



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 390 364
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Anders Estenstads veg 11
7046 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: Ivar Glasø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

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, 21.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	180 482	108 950
Leieinntekter garasje		35 280	42 400
Annen driftsinntekt		1 326 035	1 328 136
Sum inntekter		1 541 797	1 479 486
Kostnader			
Lønnskostnad	2	250 686	242 925
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 750	8 750
Energi og strøm		277 542	246 324
Kabel-TV og internett		100 756	87 916
Reparasjon og vedlikehold	4	94 743	22 290
Revisjonshonorar		10 815	9 031
Regnskapsførerhonorar og system		103 298	106 259
Annen fremmed tjeneste		0	0
Forsikring		61 818	62 757
Kommunale avgifter		197 757	202 907
Drift/vedlikehold heis		31 413	8 875
Renhold		73 922	54 152
Annen driftskostnad	3	147 107	105 433
Sum kostnader		1 358 606	1 157 620
Driftsresultat		183 191	321 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	280
Sum finansinntekter		0	280
Annen rentekostnad		252 452	150 996
Sum finanskostnader		252 452	150 996
Netto finans		-252 452	-150 716
Resultat før skattekostnad		-69 261	171 150



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat		-69 261	171 150
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	5	-69 261	171 150
Sum overføringer og disponeringer		-69 261	171 150



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	6	61 250	70 000
Sum varige driftsmidler		27 601 250	27 610 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 601 250	27 610 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	20 093
Andre fordringer	1, 7	149 622	78 554
Sum fordringer		149 622	98 647
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 8	743 888	918 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	743 888	918 926
Sum omløpsmidler		893 511	1 017 573
SUM EIENDELER		28 494 761	28 627 573

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Ikke registrert kapitalforhøyelse	9	19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 000	19 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 566 366	3 635 627
Sum opptjent egenkapital		3 566 366	3 635 627
Sum egenkapital		3 585 366	3 654 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetning	4	325 000	315 000
Sum avsetninger for forpliktelser		325 000	315 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 705 232	4 804 293
Borettsinnskudd		19 620 000	19 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 325 232	24 424 293
Sum langsiktig gjeld		24 650 232	24 739 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 700	86 752
Skyldige offentlige avgifter		47 688	47 515
Annen kortsiktig gjeld	5, 11	77 774	99 386
Sum kortsiktig gjeld		259 163	233 653
Sum gjeld		24 909 395	24 972 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 494 761	28 627 573



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 552661

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 390 364
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
Forretningsadresse: Anders Estenstads veg 11
7046 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: Ivar Glasø
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2024

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, 01.07.2024



Organisasjonsnr: 988 390 364
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	180 482	108 950
Leieinntekter garasje		35 280	42 400
Annen driftsinntekt		1 326 035	1 328 136
Sum inntekter		1 541 797	1 479 486
Kostnader			
Lønnskostnad	2	250 686	242 925
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 750	8 750
Energi og strøm		277 542	246 324
Kabel-TV og internett		100 756	87 916
Reparasjon og vedlikehold	4	94 743	22 290
Revisjonshonorar		10 815	9 031
Regnskapsførerhonorar og system		103 298	106 259
Annen fremmed tjeneste		0	0
Forsikring		61 818	62 757
Kommunale avgifter		197 757	202 907
Drift/vedlikehold heis		31 413	8 875
Renhold		73 922	54 152
Annen driftskostnad	3	147 107	105 433
Sum kostnader		1 358 606	1 157 620
Driftsresultat		183 191	321 866
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		0	280
Sum finansinntekter		0	280
Annen rentekostnad		252 452	150 996
Sum finanskostnader		252 452	150 996
Netto finans		-252 452	-150 716
Resultat før skattekostnad		-69 261	171 150
Årsresultat		-69 261	171 150
Overføringer og disponeringer			
Annen egenkapital	5	-69 261	171 150
Sum overføringer og disponeringer		-69 261	171 150



