



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Tor Arne Prytz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 23.07.2022



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|--------------------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 8 | 15 578 832 | 15 043 736 |
| Sum inntekter | | 15 578 832 | 15 043 736 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 9,10 | -1 395 040 | -1 280 411 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 17 | -171 907 | -211 343 |
| Annen driftskostnad | 3,11,1 2,13,1 4,15 | -18 241 686 | -10 653 644 |
| Sum kostnader | | -19 808 634 | -12 145 398 |
| Driftsresultat | | -4 229 802 | 2 898 338 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Sum finansinntekter | | 184 022 | 173 552 |
| Sum finanskostnader | | -2 752 526 | -2 451 115 |
| Netto finans | | -2 568 504 | -2 277 563 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -6 798 306 | 620 774 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -6 798 306 | 620 774 |
| Årsresultat | 1,5 | -6 798 306 | 620 774 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -6 798 306 | 620 774 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -6 798 306 | 620 774 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | 7,17 | 123 866 480 | 123 866 480 |
| Maskiner og anlegg | 17 | 86 382 | 149 697 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | 17 | 1 496 789 | 1 605 381 |
| Sum varige driftsmidler | | 125 449 651 | 125 621 558 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | 100 000 | 100 000 |
| Andre fordringer | 1,2,4 | 6 986 122 | 463 635 |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 7 086 122 | 563 635 |
| Sum anleggsmidler | | 132 535 773 | 126 185 194 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | 3 | 1 267 422 | 1 135 832 |
| Andre fordringer | 3 | 605 666 | 761 020 |
| Sum fordringer | | 1 873 088 | 1 896 852 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 2 | 6 406 341 | 14 159 953 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 8 279 429 | 16 056 806 |
| Sum omløpsmidler | | 8 279 429 | 16 056 805 |
| SUM EIENDELER | | 140 815 202 | 142 242 000 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 14 693 093 | 21 491 399 |
| Sum opptjent egenkapital | | 14 693 093 | 21 491 399 |
| Sum egenkapital | | 14 693 093 | 21 491 399 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7,16 | 115 000 000 | 110 208 335 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6,7 | 8 323 240 | 8 323 240 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 123 323 240 | 118 531 575 |
| Sum langsiktig gjeld | | 123 323 240 | 118 531 575 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 445 560 | 1 841 602 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 60 677 | 52 887 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 292 632 | 324 537 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 798 869 | 2 219 026 |
| Sum gjeld | | 126 122 109 | 120 750 601 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 140 815 202 | 142 242 000 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 7 | 122 722 000 | 117 930 335 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 506351

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 719 444
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VALENTINLYST BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o Trondheim og
Omegn Boligbyggelag
Krambugata 1
7011 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: Tor Arne Prytz
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

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, 19.07.2021



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2020 | 2019 |
|--|-------------|--------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | 8 | 15 578 832 | 15 043 736 |
| Sum inntekter | | 15 578 832 | 15 043 736 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 9,10 | -1 395 040 | -1 280 411 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | 17 | -171 907 | -211 343 |
| Annen driftskostnad | 3,11,12,1 | -18 241 686 | -10 653 644 |
| Sum kostnader | | -19 808 634 | -12 145 398 |
| Driftsresultat | | -4 229 802 | 2 898 338 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Sum finansinntekter | | 184 022 | 173 552 |
| Sum finanskostnader | | -2 752 526 | -2 451 115 |
| Netto finans | | -2 568 504 | -2 277 563 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -6 798 306 | 620 774 |
| Årsresultat | 1,5 | -6 798 306 | 620 774 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -6 798 306 | 620 774 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -6 798 306 | 620 774 |



| | | | |
|-----------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| Annen egenkapital | 5 | 14 693 093 | 21 491 399 |
| Sum opptjent egenkapital | | 14 693 093 | 21 491 399 |
| Sum egenkapital | | 14 693 093 | 21 491 399 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til | | | |
| kredittinstitusjoner | 7,16 | 115 000 000 | 110 208 335 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 6,7 | 8 323 240 | 8 323 240 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 123 323 240 | 118 531 575 |
| Sum langsiktig gjeld | | 123 323 240 | 118 531 575 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 2 445 560 | 1 841 602 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 60 677 | 52 887 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 292 632 | 324 537 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 798 869 | 2 219 026 |
| Sum gjeld | | 126 122 109 | 120 750 601 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 140 815 202 | 142 242 000 |
| POSTER UTENOM BALANSEN | | | |
| Pantstillelser | 7 | 122 722 000 | 117 930 335 |



