



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 390 364
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Anders Estenstads veg 11
7046 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Ivar Glasø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 21.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	101 085	180 482
Leieinntekter garasje		46 102	35 280
Annen driftsinntekt		1 571 244	1 326 035
Sum inntekter		1 718 431	1 541 797
Kostnader			
Lønnskostnad	2	257 473	250 686
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 750	8 750
Energi og strøm		221 314	277 542
Kabel-TV og internett		111 590	100 756
Reparasjon og vedlikehold	4	145 830	94 743
Revisjonshonorar		10 509	10 815
Regnskapsførerhonorar og system		111 385	103 298
Annen fremmed tjeneste		18 000	0
Forsikring		69 743	61 818
Kommunale avgifter og eiendomsavgift		248 146	197 757
Drift/vedlikehold heis		42 653	31 413
Renhold		72 254	73 922
Annen driftskostnad	5	119 574	147 107
Sum kostnader		1 437 221	1 358 606
Driftsresultat		281 210	183 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		291 241	252 452
Sum finanskostnader		291 241	252 452
Netto finans		-291 241	-252 452
Resultat før skattekostnad		-10 031	-69 261
Årsresultat		-10 031	-69 261



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	6	-10 031	-69 261
Sum overføringer og disponeringer		-10 031	-69 261



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	3	52 500	61 250
Sum varige driftsmidler		27 592 500	27 601 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 592 500	27 601 250
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	101 085	0
Andre fordringer	7	57 020	149 622
Sum fordringer		158 104	149 622
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 8	580 978	743 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 978	743 888
Sum omløpsmidler		739 082	893 511
SUM EIENDELER		28 331 582	28 494 761

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Ikke registrert kapitalforhøyelse	9	19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 000	19 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 556 335	3 566 366
Sum opptjent egenkapital		3 556 335	3 566 366
Sum egenkapital		3 575 335	3 585 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetning	4	335 000	325 000
Sum avsetninger for forpliktelser		335 000	325 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 616 540	4 705 232
Borettsinnskudd		19 620 000	19 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 236 540	24 325 232
Sum langsiktig gjeld		24 571 540	24 650 232
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 212	133 700
Skyldige offentlige avgifter		50 054	47 688
Annen kortsiktig gjeld	6, 11	56 442	77 774
Sum kortsiktig gjeld		184 708	259 163
Sum gjeld		24 756 248	24 909 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 331 583	28 494 761



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 669299

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 390 364
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Anders Estenstads veg 11
7046 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: Ivar Glasø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 16.07.2025



Organisasjonsnr: 988 390 364
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	101 085	180 482
Leieinntekter garasje		46 102	35 280
Annen driftsinntekt		1 571 244	1 326 035
Sum inntekter		1 718 431	1 541 797
Kostnader			
Lønnskostnad	2	257 473	250 686
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	8 750	8 750
Energi og strøm		221 314	277 542
Kabel-TV og internett		111 590	100 756
Reparasjon og vedlikehold	4	145 830	94 743
Revisjonshonorar		10 509	10 815
Regnskapsførerhonorar og system		111 385	103 298
Annen fremmed tjeneste		18 000	0
Forsikring		69 743	61 818
Kommunale avgifter og eiendomsavgift		248 146	197 757
Drift/vedlikehold heis		42 653	31 413
Renhold		72 254	73 922
Annen driftskostnad	5	119 574	147 107
Sum kostnader		1 437 221	1 358 606
Driftsresultat		281 210	183 191
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Annen rentekostnad		291 241	252 452
Sum finanskostnader		291 241	252 452
Netto finans		-291 241	-252 452
Resultat før skattekostnad		-10 031	-69 261
Årsresultat		-10 031	-69 261
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	6	-10 031	-69 261
Sum overføringer og disponeringer		-10 031	-69 261



