099 269 | 22 079 183 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 14 | 55 551 000 | 55 551 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 76 650 269 | 77 630 183 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 183 431 | 316 395 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 767 | 9 046 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 188 198 | 325 441 |
| Sum gjeld | | 76 838 467 | 77 955 624 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 72 749 453 | 72 648 474 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 636929

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Linda
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 02.08.2023



Organisasjonsnr: 981 129 814
KANALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|---------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Salgsinntekt | 1 | 3 974 580 | 3 821 664 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 1 500 | 9 627 |
| Sum inntekter | | 3 976 080 | 3 831 291 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 112 446 | 100 693 |
| Annen driftskostnad | 4, 5, 6, 7, 8 | 2 015 051 | 3 727 148 |
| Sum kostnader | | 2 127 497 | 3 827 841 |
| Driftsresultat | | 1 848 583 | 3 451 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 532 | 381 |
| Sum finansinntekter | | 0 | 0 |
| Annen finanskostnad | | 630 979 | 394 904 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | -630 447 | -394 522 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 0 | 0 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 0 | 0 |
| Årsresultat | | 1 218 136 | -391 072 |
| Totalresultat | | 1 218 136 | -391 072 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Udekket tap | 12 | 1 218 136 | -391 072 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 218 136 | -391 072 |



Organisasjonsnr: 981 129 814
KANALEN BORETTSLAG

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

BALANSE - EIENDELER

| | | | |
|----------------------------|--|---|---|
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |

| | | | |
|---|--------|------------|------------|
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 10, 15 | 70 515 056 | 70 515 056 |
| Sum varige driftsmidler | | 70 515 056 | 70 515 056 |

| | | | |
|----------------------------------|--|---|---|
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|------------|------------|
| Sum anleggsmidler | | 70 515 056 | 70 515 056 |
|-------------------|--|------------|------------|

| | | | |
|---------------------|--|---|---|
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |

| | | | |
|-------------------|--|---------|---------|
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 223 472 | 135 498 |
| Andre fordringer | | 372 318 | 277 703 |
| Sum fordringer | | 595 791 | 413 201 |

| | | | |
|----------------------|--|---|---|
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |

| | | | |
|--|--|-----------|-----------|
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 638 606 | 1 720 217 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 638 606 | 1 720 217 |

| | | | |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler | | 2 234 396 | 2 133 418 |
|------------------|--|-----------|-----------|

| | | | |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|
| SUM EIENDELER | | 72 749 453 | 72 648 474 |
|----------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

| | | | |
|----------------------------|----|-------|-------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | 11 | 4 500 | 4 500 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |

Opptjent egenkapital



| | | | |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Udekket tap | 12 | 4 093 514 | 5 311 650 |
| Sum opptjent egenkapital | | -4 093 514 | -5 311 650 |
| Sum egenkapital | | -4 089 014 | -5 307 150 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13 | 21 099 269 | 22 079 183 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 14 | 55 551 000 | 55 551 000 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 76 650 269 | 77 630 183 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 183 431 | 316 395 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 767 | 9 046 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 188 198 | 325 441 |
| Sum gjeld | | 76 838 467 | 77 955 624 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 72 749 453 | 72 648 474 |



Organisasjonsnr: 981 129 814
KANALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

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. Avskrivningssats 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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

| | Årets | Fjorårets |
|------------------|----------|-----------|
| Folketrygdavgift | 13896.00 | 12443.00 |
| Andre ytelser | 98550.00 | 88250.00 |



| | | |
|---------------------------|--------------|------------------|
| <u>Sum lønnskostnader</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
| | 112446.00 | 100693.00 |

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

| | |
|------------|--------------|
| <u>Sum</u> | <u>Beløp</u> |
|------------|--------------|

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <u>Balanseført verdi 31.12.</u> | <u>Varige driftsmidler</u> | <u>Immaterielle eiend.</u> |
|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

| | | |
|--|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|--|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | | |
|---|--------------|------------------|
| <u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u> | <u>Årets</u> | <u>Fjorårets</u> |
|---|--------------|------------------|

| | |
|----------------------|--------------|
| <u>Pantstillelse</u> | <u>Beløp</u> |
|----------------------|--------------|

| | | | |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|
| <u>Beholdning av egne aksjer</u> | <u>Antall</u> | <u>Pålydende</u> | <u>Andel av aksjek.</u> |
|----------------------------------|---------------|------------------|-------------------------|

