



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: Svein Morten Fossum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

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, 09.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	43 510 129	24 219 663
Sum inntekter		43 510 129	24 219 663
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-2 438 158	-2 385 709
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-560 309	-382 349
Annen driftskostnad	3,4,5,6 ,7,8	-39 109 535	-26 687 801
Sum kostnader		-42 108 002	-29 455 858
Driftsresultat		1 402 127	-5 236 195
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		199 758	289 476
Sum finanskostnader		-8 477 107	-7 089 420
Netto finans		-8 277 349	-6 799 944
Ordinært resultat før skattekostnad		-6 875 222	-12 036 139
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 875 222	-12 036 139
Årsresultat	9,15	-6 875 222	-12 036 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 875 222	-12 036 139
Sum overføringer og disponeringer		-6 875 222	-12 036 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	1 189 773 875	548 527 064
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	18 668 005	5 119 266
Sum varige driftsmidler		1 208 441 880	553 646 330
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler	11	100 000	100 000
Andre fordringer	12	60 458 333	93 447 619
Sum finansielle anleggsmidler		60 558 333	93 547 619
Sum anleggsmidler		1 269 000 212	647 193 949
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	13	1 544 757	1 220 692
Andre fordringer	13	8 733 180	1 878 907
Sum fordringer		10 277 937	3 099 599
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 142 078	8 297 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 420 015	11 397 540
Sum omløpsmidler		11 420 015	11 397 538
SUM EIENDELER		1 280 420 228	658 591 489

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	1 066 786 547	490 020 169
Sum opptjent egenkapital		1 066 786 547	490 020 169
Sum egenkapital		1 066 786 547	490 020 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17	130 000 000	130 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	56 522 000	28 819 495
Sum annen langsiktig gjeld		186 522 000	158 819 495
Sum langsiktig gjeld		186 522 000	158 819 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 889 239	2 285 519
Skyldige offentlige avgifter		158 867	148 475
Annen kortsiktig gjeld	19	25 063 574	7 317 830
Sum kortsiktig gjeld		27 111 681	9 751 824
Sum gjeld		213 633 681	168 571 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 280 420 228	658 591 489
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	186 522 000	158 819 495



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 646783

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 719 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYST BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Boligbyggelaget TOBB
Krambugata 7
7011 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: Svein Morten Fossum
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1	43 510 129	24 219 663
Sum inntekter		43 510 129	24 219 663
Kostnader			
Lønnskostnad	2	-2 438 158	-2 385 709
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		-560 309	-382 349
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6, 7	-39 109 535	-26 687 801
Sum kostnader		-42 108 002	-29 455 858
Driftsresultat		1 402 127	-5 236 195
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		199 758	289 476
Sum finanskostnader		-8 477 107	-7 089 420
Netto finans		-8 277 349	-6 799 944
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-6 875 222	-12 036 139
Årsresultat	9, 15	-6 875 222	-12 036 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 875 222	-12 036 139
Sum overføringer og disponeringer		-6 875 222	-12 036 139



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2024** **2023**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	10,16	1 189 773 875	548 527 064
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	10	18 668 005	5 119 266
Sum varige driftsmidler		1 208 441 880	553 646 330

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	11	100 000	100 000
Andre fordringer	12	60 458 333	93 447 619
Sum finansielle anleggsmidler		60 558 333	93 547 619
Sum anleggsmidler		1 269 000 212	647 193 949

Omløpsmidler Varer

Fordringer

Kundefordringer	13	1 544 757	1 220 692
Andre fordringer	13	8 733 180	1 878 907
Sum fordringer		10 277 937	3 099 599

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	14	1 142 078	8 297 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		11 420 015	11 397 540

Sum omløpsmidler		11 420 015	11 397 538
-------------------------	--	-------------------	-------------------

SUM EIENDELER		1 280 420 228	658 591 489
----------------------	--	----------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital Innskutt egenkapital

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital	15	1 066 786 547	490 020 169
-------------------	----	---------------	-------------



