



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 532 812
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VALGRINDVEIEN 13
Forretningsadresse: v/Boligbygglaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Vrålstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 18.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 766 776	1 596 870
Sum inntekter		1 766 776	1 596 870
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-46 918	-45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-16 351	-16 351
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7	-1 045 108	-1 249 584
Sum kostnader		-1 108 374	-1 311 576
Driftsresultat		658 402	285 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		21 290	8 754
Sum finanskostnader		-137 187	-67 245
Netto finans		-115 897	-58 491
Ordinært resultat før skattekostnad		542 505	226 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		542 505	226 803
Årsresultat	8,13	542 505	226 803
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		542 505	226 803
Sum overføringer og disponeringer		542 505	226 803



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	9,14	9 907 996	9 907 996
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	9	6 814	23 165
Sum varige driftsmidler		9 914 810	9 931 161
Sum anleggsmidler		9 914 810	9 931 161
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	10	0	55 586
Andre fordringer	10	21 290	13 197
Sum fordringer		21 290	68 783
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	442 055	404 245
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		463 345	473 027
Sum omløpsmidler		463 345	473 028
SUM EIENDELER		10 378 155	10 404 188
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital	12,13	204 000	204 000
Sum innskutt egenkapital		204 000	204 000
Opptjent egenkapital			



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen egenkapital	13	5 998 084	5 455 579
Sum opptjent egenkapital		5 998 084	5 455 579
Sum egenkapital		6 202 084	5 659 579
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14,15	4 078 556	4 569 010
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	15 300	15 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 093 856	4 584 310
Sum langsiktig gjeld		4 093 856	4 584 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 058	139 740
Skyldige offentlige avgifter		158	0
Annen kortsiktig gjeld		1 999	20 560
Sum kortsiktig gjeld		82 215	160 299
Sum gjeld		4 176 071	4 744 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 378 155	10 404 188
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	4 093 856	4 584 310



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 498100

Enheten

Organisasjonsnummer: 931 532 812
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS VALGRINDVEIEN 13
Forretningsadresse: v/Boligbygglaget TOBB
Krambugata 7
7011 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Frederik Vrålstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 931 532 812
AS VALGRINDVEIEN 13

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	1 766 776	1 596 870
Sum inntekter		1 766 776	1 596 870
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-46 918	-45 640
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-16 351	-16 351
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	-1 045 108	-1 249 584
Sum kostnader		-1 108 374	-1 311 576
Driftsresultat		658 402	285 294
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		21 290	8 754
Sum finanskostnader		-137 187	-67 245
Netto finans		-115 897	-58 491
Ordinært resultat før skattekostnad		542 505	226 803
Ordinært resultat etter skattekostnad		542 505	226 803
Årsresultat	8, 13	542 505	226 803
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		542 505	226 803
Sum overføringer og disponeringer		542 505	226 803



Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	14,15	4 078 556	4 569 010
Øvrig langsiktig gjeld	14,16	15 300	15 300
Sum annen langsiktig gjeld		4 093 856	4 584 310
Sum langsiktig gjeld		4 093 856	4 584 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 058	139 740
Skyldige offentlige avgifter		158	0
Annen kortsiktig gjeld		1 999	20 560
Sum kortsiktig gjeld		82 215	160 299
Sum gjeld		4 176 071	4 744 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 378 155	10 404 188
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	14	4 093 856	4 584 310