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Kanalen Borettslag avholdes 11.mai 2023 kl. 18.00 i Norasonde's lokaler, Voldgt. 10, Lillestrøm.
(Inngang hjørnet Voldgt.- Adolph Tiedemannsgt.)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to eiere til å signere protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
2. **ÅRSBERETNING FOR 2022**
3. **ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
4. **STYREHONORAR**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Lillestrøm, 29. mars 2023

I styret for Kanalen Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jf. borettslagsloven § 7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jf. borettslagsloven § 7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



**INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR
GENERALFORSAMLING I KANALEN BORETTSLAG 2023 .**

- 1. KONSTITUERING**
Forslag til de enkelte poster blir lagt fram på generalforsamlingen.
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
Årsberetningen vedlegges og anbefalt godkjent.
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
 - A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.
 - B) Anvendelse av årsregnskapet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges reduksjon i udekket tap.
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
Forslag til styrehonorar legges fram på møtet.
- 5. VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av styreleder for 1 år
 - B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
 - C) Gjenvalg av 1 styremedlem for 2 år
 - D) Valg av 2 nye styremedlemmer for 2 år.
 - E) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år.
- 6. VALG AV VALGKOMITÈ**
Valg av valgkomitè for 1 år.

Forslag til vedtak: Valgkomitè som innstilling
- 7. Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORIs generalforsamling.**
OBS: Delegater må velges av generalforsamlingen.
Valget kan ikke delegeres til styret.



KANALEN Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2022

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

| | | | |
|-------------|---|----------------------|-----------------------|
| Styreleder | : | Anne-Marie Barken | valgt for 1 år i 2022 |
| Nestleder | : | Sverre Olav Kjølberg | valgt for 2 år i 2022 |
| Styremedlem | : | Lars Storaune | valgt for 2 år i 2021 |
| Styremedlem | : | Marte Tangen | ikke på valg |
| Styremedlem | : | Øystein Grinaker | går ut av styret. |

Varamedlemmer til styret:

| | | |
|---|----------------|-----------------------|
| : | Steinar Tangen | valgt for 1 år i 2022 |
| : | Morten Nygård | valgt for 1 år i 2022 |
| : | Lillian Tomren | valgt for 1 år i 2022 |

Valgkomite 2022 har bestått av:

Brit Thoresen
Ketil Ruud
Mette Andresen

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2022:

Anne-Marie Barken (som delegat)
Lars Storaune (som varadelegat)

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

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

SELSKAPSINFORMASJON

Kanalen Borettslag ble stiftet 10. august 1999 og har org.nr. 981 129 814.

Postadresse: Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse: Borettslaget ønsker å motta EHF (Elektronisk handelsformat) EHF adressen er borettslagets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 981129814@bori.no

Eventuelle papirfakturaer stiles til:

Kanalen Borettslag
981129814
Postboks 2719
7439 Trondheim.



Bygningsadresser:

Borettslaget har gårdsnr 81, bnr 2478 i Lillestrøm Kommune. Borettslaget består av 45 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger, med adresse Dampsagveien 5A, 5B og 5C.

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

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.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget har ingen ansatte.

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn. Styreleder er kvinne og nestleder er en mann. Borettslaget følger likestillingens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Det er utarbeidet et web-basert internkontrollsystem for HMS. All dokumentasjon og oppfølging av helse, miljø og sikkerhetstiltak arkiveres i systemet. Annen dokumentasjon arkiveres i web-basert arkiv og økonomisystem i Bori styreportalen.

HMS-systemet varsler den ansvarlige i borettslaget når det er tid for kontroller og periodiske tiltak.

Oppfølging av feil og mangler konstatert i forbindelse med kontrollaktivitetene følges opp av styret og registreres i HMS-systemet.

Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Kanalen Borettslag har avtaler med en rekke tjenesteleverandører for å sikre forskriftsmessig kontroll og ettersyn av tekniske installasjoner, bygninger og eiendom, bygninger og eiendom. Avtalene bidrar til å ivareta beboernes sikkerhet og helse, miljø og bygninger og eiendommenes verdi.