Sum opptjent egenkapital		1 066 786 547	490 020 169
Sum egenkapital		1 066 786 547	490 020 169
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	16,17	130 000 000	130 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	16,18	56 522 000	28 819 495
Sum annen langsiktig gjeld		186 522 000	158 819 495
Sum langsiktig gjeld		186 522 000	158 819 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 889 239	2 285 519
Skyldige offentlige avgifter		158 867	148 475
Annen kortsiktig gjeld	19	25 063 574	7 317 830
Sum kortsiktig gjeld		27 111 681	9 751 824
Sum gjeld		213 633 681	168 571 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 280 420 228	658 591 489
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	16	186 522 000	158 819 495



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
1.20

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp



Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		16 555 248	13 305 311	14 451 000	19 285 761
Felleskostnader kapitaldel		8 095 632	6 281 286	9 140 690	8 060 000
Inntekter garasjer		15 558 614	2 025 533	15 681 600	23 172 360
Tillegg elektroniske fellesavtaler		3 090 501	2 395 609	2 796 372	3 910 000
Andre driftsinntekter	1	210 134	211 924	109 700	111 500
Sum driftsinntekter		43 510 129	24 219 663	42 179 362	54 539 621
Driftskostnader					
Personalkostnader	2	-1 938 158	-1 914 909	-2 373 380	-2 553 500
Styreonorar		-500 000	-470 800	-500 000	-650 000
Avskrivninger		-560 309	-382 349	-370 200	-547 385
Forretningsførerhonorar		-454 719	-362 338	-430 600	-533 800
Honorar administrative tjenester		-200 632	-242 497	-192 780	-268 900
Eksterne honorar	3	-3 938 072	-778 738	-350 000	-1 150 000
Kontingent boligbyggelag		-184 925	-144 900	-188 175	-264 950
Kontingent/felleskostnader	4	-15 028 560	-7 237 105	-15 681 600	-23 172 360
Drifts- og serviceavtaler	5	-961 856	-442 478	-771 570	-811 000
Vaktmestertjenester		-24 500	-38 188	-40 000	-40 000
Renholdstjenester		-700 608	-656 715	-749 000	-896 000
Løpende vedlikehold	6	-570 536	-872 506	-1 000 000	-600 000
Periodisk vedlikehold	7	-3 749 359	-2 570 919	-8 600 000	-8 000 000
Elektroniske fellesavtaler		-3 023 544	-2 557 667	-2 796 372	-3 910 000
Forsikring		-1 527 365	-1 228 959	-1 487 310	-2 005 000
Kommunale tjenester og renovasjon		-3 471 323	-2 695 130	-2 155 000	-4 030 000
Eiendomsavgifter		-2 611 023	-2 220 407	-2 310 000	-3 500 000
Energi, felles		-1 933 264	-1 750 513	-1 400 000	-1 500 000
Andre driftsutgifter	8	-729 249	-2 888 741	-510 000	-683 000
Sum driftskostnader		-42 108 002	-29 455 858	-41 905 987	-55 115 895
DRIFTSRESULTAT		1 402 127	-5 236 195	273 375	-576 274
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		199 758	289 476	100 000	50 000
Finanskostnader		-8 477 107	-7 089 420	-9 140 690	-8 060 000
Netto finansposter		-8 277 349	-6 799 944	-9 040 690	-8 010 000
Resultat før skattekostnad		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
Ordinært resultat etter skatt		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
ÅRSRESULTAT	9, 15	-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
Disponering av totalresultat:		-6 875 222	-12 036 139	-8 767 315	-8 586 274
Overført fra annen egenkapital		-6 875 222	-12 036 139	0	0

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger og tomter	10, 16	1 185 216 480	543 716 480
Garasjer	10, 16	4 557 395	4 810 584
Andre anleggsmidler	10	18 668 005	5 119 266
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	11	100 000	100 000
Langsiktige fordringer	12	60 458 333	93 447 619
Sum anleggsmidler		1 269 000 212	647 193 949
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer	13	65 462	88 212
Forskutterte kostnader MBU		2 609 366	1 246 693
Periodiserte kostnader		1 479 295	1 132 480
Andre fordringer	13	5 257 088	8 276
Mellomregning Klare Finans	13	666 968	334 462
Opptjente renter		199 758	289 476
Bankinnskudd og kontanter			
Bankinnskudd	14	1 142 078	8 297 939
Sum omløpsmidler		11 420 015	11 397 540
SUM EIENDELER		1 280 420 228	658 591 489