Organisasjonsnr: 988 390 364
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	6	61 250	70 000
Sum varige driftsmidler		27 601 250	27 610 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		27 601 250	27 610 000
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		0	20 093
Andre fordringer	1, 7	149 622	78 554
Sum fordringer		149 622	98 647
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 8	743 888	918 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	743 888	918 926
Sum omløpsmidler		893 511	1 017 573
SUM EIENDELER		28 494 761	28 627 573
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	3 566 366	3 635 627
Sum opptjent egenkapital		3 566 366	3 635 627
Sum egenkapital		3 585 366	3 654 627
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Vedlikeholdsavsetning	4	325 000	315 000
Sum avsetninger for forpliktelser		325 000	315 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 705 232	4 804 293
Borettsinnskudd		19 620 000	19 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 325 232	24 424 293
Sum langsiktig gjeld		24 650 232	24 739 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 700	86 752
Skyldige offentlige avgifter		47 688	47 515
Annen kortsiktig gjeld	5, 11	77 774	99 386
Sum kortsiktig gjeld		259 163	233 653
Sum gjeld		24 909 395	24 972 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 494 761	28 627 573



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

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

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.



Årsregnskap for
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988390364
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

988 390 364

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	180 482	108 950
Leieinntekter garasje		35 280	42 400
Annen driftsinntekt		1 326 035	1 328 136
Sum driftsinntekter		1 541 797	1 479 486
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	-250 686	-242 925
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-8 750	-8 750
Energi og strøm		-277 542	-246 324
Kabel-TV og internett		-100 756	-87 916
Reparasjon og vedlikehold	4	-94 743	-22 290
Revisjonshonorar		-10 815	-9 031
Regnskapsførerhonorar og system		-103 298	-106 259
Annen fremmed tjeneste		0	0
Forsikring		-61 818	-62 757
Kommunale avgifter		-197 757	-202 907
Drift/vedlikehold heis		-31 413	-8 875
Renhold		-73 922	-54 152
Annen driftskostnad	3	-147 107	-105 433
Sum driftskostnader		-1 358 606	-1 157 620
Driftsresultat		183 191	321 866
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	280
Sum finansinntekter		0	280
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-252 452	-150 996
Sum finanskostnader		-252 452	-150 996
Netto finans		-252 452	-150 716
Resultat før skattekostnad		-69 261	171 150
Årsresultat		-69 261	171 150
Overføringer			
Annen egenkapital	5	-69 261	171 150
Sum overføringer		-69 261	171 150



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

988 390 364

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	6	61 250	70 000
Sum varige driftsmidler		27 601 250	27 610 000
Sum anleggsmidler		27 601 250	27 610 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	20 093
Andre fordringer	1, 7	149 622	78 554
Sum fordringer		149 622	98 647
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 8	743 888	918 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	743 888	918 926
Sum omløpsmidler		893 511	1 017 573
SUM EIENDELER		28 494 761	28 627 573



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 000	19 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 566 366	3 635 627
Sum opptjent egenkapital		3 566 366	3 635 627
Sum egenkapital		3 585 366	3 654 627
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	4	325 000	315 000
Sum avsetning for forpliktelser		325 000	315 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 705 232	4 804 293
Borettsinnskudd		19 620 000	19 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 325 232	24 424 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 700	86 752
Skyldige offentlige avgifter		47 688	47 515
Annen kortsiktig gjeld	5, 11	77 774	99 386
Sum kortsiktig gjeld		259 163	233 653
Sum gjeld		24 909 395	24 972 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 494 761	28 627 573

Trondheim, 15.05.2024

Harald Kuvås
styrets leder

Ivar Glasø
styremedlem

Ivar Emil Jensen
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.