Boretts lagets virksomhet forurensar ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære Generalforsamling har styret avholdt 5 møter (3 møter fra 19.mai til 31. desember 2022, og 2 møter fra 25.januar til 21. mars 2023)

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

- *Utført maling utvendig på alle vinduer.*
- *Planlagt og innhentet tilbud på rehabilitering av puss/murvegger. Avtalt å starte arbeidet med dette våren 2023.*

Andre saker styret har behandlet:

- *Godkjenning av nye eiere.*
- *Forkjøpsrett*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*



- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Jevnlige vernerunder med vaktmester for kontroll av garasjeanlegg, elanlegg og svalganger/rømningsveier.*
- *Løpende vedlikehold*
- *Kontroll av EI-anlegg og ladeanlegg for el-biler i henhold til avtale.*
- *Kontroll av brannvarslingsanlegg i henhold til avtale.*
- *Kontroll av VVS anlegg.*
- *Vår og høstdugnad*
- *Grillfest på sommeren*

Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på 1 848 583 og et positivt årsresultat på 1 218 136. Disponible midler etter betalte avdrag utgjorde pr 31.12.2022 2 046 198.

Styret har funnet det vanskelig å spesifisere de enkelte poster som skiller seg vesentlig fra budsjettet, da årsoppgjør fra Bori har vært svært forsinket og vi ikke har hatt tilgang til de enkelte kontoer i disse samlepостene på grunn av Bori konvertering av regnskapssystemet.

Godkjent av styret, den 1.4. 2023



Kanalen borettslag

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Kanalen borettslag org.nr. 981129814



Resultatregnskap 2022

Kanalen borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 3 974 580 | 3 821 664 | 3 974 504 | 4 133 484 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 1 500 | 9 627 | 18 000 | 0 |
| Sum driftsinntekter | | 3 976 080 | 3 831 291 | 3 992 504 | 4 133 484 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 112 446 | 100 693 | 101 000 | 114 100 |
| Konsulenttjenester | 4 | 148 704 | 142 226 | 154 400 | 153 000 |
| Kontingenter | | 18 362 | 18 072 | 18 362 | 21 000 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 534 251 | 2 256 387 | 426 000 | 427 000 |
| Forsikringer | | 208 156 | 226 474 | 234 200 | 207 200 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6 | 500 503 | 511 808 | 547 000 | 550 000 |
| Energi og fyring | 7 | 161 733 | 175 268 | 211 000 | 215 000 |
| Kabel-TV og telefoni | | 192 851 | 156 326 | 199 800 | 223 000 |
| Driftskostnader | 8 | 183 568 | 178 184 | 191 400 | 197 850 |
| Leiekostnader | | 47 982 | 46 176 | 47 000 | 51 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | 18 941 | 16 228 | 14 500 | 15 150 |
| Sum driftskostnader | | 2 127 497 | 3 827 841 | 2 144 662 | 2 174 300 |
| Driftsresultat før finansposter | | 1 848 583 | 3 451 | 1 847 842 | 1 959 184 |
| Finansielle poster | | | | | |
| Finansinntekt | | 532 | 381 | 300 | 0 |
| Finanskostnad | | 630 979 | 394 904 | 547 000 | 1 133 000 |
| Sum finansposter | | -630 447 | -394 522 | -546 700 | -1 133 000 |
| Årsresultat | | 1 218 136 | -391 072 | 1 301 142 | 826 184 |
| Overført udekket tap | 12 | 1 218 136 | -391 072 | 0 | 0 |
| Sum disponering | | 1 218 136 | -391 072 | 0 | 0 |

Resultatrapport 2022 for Kanalen borettslag



Balanse 31.12.2022

Kanalen borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2022 | 2021 |
|----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 10, 15 | 60 105 806 | 60 105 806 |
| Tomt | 10, 15 | 10 409 250 | 10 409 250 |
| Sum varige driftsmidler | | 70 515 056 | 70 515 056 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum anleggsmidler | | 70 515 056 | 70 515 056 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 372 318 | 267 578 |
| Kundefordringer | | 223 473 | 135 498 |
| Andre fordringer | | 0 | 10 125 |
| Sum fordringer | | 595 791 | 413 201 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 1 638 606 | 1 720 217 |
| Sum omløpsmidler | | 2 234 396 | 2 133 418 |
| SUM EIENDELER | | 72 749 453 | 72 648 474 |