Organisasjonsnr: 948 719 444
VALENTINLYST BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Ytelser til daglig leder

Note

9,10

Ytelser til andre ledende personer

| <u>Ledende person</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|
| Styret | 0.00 | 0.00 | 400000.00 |
| Styremedlemmer | 69550.00 | 0.00 | 0.00 |
| <u>Sum ytelse andre led.pers.</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl.</u> | <u>Andre godtgj.</u> |
| | 69550.00 | 69550.00 | 69550.00 |

Styrehonorar

Note

9

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

1.20

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



BDO AS
Klæbuveien 127B
7031 Trondheim

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Valentinlyst Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Valentinlyst 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

John Christian Løvaas
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F5HTI-MZTET-MK7GS-K7LUS-F2UVA-52N7H



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

John Christian Løvaas

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1731660

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-07 12:42:09Z



Penneo Dokumentnøkkel: F5HTI-MZZET-MK7GS-K7LUS-F2UVA-52N7H

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



Valentinlyst Borettslag - Resultatregnskap 2020

| Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 | Budsjett 2020 | Budsjett 2021 |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| | 13 935 240 | 13 528 944 | 13 936 000 | 13 936 000 |
| Felleskostnader | | | | |
| Inntekter garasjer | 156 097 | 157 022 | 160 000 | 160 000 |
| Tillegg elektroniske fellesavtaler | 1 350 360 | 1 318 680 | 1 350 000 | 1 350 000 |
| Andre driftsinntekter | 8 137 135 | 39 090 | 72 000 | 58 000 |
| Sum driftsinntekter | 15 578 832 | 15 043 736 | 15 518 000 | 15 504 000 |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | 9 -995 040 | -880 411 | -917 700 | -923 000 |
| Styrehonorar | 10 -400 000 | -400 000 | -412 000 | -412 000 |
| Forretningsførerhonorar | -324 852 | -316 320 | -325 000 | -334 600 |
| Eksterne honorar | 11 -666 680 | -260 419 | -143 000 | -143 000 |
| Avskrivninger | 17 -171 907 | -211 343 | -172 000 | -131 000 |
| Kontingent boligbyggelag | -116 100 | -115 800 | -116 000 | -116 000 |
| Drifts- og serviceavtaler | 12 -847 802 | -883 547 | -784 500 | -857 000 |
| Løpende vedlikehold | 13 -822 102 | -1 094 773 | -1 000 000 | -900 000 |
| Periodisk vedlikehold | 14 -8 944 998 | -1 355 617 | -1 600 000 | -1 980 000 |
| Elektroniske fellesavtaler | -1 329 232 | -1 283 664 | -1 350 000 | -1 382 000 |
| Forsikring | -763 199 | -706 159 | -775 000 | -820 000 |
| Kommunale tjenester og renovasjon | -1 280 179 | -1 234 844 | -1 200 000 | -1 315 000 |
| Eiendomsavgifter | -1 990 264 | -1 904 734 | -1 950 000 | -2 050 000 |
| Energi, felles | -840 982 | -1 187 938 | -1 280 000 | -1 100 000 |
| Andre driftsutgifter | 15 -310 721 | -296 329 | -266 000 | -264 000 |
| Tap på fordringer | 3 -4 575 | -13 500 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | -19 808 634 | -12 145 398 | -12 291 200 | -12 727 600 |
| DRIFTSRESULTAT | -4 229 802 | 2 898 338 | 3 226 800 | 2 776 400 |
| Finansinntekter og kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 184 022 | 173 552 | 150 000 | 120 000 |
| Finanskostnader | -2 752 526 | -2 451 115 | -3 047 000 | -3 046 000 |
| Netto finansposter | -2 568 504 | -2 277 563 | -2 897 000 | -2 926 000 |
| Ordinært resultat før skatt | -6 798 306 | 620 774 | 329 800 | -149 600 |
| Ordinært resultat etter skatt | -6 798 306 | 620 774 | 329 800 | -149 600 |
| ÅRSRESULTAT | 1, 5 -6 798 306 | 620 774 | 329 800 | -149 600 |
| Disponering av totalresultat: | -6 798 306 | 620 774 | 329 800 | -149 600 |
| Overført til annen egenkapital | 0 | 620 774 | 0 | 0 |
| Overført fra annen egenkapital | -6 798 306 | 0 | 0 | 0 |