Organisasjonsnr: 931 532 812
AS VALGRINDVEIEN 13

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

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



AS Valgrindveien 13 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		937 344	916 696	937 200	974 688
Felleskostnader lik fordeling		307 584	242 176	307 482	348 384
Felleskostnader kapitaldel		282 648	252 494	282 586	0
Inntekter garasjer		0	0	0	31 490
Tillegg elektroniske fellesavtaler		225 024	185 504	225 300	225 300
Andre driftsinntekter	1	14 176	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 766 776	1 596 870	1 752 568	1 579 862
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-6 918	-5 640	-5 640	-5 640
Styrehonorar		-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Avskrivninger		-16 351	-16 351	-16 351	-6 814
Forretningsførerhonorar		-67 540	-65 097	-67 500	-70 000
Honorar administrative tjenester		-10 105	0	-13 700	-15 500
Eksterne honorar	3	-11 338	-10 063	-21 700	-16 700
Drifts- og serviceavtaler	4	-8 107	-265 413	-6 000	-8 500
Vaktmestertjenester		-207 428	0	-232 800	-232 800
Løpende vedlikehold	5	-16 238	-26 344	-60 000	-90 000
Periodisk vedlikehold	6	-101 582	-343 250	-80 000	-80 000
Elektroniske fellesavtaler		-213 697	-216 573	-225 300	-225 300
Forsikring		-84 114	-76 598	-84 300	-92 190
Kommunale tjenester og renovasjon		-152 132	-63 796	-150 000	-171 800
Eiendomsavgifter		-153 543	-154 952	-161 200	-161 200
Energi, felles		-16 363	-22 514	-20 000	-25 000
Andre driftsutgifter	7	-2 921	-4 984	-7 800	-2 400
Sum driftskostnader		-1 108 374	-1 311 576	-1 192 291	-1 253 844
DRIFTSRESULTAT		658 402	285 294	560 277	326 018
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		21 290	8 754	14 800	24 800
Finanskostnader		-137 187	-67 245	-145 811	-182 612
Netto finansposter		-115 897	-58 491	-131 011	-157 812
Resultat før skattekostnad		542 505	226 803	429 265	168 206
Ordinært resultat etter skatt		542 505	226 803	429 265	168 206
ÅRSRESULTAT	8, 13	542 505	226 803	429 265	168 206
Disponering av totalresultat:		542 505	226 803	429 265	168 206
Overført til annen egenkapital		542 505	226 803	0	0

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	9 907 996	9 907 996
Andre anleggsmidler	9	6 814	23 165
Sum anleggsmidler		9 914 810	9 931 161
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	0	55 586
Mellomregning Klare Finans	10	0	4 443
Opptjente renter	10	21 290	8 754
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	442 055	404 245
Sum omløpsmidler		463 345	473 027
SUM EIENDELER		10 378 155	10 404 188

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	12, 13	204 000	204 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	5 998 084	5 455 579
Sum egenkapital		6 202 084	5 659 579
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	4 078 556	4 569 010
Borettsinnskudd	14, 16	15 300	15 300
Sum langsiktig gjeld		4 093 856	4 584 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 058	139 740
Skyldig off. myndigheter		158	0
Forskudd kunder		0	4 443
Forskutterte inntekter MBU		0	14 176
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		120	0
Påløpte kostnader		1 879	1 941
Sum kortsiktig gjeld		82 215	160 299
Sum gjeld		4 176 071	4 744 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 378 155	10 404 188
Pantstillelser	14	4 093 856	4 584 310

Sted: _____, dato: _____

Frederik Vrålstad
Leder

Arve Haus
Styremedlem

Tobias Christiani
Styremedlem

Lana Krehic
Styremedlem

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg 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 oppjeningsprinsippet.

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 andelseiere og har panterett 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNEKTER

	2023	2022
Viderefakturering energi, strøm	14 176	0
Sum andre inntekter	14 176	0



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	5 798	5 640
Feriepenger	120	0
Andre lønnskostnader	1 000	0
Sum personalkostnader	6 918	5 640

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Fakturerte tjenester	0	2 563
Teknisk rådgivning	2 975	0
Sum eksterne honorarer	11 338	10 063

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	2 951
Andre administrasjonsavtaler	0	2 634
Avtale om vaktmestertjenester	0	161 505
Avtale om sommervedlikehold	0	90 623
Avtale om skadedyrbekjempelse	8 107	7 701
Sum drifts- og serviceavtaler	8 107	265 413

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	938	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 371	0
Reparasjon og vedlikehold annet	4 929	0
Sum vedlikehold	16 238	26 344

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	101 582	343 250
Sum periodisk vedlikehold	101 582	343 250

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kostnader vedr. styrearbeid	928	0
Bankgebyrer	655	731
Andre gebyrer	1 338	1 495
Erstatning	0	2 590
Servering dugnad	0	168
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	2 921	4 984

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	312 728	311 654
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	542 505	226 803
Tilbakeført avskrivning	16 351	16 351
Opptak lån	0	450 000
Avdrag lån	-490 454	-692 081
Årets endring i disponible midler	68 402	1 074
Disponible midler i periodens slutt	381 130	312 728
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	381 130	312 728

