



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tor Arne Prytz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	15 594 432	15 578 832
Sum inntekter		15 594 432	15 578 832
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-1 708 117	-1 395 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	-151 928	-171 907
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,9,10 ,12,13	-15 527 738	-18 241 686
Sum kostnader		-17 387 783	-19 808 634
Driftsresultat		-1 793 351	-4 229 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		962	184 022
Sum finanskostnader		-2 785 920	-2 752 526
Netto finans		-2 784 958	-2 568 504
Ordinært resultat før skattekostnad		-4 578 309	-6 798 306
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 578 309	-6 798 306
Årsresultat	15,19	-4 578 309	-6 798 306
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 578 309	-6 798 306
Sum overføringer og disponeringer		-4 578 309	-6 798 306



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	123 866 480	123 866 480
Maskiner og anlegg	11	25 001	86 382
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	1 523 662	1 496 789
Sum varige driftsmidler		125 415 143	125 449 651
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100 000	100 000
Andre fordringer	12,14, 19	6 718 698	6 986 122
Sum finansielle anleggsmidler		6 818 698	7 086 122
Sum anleggsmidler		132 233 840	132 535 773
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	1 377 347	1 267 422
Andre fordringer	13	253 659	605 666
Sum fordringer		1 631 006	1 873 088
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 396 136	6 406 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 027 143	8 279 429
Sum omløpsmidler		3 027 142	8 279 429
SUM EIENDELER		135 260 983	140 815 202

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	10 114 784	14 693 093
Sum opptjent egenkapital		10 114 784	14 693 093
Sum egenkapital		10 114 784	14 693 093
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	115 000 000	115 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	7 957 440	8 323 240
Sum annen langsiktig gjeld		122 957 440	123 323 240
Sum langsiktig gjeld		122 957 440	123 323 240
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 750 172	2 445 560
Skyldige offentlige avgifter		69 923	60 677
Annen kortsiktig gjeld		368 664	292 632
Sum kortsiktig gjeld		2 188 758	2 798 869
Sum gjeld		125 146 198	126 122 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 260 983	140 815 202
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	122 722 000	122 722 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 680463

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tor Arne Prytz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 21.07.2022



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	15 594 432	15 578 832
Sum inntekter		15 594 432	15 578 832
Kostnader			
Lønnskostnad	2,3	-1 708 117	-1 395 040
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	11	-151 928	-171 907
Annen driftskostnad	4,5,6,7,8	-15 527 738	-18 241 686
Sum kostnader		-17 387 783	-19 808 634
Driftsresultat		-1 793 351	-4 229 802
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		962	184 022
Sum finanskostnader		-2 785 920	-2 752 526
Netto finans		-2 784 958	-2 568 504
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-4 578 309	-6 798 306
Årsresultat	15,19	-4 578 309	-6 798 306
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 578 309	-6 798 306
Sum overføringer og disponeringer		-4 578 309	-6 798 306



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK

Note	2021	2020
------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	11,16	123 866 480	123 866 480
Maskiner og anlegg	11	25 001	86 382
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	11	1 523 662	1 496 789
Sum varige driftsmidler		125 415 143	125 449 651

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler		100 000	100 000
Andre fordringer	12,14,19	6 718 698	6 986 122
Sum finansielle anleggsmidler		6 818 698	7 086 122
Sum anleggsmidler		132 233 840	132 535 773

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer	13	1 377 347	1 267 422
Andre fordringer	13	253 659	605 666
Sum fordringer		1 631 006	1 873 088

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 396 136	6 406 341
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 027 143	8 279 429