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2020

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|----------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger og tomter | 7, 17 | 123 866 480 | 123 866 480 |
| Maskiner | 17 | 86 382 | 149 697 |
| Andre anleggsmidler | 17 | 1 496 789 | 1 605 381 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Aksjer og andeler | | 100 000 | 100 000 |
| Øremerkede bankinnskudd | 1, 2 | 463 635 | 463 635 |
| Langsiktige fordringer | 4 | 6 522 487 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 132 535 773 | 126 185 194 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Fordringer | | | |
| Periodiserte kostnader | | 1 260 706 | 1 113 939 |
| Kundefordringer | 3 | 6 716 | 21 893 |
| Andre fordringer | 3 | 366 758 | 676 822 |
| Mellomregning BBL Finans | 3 | 198 251 | 84 198 |
| Opptjente renter | 3 | 40 657 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Bankinnskudd | 2 | 6 406 341 | 14 159 953 |
| Sum omløpsmidler | | 8 279 429 | 16 056 806 |
| SUM EIENDELER | | 140 815 202 | 142 242 000 |



Valentinlyst Borettslag - Balanse 2020

| | Note | Regnskap 2020 | Regnskap 2019 |
|---------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Andelskapital | 5 | 33 000 | 33 000 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 5 | 14 660 093 | 21 458 399 |
| Sum egenkapital | | 14 693 093 | 21 491 399 |
| GJELD | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Pantelån | 7, 16 | 115 000 000 | 110 208 335 |
| Borettsinnskudd | 6, 7 | 7 722 000 | 7 722 000 |
| Andre innskudd | 6, 7 | 601 240 | 601 240 |
| Sum langsiktig gjeld | | 123 323 240 | 118 531 575 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Forskudd kunder | | 106 047 | 94 038 |
| Leverandørgjeld | | 2 445 560 | 1 841 602 |
| Skyldig off. myndigheter | | 60 677 | 52 887 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 97 835 | 81 919 |
| Påløpte kostnader | | 95 000 | 148 580 |
| Annen kortsiktig gjeld | | -6 250 | 0 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 2 798 869 | 2 219 026 |
| Sum gjeld | | 126 122 109 | 120 750 601 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 140 815 202 | 142 242 000 |
| Pantstillelser | 7 | 122 722 000 | 117 930 335 |

Sted: _____, dato: _____

Tor Arne Prytz
Leder

Harald Holm
Styremedlem

Ragnar Hauglien
Styremedlem

Tore Melheim
Styremedlem

Anders Johnsen
Styremedlem

Helge Tiller
Styremedlem

Magnar Folgerø
Styremedlem

Org.nr: 948 719 444 - 26



Valentinglyst Borettslag - Noter 2020

Note 0 - REGNSKAPSPRINSIPP

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

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

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

Inntektsføring er foretatt ut fra opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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



Valentinlyst Borettslag - Noter 2020

Note 1 - TOTALE MIDLER

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------|-------------------|
| Disponible midler 01.01 | 13 837 780 | 22 966 715 |
| Endring i disponible midler: | | |
| Årets resultat | -6 798 306 | 620 774 |
| Tilbakeført avskrivning | 171 907 | 211 343 |
| Tilgang av anleggsmidler | 0 | -5 071 790 |
| Opptak lån | 115 000 000 | 0 |
| Avdrag lån | -110 208 335 | -4 791 665 |
| Overført øremerkede midler | 0 | -97 807 |
| Uttak øremerkede midler | 0 | 210 |
| Opparbeidet langsiktig fordring | -6 522 487 | 0 |
| Årets endring i disponible midler | -8 357 221 | -9 128 934 |
| Disponible midler i periodens slutt | 5 480 560 | 13 837 780 |
| Øremerkede midler garasjer 01.01. | 463 635 | 366 038 |
| Endring øremerkede midler: | | |
| Årets benyttede midler av vedlikehold | 0 | -210 |
| Årets overføring til garasjer | 0 | 97 807 |
| Årets uttak fra garasjer | 0 | -210 |
| Totale øremerkede midler i periodens slutt | 463 635 | 463 635 |
| Disponible og øremerk. midler justert for langsiktige avsetninger | 5 944 195 | 14 301 416 |

