



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 719 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYST BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Elisabeth Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 09.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	131 033 618	15 594 432
Sum inntekter		131 033 618	15 594 432
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-1 755 397	-1 708 117
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-89 282	-151 928
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12,1 6	-13 307 594	-15 527 738
Sum kostnader		-15 152 273	-17 387 783
Driftsresultat		115 881 345	-1 793 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		302 719	962
Sum finanskostnader		-4 320 076	-2 785 920
Netto finans		-4 017 357	-2 784 958
Ordinært resultat før skattekostnad		111 863 988	-4 578 309
Ordinært resultat etter skattekostnad		146 185 891	32 982 215
Årsresultat	13,18	111 863 988	-4 578 309
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 863 988	-4 578 309
Sum overføringer og disponeringer		111 863 988	-4 578 309



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,19	338 780 253	123 866 480
Maskiner og anlegg	4	0	25 001
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 714 657	1 523 662
Sum varige driftsmidler		340 494 910	125 415 143
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	14	100 000	6 818 698
Andre fordringer	15	102 974 815	0
Sum finansielle anleggsmidler		103 074 815	6 818 698
Sum anleggsmidler		443 569 724	132 233 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	16	961 906	1 377 347
Andre fordringer	16	636 036	253 659
Sum fordringer		1 597 942	1 631 006
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	7 645 901	1 396 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 243 842	3 027 143
Sum omløpsmidler		9 243 843	3 027 142
SUM EIENDELER		452 813 566	135 260 983

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	18	321 605 354	10 114 784
Sum opptjent egenkapital		321 605 354	10 114 784
Sum egenkapital		321 605 354	10 114 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	19,20	115 000 000	115 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	19,21, 22	13 756 973	7 957 440
Sum annen langsiktig gjeld		128 756 973	122 957 440
Sum langsiktig gjeld		128 756 973	122 957 440
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 546 993	1 750 172
Skyldige offentlige avgifter		83 364	69 923
Annen kortsiktig gjeld		820 882	368 664
Sum kortsiktig gjeld		2 451 239	2 188 758
Sum gjeld		131 208 211	125 146 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 813 566	135 260 983
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	123 693 200	122 722 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 738226

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 719 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYST BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

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: Elisabeth Fredriksen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

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, 29.11.2023



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	131 033 618	15 594 432
Sum inntekter		131 033 618	15 594 432
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-1 755 397	-1 708 117
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	-89 282	-151 928
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	-13 307 594	-15 527 738
Sum kostnader		-15 152 273	-17 387 783
Driftsresultat		115 881 345	-1 793 351
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		302 719	962
Sum finanskostnader		-4 320 076	-2 785 920
Netto finans		-4 017 357	-2 784 958
Ordinært resultat før skattekostnad		111 863 988	-4 578 309
Ordinært resultat etter skattekostnad		146 185 891	32 982 215
Årsresultat	13,18	111 863 988	-4 578 309
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		111 863 988	-4 578 309
Sum overføringer og disponeringer		111 863 988	-4 578 309



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4,19	338 780 253	123 866 480
Maskiner og anlegg	4	0	25 001
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	1 714 657	1 523 662
Sum varige driftsmidler		340 494 910	125 415 143
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	14	100 000	6 818 698
Andre fordringer	15	102 974 815	0
Sum finansielle anleggsmidler		103 074 815	6 818 698
Sum anleggsmidler		443 569 724	132 233 840
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	16	961 906	1 377 347
Andre fordringer	16	636 036	253 659
Sum fordringer		1 597 942	1 631 006
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	7 645 901	1 396 136
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 243 842	3 027 143
Sum omløpsmidler		9 243 843	3 027 142
SUM EIENDELER		452 813 566	135 260 983

