



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 349 779
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Andre Landsnes Keul
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 27.05.2026



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 825 757	4 538 123
Sum inntekter		4 205 994	3 909 845
Kostnader			
Lønnskostnad	3	304 832	290 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 790	11 790
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	1 574 014	1 392 286
Sum kostnader		1 890 637	1 694 375
Driftsresultat		2 935 119	2 843 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 054	4 793
Sum finansinntekter		25 054	4 793
Annen rentekostnad		829 096	600 895
Sum finanskostnader		829 096	600 895
Netto finans		804 043	596 102
Ordinært resultat før skattekostnad		2 131 079	2 247 645
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 131 079	2 247 645
Årsresultat		2 131 079	2 247 645
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 131 077	2 247 646
Sum overføringer og disponeringer		2 131 077	2 247 646



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	70 430 771	70 430 771
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	64 617	76 408
Sum varige driftsmidler		70 495 388	70 507 179
Sum anleggsmidler		70 495 389	70 507 179
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		71 896	99 553
Andre fordringer	13	159 024	138 116
Sum fordringer		230 920	237 669
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 537 717	1 225 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 537 717	1 225 329
Sum omløpsmidler		1 768 637	1 462 997
SUM EIENDELER		72 264 025	71 970 176
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 004 217	-8 135 294



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum opptjent egenkapital		-6 229 217	-8 360 294
Sum egenkapital	14	-6 004 217	-8 135 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	32 985 636	36 200 610
Øvrig langsiktig gjeld	15	45 011 366	43 717 195
Sum annen langsiktig gjeld		77 997 002	79 917 805
Sum langsiktig gjeld		77 997 002	79 917 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 515	106 476
Skyldige offentlige avgifter		12 303	11 107
Annen kortsiktig gjeld	16	82 421	70 082
Sum kortsiktig gjeld		271 240	187 665
Sum gjeld		78 268 243	80 105 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 264 025	71 970 176
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	77 997 002	79 917 805



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 475801

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 349 779
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Andre Landsnes Keul
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 15.06.2023



Organisasjonsnr: 995 349 779
BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	4 825 757	4 538 123
Sum inntekter		4 205 994	3 909 845
Kostnader			
Lønnskostnad	3	304 832	290 300
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 790	11 790
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 574 014	1 392 286
Sum kostnader		1 890 637	1 694 375
Driftsresultat		2 935 119	2 843 749
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 054	4 793
Sum finansinntekter		25 054	4 793
Annen rentekostnad		829 096	600 895
Sum finanskostnader		829 096	600 895
Netto finans		804 043	596 102
Ordinært resultat før skattekostnad		2 131 079	2 247 645
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 131 079	2 247 645
Årsresultat		2 131 079	2 247 645
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 131 077	2 247 646
Sum overføringer og disponeringer		2 131 077	2 247 646



Organisasjonsnr: 995 349 779
BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler Immaterielle eiendeler

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	70 430 771	70 430 771
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	64 617	76 408
Sum varige driftsmidler		70 495 388	70 507 179

Sum anleggsmidler 70 495 389 70 507 179

Omløpsmidler

Varer

Fordringer

Kundefordringer		71 896	99 553
Andre fordringer	13	159 024	138 116
Sum fordringer		230 920	237 669

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 537 717	1 225 329
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 537 717	1 225 329

Sum omløpsmidler 1 768 637 1 462 997

SUM EIENDELER 72 264 025 71 970 176

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital 225 000 225 000

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-6 004 217	-8 135 294
Sum opptjent egenkapital		-6 229 217	-8 360 294

Sum egenkapital 14 -6 004 217 -8 135 294

Gjeld

Langsiktig gjeld



Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	32 985 636	36 200 610
Øvrig langsiktig gjeld	15	45 011 366	43 717 195
Sum annen langsiktig gjeld		77 997 002	79 917 805
Sum langsiktig gjeld		77 997 002	79 917 805
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		176 515	106 476
Skyldige offentlige avgifter		12 303	11 107
Annen kortsiktig gjeld	16	82 421	70 082
Sum kortsiktig gjeld		271 240	187 665
Sum gjeld		78 268 243	80 105 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 264 025	71 970 176
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	17	77 997 002	79 917 805



Organisasjonsnr: 995 349 779
BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.33