Sum omløpsmidler

Sum omløpsmidler		3 027 142	8 279 429
SUM EIENDELER		135 260 983	140 815 202

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	15	10 114 784	14 693 093
Sum opptjent egenkapital		10 114 784	14 693 093
Sum egenkapital		10 114 784	14 693 093
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	115 000 000	115 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	7 957 440	8 323 240
Sum annen langsiktig gjeld		122 957 440	123 323 240
Sum langsiktig gjeld		122 957 440	123 323 240
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 750 172	2 445 560
Skyldige offentlige avgifter		69 923	60 677
Annen kortsiktig gjeld		368 664	292 632
Sum kortsiktig gjeld		2 188 758	2 798 869
Sum gjeld		125 146 198	126 122 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 260 983	140 815 202
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	122 722 000	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 2021
- Resultatregnskap for 2021
- 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 2021, 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

Budsjetallene 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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)

Penneo Dokumentnøkkel: LM7PW-FGKLI-ZZIYS-3UUE3-LF4ZW-EA4HF



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 AS

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-06-12 12:39:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: LM7PW-FGKJ-2Z1Y5-3JUE3-LF4ZW-EA4HF

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/validate>



Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Driftsinntekter					
Felleskostnader		13 935 240	13 935 240	13 936 000	15 329 600
Inntekter garasjer		92 564	156 097	160 000	25 000
Tillegg elektroniske fellesavtaler		1 350 360	1 350 360	1 350 000	1 918 800
Andre driftsinntekter	1	216 268	137 135	58 000	103 000
Sum driftsinntekter		15 594 432	15 578 832	15 504 000	17 376 400
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 296 117	-995 040	-923 000	-1 253 000
Styrehonorar	3	-412 000	-400 000	-412 000	-430 000
Forretningsførerhonorar		-334 598	-324 852	-334 600	-347 000
Eksterne honorar	4	-286 013	-666 680	-143 000	-295 000
Avskrivninger	11	-151 928	-171 907	-131 000	-72 000
Kontingent boligbyggelag		-115 500	-116 100	-116 000	-116 000
Drifts- og serviceavtaler	5	-1 011 391	-847 802	-857 000	-1 000 000
Løpende vedlikehold	6	-1 196 640	-822 102	-900 000	-1 000 000
Periodisk vedlikehold	7	-5 985 891	-8 944 998	-1 980 000	-2 160 300
Elektroniske fellesavtaler		-1 630 033	-1 329 232	-1 382 000	-1 918 800
Forsikring	8	-876 746	-763 199	-820 000	-945 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-1 290 321	-1 280 179	-1 315 000	-1 335 000
Eiendomsavgifter		-1 611 827	-1 990 264	-2 050 000	-1 660 000
Energi, felles	9	-1 140 155	-840 982	-1 100 000	-1 000 000
Andre driftsutgifter	10	-42 289	-310 721	-264 000	-247 000
Tap på fordringer	12, 13	-6 334	-4 575	0	0
Sum driftskostnader		-17 387 783	-19 808 634	-12 727 600	-13 779 100
DRIFTSRESULTAT		-1 793 351	-4 229 802	2 776 400	3 597 300
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		962	184 022	120 000	60 000
Finanskostnader		-2 785 920	-2 752 526	-3 046 000	-3 485 000
Netto finansposter		-2 784 958	-2 568 504	-2 926 000	-3 425 000
Ordinært resultat før skatt		-4 578 309	-6 798 306	-149 600	172 300
Ordinært resultat etter skatt		-4 578 309	-6 798 306	-149 600	172 300
ÅRSRESULTAT	15, 19	-4 578 309	-6 798 306	-149 600	172 300
Disponering av totalresultat:		-4 578 309	-6 798 306	-149 600	172 300
Overført fra annen egenkapital		-4 578 309	-6 798 306	0	0

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	11, 16	123 866 480	123 866 480
Maskiner	11	25 001	86 382
Andre anleggsmidler	11	1 523 662	1 496 789
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		100 000	100 000
Øremerkede bankinnskudd	14, 19	0	463 635
Langsiktige fordringer	12	6 718 698	6 522 487
Sum anleggsmidler		132 233 840	132 535 773
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Periodiserte kostnader		1 338 103	1 260 706
Kundefordringer	13	39 244	6 716
Andre fordringer	13	182 091	366 758
Mellomregning BBL Finans	13	70 606	198 251
Opptjente renter	13	962	40 657
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 396 136	6 406 341
Sum omløpsmidler		3 027 143	8 279 429
SUM EIENDELER		135 260 983	140 815 202