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	18	321 605 354	10 114 784
Sum opptjent egenkapital		321 605 354	10 114 784
Sum egenkapital		321 605 354	10 114 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	19,20	115 000 000	115 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	19,21,22	13 756 973	7 957 440
Sum annen langsiktig gjeld		128 756 973	122 957 440
Sum langsiktig gjeld		128 756 973	122 957 440
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 546 993	1 750 172
Skyldige offentlige avgifter		83 364	69 923
Annen kortsiktig gjeld		820 882	368 664
Sum kortsiktig gjeld		2 451 239	2 188 758
Sum gjeld		131 208 211	125 146 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 813 566	135 260 983
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	19	123 693 200	122 722 000



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.20

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler 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>	



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



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Valentinlyst Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Valentinlyst Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- 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 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Fenneco Dokumentnøkkel: DEDXA-PM3WJ-26NSH-55ZT-YW2Q3-33BC0



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."

John Christian Løvaas

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 08:48:25 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DEDXA-PM3WJ-26NSH-56ZT-YW2Q3-33BC0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Felleskostnader		16 266 791	13 935 240	15 329 600	19 094 350
Inntekter garasjer		636 395	92 564	25 000	1 885 415
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 920 115	1 350 360	1 918 800	1 916 640
Andre driftsinntekter	1	112 210 317	216 268	103 000	4 436 100
Sum driftsinntekter		131 033 618	15 594 432	17 376 400	27 332 505
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 325 397	-1 296 117	-1 253 000	-1 617 640
Styreonorar	3	-430 000	-412 000	-430 000	-470 800
Avskrivninger	4	-89 282	-151 928	-72 000	-45 700
Forretningsførerhonorar		-381 476	-334 598	-347 000	-757 880
Eksterne honorar	5	-936 186	-286 013	-295 000	-345 000
Kontingent boligbyggelag		-118 800	-115 500	-116 000	-118 800
Kontingent/felleskostnader	6	-478 125	0	0	-1 885 415
Drifts- og serviceavtaler	7	-1 613 558	-1 011 391	-1 000 000	-1 414 040
Løpende vedlikehold	8	-1 143 031	-1 196 640	-1 000 000	-2 435 000
Periodisk vedlikehold	9	-1 415 090	-5 985 891	-2 160 300	-2 750 000
Elektroniske fellesavtaler		-1 988 749	-1 630 033	-1 918 800	-2 208 000
Forsikring	10	-909 342	-876 746	-945 000	-1 104 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 328 172	-1 290 321	-1 335 000	-3 024 648
Eiendomsavgifter		-1 642 959	-1 611 827	-1 660 000	-1 708 680
Energi, felles	11	-970 213	-1 140 155	-1 000 000	-996 000
Andre driftsutgifter	12	-381 893	-42 289	-247 000	-770 000
Tap på fordringer	16	0	-6 334	0	0
Sum driftskostnader		-15 152 273	-17 387 783	-13 779 100	-21 651 603
DRIFTSRESULTAT		115 881 345	-1 793 351	3 597 300	5 680 902
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		302 719	962	60 000	100 000
Finanskostnader		-4 320 076	-2 785 920	-3 485 000	-5 750 000
Netto finansposter		-4 017 357	-2 784 958	-3 425 000	-5 650 000
Resultat før skattekostnad		111 863 988	-4 578 309	172 300	30 902
ARSRESULTAT	13, 18	111 863 988	-4 578 309	172 300	30 902
Disponering av totalresultat:					
Overført til annen egenkapital		111 863 988	0	0	0
Overført fra annen egenkapital		0	-4 578 309	0	0



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	4, 19	333 716 480	123 866 480
Garasjer	4, 19	5 063 773	0
Maskiner	4	0	25 001
Andre anleggsmidler	4	1 714 657	1 523 662
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	14	100 000	100 000
Langsiktige fordringer	15	102 974 815	6 718 698
Sum anleggsmidler		443 569 724	132 233 840
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	16	34 206	39 244
Forskutterte kostnader MBU	16	226 484	0
Periodiserte kostnader	16	927 700	1 338 103
Andre fordringer	16	91 152	182 091
Mellomregning Klare Finans	16	172 512	70 606
Opptjente renter	16	145 888	962
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	17	7 645 901	1 396 136
Sum omløpsmidler		9 243 842	3 027 143
SUM EIENDELER		452 813 566	135 260 983



