



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Hilde Elisabeth Rossing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 26.03.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 151 456	1 102 854
Sum inntekter		1 151 456	1 102 854
Kostnader			
Lønnskostnad	1	113 445	110 838
Annen driftskostnad		552 007	698 101
Sum kostnader		785 212	975 455
Driftsresultat		366 244	127 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 375	16 789
Annen rentekostnad		36 390	45 856
Netto finans		-6 331	-22 216
Årsresultat		359 914	105 183
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		359 914	105 183
Sum overføringer og disponeringer		359 914	105 183



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	11 420 566	11 420 566
Sum anleggsmidler		11 420 566	11 420 566
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		-600	-600
Andre fordringer		105 359	97 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende		770 762	555 681
Sum omløpsmidler		875 521	652 806
SUM EIENDELER		12 296 088	12 073 373
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		7 308 383	6 948 469
Sum egenkapital		7 310 383	6 950 469
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	468 241	607 801
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 388 000	4 388 000
Sum langsiktig gjeld		4 856 241	4 995 801
Kortsiktig gjeld			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Leverandørgjeld		119 431	117 455
Skyldige offentlige avgifter		2 598	2 499
Annen kortsiktig gjeld		7 435	7 149
Sum kortsiktig gjeld		129 464	127 102
Sum gjeld		4 985 705	5 122 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 296 088	12 073 373
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser		4 856 241	4 995 801



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 341150

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Hilde Elisabeth Rossing
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.03.2026



Organisasjonsnr: 945 134 976
KANALEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	2	1 151 456	1 102 854
Sum inntekter		1 151 456	1 102 854
Kostnader			
Lønnskostnad	1	113 445	110 838
Annen driftskostnad		552 007	698 101
Sum kostnader		785 212	975 455
Driftsresultat		366 244	127 399
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 375	16 789
Annen rentekostnad		36 390	45 856
Netto finans		-6 331	-22 216
Årsresultat		359 914	105 183
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		359 914	105 183
Sum overføringer og disponeringer		359 914	105 183



Organisasjonsnr: 945 134 976
KANALEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	11 420 566	11 420 566
Sum anleggsmidler		11 420 566	11 420 566

Omløpsmidler Varer

Kundefordringer		-600	-600
Andre fordringer		105 359	97 725
Bankinnskudd, kontanter og lignende		770 762	555 681
Sum omløpsmidler		875 521	652 806

SUM EIENDELER **12 296 088** **12 073 373**

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital Selskapskapital

Selskapskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		7 308 383	6 948 469
Sum egenkapital		7 310 383	6 950 469

Gjeld Langsiktig gjeld Annen langsiktig gjeld Gjeld til kredittinstitusjoner Øvrig langsiktig gjeld

kredittinstitusjoner	5	468 241	607 801
Øvrig langsiktig gjeld	3	4 388 000	4 388 000
Sum langsiktig gjeld		4 856 241	4 995 801

Kortsiktig gjeld Leverandørgjeld		119 431	117 455
Skyldige offentlige avgifter		2 598	2 499
Annen kortsiktig gjeld		7 435	7 149
Sum kortsiktig gjeld		129 464	127 102

Sum gjeld **4 985 705** **5 122 903**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **12 296 088** **12 073 373**



POSTER UTENOM BALANSEN
Pantstillelser

4 856 241

4 995 801



Organisasjonsnr: 945 134 976
KANALEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Antall årsverk i regnskapsåret

1.00



RESULTATREGNSKAP 2025 Kanalen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNETEKTER					
Felleskostnader		1 030 842	1 068 054	1 118 867	942 768
Innkrevde kapitalkostnader/renter		87 614	0	0	173 460
Andre driftsinntekter	2	33 000	34 800	36 000	36 000
SUM INNETEKTER		1 151 456	1 102 854	1 154 867	1 152 228
KOSTNADER					
Lønn	1	59 426	57 141	57 200	67 600
Styrehonorar		40 000	40 000	40 000	44 000
Arbeidsgiveravgift		14 019	13 697	13 705	15 736
Strøm		31 125	31 288	31 200	31 200
Vedlikehold bygg		47 044	33 361	40 000	56 000
Vedlikehold VVS		75 110	147 076	60 000	30 000
Vedlikehold elektro		22 831	35 974	50 000	35 000
Vedlikehold utvendig anlegg		71 601	40 672	20 000	40 000
Revisjonshonorar	0	9 500	9 000	9 900	8 750
Forretningsførerhonorar		57 096	54 900	57 098	58 097
Årsavgift TV/Internett		119 760	166 515	124 800	124 800
Kontingent boligbyggelag		6 000	6 000	6 000	6 000
Forsikringer		98 591	78 930	97 800	105 800
Kommunale avgifter		98 051	241 846	266 000	250 000
Andre driftskostnader		35 058	19 054	15 000	25 000
SUM KOSTNADER		785 212	975 455	888 703	897 983
DRIFTSRESULTAT		366 244	127 399	266 164	254 245
FINANSINNEKT. OG -KOSTN.					
Renteinntekter		21 375	16 789	15 000	12 500
Rentekostnader		36 390	45 856	37 000	32 280
Utbytte Gjensidige		8 684	6 851	0	0
RESULTAT AV FINANSINNEKT. OG -KOSTN.		-6 331	-22 216	-22 000	-19 780
ÅRSRESULTAT		359 914	105 183	244 164	234 465
OVERFØRINGER OG DISPONERINGER					
Overført annen egenkapital		359 914	105 183	244 164	234 465
SUM OVERFØRINGER		359 914	105 183	244 164	234 465