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	15	55 700	42 900
Annen innskutt kapital	15	963 696 436	380 067 636
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	15	103 034 411	109 909 633
Sum egenkapital		1 066 786 547	490 020 169
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantelån	16, 17	130 000 000	130 000 000
Borettsinnskudd	16, 18	56 522 000	28 819 495
Sum langsiktig gjeld		186 522 000	158 819 495
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 889 239	2 285 519
Skyldig off. myndigheter		158 867	148 475
Forskudd kunder		597 837	331 159
Forskuttede inntekter MBU		1 403 535	495 768
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		186 939	168 896
Påløpte kostnader		1 263 694	685 064
Annen kortsiktig gjeld	19	21 611 569	5 636 943
Sum kortsiktig gjeld		27 111 681	9 751 824
Sum gjeld		213 633 681	168 571 319
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 280 420 228	658 591 489
Pantstillelser	16	186 522 000	158 819 495

Sted: _____, dato: _____

Svein Morten Fossum
Leder

Hege Elizabeth Dahle
Daglig Leder

Sigmund Midtbø
Styremedlem

Øyvind Karlsen
Styremedlem

Wenche Elisabeth Bye
Styremedlem

Tove Margrethe Dyblie
Styremedlem

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift av 30. juni 2005 om årsregnskap og årsberetning for borettslag samt god regnskapskikk for små foretak.

Anleggsmidler er vurdert til historisk kost med avskrivning for ikke forbigående verdifall. Tomter, bygninger og anlegg (garasjeanlegg, parkeringsplasser og lignende) er avskrevet med 0 % da løpende vedlikehold antas å opprettholde den tekniske og økonomiske verdi på bygningsmassen, Jf vedlikeholdsnotene. Øvrige driftsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan i henhold til antatt levetid.

Regnskapet er satt opp under forutsetning om fortsatt drift. Det bekreftes herved at forutsetningen er til stede.

Inntektsføring er foretatt ut fra oppjeningsprinsippet.

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

Omløpsmidler er verdsatt til laveste av historisk kost og virkelig verdi. Tilsvarende vurderingsprinsipp er også benyttet for kortsiktig gjeld. Øvrige eiendeler er klassifisert som anleggsmidler, og øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Klare Finans forskutterer hver måned budsjetterte felleskostnader. Borettslaget har det formelle kravet mot andelseierne og har panterrett for kravet i andelen iht Lov om Borettslag § 5-20 begrenset oppad til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Med utgangspunkt i dette ansees det at det ikke foreligger risiko for vesentlig tap på utestående felleskostnader.

Borettslaget har sikringsordning gjennom Klare Finans. Faktura kommer direkte fra Klare Finans ved årsskifte. Sikringen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Borettslaget er i perioden 2022-2024 utvidet med 227 nye andeler. Usolgte andeler i den nye delen av borettslaget som fremdeles er eid av utbygger, innlemmes i sikringsordningen etter hvert som disse blir solgt.

Note 1 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

	2024	2023
Strømgjift eluttak	0	3 375
Inntekt festeavgift/tomt	100 000	100 000
Andre leieinntekter	110 134	108 549
Sum andre inntekter	210 134	211 924

Andre utleieinntekter gjelder bodleie i høyblokkene.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 2 - PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Lønn	1 196 727	1 162 942
Arbeidsgiveravgift	289 126	294 933
Feriepenger	186 939	168 896
Pensjonskostnader	71 482	184 800
AFP-premie	13 408	8 589
Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors.	1 548	1 474
Personalopplæring	14 799	0
Reisekostnader	1 054	1 758
Andre lønnskostnader	163 076	91 518
Sum personalkostnader	1 938 158	1 914 909

Samlet antall årsverk: 2,04.
Obligatorisk tjenestepensjon
Etter lov om OTP er laget pliktig til å ha tjenestepensjonsordning. Avtale som fyller lovkravene er inngått.
Av andre lønnskostnader er det 119.880,- som er utbetalt til styremedlemmer for merarbeid.