Organisasjonsnr: 988 390 364
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	3	52 500	61 250
Sum varige driftsmidler		27 592 500	27 601 250
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 592 500	27 601 250
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	1	101 085	0
Andre fordringer	7	57 020	149 622
Sum fordringer		158 104	149 622
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 8	580 978	743 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 978	743 888
Sum omløpsmidler		739 082	893 511
SUM EIENDELER		28 331 582	28 494 761
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Ikke registrert kapitalforhøyelse	9	19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 000	19 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	9	3 556 335	3 566 366
Sum opptjent egenkapital		3 556 335	3 566 366
Sum egenkapital		3 575 335	3 585 366
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetning	4	335 000	325 000
Sum avsetninger for forpliktelser		335 000	325 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 616 540	4 705 232
Borettsinnskudd		19 620 000	19 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 236 540	24 325 232
Sum langsiktig gjeld		24 571 540	24 650 232
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 212	133 700
Skyldige offentlige avgifter		50 054	47 688
Annen kortsiktig gjeld	6, 11	56 442	77 774
Sum kortsiktig gjeld		184 708	259 163
Sum gjeld		24 756 248	24 909 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 331 583	28 494 761



Organisasjonsnr: 988 390 364
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Fordringer og gjeld er klassifisert som omløpsmidler/kortsiktig gjeld hvis de forfaller innen ett år etter regnskapsavslutningstidspunktet. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig. Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene. Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<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

<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>



Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Til generalforsamlingen i Valentinlysttunet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Valentinlysttunet Borettslag.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap for 2024
- 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.



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

BDO AS

Lars Terje Klæth
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6U0N1-T55JN-IU3D-ET844-NT1PQJ-1ID34



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."

Klæth, Lars Terje

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-208468

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-15 10:16:44 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 6UONT-TSSJN-IU3D-ET844-NT PQJ-1ID34

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Årsregnskap for
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

988390364

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

 BankID Signing
Ivar Glasø
2025-05-12

 BankID Signing
Geir Berg
2025-05-12

 BankID Signing
Harald Kuvås
2025-05-14

Resultatregnskap


	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	101 085	180 482
Leieinntekter garasje		46 102	35 280
Annen driftsinntekt		1 571 244	1 326 035
Sum driftsinntekter		1 718 431	1 541 797
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	-257 473	-250 686
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-8 750	-8 750
Energi og strøm		-221 314	-277 542
Kabel-TV og internett		-111 590	-100 756
Reparasjon og vedlikehold	4	-145 830	-94 743
Revisjonshonorar		-10 509	-10 815
Regnskapsførerhonorar og system		-111 385	-103 298
Annen fremmed tjeneste		-18 000	0
Forsikring		-69 743	-61 818
Kommunale avgifter og eiendomsavgift		-248 146	-197 757
Drift/vedlikehold heis		-42 653	-31 413
Renhold		-72 254	-73 922
Annen driftskostnad	5	-119 574	-147 107
Sum driftskostnader		-1 437 221	-1 358 606
Driftsresultat		281 210	183 191
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-291 241	-252 452
Sum finanskostnader		-291 241	-252 452
Netto finans		-291 241	-252 452
Årsresultat		-10 031	-69 261
Overføringer			
Annen egenkapital	6	-10 031	-69 261
Sum overføringer		-10 031	-69 261



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

 BankID Signing
Ivar Glasø
2025-05-12

 BankID Signing
Geir Berg
2025-05-12

 BankID Signing
Harald Kuvås
2025-05-14

Balanse

EIENDELER

Anleggsmidler

Varige driftsmidler

Bygninger

Andre driftsmidler

Sum varige driftsmidler

Sum anleggsmidler

Omløpsmidler

Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende

Sum omløpsmidler

SUM EIENDELER

Note

31.12.2024

31.12.2023

27 540 000

27 540 000

52 500

61 250

27 592 500

27 601 250

27 592 500

27 601 250

101 085

0

57 020

149 622

158 104

149 622

580 978

743 888

580 978

743 888

739 083

893 511

28 331 583

28 494 761



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364



Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 000	19 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 556 335	3 566 366
Sum opptjent egenkapital		3 556 335	3 566 366
Sum egenkapital		3 575 335	3 585 366
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	4	335 000	325 000
Sum avsetning for forpliktelser		335 000	325 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 616 540	4 705 232
Borettsinnskudd		19 620 000	19 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 236 540	24 325 232
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 212	133 700
Skyldige offentlige avgifter		50 054	47 688
Annen kortsiktig gjeld	6, 11	56 442	77 774
Sum kortsiktig gjeld		184 708	259 163
Sum gjeld		24 756 248	24 909 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 331 583	28 494 761

TRONDHEIM, 06.05.2025

Harald Kuvås
styrets leder

Ivar Glasø
styremedlem

Geir Berg
styremedlem



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364



Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.
Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Antall årsverk

Borettslaget har hatt en vaktmester ansatt i 25% stilling gjennom året.