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2021

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	33 000	33 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	10 081 784	14 660 093
Sum egenkapital		10 114 784	14 693 093
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	115 000 000	115 000 000
Borettsinnskudd	16, 18	7 722 000	7 722 000
Andre innskudd	16, 18	235 440	601 240
Sum langsiktig gjeld		122 957 440	123 323 240
Kortsiktig gjeld			
Forskudd kunder		103 089	106 047
Leverandørgjeld		1 750 172	2 445 560
Skyldig off. myndigheter		69 923	60 677
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		115 022	97 835
Påløpte kostnader		148 579	95 000
Annen kortsiktig gjeld		1 974	-6 250
Sum kortsiktig gjeld		2 188 758	2 798 869
Sum gjeld		125 146 198	126 122 109
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		135 260 983	140 815 202
Pantstillelser	16	122 722 000	122 722 000

Sted: _____, dato: _____

Tor Arne Prytz
Leder

Harald Holm
Styremedlem

Rune Kjellberg
Styremedlem

Tore Melheim
Styremedlem

Ragnar Hauglien
Styremedlem

Helge Tiller
Styremedlem

Magnar Folgerø
Styremedlem

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2021

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.

BBL Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne 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.

Borettslaget har sikringsordning gjennom BBL 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.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2021	2020
Strømvavgift eluttak	24 018	25 768
Inntekt festeavgift/tomt	100 000	0
Andre leieinntekter	68 300	12 500
Ekstrainnbetaling	16 000	14 001
Utleie av miljøhus/grendahus	-1 050	0
Utleie av parkering/garasjer	9 000	91 200
Viderefakturering av tjenester	0	-6 334
Sum andre inntekter	216 268	137 135

Ekstrainnbetaling gjelder samarbeidsavtale med Eiendomsmegler1.
Viderefakturering i 2020 gjelder unødig utrykning.



Valentinglyst Borettslag - Noter 2021

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2021	2020
Lønn	720 137	616 986
Arbeidsgiveravgift	211 160	155 292
Feriepenger	115 022	97 835
Pensjonskostnader	131 724	54 236
AFP-premie	0	384
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	0	757
Reisekostnader	5 471	0
Andre lønnskostnader	112 603	69 550
Sum personalkostnader	1 296 117	995 040

Samlet antall årsverk: 1,2

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 3 - STYREHONORAR

	2021	2020
Styrehonorar	412 000	400 000

Note 4 - EKSTERNE HONORARER

	2021	2020
Revisjonshonorar (inkl. mva)	15 000	17 813
Fakturerte tjenester	62 090	80 791
Juridisk rådgivning	207 536	568 077
Teknisk rådgivning	1 388	0
Sum eksterne honorarer	286 013	666 680

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2021

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2021	2020
Vedlikeholdsplan	27 928	27 060
Avtale om sekretærtjenester	60 267	58 476
Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil)	26 918	26 136
Avtale om HMS-tjenester	36 994	0
Andre administrasjonsavtaler	21 873	21 288
Avtale om renholdstjenester	540 604	457 929
Avtale om vakt- og sikringstjenester	53 964	7 424
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	1 842	103 107
Avtale om drift og kontroll port/garasje	0	2 008
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	101 756	14 475
Avtale om skadedyrbekjempelse	12 296	11 600
Avtale om kontroll av el-anlegg	0	28 431
Avtale om adgangskontroll og dører	18 000	0
Avtale om kontroll og drift av branntekniske anlegg	108 949	89 869
Sum drifts- og serviceavtaler	1 011 391	847 802