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 064	84 000	1 655 211	366 569	6 500	8 168 785
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 064	84 000	1 655 211	366 569	6 500	8 168 785
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 064	0	0	359 755	6 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	84 000	1 655 211	6 814	0	8 168 785
Årets avskrivninger :	0	0	0	16 351	0	0
Antatt levetid i år :	5			10	20	

Lekeplasser

Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 670
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 670
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 670
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	5

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i 1948 og rehabilitert i 2012.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Aksjeselskapet trenger ikke å regne med framtidige tap, så det er derfor ikke foretatt noen tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	9	9
Bankinnskudd	442 046	404 236
Sum bankinnskudd	442 055	404 245

Bankinnskudd og øremerkede

Note 12 - AKSJEKAPITAL

Aksjeeier	Eierandel	Styremedlem/aksjeeier
Fredrik Vrålstad	1/32	Leder
Lana Krehic	1/32	Styremedlem
Tobias Christiani	1/32	Styremedlem

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 12 - AKSJEKAPITAL

Arve Haus

1/32

Styremedlem

Selskapets aksjekapital er kr 204.000,- fordelt på 204 aksjer, hver pålydende kr 1 000,-
Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	5 659 579	5 432 776
Aksje-/grunnkapital 01.01	204 000	204 000
Aksje-/grunnkapital 31.12	204 000	204 000
Annen egenkapital 01.01	5 455 579	5 228 776
Årets resultat	542 505	226 803
Annen egenkapital 31.12	5 998 084	5 455 579
SUM EGENKAPITAL 31.12	6 202 084	5 659 579

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	9 907 996
Restgjeld 31.12	4 093 856

Pålydende pantstillelser var kr. 9 355 300,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Opplåning til utbedring el-anlegg.	Fasaderehabilitering og refinansiering	
Lånenummer:	90517321086	146161716	14616171610
Lånetyper:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2010	2000
Rentesats:	5.25 %	3.873 %	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2023	31.12.2040	28.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	6 500 000	2 840 000
Lånesaldo 01.01:	138 913	4 252 890	177 207
Avdrag i perioden:	138 913	174 334	177 207
Lånesaldo 31.12:	0	4 078 556	0
Saldo 5 år frem i tid:	0	3 179 710	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146161716	32	127 455	4 078 560

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	15 300	15 300
Sum innskudd	15 300	15 300



Resultat og balanse med noter for AS Valgrindveien 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Valgrindveien 13

Styreleder	Frederik Vrålstad (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Tobias Christiani (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Lana Krehic (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Arve Haus (sign.)	24.02.2024



AS Valgrindveien 13 - Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		937 344	916 696	937 200	974 688
Felleskostnader lik fordeling		307 584	242 176	307 482	348 384
Felleskostnader kapitalandel		282 648	252 494	282 586	0
Inntekter garasjer		0	0	0	31 490
Tillegg elektroniske fellesavtaler		225 024	185 504	225 300	225 300
Andre driftsinntekter	1	14 176	0	0	0
Sum driftsinntekter		1 766 776	1 596 870	1 752 568	1 579 862
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-6 918	-5 640	-5 640	-5 640
Styreonorar		-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Avskrivninger		-16 351	-16 351	-16 351	-6 814
Forretningsførerhonorar		-67 540	-65 097	-67 500	-70 000
Honorar administrative tjenester		-10 105	0	-13 700	-15 500
Eksterne honorar	3	-11 338	-10 063	-21 700	-16 700
Drifts- og serviceavtaler	4	-8 107	-265 413	-6 000	-8 500
Vaktmestertjenester		-207 428	0	-232 800	-232 800
Løpende vedlikehold	5	-16 238	-26 344	-60 000	-90 000
Periodisk vedlikehold	6	-101 582	-343 250	-80 000	-80 000
Elektroniske fellesavtaler		-213 697	-216 573	-225 300	-225 300
Forsikring		-84 114	-76 598	-84 300	-92 190
Kommunale tjenester og renovasjon		-152 132	-63 796	-150 000	-171 800
Eiendomsavgifter		-153 543	-154 952	-161 200	-161 200
Energi, felles		-16 363	-22 514	-20 000	-25 000
Andre driftsutgifter	7	-2 921	-4 984	-7 800	-2 400
Sum driftskostnader		-1 108 374	-1 311 576	-1 192 291	-1 253 844
DRIFTSRESULTAT		658 402	285 294	560 277	326 018
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		21 290	8 754	14 800	24 800
Finanskostnader		-137 187	-67 245	-145 811	-182 612
Netto finansposter		-115 897	-58 491	-131 011	-157 812
Resultat før skattekostnad		542 505	226 803	429 265	168 206
Ordinært resultat etter skatt		542 505	226 803	429 265	168 206
ÅRSRESULTAT	8, 13	542 505	226 803	429 265	168 206
Disponering av totalresultat:		542 505	226 803	429 265	168 206
Overført til annen egenkapital		542 505	226 803	0	0