Note 2 - BANKINNSKudd OG ØREMERKEDE AVSETNINGER

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|
| Øremerkede bankinnskudd | | |
| Øremerkede bankinnsk. garasjer | 463 635 | 463 635 |
| Sum øremerkede bankinnskudd | 463 635 | 463 635 |
| Bundne midler og bankinnskudd | | |
| Bundne midler for skattetrekk | 24 149 | 20 269 |
| Bankinnskudd | 6 382 192 | 14 139 684 |
| Sum bankinnskudd | 6 406 341 | 14 159 953 |

Note 3 - UTESTÅENDE FORDRINGER

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

Note 4 - LANGSIKTIGE FORDRINGER

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|------------------|----------------|
| Langsiktige fordringer | 6 622 487 | 100 000 |

Av langsiktige fordringer gjelder kr 6 522 487,- lån ytt til datterselskapet Valentinlyst Parkeringsutleie (VPU) AS. Styret mener at man ikke behøver å regne med fremtidige tap på dette.

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



Valentinlyst Borettslag - Noter 2020

Note 5 - EGENKAPITAL

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| SUM EGENKAPITAL 01.01 | 21 491 399 | 20 870 625 |
| Andelskapital 01.01 | 33 000 | 33 000 |
| Andelskapital 31.12 | 33 000 | 33 000 |
| Annen egenkapital 01.01 | 21 458 399 | 20 837 625 |
| Årets resultat | -6 798 306 | 620 774 |
| Annen egenkapital 31.12 | 14 660 093 | 21 458 399 |
| SUM EGENKAPITAL 31.12 | 14 693 093 | 21 491 399 |

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

Note 6 - INNSKUDD

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|------------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 7 722 000 | 7 722 000 |
| Andre innskudd | 601 240 | 601 240 |
| Sum innskudd | 8 323 240 | 8 323 240 |

Note 7 - PANTSTILLELSER

| | 2020 |
|--|--------------------|
| Bokført verdi pantsatte eiendeler 31.12 | 123 866 480 |
| Restgjeld 31.12 | 123 323 240 |

Pålydende pantstillelser var kr 907 722 000,- per 31.12.
Pantstillelser og restgjeld omfatter langsiktig gjeld og borettsinnskudd, jfr note om innskudd.

Note 8 - ANDRE DRIFTSINNTEKTER

| | 2020 | 2019 |
|--------------------------------|----------------|---------------|
| Strømgift eluttak | 25 768 | 10 590 |
| Andre leieinntekter | 12 500 | 12 500 |
| Ekstrainnbetaling | 14 001 | 16 000 |
| Utleie av parkering/garasjer | 91 200 | 0 |
| Viderefakturering av tjenester | -6 334 | 0 |
| Sum andre inntekter | 137 135 | 39 090 |

Ekstrainnbetaling gjelder samarbeidsavtale med Eiendomsmegler1.
Viderefakturering gjelder unødig utrykning.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2020

Note 9 - PERSONALKOSTNADER

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Lønn | 616 986 | 556 063 |
| Arbeidsgiveravgift | 155 292 | 158 646 |
| Feriepenger | 97 835 | 81 919 |
| Pensjonskostnader | 54 236 | 57 456 |
| AFP-premie | 384 | 372 |
| Sluttved.ord., gr. og yrkesskadefors. | 757 | 792 |
| Andre lønnskostnader | 69 550 | 25 163 |
| Sum personalkostnader | 995 040 | 880 411 |

Samlet antall årsverk: 1,2

Obligatorisk tjenestepensjon

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

Note 10 - STYREHONORAR

| | 2020 | 2019 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrehonorar | 400 000 | 400 000 |

Note 11 - EKSTERNE HONORARER

| | 2020 | 2019 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Revisjonshonorar (inkl. mva) | 17 813 | 22 500 |
| Fakturerte tjenester | 80 791 | 180 097 |
| Juridisk rådgivning | 568 077 | 57 822 |
| Sum eksterne honorarer | 666 680 | 260 419 |

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjonen.



