



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Harald Kuvaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	166 641	150 742
Leieinntekter garasje		38 800	36 100
Innkrevde felleskostnader		1 328 136	1 333 806
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 533 577</b>	<b>1 520 648</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader	2	217 120	201 941
Energi og strøm		170 977	292 924
Kabel-TV og internett		70 815	70 814
Reparasjon og vedlikehold	3,4	74 955	39 104
Revisjonshonorar		6 188	9 188
Forretningsførerhonorar		98 283	94 483
Forsikring		61 744	44 502
Kommunale avgifter		193 945	177 382
Drift/vedlikehold heis		37 384	43 372
Renhold		52 586	56 653
Annen driftskostnad	5	87 093	89 936
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 071 091</b>	<b>1 120 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>462 486</b>	<b>400 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		587	1 447
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>587</b>	<b>1 447</b>
Annen rentekostnad		131 388	132 872
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 388</b>	<b>132 872</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 801</b>	<b>-131 425</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		331 685	268 925
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	4,6	331 685	268 925
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	7	87 500	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 627 500</b>	<b>27 540 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 627 500</b>	<b>27 540 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	73 705	50 742
Andre fordringer	4,8	54 329	50 614
<b>Sum fordringer</b>		<b>128 034</b>	<b>101 356</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4,9	830 552	621 942
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>830 552</b>	<b>621 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>958 585</b>	<b>723 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 586 085</b>	<b>28 263 299</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	6	19 000	19 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 000</b>	<b>19 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Annen egenkapital	6	3 279 063	2 947 378
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 279 063</b>	<b>2 947 378</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 298 063</b>	<b>2 966 378</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,10,1 1	5 092 275	5 214 497
Ansvarlig lånekapital	3	295 000	285 000
Borettslagsinnskudd	10	19 620 000	19 620 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 007 275</b>	<b>25 119 497</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 007 275</b>	<b>25 119 497</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		201 191	84 349
Skyldig offentlige avgifter		33 055	31 692
Annen kortsiktig gjeld	4,12	46 502	61 382
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>280 747</b>	<b>177 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 288 022</b>	<b>25 296 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 586 085</b>	<b>28 263 299</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 409302

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 390 364  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Anders Estenstads veg 5  
7046 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

#### 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: Harald Kuvaas  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

#### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 28.06.2021



Organisasjonsnr: 988 390 364  
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	166 641	150 742
Leieinntekter garasje		38 800	36 100
Innkrevde felleskostnader		1 328 136	1 333 806
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 533 577</b>	<b>1 520 648</b>
<b>Kostnader</b>			
Personalkostnader	2	217 120	201 941
Energi og strøm		170 977	292 924
Kabel-TV og internett		70 815	70 814
Reparasjon og vedlikehold	3,4	74 955	39 104
Revisjonshonorar		6 188	9 188
Forretningsførerhonorar		98 283	94 483
Forsikring		61 744	44 502
Kommunale avgifter		193 945	177 382
Drift/vedlikehold heis		37 384	43 372
Renhold		52 586	56 653
Annen driftskostnad	5	87 093	89 936
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 071 091</b>	<b>1 120 298</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>462 486</b>	<b>400 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		587	1 447
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>587</b>	<b>1 447</b>
Annen rentekostnad		131 388	132 872
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>131 388</b>	<b>132 872</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-130 801</b>	<b>-131 425</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>
<b>Årsresultat etter minoritetsinteresser</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer annen egenkapital	4,6	331 685	268 925
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>





Organisasjonsnr: 988 390 364  
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	7	87 500	
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 627 500</b>	<b>27 540 000</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 627 500</b>	<b>27 540 000</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	73 705	50 742
Andre fordringer	4, 8	54 329	50 614
<b>Sum fordringer</b>		<b>128 034</b>	<b>101 356</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o. l.	4, 9	830 552	621 942
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>830 552</b>	<b>621 942</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>958 585</b>	<b>723 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 586 085</b>	<b>28 263 299</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	6	19 000	19 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 000</b>	<b>19 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 279 063	2 947 378
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 279 063</b>	<b>2 947 378</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 298 063</b>	<b>2 966 378</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4, 10, 11	5 092 275	5 214 497



Ansvarlig lånekapital	3	295 000	285 000
Borettslagsinnskudd	10	19 620 000	19 620 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 007 275</b>	<b>25 119 497</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 007 275</b>	<b>25 119 497</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		201 191	84 349
Skyldig offentlige avgifter		33 055	31 692
Annen kortsiktig gjeld	4,12	46 502	61 382
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>280 747</b>	<b>177 424</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 288 022</b>	<b>25 296 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 586 085</b>	<b>28 263 299</b>