Note 1 - Inntekter driftsavtale Trondheim Kommune

Beløpet gjelder utestående kundefordringer og driftsavtale med Trondheim Kommune (Trondheim Eiendom) om fordeling av driftsutgifter i Valentinlysttunet Borettslag. Det gjøres en årlig avregning vedr. A-konto fakturering og faktiske kostnader.

	2024
Sum driftskostnader til fakturering	201 085
Innkrevd A-konto 2024 jf. driftsavtale	100 000
Avregning driftsavtale jf. regnskap	101 085
Opptjent, ikke fakturert inntekt jf. avregning	101 085

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn vaktmester	151 211	145 396
Feriepenger vaktmester	18 901	18 175
Styrehonorar	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	32 360	31 438
Yrkesskadeforsikring	0	678
Sum personalkostnader	257 473	250 686

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Andre driftsmidler

Sentralenhet til ventilasjonsanlegg

Anskaffelseskost	87 500
Bokført verdi pr 01.01.2024	61 250
Avskrivninger 2024	8 750
Bokført verdi pr. 31.12.2024	52 500



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364



Note 4 - Vedlikeholdsavsetning

Avsetning til vedlikehold pr. 01.01.	-325 000
Årets avsetning	10 000
Avsetning til vedlikehold pr. 31.12	-335 000

Kostnadsført vedlikehold for 2024 er kr. 144 726.

Vedlikeholdskostnader gjelder i hovedsak reparasjon/vedlikehold på fjernvarme samt avsetning til fremtidig vedlikehold.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Driftsmateriale og andre driftskostnader	8 906	23 389
Kostnad uteområde	32 833	86 363
Telefon/internett ansatte	23 833	22 348
Bankgebyr og porto	11 904	9 311
Brannsikringstiltak	32 527	0
Alarmkostnad	7 910	5 696
Reisekostnad	1 662	0
Sum andre driftskostnader	119 574	147 107

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler fra foregående år	634 348	783 920
Årets resultat	-10 031	-69 261
Vedlikeholdsavsetning	10 000	10 000
Anskaffelse anlegg	0	0
Avdrag på langsiktig lån	-88 692	-99 061
Avskrivninger anleggsmidler	8 750	8 750
Disponible midler pr 31.12.	554 375	634 348
Årets endring i disponible midler	-79 973	-149 572
	2024	2023
Omløpsmidler	739 083	893 511
Kortsiktig gjeld	-184 708	-259 163
Disponible midler pr 31.12.	554 375	634 348

Borettslagets felleskostnader er økt med 3% fra 01.01.2025 for å motvirke reduksjonen i disponible midler.

Note 7 - Andre fordringer

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader:

	2024
Forsikring	24 582
Kabel-TV	27 697
Securitas	2 075
Utlegg ansatt	2 664
Sum forskuddsbetalte kostnader	57 020



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364



Note 8 - Bundne midler

Bankinnskudd fordeler seg slik:

	2024
Driftskonto	545 326
Sparekonto	9
Skattetrekkskonto, bundne midler	35 643

Note 9 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	19 000	3 566 366	3 585 366
Årsresultat	0	-10 031	-10 031
Egenkapital 31.12.2024	19 000	3 556 335	3 575 335

Note 10 - Gjeld/borettsinnskudd/pantestillelser

Gjeld til Handelsbanken, saldo pr. 31.12.2024 kr 4 616 540.