Valentinlyst Borettslag - Noter 2020

Note 12 - DRIFTS- OG SERVICEAVTALER

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Vedlikeholdsplan | 27 060 | 26 272 |
| Avtale om sekretærtjenester | 58 476 | 56 940 |
| Adm. av objekt(parkering, utleie, el-bil) | 26 136 | 25 452 |
| Avtale om HMS-tjenester | 0 | 35 213 |
| Andre administrasjonsavtaler | 21 288 | 20 748 |
| Avtale om vaktmestertjenester | 0 | 5 000 |
| Avtale om renholdstjenester | 457 929 | 419 286 |
| Avtale om vakt- og sikringstjenester | 7 424 | 14 163 |
| Avtale om drifts- og serviceavtaler heis | 103 107 | 122 899 |
| Avtale om drift og kontroll port/garasje | 2 008 | 0 |
| Avtale om varme, ventilasjon og sanitærtjenester | 14 475 | 14 093 |
| Avtale om skadedyrbekjempelse | 11 600 | 11 041 |
| Avtale om kontroll av el-anlegg | 28 431 | 0 |
| Avtale om kontroll og drift av brann tekniske anlegg | 89 869 | 132 441 |
| Sum drifts- og serviceavtaler | 847 802 | 883 547 |

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



Valentinlyst Borettslag - Noter 2020

Note 13 - LØPENDE VEDLIKEHOLD

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|----------------|------------------|
| Snekkerarbeid | 14 348 | 38 679 |
| Lekeplasser | 0 | 7 188 |
| Flaskeleie, fylling m.m. | 2 429 | 0 |
| Rørleggerarbeid | 84 720 | 137 309 |
| Malearbeid og -utstyr | 44 963 | 8 013 |
| Elektrikerarbeid | 98 331 | 161 677 |
| Dør og vinduer | 18 182 | 18 442 |
| Feiing areal/tømt sandfang | 0 | 30 813 |
| Takarbeid | 0 | 13 395 |
| Grunnarbeid | 0 | 97 500 |
| Snøbrøyting, sandstrøing | 5 848 | 5 543 |
| Gartnerarbeid, planter, jord m.m. | 32 625 | 37 856 |
| Garasjeanlegg | 18 829 | 0 |
| Vaskerianlegg | 38 357 | 42 416 |
| Heisanlegg | 168 738 | 276 730 |
| Ventilasjon | 2 050 | 3 369 |
| Egenandeler, differanser skader | 40 000 | 20 000 |
| Forsikringskade | 0 | 9 970 |
| Avfallstømming/sjøppelsuganlegg | 46 470 | 65 644 |
| Renholdartikler/renhold | 8 057 | 0 |
| Forbruksmaterieil | 11 177 | 22 194 |
| Skilt | 21 688 | 15 373 |
| Nøkler, lås | 105 327 | 31 348 |
| Brannsikring | 25 548 | 43 836 |
| Kjøkken/bad/oppholdsrom | 0 | 4 221 |
| Porttelefon | 31 638 | 457 |
| Postkasser | 0 | 1 950 |
| Annet vedlikehold | 2 776 | 850 |
| Sum vedlikehold | 822 102 | 1 094 773 |



Valentinlyst Borettslag - Noter 2020

Note 14 - PERIODISK VEDLIKEHOLD

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Snekkerarbeid | 41 379 | 55 593 |
| Elektrikerarbeid | 436 431 | 0 |
| Murerarbeid | 0 | 532 717 |
| Asfaltering | 0 | 60 631 |
| Garasjeanlegg | 186 019 | 0 |
| Heisanlegg | 714 013 | 562 500 |
| Ventilasjon | 69 609 | 69 801 |
| Nøkler, lås | 2 750 | 0 |
| Brannsikring | 483 385 | 0 |
| Fasade | 6 285 912 | 0 |
| Porttelefon | 487 500 | 0 |
| Annet periodisk vedlikehold | 238 000 | 74 375 |
| Sum periodisk vedlikehold | 8 944 998 | 1 355 617 |

Garasjeanlegg gjelder kostnader knyttet til Valentinlyst Parkeringsutleie (VPU) AS.

Note 15 - ANDRE DRIFTSUTGIFTER

| | 2020 | 2019 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Leiekostnader | 11 149 | 11 110 |
| Verktøy, driftsmateriell, inventar | 52 355 | 20 113 |
| Kontorrekvisita, trykksaker | 13 358 | 20 047 |
| Telefon og porto | 6 500 | 5 400 |
| Drift maskiner | 100 534 | 31 704 |
| Gaver | 6 060 | 7 085 |
| Kostnader vedr. styrearbeid | 3 200 | 3 124 |
| Generalforsamling/årsmøte | 10 920 | 72 013 |
| Bankgebyrer | 9 150 | 19 947 |
| Andre gebyrer | 3 083 | 3 196 |
| Tilskudd bomiljø | 30 785 | 14 397 |
| Hjemmeside/internet/TV-abo | 33 338 | 41 533 |
| Tinglysningsgebyr | 585 | 0 |
| Dagligvarer | 0 | 1 552 |
| Alarmutrykning | 6 250 | 19 001 |
| Julebord/ styresamling | 0 | 11 510 |
| Erstatning | 0 | 5 537 |
| Andre kostnader | 86 | 0 |
| Sum andre driftsutgifter | 310 721 | 296 329 |