Organisasjonsnr: 988 390 364  
VALENTINLYSTTUNET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



**Årsregnskap 2020  
for  
Valentinlysttunet Borettslag**

**Foretaksnr. 988390364**

Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskap

Utarbeidet av:



org nr 936285066





---

---

# Årsregnskap 2020 for Valentinlysttunet Borettslag

Foretaksnr. 988390364

---

---

## Innhold

Resultatregnskap  
Balanse  
Noter til årsregnskap

Utarbeidet av:



org nr 936285066



## Valentinlysttunet Borettslag

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNETEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	166 641	150 742
Leieinntekter garasje		38 800	36 100
Innkrevde felleskostnader		1 328 136	1 333 806
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 533 577</b>	<b>1 520 648</b>
<b>Utgifter</b>			
<b>Personalkostnader</b>			
Personalkostnader	2	217 120	201 941
<b>Sum personalkostnader</b>		<b>217 120</b>	<b>201 941</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Energi og strøm		170 977	292 924
Kabel-TV og internett		70 815	70 814
Reparasjon og vedlikehold	3,4	74 955	39 104
Revisjonshonorar		6 188	9 188
Forretningsførerhonorar		98 283	94 483
Forsikring		61 744	44 502
Kommunale avgifter		193 945	177 382
Drift/vedlikehold heis		37 384	43 372
Renhold		52 586	56 653
Annen driftskostnad	5	87 093	89 936
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>853 970</b>	<b>918 357</b>
<b>Sum utgifter</b>		<b>1 071 091</b>	<b>1 120 298</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>462 486</b>	<b>400 350</b>
<b>FINANSINNETEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt		587	1 447
Rentekostnad		131 388	132 872
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(130 801)</b>	<b>(131 425)</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	4,6	331 685	268 925
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>



## Valentinlysttunet Borettslag

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	7	87 500	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 627 500</b>	<b>27 540 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 627 500</b>	<b>27 540 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	73 705	50 742
Andre fordringer	4,8	54 329	50 614
<b>Sum fordringer</b>		<b>128 034</b>	<b>101 356</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4,9	830 552	621 942
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>958 585</b>	<b>723 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 586 085</b>	<b>28 263 299</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	6	19 000	19 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 000</b>	<b>19 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 279 063	2 947 378
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 279 063</b>	<b>2 947 378</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 298 063</b>	<b>2 966 378</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,10,11	5 092 275	5 214 497
Vedlikeholdsavsetning	3	295 000	285 000
Borettslagsinnskudd	10	19 620 000	19 620 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 007 275</b>	<b>25 119 497</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 007 275</b>	<b>25 119 497</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		201 191	84 349
Skyldig offentlige avgifter		33 055	31 692
Annen kortsiktig gjeld	4,12	46 502	61 382
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>280 747</b>	<b>177 424</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>25 288 022</b>	<b>25 296 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 586 085</b>	<b>28 263 299</b>

Harald Kuvås  
Styrets leder

Trondheim 31.12.2021  
  
Jan Sigbjørn Mastad  
Styremedlem

Ivar Glasø  
Styremedlem



---

## Valentinlystunet Borettslag

---

### Noter 2020

#### Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Reglene for små foretak er fulgt.

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 1 - Inntekter driftsavtale Trondheim Kommune

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

Innkrevd a konto 2020 jf driftsavtale med Trondheim Kommune	kr 100 000
Avregning driftsavtale jf regnskap 2020	kr 166 641
Opptjent, ikke fakturert inntekt jf avregning 2020	kr 66 641
Utestående kundefordringer	kr 7 064

#### Note 2 - Lønnskostnader

Personalkostnader	2020	2019
Lønn vaktmester	kr 126 960	kr 114 577
Feriepenger vaktmester	kr 16 669	kr 16 385
Styrehonorar	kr 45 000	kr 45 000
Arbeidsgiveravgift	kr 25 680	kr 25 430
Yrkesskadeforsikring	kr 558	kr 549
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>kr 217 120</b>	<b>kr 201 941</b>

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha "obligatorisk tjenestepensjon".