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2022

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	18	38 000	33 000
Annen innskutt kapital	18	199 621 582	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	18	121 945 772	10 081 784
Sum egenkapital		321 605 354	10 114 784
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	19, 20	115 000 000	115 000 000
Borettsinnskudd	19, 21	8 693 200	7 722 000
Andre innskudd	19, 21	0	235 440
Annen langsiktig gjeld	19, 22	5 063 773	0
Sum langsiktig gjeld		128 756 973	122 957 440
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 546 993	1 750 172
Skyldig off. myndigheter		83 364	69 923
Forskudd kunder		173 698	103 089
Forskuttede inntekter MBU		7	0
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		125 613	115 022
Påløpte kostnader		516 564	148 579
Annen kortsiktig gjeld		5 000	1 974
Sum kortsiktig gjeld		2 451 239	2 188 758
Sum gjeld		131 208 211	125 146 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		452 813 566	135 260 983
Pantstillelser	19	123 693 200	122 722 000

Sted: _____, dato: _____

Rune Kjellberg
Midlertidig leder

Wenche Elisabeth Bye
Styremedlem

Tore Melheim
Styremedlem

Ragnar Hauglien
Styremedlem

Helge Tiller
Styremedlem

Harald Holm
Styremedlem



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet.

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har pantrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Denne er dekket av forretningsfører som en del av forretningsføreravtalen. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Garasjene er revet og innskuddene tilbakebetalt. Det er dermed ikke laget garasjeregnskap i 2022 og det er ikke overført midler mellom driftskonto og garasjekonto.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINTEKTER

	2022	2021
Strømvavgift eluttak	14 631	24 018
Inntekt festeavgift/tomt	100 000	100 000
Andre leieinntekter	105 766	68 300
Ekstrainnbetaling	21 220	16 000
Utleie av miljøhus/grendahus	0	-1 050
Utleie av parkering/garasjer	0	9 000
Salg av utbyggingsrett	111 968 700	0
Sum andre inntekter	112 210 317	216 268

Salg av utbyggingsrett til Trym AS



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2022	2021
Lønn	838 074	720 137
Arbeidsgiveravgift	217 438	211 160
Feriepenger	125 613	115 022
Pensjonskostnader	63 215	131 724
Reisekostnader	0	5 471
Andre lønnskostnader	81 057	112 603
Sum personalkostnader	1 325 397	1 296 117

Samlet antall årsverk: 2,13

Obligatorisk tjenestepensjon

Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.

Note 3 - STYREHONORAR

	2022	2021
Styrehonorar	430 000	412 000



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 4 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Maskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 718	1 617 895	66 485	10 000	21 279	1 660 984
Årets tilgang :	0	150 902	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 718	1 768 797	66 485	10 000	21 279	1 660 984
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	321 718	1 622 087	25 486	10 000	21 279	1 660 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	146 710	40 999	0	0	0
Årets avskrivninger :	0	9 031	13 297	0	0	25 000
Antatt levetid i år :	20	3	5	5	3	5

	Park. plass	Kontormask.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Andre anl.m.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 256 637	52 113	1 071 200	23 827 957	91 481	243 182
Årets tilgang :	0	0	0	209 850 000	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 256 637	52 113	1 071 200	233 677 957	91 481	243 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	52 113	0	0	91 481	217 715
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 256 637	0	1 071 200	233 677 957	0	25 467
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	16 978
Antatt levetid i år :		3			10	3

	Andre anl.m.	Varige anl.m.	Garasje	Rehabilit.	Lekeplasser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 371 920	123 300	1 045 269	98 967 323	171 678
Årets tilgang :	104 375	0	5 063 773	0	0
Årets avgang :	0	0	1 045 269	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 476 295	123 300	5 063 773	98 967 323	171 678
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 354 752	0	1 045 269	0	171 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	121 544	123 300	5 063 773	98 967 323	0
Årets avskrivninger :	24 976	0	0	0	0
Antatt levetid i år :	5		20		5

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 1965.