Note 3 - EKSTERNE HONORARER

	2024	2023
Revisjonshonorar (inkl. mva)	60 076	54 625
Honorar rådgiving revisjon	62 735	129 633
Fakturerte tjenester	215 520	2 900
Juridisk rådgiving	3 591 148	525 249
Teknisk rådgiving	8 594	66 331
Sum eksterne honorarer	3 938 072	778 738

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen. Bistand fra revisor er lagt på egen linje under.
Juridisk rådgiving på kr. 3 591 148,- gjelder i hovedsak bistand knyttet til opprydning og ferdigstillelse i forbindelse med utvidelsen av borettslaget. Kr. 2 065 635,- er fakturert fra Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS, kr. 1 405 888,- fra Ernst & Young Advokatfirma AS og kr. 119 625,- er fakturert fra Boligbyggelaget TOBB.

Note 4 - FELLESKOSTNADER FORENING/SAMEIER

	2024	2023
Felleskostnad velforening/sameie	15 028 560	7 237 105
Sum felleskostnad velforening/sameie	15 028 560	7 237 105

Beløpene gjelder i sin helhet leie for bruk av p-anlegg eid av borettslaget datterselskap Valentinlyst Parkeringsleie AS.

Note 5 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

	2024	2023
Avtale om vakt- og sikringstjenester	15 123	5 474
Avtale om drifts- og serviceavtaler heis	158 785	98 899
Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester	405 801	103 251
Avtale om skadedyrbekjempelse	0	13 158
Avtale om kontroll av el-anlegg	81 250	0
Avtale om adgangskontroll og dører	20 950	19 205
Avtale om kontroll og drift av brann tekniske anlegg	279 947	202 491
Sum drifts- og serviceavtaler	961 856	442 478

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 6 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygningsmessig	169 829	243 537
Reparasjon og vedlikehold el-anlegg	43 911	151 445
Reparasjon og vedlikehold VVS-anlegg	31 199	164 555
Reparasjon og vedlikehold heisanlegg	272 203	165 595
Reparasjon og vedlikehold uteområde	32 230	109 206
Reparasjon og vedlikehold annet	21 163	38 169
Sum vedlikehold	570 536	872 506

Note 7 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	3 683 234	2 570 919
Prosjektvedlikehold	66 125	0
Sum periodisk vedlikehold	3 749 359	2 570 919

Periodisk vedlikehold gjelder i hovedsak modernisering av heis og utskifting porttelefonanlegg.

Note 8 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

	2024	2023
Leiekostnader	198 182	137 023
Verktøy, driftsmateriell, inventar	50 455	101 208
Kontorrekvisita, trykksaker	19 361	20 795
Telefon og porto	0	1 500
Drift maskiner	19 130	78 679
Gaver	4 789	1 680
Kostnader vedr. styrearbeid	3 184	11 506
Generalforsamling/årsmøte	327 284	137 926
Kurskostnader	33 559	46 890
Bankgebyrer	1 386	1 634
Andre gebyrer	37 137	23 058
Tilskudd bomiljø	8 390	8 885
Hjemmeside/internett/TV-abo	22 792	24 910
Dagligvarer	1 309	10 666
Julebord/styresamling	2 300	3 892
Andre kostnader	0	2 278 490
Sum andre driftsutgifter	729 249	2 888 741



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 9 - DISPONIBLE MIDLER

	2024	2023
Disponible midler 01.01	1 645 715	6 792 603
Endring i disponible midler:		
Årets resultat	-6 875 222	-12 036 139
Tilbakeført avskrivning	560 309	382 349
Tilgang av anleggsmidler	-655 355 859	-213 471 558
Opptak lån	0	15 000 000
Mellomværende med konsernselskap	0	-5 063 773
Innbetalt innskudd	27 702 505	20 126 295
Innskudd kapital/fond	12 800	4 900
Opparbeidet langsiktig fordring	-30 560 993	-14 908 276
Reduksjon langsiktig fordring	63 550 279	24 435 472
Andre finansielle transaksjoner	583 628 800	180 446 054
Årets endring i disponible midler	-17 337 381	-5 084 675
Disponible midler i periodens slutt	-15 691 665	1 645 715
Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger	-15 691 665	1 645 715

Andre finansielle transaksjoner gjelder økning i egenkapital i forbindelse med bokføring av bygningsverdien på byggetrinn som er innlemmet i borettslaget.