	2023
Innkrevd A-konto 2023 jf. driftsavtale	100 000
Avregning driftsavtale jf. regnskap	-180 482
Opptjent, ikke fakturert inntekt jf. avregning	80 482

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
Lønn vaktmester	145 396	137 321
Feriepenger vaktmester	18 175	19 637
Styrehonorar	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	31 438	30 529
Yrkesskadeforsikring	678	438
Sum personalkostnader	250 686	242 925

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha obligatorisk tjenestepensjon

Note 3 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Driftsmateriale og andre driftskostnader	13 321	14 995
Kostnad uteområde	86 363	15 625
Filter	0	12 015
Telefon/internett ansatte	22 348	34 564
Bankgebyr og porto	9 311	8 005
Brannsikringstiltak	15 764	18 415
Reisekostnad	0	1 815
Sum andre driftskostnader	147 107	105 433



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG 988 390 364

Note 4 - Vedlikeholdsavsetning

Avsetning til vedlikehold pr. 01.01.	-315 000
Årets avsetning	10 000
Avsetning til vedlikehold pr. 31.12	-325 000

Kostnadsført vedlikehold for 2023 er kr. 94 743.

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

Note 5 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler fra foregående år	783 920	724 518
Årets resultat	-69 261	171 150
Vedlikeholdsavsetning	10 000	10 000
Anskaffelse anlegg	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-99 061	-130 498
Avskrivninger anleggsmidler	8 750	8 750
Disponible midler pr 31.12.	634 348	783 920
Årets endring i disponible midler	-149 572	65 072
	2023	2022
Omløpsmidler	893 511	1 017 573
Kortsiktig gjeld	-259 163	-233 653
Disponible midler pr 31.12.	634 348	783 920

Note 6 - Andre driftsmidler

Sentralenhet til ventilasjonsanlegg

Anskaffelseskost pr. 01.01.	87 500
Anskaffelseskost pr. 31.12.	87 500
Akkumulert avskrivninger pr. 31.12.	-26 250
Bokført verdi pr. 31.12.	61 250

Note 7 - Andre fordringer

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader:

	2023
Forsikring	20 578
Kabel-TV	25 835
Drift heis	22 727
Avregning driftsavtale jf. regnskap	80 482
Sum forskuddsbetalte kostnader	149 622

Note 8 - Bundne midler

Skattetrekkinnskudd utgjorde pr. 31.12.2023 kr 33 537, og pr. 31.12.2022 kr 33 265 .

Bankinnskudd fordeler seg slik:

	2023
Driftskonto	710 342
Sparekonto	9
Skattetrekkkonto	33 537



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG 988 390 364

Note 9 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	19 000	3 635 627	3 654 627
Årsresultat	0	-69 261	-69 261
Egenkapital 31.12.2023	19 000	3 566 366	3 585 366

Note 10 - Gjeld/borettsinnskudd/pantestillelser

Gjeld til Handelsbanken, saldo pr. 31.12.2023 kr -4 705 232.

Pantelånet har en rente på ca. 6,7%

Gjeld som forfaller etter fem år utgjør ca. kr 4 212 613. 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	258 126
2	61,5	238 571
3	61,5	238 571
4	61,5	238 571
5	72,2	281 592
6	61,9	242 482
7	61,5	238 571
8	61,5	238 571
9	61,5	238 571
10	65,9	258 126
11	61,5	238 571
12	61,5	238 571
13	61,5	238 571
14	72,2	281 592
15	61,9	242 482
61,5	61,5	238 571
17	61,5	238 571
18	61,5	238 571
19	71,1	281 592
Sum	1210	4 705 232

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Skyldig feriepenger	-18 175
Annen påløpt kostnad	-47 485
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-12 115
Sum annen kortsiktig gjeld	-77 774



BDO AS
Stokmøveien 2
Postboks 6
7501 Stjørdal

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Valentinlysttunet Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Valentinlysttunet Borettslag.