Pantelånet har en rente på ca. 6,19%

Gjeld som gjenstår om fem år utgjør kr 4 061 446. Lånet løper til 30.10.2047

Lånene er sikret med pant i selskapets eiendom. Eiendommen har en bokført verdi pr. 31.12. på kr 27 540 000

Fordeling av fellesgjeld

Andel	Kvm	Andels fellesgjeld
1	65,9	251 409
2	61,5	234 623
3	61,5	234 623
4	61,5	234 623
5	72,2	275 444
6	61,9	236 149
7	61,5	234 623
8	61,5	234 623
9	61,5	234 623
10	65,9	251 409
11	61,5	234 623
12	61,5	234 623
13	61,5	234 623
14	72,2	275 444
15	61,9	236 149
16	61,5	234 623
17	61,5	234 623
18	61,5	234 623
19	71,1	275 062
Sum	1210	4 616 540

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Skyldig feriepenger	-18 901
Annen påløpt kostnad	-21 558
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-15 982
Sum annen kortsiktig gjeld	-56 442



Årsregnskap for
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

988390364

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	101 085	180 482
Leieinntekter garasje		46 102	35 280
Annen driftsinntekt		1 571 244	1 326 035
Sum driftsinntekter		1 718 431	1 541 797
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	-257 473	-250 686
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	-8 750	-8 750
Energi og strøm		-221 314	-277 542
Kabel-TV og internett		-111 590	-100 756
Reparasjon og vedlikehold	4	-145 830	-94 743
Revisjonshonorar		-10 509	-10 815
Regnskapsførerhonorar og system		-111 385	-103 298
Annen fremmed tjeneste		-18 000	0
Forsikring		-69 743	-61 818
Kommunale avgifter og eiendomsavgift		-248 146	-197 757
Drift/vedlikehold heis		-42 653	-31 413
Renhold		-72 254	-73 922
Annen driftskostnad	5	-119 574	-147 107
Sum driftskostnader		-1 437 221	-1 358 606
Driftsresultat		281 210	183 191
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-291 241	-252 452
Sum finanskostnader		-291 241	-252 452
Netto finans		-291 241	-252 452
Årsresultat		-10 031	-69 261
Overføringer			
Annen egenkapital	6	-10 031	-69 261
Sum overføringer		-10 031	-69 261



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	3	52 500	61 250
Sum varige driftsmidler		27 592 500	27 601 250
Sum anleggsmidler		27 592 500	27 601 250
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer	1	101 085	0
Andre fordringer	7	57 020	149 622
Sum fordringer		158 104	149 622
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	6, 8	580 978	743 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 978	743 888
Sum omløpsmidler		739 083	893 511
SUM EIENDELER		28 331 583	28 494 761



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 000	19 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 556 335	3 566 366
Sum opptjent egenkapital		3 556 335	3 566 366
Sum egenkapital		3 575 335	3 585 366
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	4	335 000	325 000
Sum avsetning for forpliktelser		335 000	325 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 616 540	4 705 232
Borettsinnskudd		19 620 000	19 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 236 540	24 325 232
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		78 212	133 700
Skyldige offentlige avgifter		50 054	47 688
Annen kortsiktig gjeld	6, 11	56 442	77 774
Sum kortsiktig gjeld		184 708	259 163
Sum gjeld		24 756 248	24 909 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 331 583	28 494 761

TRONDHEIM, 06.05.2025

Harald Kuvås
styrets leder

Ivar Glasø
styremedlem

Geir Berg
styremedlem



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

Noter

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

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

Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Årets tall er direkte sammenlignbare med fjorårstallene.
Felleskostnader inntektsføres etter opptjeningstidspunktet.

Antall årsverk

Borettslaget har hatt en vaktmester ansatt i 25% stilling gjennom året.

Note 1 - Inntekter driftsavtale Trondheim Kommune

Beløpet gjelder utestående kundefordringer og driftsavtale med Trondheim Kommune (Trondheim Eiendom) om fordeling av driftsutgifter i Valentinlysttunet Borettslag. Det gjøres en årlig avregning vedr. A-konto fakturering og faktiske kostnader.