Valentinlystunet Borettslag

## Noter 2020

### Note 3 - Vedlikeholdsavsetning

Avsetning vedlikehold 1.1.	285 000
Årets avsetning	10 000
<b>Avsetning vedlikehold 31.12.</b>	<b>295 000</b>

Det har i 2020 blitt bokført kr 74 955,- i vedlikeholdskostnader. Vedlikeholdskostnader gjelder avsetning til fremtidig vedlikehold og annet vedlikehold innvendig i bygg.

### Note 4 - Disponible midler.

	2020	2019
Disponible midler fra foregående år	545 875	396 524
Årets resultat	331 685	268 925
Vedlikeholdsavsetning	10 000	10 000
Anskaffelse anlegg	-87 500	
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-122 222	-129 574
Årets endring i disponible midler	<b>132 301</b>	<b>149 351</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>677 838</b>	<b>545 875</b>
Omløpsmidler	958 585	723 299
Kortsiktig gjeld	280 747	177 424
<b>Disponible midler pr 31.12</b>	<b>677 838</b>	<b>545 875</b>

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Driftsmateriale og andre driftskostnader	18 232	14 502
Filter	20 830	20 001
Internett og mobiltelefon vaktmester og styret	35 233	28 117
Bankgebyrer og porto	11 819	17 759
Brannsikringstiltak	0	8 676
Reisekostnad	978	881
Sum andre driftskostnader	<b>87 093</b>	<b>89 936</b>



Valentinlysttunet Borettslag

**Noter 2020**

**Note 6 - Egenkapital**

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	19 000	2 947 378	2 966 378
+Fra årets resultat		331 685	331 685
Pr 31.12.	19 000	3 279 063	3 298 063

**Note 7 - Andre driftsmidler**

	Sentralenhet til ventilasjonsanlegget
Anskaffelseskost 01.01.	
Tilgang	87 500
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12	87 500
Akkumulerte avskrivninger 31.12	
Bokført verdi pr. 31.12	87 500
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>87 500</b>

**Note 8 - Andre fordringer**

Forskuddsbetalte kostnader som forsikringspremie 1.kvartal 2021, kabel-TV og internett 1.kvartal 2021, heisavtale 2021 og div internett/telefoni-kostnader for styret og vaktmester for 2021.

**Note 9 - Bundne midler**

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 23 263 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 22 026.

**Note 10 - Gjeld/borettsinnskudd/pantestillelser**

Noter for Valentinlysttunet Borettslag

Organisasjonsnr. 988390364



---

Valentinlysttunet Borettslag

---

## Noter 2020

Gjeld til kredittinstitusjonen Handelsbanken på kr 5 092 275,-.  
Lånet løper til 30.10.2047.  
Annuitetslån med årlige betalinger på ca. kr. 245 160,-.  
Betalte avdrag 2020 kr 122 222,-.  
Effektiv lånerente pr. 20.09.2020 er 2,03 % (nominell rente 1,94 %).  
Gjeld som forfaller etter 5 år kr 4 322 327,-

Gjeld til kredittinstitusjoner og borettsinnskuddet på kr 19 620 000,-  
er pantsikret i selskapets eiendom som har en bokført verdi pr. 31/12/20 på kr 27 540 000,-.

### Note 11 - Fordeling fellesgjeld

Andel	Kvm	Fellesgjeld
1	65.90	kr 277 317
2	61.50	kr 258 801
3	61.50	kr 258 801
4	61.50	kr 258 801
5	72.20	kr 303 828
6	61.90	kr 260 484
7	61.50	kr 258 801
8	61.50	kr 258 801
9	61.50	kr 258 801
10	65.90	kr 277 318
11	61.50	kr 258 801
12	61.50	kr 258 801
13	61.50	kr 258 801
14	72.20	kr 303 828
15	61.90	kr 260 484
16	61.50	kr 258 802
17	61.50	kr 258 801
18	61.50	kr 258 801
19	72.10	kr 303 407
<b>Sum</b>	<b>1210.1</b>	<b>kr 5 092 275</b>



---

Valentinlysttunet Borettslag

---

## Noter 2020

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Påløpne feriepenger og arbeidsgiveravgift	20 715
Påløpt kostnad (strøm desember)	17 379
Forskuddsbetalt felleskostnad	5 670
Påløpt rente	338
Uopptjent inntekt (garasjeplass jan/feb)	2 400
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>46 502</b>



BDO AS  
Stokmoveien 2  
Postboks 6  
7501 Stjørdal

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Valentinlysttunet Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Valentinlysttunet Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførerens 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.