Balanserapport 2022 for Kanalen borettslag



Balanse 31.12.2022

Kanalen borettslag
Alle beløp i NOK

| | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Andelskapital/ Innskutt egenkapital | 11 | 4 500 | 4 500 |
| Udekket tap | 12 | -4 093 514 | -5 311 650 |
| Sum egenkapital | | -4 089 014 | -5 307 150 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 13 | 21 099 269 | 22 079 183 |
| Borettsinnskudd | 14 | 55 551 000 | 55 551 000 |
| Sum langsiktig gjeld | | 76 650 269 | 77 630 183 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 183 431 | 316 395 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 4 767 | 9 046 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 188 198 | 325 441 |
| Sum gjeld | | 76 838 467 | 77 955 624 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 72 749 453 | 72 643 474 |

Kanalen borettslag

Anne Marie Barken
Styrets leder

Øystein Grinaker
Styremedlem

Marte Tangen
Styremedlem

Lars Johan Storaune
Styremedlem

Sverre-Olav Kjøberg
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Kanalen borettslag



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.

Avskrivningssats 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 Felleskostnader

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Generelle felleskostnader | 3 974 580 | 3 821 664 | 3 974 504 | 4 133 484 |
| Sum felleskostnader | 3 974 580 | 3 821 664 | 3 974 504 | 4 133 484 |

Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter | 1 500 | 9 627 | 18 000 | 0 |
| Sum andre driftsinntekter | 1 500 | 9 627 | 18 000 | 0 |

Andre inntekter gjelder portåpnere.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 98 550 | 88 250 | 88 500 | 100 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 13 896 | 12 443 | 12 500 | 14 100 |
| Sum lønnskostnader | 112 446 | 100 693 | 101 000 | 114 100 |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Forretningsførsel | 109 556 | 106 468 | 110 000 | 114 500 |
| Revisjon | 4 906 | 4 906 | 5 200 | 5 000 |
| Teknisk bistand | 0 | 20 625 | 1 000 | 0 |
| Vakthold | 13 617 | 10 227 | 13 200 | 11 500 |
| Vedlikeholdsplan | 20 625 | 0 | 25 000 | 22 000 |
| Sum konsulenttjenester | 148 704 | 142 226 | 154 400 | 153 000 |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Brannsikring | 117 156 | 25 099 | 20 000 | 67 500 |
| Bygninger | 0 | 65 621 | 40 000 | 10 000 |
| Dugnad | 0 | 269 | 1 000 | 1 000 |
| Egenandel | 0 | 0 | 20 000 | 10 000 |
| Eiendom | 199 250 | 0 | 150 000 | 0 |
| Elektro | 57 238 | 49 883 | 30 000 | 30 000 |
| Garasjer | 4 407 | 9 907 | 12 000 | 4 000 |
| Heis | 126 140 | 93 673 | 85 000 | 90 000 |
| Større vedlikehold | 0 | 1 834 346 | 0 | 204 000 |
| Utvendig anlegg | 6 400 | 10 628 | 3 000 | 500 |
| Ventilasjon | 16 058 | 0 | 0 | 0 |
| VVS | 7 603 | 166 962 | 65 000 | 10 000 |
| Sum vedlikeholdskostnader | 534 251 | 2 256 387 | 426 000 | 427 000 |

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eiendomsskatt | 115 782 | 114 468 | 122 000 | 127 000 |
| Kommunale avgifter | 384 721 | 397 340 | 425 000 | 423 000 |
| Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt | 500 503 | 511 808 | 547 000 | 550 000 |

Note 7 Energi og fyring

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Fjernvarme | 68 608 | 0 | 12 000 | 12 000 |
| Strøm | 93 125 | 175 268 | 199 000 | 203 000 |
| Sum energi og fyring | 161 733 | 175 268 | 211 000 | 215 000 |



Note 8 Driftskostnader

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Brøyting/strøing/feiing | 0 | 0 | 2 000 | 0 |
| Gressklipping | 32 375 | 29 875 | 32 400 | 33 350 |
| Skadedyrbekjempelse | 15 349 | 14 859 | 16 000 | 16 500 |
| Søppeltømming / container | 7 311 | 7 538 | 12 000 | 12 000 |
| Vaktmester | 128 533 | 125 913 | 129 000 | 136 000 |
| Sum driftskostnader | 183 568 | 178 184 | 191 400 | 197 850 |