Negative disponible midler skyldes i hovedsak kortsiktig gjeld til Valentinlyst Parkeringsutleie AS på til sammen kr. 15 977 238,-. Se detaljer i note 19. Beløpet skal gjøre opp i 2025, ved at borettslaget øker sine langsiktige lån til kredittinstitusjon.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

	Bygninger	Rehabilitering	Sjøpelsug	Andre varige anleggsmidler	Garasjer	Traktorgarasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	443 677 957	98 967 323	3 362 539	123 300	5 063 773	321 718
Årets tilgang :	641 500 000	0	12 903 528	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 085 177 957	98 967 323	16 266 067	123 300	5 063 773	321 718
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	168 127	0	506 377	321 718
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 085 177 957	98 967 323	16 097 940	123 300	4 557 395	0
Årets avskrivninger :	0	0	168 127	0	253 189	0
Antatt levetid i år :			20		20	20

	Parkeringsplas	Tomter	Vaskerianlegg	Vaskerianlegg	Aktivitetshus	Ball-/lekeplass
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 256 637	1 071 200	1 768 797	175 503	10 000	171 678
Årets tilgang :	0	0	0	57 713	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 256 637	1 071 200	1 768 797	233 216	10 000	171 678
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	1 722 688	88 953	10 000	171 678
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 256 637	1 071 200	46 109	144 263	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	50 301	44 719	0	0
Antatt levetid i år :			3	5	5	5

	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Andre anleggsmidler	Arbeidsmaskin	Arbeidsmaskin
Anskaffelseskost pr.01.01 :	0	91 481	243 182	1 538 508	21 279	1 660 984
Årets tilgang :	799 306	0	0	95 313	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	799 306	91 481	243 182	1 633 820	21 279	1 660 984
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	91 481	243 182	1 433 371	21 279	1 660 984
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	799 306	0	0	200 450	0	0
Årets avskrivninger :	0	0	8 489	35 485	0	0
Antatt levetid i år :		10	3	5	3	5

	Kontormaskine
Anskaffelseskost pr.01.01 :	52 113
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	52 113
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	52 113
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	0
Antatt levetid i år :	3

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 10 - ANLEGGSMIDLER

Avskrivningssatsene som er brukt er satt opp i henhold til levetid med lineære avskrivninger.

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 1965.

Rehabiliteringer er gjennomført i 2004 og i perioden 2016-2019. Sistnevnte gjelder fasaderehabilitering og innglassing av balkonger.

Tilgang bygning gjelder overtakelse av bygningsmasse i forbindelse av utvidelse av antall andeler i borettslaget. Øvrige tilganger i 2024 gjelder inventar vaskerianlegg og kostnader som er avsatt og vil bli viderefakturert fra Valentinlyst Parkeringsutleie AS på til sammen kr. 13 702 834,-. Beløpet knytter seg til søppelanlegg og bunnledninger bolig. P-anlegget som benyttes av borettslaget er eid av borettslagets datterselskap Valentinlyst Parkeringsutleie AS.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 11 - AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 100% av aksjene i Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Selskapet ble stiftet i 2018 for å bygge og drifte et underjordisk p-anlegg. P-anlegget er ferdigstilt høsten 2024. Bokført egenkapital i Valentinlyst Parkeringsutleie AS per 31.12.2024 er -14 349 891,- og årsresultatet er -5 137 813,-. Se beskrivelse av tiltak for å bedre egenkapitalen i datterselskapet i note 12.

Note 12 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

	2024	2023
Valentinlyst Parkeringsutleie AS	60 458 333	29 897 340
Langsiktige fordringer	0	63 550 279
Sum langsiktige fordringer	60 458 333	93 447 619

Fordringen mot Valentinlyst Parkeringsutleie AS på kr. 60 458 333,- gjelder festeavgift (458 333,-) og lån i forbindelse med bygging av p-kjeller (60 000 000,-). I henhold til låneavtalene med banken, er det forutsatt at kr. 60 000 000,- av vederlaget for utbyggingsretten overføres fra borettslaget som likviditet til Valentinlyst Parkeringsutleie AS. I forbindelse med ferdigstillelse av utbyggingsprosjektet, og oppgjør fra utbygger, er dette lånevilkåret oppfylt på balansedagen. Ekstraordinær generalforsamling vedtok 1. april 2025 at styret har fullmakt til å ettergi lån til Valentinlyst Parkeringsutleie AS på inntil kr. 60 000 000,- som vil konverteres til egenkapital i Valentinlyst Parkeringsutleie AS.