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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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: NUNOE-7WTQE-64PVL-DHPDT-JIE8G-AXWID



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

2024-05-24 06:17:38 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: NUNOE-7WTQE-64PVL-DHPDT-JIE8G-AXWID

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Årsregnskap for
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988390364
Regnskapsår
01.01.2023 - 31.12.2023



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

988 390 364

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	180 482	108 950
Leieinntekter garasje		35 280	42 400
Annen driftsinntekt		1 326 035	1 328 136
Sum driftsinntekter		1 541 797	1 479 486
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	-250 686	-242 925
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-8 750	-8 750
Energi og strøm		-277 542	-246 324
Kabel-TV og internett		-100 756	-87 916
Reparasjon og vedlikehold	4	-94 743	-22 290
Revisjonshonorar		-10 815	-9 031
Regnskapsførerhonorar og system		-103 298	-106 259
Annen fremmed tjeneste		0	0
Forsikring		-61 818	-62 757
Kommunale avgifter		-197 757	-202 907
Drift/vedlikehold heis		-31 413	-8 875
Renhold		-73 922	-54 152
Annen driftskostnad	3	-147 107	-105 433
Sum driftskostnader		-1 358 606	-1 157 620
Driftsresultat		183 191	321 866
Finansinntekter			
Annen finansinntekt		0	280
Sum finansinntekter		0	280
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-252 452	-150 996
Sum finanskostnader		-252 452	-150 996
Netto finans		-252 452	-150 716
Resultat før skattekostnad		-69 261	171 150
Årsresultat		-69 261	171 150
Overføringer			
Annen egenkapital	5	-69 261	171 150
Sum overføringer		-69 261	171 150



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	6	61 250	70 000
Sum varige driftsmidler		27 601 250	27 610 000
Sum anleggsmidler		27 601 250	27 610 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		0	20 093
Andre fordringer	1, 7	149 622	78 554
Sum fordringer		149 622	98 647
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5, 8	743 888	918 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	8	743 888	918 926
Sum omløpsmidler		893 511	1 017 573
SUM EIENDELER		28 494 761	28 627 573

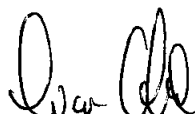



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG
988 390 364

Balanse

	Note	31.12.2023	31.12.2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	9	19 000	19 000
Sum innskutt egenkapital		19 000	19 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	3 566 366	3 635 627
Sum opptjent egenkapital		3 566 366	3 635 627
Sum egenkapital		3 585 366	3 654 627
Gjeld			
Avsetning og forpliktelser			
Vedlikeholdsavsetning	4	325 000	315 000
Sum avsetning for forpliktelser		325 000	315 000
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 705 232	4 804 293
Borettssinskudd		19 620 000	19 620 000
Sum annen langsiktig gjeld		24 325 232	24 424 293
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		133 700	86 752
Skyldige offentlige avgifter		47 688	47 515
Annen kortsiktig gjeld	5, 11	77 774	99 386
Sum kortsiktig gjeld		259 163	233 653
Sum gjeld		24 909 395	24 972 946
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		28 494 761	28 627 573


Harald Kuvås
styrets leder


Ivar Glasø
styremedlem


Ivar Emil Jensen
styremedlem



Til BDO AS
Postboks 6, 7501 Stjørdal

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for Valentinlysttunet Borettslag for året som ble avsluttet den 31. desember 2023. Formålet er å kunne konkludere på hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

Vi bekrefter at etter beste evne og overbevisning:

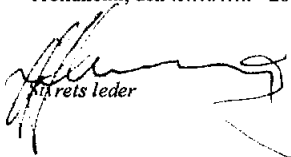
Regnskap

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at borettslagets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av regnskapet, og mener at regnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Viktige forutsetninger som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater, herunder regnskapsestimater målt til virkelig verdi, er rimelige.
- Vi har tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene regnskapsloven og god regnskapsskikk.
- Alle hendelser etter datoen for regnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:
 - tilgang til alle opplysninger som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
 - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
 - ubegrenset tilgang til personer i borettslaget som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at regnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket borettslaget, og som involverer:
 - Ledelsen og eventuelle ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
 - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket borettslagets regnskap.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til borettslagets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.
- Borettslaget har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på borettslaget eiendeler, med unntak av den som framgår av notene til regnskapet.

Trondheim, den 15.1.2024


Revisors leder



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.

