



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 640 505
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 2B BORETTSLAG
Forretningsadresse: Stormyrveien 11A
0672 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.10.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 05.08.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		84 609	
Sum inntekter		84 609	
Kostnader			
Lønnskostnad			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		1 527 860
Annen driftskostnad	9	87 924	215 687
Sum kostnader		87 924	1 743 548
Driftsresultat		-3 315	-1 743 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			4
Sum finansinntekter			4
Annen rentekostnad		345	4 502
Sum finanskostnader		345	4 502
Netto finans		-345	-4 498
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 661	-1 748 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 661	-1 748 046
Årsresultat		-3 661	-1 748 046
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 661	-1 748 046
Sum overføringer og disponeringer		-3 661	-1 748 046



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	1	30 977 073	30 740 000
Sum varige driftsmidler		30 977 073	30 740 000
Sum anleggsmidler		30 977 073	30 740 000
Omløpsmidler			
Varer			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		22 235	36 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		22 235	36 378
Sum omløpsmidler	10	22 235	36 378
SUM EIENDELER		30 999 309	30 776 378
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital (4 andeler à kr 5 000,00)	2	20 000	20 000
Annen innskutt egenkapital		-5 570	-5 570
Sum innskutt egenkapital		14 430	14 430
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 961 265	5 957 605
Sum opptjent egenkapital		-5 961 265	-5 957 605
Sum egenkapital	3, 11	-5 946 835	-5 943 175



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld	4	36 862 332	36 625 758
Sum annen langsiktig gjeld		36 862 332	36 625 758
Sum langsiktig gjeld		36 862 332	36 625 758
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 784	63 795
Annen kortsiktig gjeld		55 028	30 000
Sum kortsiktig gjeld	10	83 812	93 795
Sum gjeld		36 946 144	36 719 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 999 309	30 776 378



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 936614

Enheten

Organisasjonsnummer: 922 640 505
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: VÅLERENGGATA 2B BORETTSLAG
Forretningsadresse: Stormyrveien 11A
0672 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Raymond Andre Hansen Orfjell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.10.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 11.10.2022



Organisasjonsnr: 922 640 505
VÅLERENGGATA 2B BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		84 609	
Sum inntekter		84 609	
Kostnader			
Lønnskostnad			
Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		1 527 860
Annen driftskostnad	9	87 924	215 687
Sum kostnader		87 924	1 743 548
Driftsresultat		-3 315	-1 743 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			4
Sum finansinntekter			4
Annen rentekostnad		345	4 502
Sum finanskostnader		345	4 502
Netto finans		-345	-4 498
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 661	-1 748 046
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 661	-1 748 046
Årsresultat		-3 661	-1 748 046
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap		-3 661	-1 748 046
Sum overføringer og disponeringer		-3 661	-1 748 046



Organisasjonsnr: 922 640 505
VÅLERENGGATA 2B BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 1 30 977 073 30 740 000
Sum varige driftsmidler 30 977 073 30 740 000

Sum anleggsmidler 30 977 073 30 740 000

Omløpsmidler

Varer

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 22 235 36 378
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 22 235 36 378

Sum omløpsmidler 10 22 235 36 378

SUM EIENDELER 30 999 309 30 776 378

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Andelskapital (4 andeler à kr 5 000,00) 2 20 000 20 000
Annen innskutt egenkapital -5 570 -5 570
Sum innskutt egenkapital 14 430 14 430

Opptjent egenkapital

Udekket tap 5 961 265 5 957 605
Sum opptjent egenkapital -5 961 265 -5 957 605

Sum egenkapital 3, 11 -5 946 835 -5 943 175

Gjeld

Langsiktig gjeld

Annen langsiktig gjeld
Øvrig langsiktig gjeld 4 36 862 332 36 625 758
Sum annen langsiktig gjeld 36 862 332 36 625 758

Sum langsiktig gjeld 36 862 332 36 625 758



Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		28 784	63 795
Annen kortsiktig gjeld		55 028	30 000
Sum kortsiktig gjeld	10	83 812	93 795
Sum gjeld		36 946 144	36 719 553
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		30 999 309	30 776 378



Organisasjonsnr: 922 640 505
VÅLERENGGATA 2B BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Salgsinntekter Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Varige driftsmidler Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Skatt Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget. Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt på merverdi eiendom, da borettslag ikke betaler skatt. Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021, men selskapet går over fra selskapsligning i 2020 til deltagerligning i 2021.

Note

6

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler Immaterielle eiend.



Noter 2021

Vålerenggata 2B Borettslag

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med Forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som knytter seg til varekretsløpet. For andre poster enn kundefordringer omfattes poster som forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Anleggsmidler er eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 15.000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22% på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og skattevirkningen er beregnet på nettogrunnlaget.

Det er ikke foretatt avsetning til utsatt skatt på merverdi eiendom, da borettslag ikke betaler skatt.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2020 til 2021, men selskapet går over fra selskapsligning i 2020 til deltagerligning i 2021.

Note 1 - Spesifikasjon av varige driftsmidler

	Sum
Anskaffelseskost 01.01.2021	36 267 860
Tilgang i året	237 073
Avgang i året	0
Anskaffelseskost 31.12.2021	36 504 933
Akk. nedskrivning	(5 527 860)
Akk. avskrivning	0
Balanseført verdi pr. 31.12.2021	30 977 073
Årets nedskrivning	0



Eiendommen består av 4 seksjoner. Eiendommen tilhører borettslaget og er ikke gjenstand for avskrivninger. Eiendommen er ferdigstilt, og løpende vedlikehold fremover skal kostnadsføres direkte. Gjennomført vedlikehold skal være tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse på eiendommen.