Rehabiliteringer er gjennomført i 2004 og i perioden 2016-2019. Sistnevnte gjelder fasaderehabilitering og innglassing av balkonger.

I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 år. For avskrivning før 01.01.2015 er dette ført direkte over egenkapitalen. Fra 01.01.2015 føres avskrivningen over resultatregnskapet.

Årets tilgang garasjer gjelder ny vaktmestergarasje.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 5 - EKSTERNE HONORARER

	2022	2021
Revisjonshonorar (inkl. mva)	148 219	15 000
Fakturerte tjenester	268 935	62 090
Juridisk rådgivning	473 032	207 536
Teknisk rådgivning	46 000	1 388
Sum eksterne honorarer	936 186	286 013

Revisjonshonoraret: kr 21 875 er tilnyttet revisjon, mens kr 131 344 gjelder bistand fra revisor
Fakturerte tjenester og juridisk rådgivning skyldes hovedsakelig bistand ifm granskningbegjæring

Note 6 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2022	2021
Felleskostnad velforening/sameie	478 125	0
Sum felleskostnad velforening/sameie	478 125	0

Parkeringsleien som borettslaget krever inn fra nye andeler betales til Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Note 7 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2022	2021
Vedlikeholdsplan	28 766	27 928
Avtale om sekretærtjenester	62 393	60 267
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	27 894	28 918
Avtale om HMS-tjenester	38 104	36 994
Andre administrasjonsavtaler	41 454	21 873
Avtale om renholdstjenester	567 028	540 604
Avtale om vakt- og sikringstjenester	18 380	53 964
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	71 998	1 842
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	57 974	101 756
Avtale om skadedyrbekjempelse	13 034	12 296
Avtale om ettersyn/utbedring - bygg og tomter	92 188	0
Avtale om adgangskontroll og dører	18 250	18 000
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	576 095	108 949
Sum drifts- og serviceavtaler	1 613 558	1 011 391

Andre administrasjonsavtaler gjelder langtidsbudsjett, lønn, hovednøkler og e-postløsning.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 8 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	19 321	106 941
Vakthold	944	0
Rørleggerarbeid	193 870	129 188
Malerarbeid og -utstyr	3 506	47 003
Prosjekt malerarbeid	1	0
Elektrikerarbeid	204 115	202 495
Dør og vinduer	29 292	57 933
Føiling areal/tømt sandfang	23 969	15 125
Blikkenslagerarbeid	9 440	0
Grunnarbeid	23 019	0
Snøbrøyting, sandstrøing	16 383	10 390
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	1 750	0
Garasjeanlegg	0	1 241
Vaskerianlegg	55 539	35 044
Heisanlegg	310 173	212 831
Ventilasjon	21 380	3 075
Egenandeler, differanser skader	38 400	50 000
Avfallstømming/søppelsuganlegg	38 483	63 468
Renholdartikler/renhold	11 181	8 381
Forbruksmateriell	14 982	12 484
Skilt	5 063	6 841
Nøkler, lås	57 827	128 483
Brannsikring	533	52 992
Balkong/veranda/terrasser	0	24 000
Fasade/vindu/takrønnevask	18 534	6 164
Porttelefon	44 579	20 077
Postkasser	750	0
Leie stillas/maskiner	0	2 483
Sum vedlikehold	1 143 031	1 196 640



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 9 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2022	2021
Snekkerarbeid	60 413	939 675
Elektrikerarbeid	116 383	330 428
Murerarbeid	284 281	25 109
Heisanlegg	56 200	1 265 900
Skadeforebyggende tiltak	0	385 349
Brannsikring	0	37 391
Fasade	497 813	2 992 325
Porttelefon	400 000	0
Prosjektvedlikehold	0	9 715
Sum periodisk vedlikehold	1 415 090	5 985 891