Note 13 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Kortsiktig fordring på kr 5 257 088,- gjelder i hovedsak fordring mot utbygger utbetalt i 2025.

Note 14 - BANKINNSKUDD OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

	2024	2023
Bundne midler og bankinnskudd		
Bundne midler for skattetrekk	87 295	61 202
Bankinnskudd	1 054 783	8 236 737
Sum bankinnskudd	1 142 078	8 297 939

Note 15 - EGENKAPITAL

	2024	2023
SUM EGENKAPITAL 01.01	490 020 169	321 605 354
Annen innskutt EK 01.01	380 067 636	199 621 582
Endring annen innskutt EK	583 628 800	180 446 054
Overkurs/annen innskutt EK 31.12	963 696 436	380 067 636
Andelskapital 01.01	42 900	38 000
Endring andelskapital	12 800	4 900
Andelskapital 31.12	55 700	42 900
Annen egenkapital 01.01	109 909 633	121 945 772
Årets resultat	-6 875 222	-12 036 139
Annen egenkapital 31.12	103 034 411	109 909 633
SUM EGENKAPITAL 31.12	1 066 786 547	490 020 169

Andelskapitalen er kr 55 700,- fordelt på 557 andeler à kr 100,-. Hver andel har lik stemmerett på generalforsamlingen.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 16 - PANTSTILLELSER

	2024
Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12	1 189 773 875
Restgjeld 31.12	186 522 000

Pantestillelser omfatter panteobligasjon på kr. 300 000 000,- i forbindelse med borettslagets lån og panteobligasjon på kr. 600 000 000,- som sikkerhet til fordel for Valentinlyst Parkeringsutleie AS. Panteobligasjonen til fordel for Valentinlyst Parkeringsutleie er redusert til kr. 250 000 000,- i 2025.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 17 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

Kreditor:	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN	Sparebank 1 SMN
Lånenummer:	42137901654	42137902138	42137904785
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2023	2023
Rentesats:	6.18 %	6.18 %	6.18 %
Betingelser:	3 mnd nibor + 1,45 %	3 mnd nibor + 1,45 %	3 mnd nibor + 1,45 %
Beregnet innfridd:	22.01.2025	22.01.2025	22.01.2025
Opprinnelig lånebeløp:	15 000 000	97 744 393	17 255 607
Lånesaldo 01.01:	15 000 000	96 325 038	18 674 962
Avdrag i perioden:	0	24 521 568	0
Opptak i perioden:	0	0	24 521 568
Lånesaldo 31.12:	15 000 000	71 803 470	43 196 530

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137901654	1	53 138	53 138
	1	52 573	52 573
	1	49 893	49 893
	1	47 893	47 893
	1	43 590	43 590
	1	40 495	40 495
	5	37 250	186 250
	1	36 117	36 117
	4	35 514	142 056
	5	33 778	168 890
	1	33 483	33 483
	4	33 174	132 696
	4	32 683	130 732
	4	32 559	130 236
	4	32 042	128 168
	4	31 551	126 204
	4	31 513	126 052
	132	31 195	4 117 740
	4	30 758	123 032
	7	30 317	212 219
	3	29 928	89 784
	5	29 351	146 755
	4	28 796	115 184
	6	28 721	172 326
	4	28 608	114 432
	3	28 540	85 620
	1	28 456	28 456
	2	28 419	56 838
	6	28 381	170 286
	4	28 230	112 920

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	4	27 853	111 412
	5	27 664	138 320
	132	27 594	3 642 408
	5	27 369	136 845
	4	25 136	100 544
	66	24 326	1 605 516
	4	24 230	96 920
	5	23 927	119 635
	1	23 097	23 097
	9	22 682	204 138
	4	21 776	87 104
	5	21 475	107 375
	4	19 210	76 840
	4	18 946	75 784
	21	18 885	396 585
	12	18 757	225 084
	5	18 606	93 030
	4	18 568	74 272
	4	16 342	65 368
	4	16 304	65 216
	4	16 267	65 068
	4	15 926	63 704
	5	14 756	73 780
	1	13 285	13 285
	10	12 039	120 390
	4	11 058	44 232
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137902138	1	254 368	254 368
	1	251 660	251 660
	1	238 833	238 833
	1	229 257	229 257
	1	208 663	208 663
	1	193 846	193 846
	5	178 311	891 555
	1	172 890	172 890
	4	170 001	680 004
	5	161 691	808 455
	1	160 281	160 281
	4	158 802	635 208
	4	156 450	625 800
	4	155 855	623 420
	4	153 381	613 524
	4	151 029	604 116
	4	150 848	603 392
	132	149 327	19 711 164
	4	147 236	588 944
	7	145 124	1 015 868
	3	143 262	429 786
	5	140 501	702 505
	4	137 846	551 384
	6	137 484	824 904