	2023
Innkrevd A-konto 2023 jf. driftsavtale	100 000
Avregning driftsavtale jf. regnskap	-180 482
Opptjent, ikke fakturert inntekt jf. avregning	80 482

Note 2 - Lønnskostnader

	2023	2022
Lønn vaktmester	145 396	137 321
Feriepenger vaktmester	18 175	19 637
Styrehonorar	55 000	55 000
Arbeidsgiveravgift	31 438	30 529
Yrkesskadeforsikring	678	438
Sum personalkostnader	250 686	242 925

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha obligatorisk tjenestepensjon

Note 3 - Andre driftskostnader

	2023	2022
Driftsmateriale og andre driftskostnader	13 321	14 995
Kostnad uteområde	86 363	15 625
Filter	0	12 015
Telefon/internett ansatte	22 348	34 564
Bankgebyr og porto	9 311	8 005
Brannsikringstiltak	15 764	18 415
Reisekostnad	0	1 815
Sum andre driftskostnader	147 107	105 433



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG 988 390 364

Note 4 - Vedlikeholdsavsetning

Avsetning til vedlikehold pr. 01.01.	-315 000
Årets avsetning	10 000
Avsetning til vedlikehold pr. 31.12	-325 000

Kostnadsført vedlikehold for 2023 er kr. 94 743.

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

Note 5 - Disponible midler

	2023	2022
Disponible midler fra foregående år	783 920	724 518
Årets resultat	-69 261	171 150
Vedlikeholdsavsetning	10 000	10 000
Anskaffelse anlegg	0	0
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-99 061	-130 498
Avskrivninger anleggsmidler	8 750	8 750
Disponible midler pr 31.12.	634 348	783 920
Årets endring i disponible midler	-149 572	65 072
	2023	2022
Omløpsmidler	893 511	1 017 573
Kortsiktig gjeld	-259 163	-233 653
Disponible midler pr 31.12.	634 348	783 920

Note 6 - Andre driftsmidler

Sentralenhet til ventilasjonsanlegg

Anskaffelseskost pr. 01.01.	87 500
Anskaffelseskost pr. 31.12.	87 500
Akkumulert avskrivninger pr. 31.12.	-26 250
Bokført verdi pr. 31.12.	61 250

Note 7 - Andre fordringer

Andre fordringer består av forskuddsbetalte kostnader:

	2023
Forsikring	20 578
Kabel-TV	25 835
Drift heis	22 727
Avregning driftsavtale jf. regnskap	80 482
Sum forskuddsbetalte kostnader	149 622

Note 8 - Bundne midler

Skattetrekkinnskudd utgjorde pr. 31.12.2023 kr 33 537, og pr. 31.12.2022 kr 33 265 .

Bankinnskudd fordeler seg slik:

	2023
Driftskonto	710 342
Sparekonto	9
Skattetrekkkonto	33 537



VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG 988 390 364

Note 9 - Egenkapital

	Andelskapital	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2022	19 000	3 635 627	3 654 627
Årsresultat	0	-69 261	-69 261
Egenkapital 31.12.2023	19 000	3 566 366	3 585 366

Note 10 - Gjeld/borettsinnskudd/pantestillelser

Gjeld til Handelsbanken, saldo pr. 31.12.2023 kr -4 705 232.

Pantelånet har en rente på ca. 6,7%

Gjeld som forfaller etter fem år utgjør ca. kr 4 212 613. 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	258 126
2	61,5	238 571
3	61,5	238 571
4	61,5	238 571
5	72,2	281 592
6	61,9	242 482
7	61,5	238 571
8	61,5	238 571
9	61,5	238 571
10	65,9	258 126
11	61,5	238 571
12	61,5	238 571
13	61,5	238 571
14	72,2	281 592
15	61,9	242 482
61,5	61,5	238 571
17	61,5	238 571
18	61,5	238 571
19	71,1	281 592
Sum	1210	4 705 232

Note 11 - Annen kortsiktig gjeld

Skyldig feriepenger	-18 175
Annen påløpt kostnad	-47 485
Forskuddsbetalte fellesutgifter	-12 115
Sum annen kortsiktig gjeld	-77 774