	2024
Sum driftskostnader til fakturering	201 085
Innkrevd A-konto 2024 jf. driftsavtale	100 000
Avregning driftsavtale jf. regnskap	101 085
Opptjent, ikke fakturert inntekt jf. avregning	101 085

Note 2 - Lønnskostnader

	2024	2023
Lønn vaktmester	151 211	145 396
Feriepenger vaktmester	18 901	18 175
Styrehonorar	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	32 360	31 438
Yrkesskadeforsikring	0	678
Sum personalkostnader	257 473	250 686

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Andre driftsmidler

Sentralenhet til ventilasjonsanlegg

Anskaffelseskost	87 500
Bokført verdi pr 01.01.2024	61 250
Avskrivninger 2024	8 750
Bokført verdi pr. 31.12.2024	52 500



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG 988 390 364

Note 4 - Vedlikeholdsavsetning

Avsetning til vedlikehold pr. 01.01.	-325 000
Årets avsetning	10 000
Avsetning til vedlikehold pr. 31.12	-335 000

Kostnadsført vedlikehold for 2024 er kr. 144 726.

Vedlikeholdskostnader gjelder i hovedsak reparasjon/vedlikehold på fjernvarme samt avsetning til fremtidig vedlikehold.

Note 5 - Andre driftskostnader

	2024	2023
Driftsmateriale og andre driftskostnader	8 906	23 389
Kostnad uteområde	32 833	86 363
Telefon/internett ansatte	23 833	22 348
Bankgebyr og porto	11 904	9 311
Brannsikringstiltak	32 527	0
Alarmkostnad	7 910	5 696
Reisekostnad	1 662	0
Sum andre driftskostnader	119 574	147 107

Note 6 - Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler fra foregående år	634 348	783 920
Årets resultat	-10 031	-69 261
Vedlikeholdsavsetning	10 000	10 000
Anskaffelse anlegg	0	0
Avdrag på langsiktig lån	-88 692	-99 061
Avskrivninger anleggsmidler	8 750	8 750
Disponible midler pr 31.12.	554 375	634 348
Årets endring i disponible midler	-79 973	-149 572
	2024	2023
Omløpsmidler	739 083	893 511
Kortsiktig gjeld	-184 708	-259 163
Disponible midler pr 31.12.	554 375	634 348

Borettslagets felleskostnader er økt med 3% fra 01.01.2025 for å motvirke reduksjonen i disponible midler.

Note 7 - Andre fordringer

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader:

	2024
Forsikring	24 582
Kabel-TV	27 697
Securitas	2 075
Utlegg ansatt	2 664
Sum forskuddsbetalte kostnader	57 020



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

Note 8 - Bundne midler

Bankinnskudd fordeler seg slik:

	2024
Driftskonto	545 326
Sparekonto	9
Skattetrekkskonto, bundne midler	35 643

Note 9 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2023	19 000	3 566 366	3 585 366
Årsresultat	0	-10 031	-10 031
Egenkapital 31.12.2024	19 000	3 556 335	3 575 335

Note 10 - Gjeld/borettsinnskudd/pantestillelser

Gjeld til Handelsbanken, saldo pr. 31.12.2024 kr 4 616 540.

Pantelånet har en rente på ca. 6,19%

Gjeld som gjenstår om fem år utgjør kr 4 061 446. Lånet løper til 30.10.2047

Lånene er sikret med pant i selskapets eiendom. Eiendommen har en bokført verdi pr. 31.12. på kr 27 540 000

Fordeling av fellesgjeld

Andel	Kvm	Andels fellesgjeld
1	65,9	251 409
2	61,5	234 623
3	61,5	234 623
4	61,5	234 623
5	72,2	275 444
6	61,9	236 149
7	61,5	234 623
8	61,5	234 623
9	61,5	234 623
10	65,9	251 409
11	61,5	234 623
12	61,5	234 623
13	61,5	234 623
14	72,2	275 444
15	61,9	236 149
16	61,5	234 623
17	61,5	234 623
18	61,5	234 623
19	71,1	275 062
Sum	1210	4 616 540

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Skyldig feriepenger	-18 901
Annen påløpt kostnad	-21 558
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-15 982
Sum annen kortsiktig gjeld	-56 442