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	9, 14	9 907 996	9 907 996
Andre anleggsmidler	9	6 814	23 165
Sum anleggsmidler		9 914 810	9 931 161
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader	10	0	55 586
Mellomregning Klare Finans	10	0	4 443
Opptjente renter	10	21 290	8 754
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	11	442 055	404 245
Sum omløpsmidler		463 345	473 027
SUM EIENDELER		10 378 155	10 404 188

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Balanse 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Aksje-/grunnkapital	12, 13	204 000	204 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	5 998 084	5 455 579
Sum egenkapital		6 202 084	5 659 579
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	14, 15	4 078 556	4 569 010
Borettsinnskudd	14, 16	15 300	15 300
Sum langsiktig gjeld		4 093 856	4 584 310
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		80 058	139 740
Skyldig off. myndigheter		158	0
Forskudd kunder		0	4 443
Forskutterte inntekter MBU		0	14 176
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		120	0
Påløpte kostnader		1 879	1 941
Sum kortsiktig gjeld		82 215	160 299
Sum gjeld		4 176 071	4 744 609
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		10 378 155	10 404 188
Pantstillelser	14	4 093 856	4 584 310

Sted: _____, dato: _____

Frederik Vrålstad
Leder

Arve Haus
Styremedlem

Tobias Christiani
Styremedlem

Lana Krehic
Styremedlem

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg 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 oppjeningsprinsippet.

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 andelseiere og har panterett 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2023	2022
Viderefakturering energi, strøm	14 176	0
Sum andre inntekter	14 176	0



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Arbeidsgiveravgift	5 798	5 640
Feriepenger	120	0
Andre lønnskostnader	1 000	0
Sum personalkostnader	6 918	5 640

Samlet antall årsverk: 0

Obligatorisk tjenestepensjon

Boligselskapet oppfyller ikke kravene for OTP, og har av den grunn ikke inngått noen pensjonsordning.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2023	2022
Revisjonshonorar (inkl. mva)	8 363	7 500
Fakturerte tjenester	0	2 563
Teknisk rådgivning	2 975	0
Sum eksterne honorarer	11 338	10 063

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.

Note 4 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2023	2022
Avtale om HMS-tjenester	0	2 951
Andre administrasjonsavtaler	0	2 634
Avtale om vaktmestertjenester	0	161 505
Avtale om sommervedlikehold	0	90 623
Avtale om skadedyrbekjempelse	8 107	7 701
Sum drifts- og serviceavtaler	8 107	265 413

Jfr ny kontoplan fra 01.01.23 er vaktmestertjenester (vinter- og sommervedlikehold), og tilleggsavtaler med TOBB ført på egne kontoer.



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 5 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	938	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	10 371	0
Reparasjon og vedlikehold annet	4 929	0
Sum vedlikehold	16 238	26 344

På grunn av endring i underspesifikasjon i kontoplanen, vil ikke 2022-tall være spesifisert.

Note 6 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2023	2022
Periodisk vedlikehold	101 582	343 250
Sum periodisk vedlikehold	101 582	343 250

Note 7 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2023	2022
Kostnader vedr. styrearbeid	928	0
Bankgebyrer	655	731
Andre gebyrer	1 338	1 495
Erstatning	0	2 590
Servering dugnad	0	168
Andre kostnader	0	1
Sum andre driftsutgifter	2 921	4 984

Note 8 - DISPONIBLE MIDLER

	2023	2022
Disponible midler 01.01	312 728	311 654
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	542 505	226 803
Tilbakeført avskrivning	16 351	16 351
Opptak lån	0	450 000
Avdrag lån	-490 454	-692 081
Årets endring i disponible midler	68 402	1 074
Disponible midler i periodens slutt	381 130	312 728
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	381 130	312 728