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

	4	136 941	547 764
	3	136 617	409 851
	1	136 218	136 218
	2	136 037	272 074
	6	135 856	815 136
	4	135 133	540 532
	4	133 329	533 316
	5	132 425	662 125
	132	132 089	17 435 748
	5	131 015	655 075
	4	120 321	481 284
	66	116 448	7 685 568
	4	115 985	463 940
	5	114 538	572 690
	1	110 564	110 564
	9	108 574	977 166
	4	104 238	416 952
	5	102 796	513 980
	4	91 954	367 816
	4	90 693	362 772
	21	90 400	1 898 400
	12	89 789	1 077 468
	5	89 065	445 325
	4	88 884	355 536
	4	78 228	312 912
	4	78 047	312 188
	4	77 866	311 464
	4	76 238	304 952
	5	70 636	353 180
	1	63 592	63 592
	10	57 628	576 280
	4	52 936	211 744
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 42137904785	1	153 026	153 026
	1	151 397	151 397
	1	143 681	143 681
	1	137 920	137 920
	1	125 530	125 530
	1	116 617	116 617
	5	107 271	536 355
	1	104 009	104 009
	4	102 272	409 088
	5	97 272	486 360
	1	96 424	96 424
	4	95 534	382 136
	4	94 120	376 480
	4	93 761	375 044
	4	92 273	369 092
	4	90 858	363 432
	4	90 749	362 996
	132	89 834	11 858 088

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

4	88 576	354 304
7	87 306	611 142
3	86 185	258 555
5	84 524	422 620
4	82 927	331 708
6	82 710	496 260
4	82 383	329 532
3	82 188	246 564
1	81 948	81 948
2	81 839	163 678
6	81 730	490 380
4	81 295	325 180
4	80 210	320 840
5	79 666	398 330
132	79 464	10 489 248
5	78 818	394 090
4	72 384	289 536
66	70 054	4 623 564
4	69 776	279 104
5	68 905	344 525
1	66 515	66 515
9	65 318	587 862
4	62 709	250 836
5	61 842	309 210
4	55 319	221 276
4	54 560	218 240
21	54 384	1 142 064
12	54 016	648 192
5	53 581	267 905
4	53 472	213 888
4	47 061	188 244
4	46 953	187 812
4	46 844	187 376
4	45 864	183 456
5	42 494	212 470
1	38 257	38 257
10	34 669	346 690
4	31 846	127 384

Alle banklån er overført nytt lånenummer og samlet til ett lån i 2025.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2024

Note 18 - INNSKUDD

	2024	2023
Borettsinnskudd	56 522 000	28 819 495
Sum innskudd	56 522 000	28 819 495

Note 19 - KORTSIKTIG GJELD

Kortsiktig gjeld til Valentinlyst Parkeringsutleie AS er på til sammen kr. 15 977 238,-. Gjelden har oppstått som følge av at Valentinlyst Parkeringsutleie AS har betalt for kostnader som gjelder borettslaget. Kr. 2 274 404,- gjelder kostnader knyttet til riving av barnehage og fjerning av forurensede masser på tomt som tidligere var bortfestet til Trondheim kommune. Kr. 13 702 834,- gjelder kostnader knyttet til søppel-anlegg og bunnledninger bolig. Den resterende kortsiktige gjelden på kr. 5 634 331,- gjelder tilbakebetaling deler av innskudd til eiere av andel 331-557 som har blitt utbetalt i 2025.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til VALENTINLYST BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- 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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 og 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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B51YW-UG6LZ-E456UL1A4O-TAAB1-K308



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."

Løvaas, John Christian

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 16:18:04 UTC



Penneo DokumentID: BST1W-UG6LZ-E456U-L1A4O-TAAB1-K308

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

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.