Valentinlyst Borettslag - Noter 2020

Note 16 - PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

| Kreditor: | Sparebank1 SMN (Medlemsnett) | DNB Bank ASA |
|------------------------|--|--|
| Formål: | Refinansiert lån og opplåning ca. 6,4 mil. kr. | Refinansiering samt opplåning til div. vedlikehold |
| Lånenummer: | 42026147519 | 12137241895 |
| Lånetype: | Annuitet | Serie |
| Opptaksår: | 2020 | 2018 |
| Rentesats: | 2.27 % | 1.50 % |
| Betingelser: | 3 mnd NIBOR + margin 1,95 % | Flytende rente |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2024 | 08.07.2020 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 115 000 000 | 290 000 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 0 | 110 208 335 |
| Avdrag i perioden: | 0 | 110 208 335 |
| Opptak i perioden: | 115 000 000 | 0 |
| Lånesaldo 31.12: | 115 000 000 | 0 |

PANTE- OG GJELDSBREVSLÅN

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



Valentinlyst Borettslag - Noter 2020

Note 17 - ANLEGGSMIDLER

| | Traktorgara. | Vaskerianl. | Grendehus | Maskiner | Maskiner | Park. plass |
|--------------------------------------|--------------|-------------|-----------|----------|-----------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 321 718 | 1 617 895 | 10 000 | 21 279 | 1 660 984 | 1 256 637 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 321 718 | 1 617 895 | 10 000 | 21 279 | 1 660 984 | 1 256 637 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 321 718 | 1 568 163 | 10 000 | 21 279 | 1 574 602 | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 49 732 | 0 | 0 | 86 381 | 1 256 637 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 83 616 | 0 | 0 | 63 315 | 0 |
| Antatt levetid i år : | 20 | 3 | 5 | 3 | 5 | |

| | Kontormask. | Tomter | Bygning | Andre anl.m. | Andre anl.m. | Andre anl.m. |
|--------------------------------------|-------------|-----------|------------|--------------|--------------|--------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 52 113 | 1 071 200 | 23 827 957 | 91 481 | 192 248 | 1 371 920 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 52 113 | 1 071 200 | 23 827 957 | 91 481 | 192 248 | 1 371 920 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 52 113 | 0 | 0 | 91 481 | 192 248 | 1 304 799 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 0 | 1 071 200 | 23 827 957 | 0 | 0 | 67 121 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 24 976 |
| Antatt levetid i år : | 3 | | | 10 | 3 | 5 |

| | Varige anl.m. | Garasje | Rehabilit. | Lekeplasser |
|--------------------------------------|---------------|-----------|------------|-------------|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 123 300 | 1 045 269 | 98 967 323 | 171 678 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 123 300 | 1 045 269 | 98 967 323 | 171 678 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 1 045 269 | 0 | 171 678 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 123 300 | 0 | 98 967 323 | 0 |
| Antatt levetid i år : | | 20 | | 5 |

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

Samtlige av boligselskapets anleggsmidler er oppført i anleggskartoteket.

Tomt og bygninger er anskaffet i 1965.

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

I 2015 er det endret avskrivningsplan for frittstående garasjer. Disse avskrives over 20 år. For avskrivning før 01.01.2015 er dette ført direkte over egenkapitalen. Fra 01.01.2015 føres avskrivningen over resultatregnskapet.



Resultat og balanse med noter for Valentinlyst Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Valentinlyst Borettslag

| | | |
|-------------|-------------------------|------------|
| Styreleder | Tor Arne Prytz (sign.) | 04.05.2021 |
| Styremedlem | Magnar Folgerø (sign.) | 03.05.2021 |
| Styremedlem | Anders Johnsen (sign.) | 04.05.2021 |
| Styremedlem | Tore Melheim (sign.) | 03.05.2021 |
| Styremedlem | Helge Tiller (sign.) | 03.05.2021 |
| Styremedlem | Ragnar Hauglien (sign.) | 03.05.2021 |
| Styremedlem | Harald Holm (sign.) | 03.05.2021 |