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



Valentinlyst Borettslag - Noter 2021

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Snekkerarbeid	106 941	14 348
Flaskeleie, fylling m.m.	0	2 429
Rørleggerarbeid	129 188	84 720
Malearbeid og -utstyr	47 003	44 963
Elektrikerarbeid	202 495	98 331
Dør og vinduer	57 933	18 182
Feiing areal/tømt sandfang	15 125	0
Snøbrøyting, sandstrøing	10 390	5 848
Gartnerarbeid, planter, jord m.m.	0	32 625
Garasjeanlegg	1 241	18 829
Vaskerianlegg	35 044	38 357
Heisanlegg	212 831	168 738
Ventilasjon	3 075	2 050
Egenandeler, differanser skader	50 000	40 000
Avfallstømming/sjøpølsuganlegg	63 468	46 470
Renholdartikler/renhold	8 381	8 057
Forbruksmaterieil	12 484	11 177
Skilt	6 841	21 688
Nøkler, lås	128 483	105 327
Brannsikring	52 992	25 548
Balkong/veranda/terrasser	24 000	0
Fasade/vindu/takrennevask	6 164	0
Porttelefon	20 077	31 638
Leie stillas/maskiner	2 483	0
Annet vedlikehold	0	2 776
Sum vedlikehold	1 196 640	822 102



Valentinlyst Borettslag - Noter 2021

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2021	2020
Snekkerarbeid	939 675	41 379
Elektrikerarbeid	330 428	436 431
Murerarbeid	25 109	0
Garasjeanlegg	0	186 019
Heisanlegg	896 900	714 013
Ventilasjon	0	69 609
Skadeforebyggende tiltak	385 349	0
Nøkler, lås	0	2 750
Brannsikring	37 391	483 385
Fasade	2 992 325	6 285 912
Porttelefon	0	487 500
Annet periodisk vedlikehold	0	238 000
Prosjektvedlikehold	9 715	0
Sum periodisk vedlikehold	5 985 891	8 944 998

Note 8 - FORSIKRING

	2021	2020
Forsikring	876 746	763 199

Note 9 - ENERGIKOSTNADER

	2021	2020
Energikostnader		
Energikostnader strøm	1 140 155	840 982
Sum energikostnader	1 140 155	840 982



Valentinlyst Borettslag - Noter 2021

Note 10 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2021	2020
Leiekostnader	14 370	11 149
Verktøy, driftsmateriell, inventar	41 480	52 355
Kontorrekvisita, trykksaker	23 475	13 358
Telefon og porto	0	6 500
Drift maskiner	44 120	100 534
Gaver	5 228	6 060
Kostnader vedr. styrearbeid	645	3 200
Generalforsamling/årsmøte	17 850	10 920
Bankgebyrer	14 318	9 150
Andre gebyrer	7 041	25 703
Tilskudd bomiljø	12 000	30 785
Hjemmeside/internett/TV-abo	32 300	33 338
Tinglysingsgebyr	0	585
Dagligvarer	314	0
Alarmutrykning	12 500	6 250
Erstatning	9 550	0
Parkering	-196 211	0
Andre kostnader	5	86
Sum andre driftsutgifter	42 289	310 721



Valentinlyst Borettslag - Noter 2021

Note 11 - ANLEGGSMIDLER

	Traktorgara.	Vaskerianl.	Vaskerianl.	Grendehus	Maskiner	Maskiner
Anskaffelseskost pr.01.01 :	321 718	1 617 895	0	10 000	21 279	1 660 984
Årets tilgang :	0	0	66 485	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	321 718	1 617 895	66 485	10 000	21 279	1 660 984
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	321 718	1 613 055	12 189	10 000	21 279	1 635 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	4 839	54 296	0	0	25 000
Årets avskrivninger :	0	44 892	12 189	0	0	61 381
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	192 248
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	50 934
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 256 637	52 113	1 071 200	23 827 957	91 481	243 182
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	52 113	0	0	91 481	200 737
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 256 637	0	1 071 200	23 827 957	0	42 445
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	0	8 489
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 :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 371 920	123 300	1 045 269	98 967 323	171 678
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 329 775	0	1 045 269	0	171 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	42 145	123 300	0	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.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2021

Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2021	2020
Langsiktige fordringer	6 718 698	6 522 487

Av langsiktige fordringer gjelder kr 6 718 698,- lån ytt til datterselskapet Valentinlyst Parkeringsutleie (VPU) AS. Styret mener at man ikke behøver å regne med fremtidige tap på dette.