BALANSE 2025 Kanalen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Bygninger	4	11 420 566	11 420 566
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
SUM ANLEGGSMIDLER		11 420 566	11 420 566
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Restanse felleskostnader		-600	-600
Andre fordringer		105 359	97 725
BANKINNSKUDD OG KONTANTER			
Bank		770 438	548 954
Skattetrekk		324	6 727
SUM OMLØPSMIDLER		875 521	652 806
SUM EIENDELER		12 296 088	12 073 373



BALANSE 2025 Kanalen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital		2 000	2 000
Annen egenkapital		6 948 469	6 948 469
Årets resultat		359 914	0
SUM EGENKAPITAL		7 310 383	6 950 469
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pantegjeld	5	468 241	607 801
Borettsinnskudd	3	4 388 000	4 388 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 856 241	4 995 801
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		119 431	117 455
Påløpt lønn/feriepenger/arb.g.avg		7 435	7 149
Offentlige avgifter		2 598	2 499
SUM KORTSIKTIG GJELD		129 464	127 102
SUM GJELD		4 985 705	5 122 903
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 296 088	12 073 373
Pantestillelser		4 856 241	4 995 801

Moss 31.12.25

Vansjø Boligbyggelag

Sted: _____, dato: _____

Tore Georg Larsen
Styreleder

Terje Dysli
Styremedlem

Kåre Dahl
Styremedlem



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Kanalen Borettslag

Regnskapsprinsipper

Informasjon om årsregnskapet.

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

Klassifisering

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

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

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

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

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

Årsregnskapet baserer seg på regnskapslovens regler om oppsett av årsregnskap.

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

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler IB	525 704	551 074
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	359 914	105 183
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-139 560	-130 553
B. Årets endring disponible midler	220 354	-25 370
C. Disponible midler UB	746 057	525 704

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

I regnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader.

Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler.

Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler.

Borettslagets disponible midler kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Kanalen Borettslag

Note 0 - Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er i sin helhet tilknyttet revisjon.

Note 1 - Personalkostnader

Borettslaget har utbetalt lønn til 1 person.

Note 2 - Andre drifts inntekter

	2025	2024
3299 Elbil lading	33 000	34 800
Sum	-33 000	-34 800

Note 3 - Borettsinnskudd

	2025	2024
2250 BORETT SINNSKUDD	4 388 000	4 388 000
Sum	-4 388 000	-4 388 000

Innskuddet er sikret med pant i eiendommen.

Note 4 - Bygninger

Anskaffet år:

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

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

Note 5 - Pantegjeld

Kreditor:	Nordea Bank Abp, filial i Norge
Lånenummer:	61188258327
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5.95 %
Beregnet innfridd:	28.12.2028
Opprinnelig lånebeløp:	1 100 000
Lånesaldo 01.01:	607 801
Avdrag i perioden:	139 560
Lånesaldo 31.12:	468 241

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 61188258327	1	25 369	25 369

Noter



NOTER ÅRSOPPGJØR 2025 Kanalen Borettslag

Pantegjeld

3	24 104	72 312
13	23 647	307 411
3	21 047	63 141

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

Noter



Resultat og balanse med noter for Kanalen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kanalen Borettslag

Styreleder	Tore Georg Larsen (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Kåre Dahl (sign.)	30.01.2026
Styremedlem	Terje Dysli (sign.)	29.01.2026



Til generalforsamlingen i Kanalen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kanalen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



T

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 16. februar 2026
Tell Norge AS

Jon F. Hansen
Statsautorisert revisor

(elektronisk signert)



 **Securely signed with Brevio**

This document is electronically signed and sealed with Brevio under **eIDAS**, valid in all EU states. Signatures comply with **eIDAS** and **PADES** standards.

The identities of the signers are listed below:

2026-02-16 13:23:15 UTC+01:00


Jon Audun Feldt Hansen

 **bankID**

NO BankID - 16626326-391e-40b0-9fd5-4c30d503f45d

 **This document package contains:**

- The original document
- Closing page (this page)

 Electronic signatures are not visible but digitally integrated.