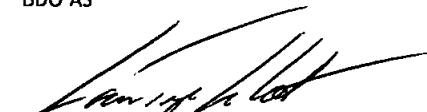
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Stjørdal, 2. juni 2021  
BDO AS



Lars Terje Klæth

statsautorisert revisor



## Valentinlysttunet Borettslag

### Noter 2020

#### Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Reglene for små foretak er fulgt.

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 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 ift a-konto fakturering og faktiske kostnader.

Innkrevd a konto 2020 jf driftsavtale med Trondheim Kommune	kr 100 000
Avregning driftsavtale jf regnskap 2020	kr 166 641
Opptjent, ikke fakturert inntekt jf avregning 2020	kr 66 641
Utestående kundefordringer	kr 7 064

#### Note 2 - Lønnskostnader

Personalkostnader	2020	2019
Lønn vaktmester	kr 126 960	kr 114 577
Feriepenger vaktmester	kr 16 669	kr 16 385
Styreonorar	kr 45 000	kr 45 000
Arbeidsgiveravgift	kr 25 680	kr 25 430
Yrkesskadeforsikring	kr 558	kr 549
<b>Sum personalkostnader</b>	<b>kr 217 120</b>	<b>kr 201 941</b>

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha "obligatorisk tjenstepensjon".



Valentinlysttunet Borettslag

## Noter 2020

### Note 3 - Vedlikeholdsavsetning

Avsetning vedlikehold 1.1.	285 000
Årets avsetning	10 000
<b>Avsetning vedlikehold 31.12.</b>	<b>295 000</b>

Det har i 2020 blitt bokført kr 74 955,- i vedlikeholdskostnader. Vedlikeholdskostnader gjelder avsetning til fremtidig vedlikehold og annet vedlikehold innvendig i bygg.

### Note 4 - Disponible midler.

	2020	2019
Disponible midler fra foregående år	545 875	396 524
Årets resultat	331 685	268 925
Vedlikeholdsavsetning	10 000	10 000
Anskaffelse anlegg	-87 500	
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	-122 222	-129 574
Årets endring i disponible midler	<b>132 301</b>	<b>149 351</b>
<b>Disponible midler</b>	<b>677 838</b>	<b>545 875</b>
Omløpsmidler	958 585	723 299
Kortsiktig gjeld	280 747	177 424
<b>Disponible midler pr 31.12</b>	<b>677 838</b>	<b>545 875</b>

### Note 5 - Andre driftskostnader

	2020	2019
Driftsmateriale og andre driftskostnader	18 232	14 502
Filter	20 830	20 001
Internett og mobiltelefon vaktmester og styret	35 233	28 117
Bankgebyrer og porto	11 819	17 759
Brannsikringstiltak	0	8 676
Reisekostnad	978	881
Sum andre driftskostnader	<b>87 093</b>	<b>89 936</b>



Valentinlysttunet Borettslag

## Noter 2020

### Note 6 - Egenkapital

	Andelskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr 1.1.	19 000	2 947 378	2 966 378
+Fra årets resultat		331 685	331 685
<b>Pr 31.12.</b>	<b>19 000</b>	<b>3 279 063</b>	<b>3 298 063</b>

### Note 7 - Andre driftsmidler

	Sentralenhet til ventilasjonsanlegget
Anskaffelseskost 01.01.	
Tilgang	87 500
Avgang	
Anskaffelseskost 31.12	87 500
Akkumulerte avskrivninger 31.12	
Bokført verdi pr. 31.12	87 500
<b>Bokført verdi pr. 31.12</b>	<b>87 500</b>

### Note 8 - Andre fordringer

Forskuddsbetalte kostnader som forsikringspremie 1.kvartal 2021, kabel-TV og internett 1.kvartal 2021, heisavtale 2021 og div internett/telefoni-kostnader for styret og vaktmester for 2021.

### Note 9 - Bundne midler

Skattetrekkinnskudd utgjør pr 31.12. i år kr 23 263 og utgjorde pr 31.12. i fjor kr 22 026.



Valentinlysttunet Borettslag

## Noter 2020

### Note 10 - Gjeld/borettsinnskudd/pantestillelser

Gjeld til kredittinstitusjonen Handelsbanken på kr 5 092 275,-.  
Lånet løper til 30.10.2047.  
Annuitetslån med årlige betalinger på ca. kr. 245 160,-.  
Betalte avdrag 2020 kr 122 222,-.  
Effektiv lånerente pr. 20.09.2020 er 2,03 % (nominell rente 1,94 %).  
Gjeld som forfaller etter 5 år kr 4 322 327,-

Gjeld til kredittinstitusjoner og borettsinnskuddet på kr 19 620 000,-  
er pantsikret i selskapets eiendom som har en bokført verdi pr. 31/12/20 på kr 27 540 000,-.