Det er i mars 2021 tegnet en låneavtale mellom Valentinlyst Borettslag som långiver og VPU AS som låntaker. I avtalen fremgår det at lånet skal være avdragsfritt i 5 år og deretter nedbetales over en periode på 5 år. Rentesaften ved beregning av renter på lånet er 3 %. Lånet er gitt uten sikkerhet.

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2021	2020
Øremerkede bankinnskudd		
Øremerkede bankinnsk. garasjer	0	463 635
Sum øremerkede bankinnskudd	0	463 635
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	27 959	24 149
Bankinnskudd	1 368 177	6 382 192
Sum bankinnskudd	1 396 136	6 406 341

Note 15 - EGENKAPITAL

	2021	2020
SUM EGENKAPITAL 01.01	14 693 093	21 491 399
Andelskapital 01.01	33 000	33 000
Andelskapital 31.12	33 000	33 000
Annen egenkapital 01.01	14 660 093	21 458 399
Årets resultat	-4 578 309	-6 798 306
Annen egenkapital 31.12	10 081 784	14 660 093
SUM EGENKAPITAL 31.12	10 114 784	14 693 093

Andelskapitalen er kr 33 000,- fordelt på 330 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2021
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	123 866 480
Restgjeld 31.12	122 722 000

Pålydende pantstillelser var kr 907 722 000,- per 31.12.

Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2021

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank1 SMN (Medlemsnett)
Formål:	Refinansiert lån og opplåning ca. 6,4 mil. kr.
Lånenummer:	42026147519
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2020
Rentesats:	2.53 %
Betingelser:	3 mnd NIBOR + margin 1,95 %
Beregnet innfridd:	30.09.2024
Opprinnelig lånebeløp:	115 000 000
Lånesaldo 01.01:	115 000 000
Avdrag i perioden:	0
Lånesaldo 31.12:	115 000 000

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42026147519	132	383 039	50 561 148
	132	338 823	44 724 636
	66	298 701	19 714 266

Note 18 - INNSKUDD

	2021	2020
Borettsinnskudd	7 722 000	7 722 000
Andre innskudd	235 440	601 240
Sum innskudd	7 957 440	8 323 240



Valentinlyst Borettslag - Noter 2021

Note 19 - DISPONIBLE MIDLER

	2021	2020
Disponible midler 01.01	5 480 560	13 837 780
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-4 578 309	-6 798 306
Tilbakeført avskrivning	151 928	171 907
Tilgang av anleggsmidler	-117 419	0
Opptak lån	0	115 000 000
Avdrag lån	0	-110 208 335
Utbetalt innskudd	-365 800	0
Uttak øremerkede midler	463 635	0
Opparbeidet langsiktig fordring	-196 211	-6 522 487
Årets endring i disponible midler	-4 642 176	-8 357 221
Disponible midler i periodens slutt	838 384	5 480 560
Øremerkede midler garasjer 01.01.	463 635	463 635
Endring øremerkede midler:		
Årets uttak fra garasjer	-463 635	0
Totale øremerkede midler i periodens slutt	0	463 635
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	838 384	5 944 195



Resultat og balanse med noter for Valentinlyst Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valentinlyst Borettslag

Styreleder	Tor Arne Prytz (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Harald Holm (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Helge Tiller (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Tore Melheim (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Rune Kjellberg (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Magnar Folgerø (sign.)	03.06.2022
Styremedlem	Ragnar Hauglien (sign.)	03.06.2022