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 9 - ANLEGGSMIDLER

	Vaskerianl.	Tomter	Bygning	Andre anl.m.	Garasje	Rehabilit.
Anskaffelseskost pr.01.01 :	33 064	84 000	1 655 211	366 569	6 500	8 168 785
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	33 064	84 000	1 655 211	366 569	6 500	8 168 785
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	33 064	0	0	359 755	6 500	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	84 000	1 655 211	6 814	0	8 168 785
Årets avskrivninger :	0	0	0	16 351	0	0
Antatt levetid i år :	5			10	20	

Lekeplasser

Anskaffelseskost pr.01.01 :	51 670
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	51 670
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	51 670
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	5

Avskrivningssatsene som er brukt er for maskiner 20% og for andre eiendeler 20-33%.
Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.
Bygninger er anskaffet i 1948 og rehabilitert i 2012.

Note 10 - UTESTÅENDE FORDRINGER

Utestående fordringer er gjennomgått og vurdert. Aksjeselskapet trenger ikke å regne med framtidige tap, så det er derfor ikke foretatt noen tapsavsetning.

Note 11 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2023	2022
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	9	9
Bankinnskudd	442 046	404 236
Sum bankinnskudd	442 055	404 245

Bankinnskudd og øremerkede

Note 12 - AKSJEKAPITAL

Aksjeeier	Eierandel	Styremedlem/aksjeeier
Fredrik Vrålstad	1/32	Leder
Lana Krehic	1/32	Styremedlem
Tobias Christiani	1/32	Styremedlem

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 12 - AKSJEKAPITAL

Arve Haus

1/32

Styremedlem

Selskapets aksjekapital er kr 204.000,- fordelt på 204 aksjer, hver pålydende kr 1 000,-
Aksjekapitalen er fordelt på en aksjeklasse og alle aksjer gir lik rett til utbytte og har samme stemmerett på generalforsamlingen.

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 13 - EGENKAPITAL

	2023	2022
SUM EGENKAPITAL 01.01	5 659 579	5 432 776
Aksje-/grunnkapital 01.01	204 000	204 000
Aksje-/grunnkapital 31.12	204 000	204 000
Annen egenkapital 01.01	5 455 579	5 228 776
Årets resultat	542 505	226 803
Annen egenkapital 31.12	5 998 084	5 455 579
SUM EGENKAPITAL 31.12	6 202 084	5 659 579

Note 14 - PANTSTILLELSER

	2023
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	9 907 996
Restgjeld 31.12	4 093 856

Pålydende pantstillelser var kr. 9 355 300,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Org.nr: 931 532 812 - 417



AS Valgrindveien 13 - Noter 2023

Note 15 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Handelsbanken	Den Norske Stats Husbank	Den Norske Stats Husbank
Formål:	Opplåning til utbedring el-anlegg.	Fasaderehabilitering og refinansiering	
Lånenummer:	90517321086	146161716	14616171610
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2022	2010	2000
Rentesats:	5.25 %	3.873 %	3.873 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	30.06.2023	31.12.2040	28.12.2023
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	6 500 000	2 840 000
Lånesaldo 01.01:	138 913	4 252 890	177 207
Avdrag i perioden:	138 913	174 334	177 207
Lånesaldo 31.12:	0	4 078 556	0
Saldo 5 år frem i tid:	0	3 179 710	0

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 146161716	32	127 455	4 078 560

Note 16 - INNSKUDD

	2023	2022
Borettsinnskudd	15 300	15 300
Sum innskudd	15 300	15 300



Resultat og balanse med noter for AS Valgrindveien 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AS Valgrindveien 13

Styreleder	Frederik Vrålstad (sign.)	25.02.2024
Styremedlem	Tobias Christiani (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Lana Krehic (sign.)	19.02.2024
Styremedlem	Arve Haus (sign.)	24.02.2024



BDO AS
Kobbegate 2
Postboks 1786 Sentrum
7416 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS VALGRINDVEIEN 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS VALGRINDVEIEN 13.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Annen informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsmelding. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med 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 selskapets 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-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>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2LKJ-OZD8V-MOYGA-8WCSF-8QBBDV-VN37Y



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

På vegne av: BDO

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-02-28 15:21:59 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2LKJ-0ZD8V-MOYGA-8WCSF-8QBBDV-VN37Y

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 trejepart. 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>