Note 9 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Belysning, sikringer | 0 | 0 | 100 | 0 |
| Nøkler, låser, skilt | 0 | 2 333 | 2 000 | 1 000 |
| Verktøy og redskaper | 2 787 | 328 | 1 000 | 1 000 |
| Sum driftsmateriale | 2 787 | 2 661 | 3 100 | 2 000 |
| Generalforsamling | 10 378 | 5 133 | 5 000 | 7 000 |
| Lisenser/software | 750 | 750 | 750 | 750 |
| Porto | 0 | 250 | 250 | 0 |
| Rekvisita | 845 | 1 398 | 1 000 | 1 000 |
| Velferd | 844 | 1 820 | 1 000 | 1 000 |
| Sum kontorkostnader | 12 817 | 9 351 | 8 000 | 9 750 |
| Gave, ikke | 613 | 1 550 | 1 000 | 1 000 |
| Øredifferanser | -1 | 0 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 2 725 | 2 666 | 2 400 | 2 400 |
| Sum andre kontorkostnader | 3 337 | 4 215 | 3 400 | 3 400 |
| Sum andre driftskostnader | 18 941 | 16 228 | 14 500 | 15 150 |



Note 10 Anleggsmidler

| | Bygninger | Tomt |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| 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.

Note 11 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 500 fordelt på 45 à kr. 100.

Note 12 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | -5 311 650 | -4 920 579 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 1 218 136 | -391 072 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | -4 093 514 | -5 311 650 |

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

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 4,20%, løpetid 25 år

Opprinnelig lånebeløp 2021

11 531 000

Nedbetalt tidligere

273 143

Nedbetalt i år

314 498

Lånesaldo 31.12

10 943 359

Beregnet innfrielsesdato: 19.07.2046

Nordea Bank ABP

Renter 31.12.22: 4,20%, løpetid 27 år

Opprinnelig lånebeløp 2011

13 300 000

Nedbetalt tidligere

2 478 674

Nedbetalt i år

665 416

Lånesaldo 31.12

10 155 910

Beregnet innfrielsesdato: 26.06.2038

Sum langsiktig gjeld

21 099 269

Note 14 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 15 Pant og sikkerhetsstillelse

| | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør | 76 650 269 | 77 630 183 |
| Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør | 70 515 056 | 70 515 056 |
| Pant og sikkerhetsstillelse | | |
| Tinglyst pant i henhold til panteattesten | 75 676 000 | 75 676 000 |

Tinglyst pant i henhold til panteattest.



Note 16 Disponible midler

| | 2022 | 2021 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| A. Disponible midler 01.01 | 1 807 976 | 1 234 385 |
| B. Endringer disponible midler: | | |
| Årets resultat | 1 218 136 | -391 072 |
| Opptak langsiktige lån | 0 | 11 257 857 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -979 914 | -10 293 194 |
| B. Årets endring i disponible midler | 238 222 | 573 591 |
| C. Disponible midler 31.12 | 2 046 198 | 1 807 976 |
| Spesifikasjon av disponible midler: | | |
| Omløpsmidler | 2 234 396 | 2 133 418 |
| - Kortsiktig gjeld | 188 198 | 325 441 |
| = Disponible midler 31.12 | 2 046 198 | 1 807 976 |



442 2022 12 Årsoppgjørspakke.pdf

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Kjølbberg, Sverre-Olav | 2023-04-20 | Storaune, Lars | 2023-04-20 |

Identifikasjon

 **bankID** Kjølbberg, Sverre-Olav

Identifikasjon

 **bankID** Storaune, Lars

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---------------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| Barken, Anne Marie | 2023-04-19 | Tangen, Marte | 2023-04-19 |

Identifikasjon

 **bankID** Barken, Anne Marie

Identifikasjon

 **bankID** Tangen, Marte

| Navn | Dato |
|--------------------------|-------------------|
| Grinaker, Øistein | 2023-04-19 |

Identifikasjon

 **bankID** Grinaker, Øistein



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til generalforsamlingen i Kanalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalen Borettslag som viser et overskudd på 1 218 136 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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.

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
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 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>.

Lillestrøm, 27. april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud 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
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



NAVNESEDDEL

Skriv andelseiers navn og leilighetsnummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAV**

Navn:

Leilighetsnummer:

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen.
Leietaker har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig etter eget valg. Fullmakten skal være skriftlig og datert. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel.

Navneseddelen eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

BRETT OG RIV

FULLMAKT

Jeg girfullmakt til å
(navn på fullmektig)

møte på generalforsamlingen i
(navn på borettslag)

den

for andelsnummer, leilighetsnummer

.....
(underskrift)

MERK! Ingen kan være fullmektig for mer enn én andel