### Note 11 - Fordeling fellesgjeld

Andel	Kvm	Fellesgjeld
1	65.90	kr 277 317
2	61.50	kr 258 801
3	61.50	kr 258 801
4	61.50	kr 258 801
5	72.20	kr 303 828
6	61.90	kr 260 484
7	61.50	kr 258 801
8	61.50	kr 258 801
9	61.50	kr 258 801
10	65.90	kr 277 318
11	61.50	kr 258 801
12	61.50	kr 258 801
13	61.50	kr 258 801
14	72.20	kr 303 828
15	61.90	kr 260 484
16	61.50	kr 258 802
17	61.50	kr 258 801
18	61.50	kr 258 801
19	72.10	kr 303 407
<b>Sum</b>	<b>1210.1</b>	<b>kr 5 092 275</b>



Valentinstunet Borettslag

## Noter 2020

### Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

Påløpne feriepenger og arbeidsgiveravgift	20 715
Påløpt kostnad (strøm desember)	17 379
Forskuddsbetalt felleskostnad	5 670
Påløpt rente	338
Uopptjent inntekt (garasjeplass jan/feb)	2 400
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>46 502</b>



## Valentinlysttunet Borettslag

## Resultatregnskap

	Note	2020	2019
<b>DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter</b>			
Leieinntekter Trondheim Kommune (driftsavtale)	1	166 641	150 742
Leieinntekter garasje		38 800	36 100
Innkrevde felleskostnader		1 328 136	1 333 806
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 533 577</b>	<b>1 520 648</b>
<b>Utgifter</b>			
<b>Personalkostnader</b>			
Personalkostnader	2	217 120	201 941
<b>Sum personalkostnader</b>		<b>217 120</b>	<b>201 941</b>
<b>Driftskostnader</b>			
Energi og strøm		170 977	292 924
Kabel-TV og internett		70 815	70 814
Reparasjon og vedlikehold	3,4	74 955	39 104
Revisjonshonorar		6 188	9 188
Forretningsførerhonorar		98 283	94 483
Forsikring		61 744	44 502
Kommunale avgifter		193 945	177 382
Drift/vedlikehold heis		37 384	43 372
Renhold		52 586	56 653
Annen driftskostnad	5	87 093	89 936
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>853 970</b>	<b>918 357</b>
<b>Sum utgifter</b>		<b>1 071 091</b>	<b>1 120 298</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>462 486</b>	<b>400 350</b>
<b>FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
Renteinntekt		587	1 447
Rentekostnad		131 388	132 872
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>(130 801)</b>	<b>(131 425)</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>
<b>OVERF. OG DISPONERINGER</b>			
Overføringer annen egenkapital	4,6	331 685	268 925
<b>SUM OVERFØRINGER OG DISPONERINGER</b>		<b>331 685</b>	<b>268 925</b>



## Valentinlysttunet Borettslag

## Balanse pr. 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger		27 540 000	27 540 000
Andre driftsmidler	7	87 500	0
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>27 627 500</b>	<b>27 540 000</b>
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>27 627 500</b>	<b>27 540 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	1	73 705	50 742
Andre fordringer	4,8	54 329	50 614
<b>Sum fordringer</b>		<b>128 034</b>	<b>101 356</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4,9	830 552	621 942
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>958 585</b>	<b>723 299</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>28 586 085</b>	<b>28 263 299</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital	6	19 000	19 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>19 000</b>	<b>19 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital	6	3 279 063	2 947 378
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 279 063</b>	<b>2 947 378</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 298 063</b>	<b>2 966 378</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	4,10,11	5 092 275	5 214 497
Vedlikeholdsavsetning	3	295 000	285 000
Borettslagsinnskudd	10	19 620 000	19 620 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 007 275</b>	<b>25 119 497</b>
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 007 275</b>	<b>25 119 497</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		201 191	84 349
Skyldig offentlige avgifter		33 055	31 692
Annen kortsiktig gjeld	4,12	46 502	61 382
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>280 747</b>	<b>177 424</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>25 288 022</b>	<b>25 296 921</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>28 586 085</b>	<b>28 263 299</b>

Trondheim .....

Harald Kuvås  
Styrets lederJan Sigbjørn Mastad  
StyremedlemIvar Glasø  
Styremedlem