Eiendommen er nedskrevet til omsetningsverdi for leilighetene i forbindelse med utbyggers og tidligere morselskaps salg av andeler i borettslaget. Kombinasjon av økte byggekostnader og mindre etterspørsel i forbindelse med pandemien er hovedårsak til differansene mellom leilighetenes omsetningsverdi og byggekostnadene. Nedskrivninger vil reverseres når eiendomsverdiene gjenvinnes.

Totalpantet i borettslagets eiendom utgjør kr 40 000 000.

Note 2 - Andelskapital

Borettslaget har 4 andeler à pålydende kr 5 000. Totalt kr 20 000. Andelskapitalen er innbetalt og registrert i 2019.

Note 3 - Egenkapital

	Aksjekapital	Annen innsk. EK	Udekket tap	Sum
Egenkapital 01.01.2021	20 000	(5 570)	(5 957 605)	(5 943 175)
Årets resultat			(3 661)	(3 661)
Egenkapital 31.12.2021	20 000	(5 570)	(5 961 265)	(5 946 835)

Note 4 - Langsiktig gjeld, pantstillelser og garantier

Selskapet har langsiktig gjeld (les: selgerkreditt m.v.) til utbygger og tidligere morselskap, V2 Holding AS, pålydende kr 36 862 332. Hele eller mesteparten av lånet skal bli konvertert til borettsinnskudd på kommende ekstraordinære generalforsamling.

Det er pr. 15.07.2020 etablert pant i borettslagets eiendom for borettsinnskuddet pålydende kr 40 000 000 for fellesskapet av andelseierne, jfr. Bri § 2-11 (1), men generalforsamlingen må formelt vedta konvertering i generalforsamling.

Note 5 - Ytelser til ledende personer

Det er ikke gitt ytelser til ledende personer.

Note 6 - Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt noen årsverk sysselsatt i regnskapsåret.

Note 7 - Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer

Selskapet har ikke gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer av styrende organer.

Note 8 - Obligatorisk tjenestepensjon

Virksomheten er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 9 - Revisjon

	2021	2020
Revisjon	20 000	35 125
Andre tjenester	5 000	10 000
Sum godtgjørelse til revisor	25 000	45 125



Note 10 - Endring i disponible midler

Forskrift om årsoppgjør og årsberetning for borettslag stiller krav til at årsregnskapet skal inneholde en egen oppstilling over borettslagets disponible midler og endringer i disse. Med disponible midler mener man omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.

Disponible midler 01.01.2021	-57 417
Årets resultat	-3 661
Tilgang bygning	237 073
Økning langsiktig gjeld	-236 574
Andre periodiseringer	-998
Disponible midler 31.12.2021	-61 577

Underdekningen vil dekkes inn av utbygger og det tidligere morselskapet, V2 Holding AS.

Note 11 - Fortsatt drift

Borettslagets andelskapital er tapt, og udekket tap skyldes i det vesentligste nedskrivning av eiendommen i 2019 og 2020. Vesentligste kreditor i selskapet er utbygger og tidligere morselskapet, V2 Holding AS. Gjeld til V2 Holding AS utgjør om lag MNOK 36,86 ved årsskiftet, og hele eller store deler av denne blir konvertert til borettsinnskudd i 2022. Borettsinnskuddet skal aldri gjøres opp, er ikke rentebærende og skal heller ikke avdras. Forutsetningen om fortsatt drift er derfor lagt til grunn ved avleggelse av årsregnskapet, og det bekreftes at forutsetningen er til stede.

Det er pr. 15.07.2020 etablert pant i borettslagets eiendom for borettsinnskuddet pålydende kr 40 000 000 for fellesskapet av andelseierne, jfr. Bri § 2-11 (1), men generalforsamlingen har ikke formelt besluttet i møte ennå.

Note 12 - Opplysninger om antall styremedlemmer

Et borettslag skal ha et styre som skal bestå av en leder og minst to andre medlemmer. Borettslagets styre består nå kun av styrets leder og ett styremedlem. Det vil på kommende ekstraordinære generalforsamling bli valgt et nytt styre som tilfredstiller lovens krav til antall medlemmer.



Til generalforsamlingen i Våleringgata 2b Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Våleringgata 2b Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 3 661. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Presisering

Andre forhold

Selskapets årsregnskap er avlagt etter utløpet av lovens frist for avleggelse av årsregnskap.

Selskapet har kun to styremedlemmer, og ikke tre styremedlemmer, som er kravet ifølge borettslagslovens § 8-1.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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.

Moss Revisjonskontor AS
Godkjent revisjonsbyrå/aut. regnskapsførerselskap
Org.nr. 992 227 249 MVA Foretaksregisteret
Bankkonto 1503.03.06098
post@mossrevisjon.no
www.mossrevisjon.no

Postadresse: Postboks 260, 1502 Moss
Besøksadresse: Fossen 20, 1530 Moss
Telefon: 69 24 79 50

Rune Madsen: 99 43 78 82/rune@mossrevisjon.no
Iren Juliusen: 93 09 14 49/iren@mossrevisjon.no



Medlem av

Den norske Revisorforening



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 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>

Moss, den 3. oktober 2022

Moss Revisjonskontor AS

Rune Madsen (sign.)
Statsautorisert revisor