Note 10 - FORSIKRING

	2022	2021
Forsikring	909 342	876 746

Note 11 - ENERGIKOSTNADER

	2022	2021
Energikostnader		
Energikostnader strøm	970 213	1 140 155
Sum energikostnader	970 213	1 140 155



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 12 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2022	2021
Leiekostnader	14 017	14 370
Verktøy, driftsmateriell, inventar	125 340	41 480
Kontorrekvisita, trykksaker	65 741	23 475
Drift maskiner	37 417	44 120
Gaver	5 060	5 228
Kostnader vedr. styrearbeid	11 801	645
Generalforsamling/års møte	37 889	17 850
Kurskostnader	2 300	0
Bankgebyrer	1 609	14 318
Andre gebyrer	35 408	7 041
Tilskudd bomiljø	0	12 000
Hjemmeside/internett/TV-abo	31 817	32 300
Dagligvarer	996	314
Alarmtrykning	0	12 500
Annonser	12 488	0
Erstatning	0	9 550
Parkering	0	-196 211
Andre kostnader	12	5
Sum andre driftsutgifter	381 893	42 289



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 13 - DISPONIBLE MIDLER

	2022	2021
Disponible midler 01.01	838 384	5 480 560
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	111 863 988	-4 578 309
Tilbakeført avskrivning	89 282	151 928
Tilgang av anleggsmidler	-215 169 050	-117 419
Mellomværende med konsernselskap	5 063 773	0
Innbetalt innskudd	971 200	0
Utbetalt innskudd	-235 440	-365 800
Uttak øremerkede midler	0	463 635
Innskudd kapital/fond	5 000	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-117 705 546	-196 211
Reduksjon langsiktig fordring	21 449 429	0
Andre finansielle transaksjoner	199 621 582	0
Årets endring i disponible midler	5 954 218	-4 642 176
Disponible midler i periodens slutt	6 792 603	838 384
Øremerkede midler garasjer 01.01.	0	463 635
Årets uttak fra garasjer	0	-463 635
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	6 792 603	838 384

Utbetalt innskudd er garasjeinnskuddet som er utbetalt til eiere.

Mellomværende med konsernselskap er langsiktig gjeld til Valentinlyst Parkeringsutleie AS i forbindelse med oppføring av ny vaktmestergarasje.

Reduksjon i langsiktig fordring er innbetaling av fordring mot Trym AS og reduksjon av fellesgjeld på de gamle andelene i forbindelse med byggetrinn 1 av utbyggingsprosjektet, i tillegg til at lån på kr 6 875 529,- til Valentinlyst Parkeringsutleie AS ble tilbakebetalt i sin helhet i 2022 inkludert renter.

Andre finansielle transaksjoner gjelder overkurs/innskutt EK fra BT1.

Note 14 - FINANSIELLE EIENDELER

Selskap	Eierandel	Selsk. EK pr 31.12.22	Årsresultat	Bokført verdi
Valentinlyst Parkeringsutleie AS	100 %	- 4 308 118	35 484	100 000

Note 15 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2022	2021
Valentinlyst Parkeringsutleie AS	14 989 064	6 718 698
Trym AS	87 985 751	0
Sum langsiktige fordringer	102 974 815	6 718 698

Valentinlyst borettslag har i forbindelse med ferdigstilling av BT1 mottatt et oppgjør fra Trym AS på kr 14 730 731. Dette beløpet er overført til Valentinlyst Parkeringsutleie AS og er planlagt å være en del av selskapets egenkapital. Endelig oppgjør, eventuell konvertering av denne fordringen til egenkapital og finansieringsstruktur vil bli bestemt når parkeringsanlegget er ferdigstilt. I tillegg består fordringen mot VPU av avsetning festeavgift i henhold til festekontrakt mellom boligselskapet og VPU. Fordringen fra 2021 på kr 6 718 698 er oppgjort i sin helhet i 2022. Det er inntektsført med kr 156 831 i renter på dette lånet i 2022.

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 16 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående kundefordringer er gjennomgått og vurdert. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse og det er derfor ikke foretatt tapsavsetning.

Note 17 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2022	2021
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	40 996	27 959
Bankinnskudd	7 604 905	1 368 177
Sum bankinnskudd	7 645 901	1 396 136

Note 18 - EGENKAPITAL

	2022	2021
SUM EGENKAPITAL 01.01	10 114 784	14 693 093
Endring overkurs/annen innskutt EK	199 621 582	0
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	199 621 582	0
Andelskapital 01.01	33 000	33 000
Endring andelskapital	5 000	0
Andelskapital 31.12	38 000	33 000
Annent egenkapital 01.01	10 081 784	14 660 093
Årets resultat	111 863 988	-4 578 309
Annent egenkapital 31.12	121 945 772	10 081 784
SUM EGENKAPITAL 31.12	321 605 354	10 114 784

Andelskapitalen er kr 38 000,- fordelt på 380 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 19 - PANTSTILLELSER

	2022
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	338 780 252
Restgjeld 31.12	123 693 200

Pålydende pantstillelser var kr 1 208 693 200,- per 31.12. Pantstillelser omfatter pant til SMN i forbindelse med utbyggingsprosjektet (kr 600 000 000,-). Pant til urådighet til Eiendomsmegler 1 i forbindelse med utbyggingsprosjektet. (kr 300 000 000,-), langsiktig gjeld i SMN (kr 300 000 000,-) og borettsinnskudd (kr 8 693 200,-), jfr note om innskudd.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 20 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN
Formål:	Lån ifm utbygging av brl.	Refinansiert lån og opplåning ca. 6,4 mil. kr.
Lånenummer:	9999999999	42026147519
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2020
Rentesats:	5.20 %	5.20 %
Betingelser:	Flytende rente	3 mnd NIBOR + margin 1,95 %
Beregnet innfridd:	31.12.2024	30.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	9 235 757	115 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	115 000 000
Avdrag i perioden:	0	9 235 757
Opptak i perioden:	9 235 757	0
Lånesaldo 31.12:	9 235 757	105 764 243

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42026147519	132	352 276	46 500 432
	132	311 612	41 132 784
	66	274 712	18 130 992
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 9999999999	1	256 249	256 249
	4	249 172	996 688
	7	232 016	1 624 112
	5	224 622	1 123 110
	3	218 412	655 236
	5	209 459	1 047 295
	21	144 530	3 035 130
	4	124 485	497 940

Det er lagt opp to lån som tilsammen utgjør kr 115 000 000,-. Dette er gjort for å få fellesgjelden fordelt korrekt på alle andelene, når utbyggingen er over vil det bli sammenstått igjen.

Note 21 - INNSKUDD

	2022	2021
Borettsinnskudd	8 693 200	7 722 000
Andre innskudd	0	235 440
Sum innskudd	8 693 200	7 957 440

Andre innskudd er satt til 0,- da innskuddet på garasjene er utbetalt til andelseierne



Valentinlyst Borettslag - Noter 2022

Note 22 - LANGSIKTIG GJELD

	2022	2021
Langsiktig gjeld VPU	5 063 773	0

Valentinlyst Parkeringsutleie AS har på vegne av Valentinlyst Borettslag lagt ut for alle kostnadene knyttet til oppføringen av ny vaktmestergarasje på eiendommen. Vaktmestergarasjen er ferdigstilt og overført til borettslaget.



Resultat og balanse med noter for Valentinlyst Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valentinlyst Borettslag

Styreleder	Rune Kjellberg (sign.)	15.05.2023
Styremedlem	Tore Melheim (sign.)	15.05.2023
Styremedlem	Harald Holm (sign.)	15.05.2023
Styremedlem	Wenche Elisabeth Bye (sign.)	15.05.2023
Styremedlem	Helge Tiller (sign.)	15.05.2023
Styremedlem	Ragnar Hauglien (sign.)	15.05.2023