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

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>	



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



Årsregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

Disponible midler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 275 332	1 115 138
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	2 131 077	2 247 646
Tilbakeføring av avskrivning	11 790	11 790
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 214 974	-2 494 678
Endringer i andre langsiktige poster	1 294 171	395 436
B. Årets endring disponible midler	222 064	160 195
C. Disponible midler	1 497 396	1 275 332
Spesifikasjon av disponible midler:		
Fakturakrav boligselskaper	3 000	27 795
Restanskonto	68 896	71 758
Mellomregning finansieringsforetak	4 151	0
Andre kortsiktige fordringer	5 941	996
Forskuddsbetalte forsikr.premie	101 393	92 204
Andre forskuddsbet. kostnader	47 539	44 916
Bank IN betalinger	1 906	99
Driftskonto	1 528 400	1 218 760
Bankinnskudd skattetrekk	7 411	6 470
Leverandører	-173 325	-106 476
Utlegg	-3 190	0
Skattetrekk ansatte	-7 411	-6 470
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 097	-2 903
Skyld.arb.giveravg.-opptjente feriepenger	-1 795	-1 733
Påløpne renter langsiktig gjeld	-6 669	-3 352
IN konto betalinger	-1 906	-99
Påløpte energikostnader	-37 530	-52 709
Skyldige feriepenger	-12 732	-12 292
Forskudd / overdekning	-23 585	-1 629
Disponible midler	1 497 396	1 275 332

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.



Resultatregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	4 191 792	3 901 317	3 936 294	4 115 382
Sum leieinntekt		4 191 792	3 901 317	3 936 294	4 115 382
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	14 202	8 527	0	0
Sum annen inntekt		14 202	8 527	0	0
Sum inntekt		4 205 994	3 909 845	3 936 294	4 115 382
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	157 832	150 300	175 000	180 000
Styrehonorar	3	147 000	140 000	140 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	11 790	11 790	5 000	12 000
Driftskostnad					
Energikostnad	5	321 750	308 577	336 000	316 000
Kostnad eiendom/lokale	6	132 904	132 260	117 000	122 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	349 965	337 020	349 000	400 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	32 383	4 697	9 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	10	257 207	184 431	77 000	647 000
Revisjonshonorar		5 676	5 501	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		125 970	121 475	126 000	130 000
Andre honorar	11	63 721	35 220	38 000	38 000
Kontorkostnad		629	2 062	6 000	6 000
TV/bredbånd		149 202	133 682	138 000	170 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		716	0	0	0
Kontingent og gaver		13 500	14 553	14 000	14 000
Forsikring		96 140	89 331	96 000	105 426
Andre kostnader	12	18 626	17 852	14 000	14 000
Sum kostnad		1 890 637	1 694 375	1 651 000	2 314 426
Driftsresultat før IN		2 315 357	2 215 470	2 285 294	1 800 956
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		619 763	628 279	0	0
Driftsresultat etter IN		2 935 119	2 843 749	2 285 294	1 800 956
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		25 054	4 793	0	0
Rentekostnad		829 096	600 895	566 534	807 748
Netto finansposter		804 043	596 102	566 534	807 748
Årsresultat		2 131 077	2 247 646	1 718 760	993 208
Overført til/fra annen egenkapital		2 131 077	2 247 646	0	0
SUM OVERFØRINGER		2 131 077	2 247 646	0	0



Balanse 2022 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	70 200 000	70 200 000
Påkostninger	4	230 771	230 771
Andre driftsmidler	4	64 617	76 408
Sum anleggsmidler		70 495 389	70 507 179
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		68 896	71 758
Kundefordringer		3 000	27 795
Andre kortsiktige fordringer	13	10 092	996
Forskuddsbetalte kostnader		148 932	137 120
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 537 717	1 225 329
Sum omløpsmidler		1 768 637	1 462 997
SUM EIENDELER		72 264 025	71 970 176



Balanse 2022 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-6 229 217	-8 360 294
Sum opptjent egenkapital		-6 229 217	-8 360 294
Sum egenkapital	14	-6 004 217	-8 135 294
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	32 985 636	36 200 610
Borettsinnskudd		28 080 000	28 080 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	16 931 366	15 637 195
Sum langsiktig gjeld		77 997 002	79 917 805
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		23 585	1 629
Leverandørgjeld		176 515	106 476
Skyldig off. myndigheter		12 303	11 107
Påløpne renter		6 669	3 352
Annen kortsiktig gjeld	16	52 167	65 101
Sum kortsiktig gjeld		271 240	187 665
Sum gjeld		78 268 243	80 105 470
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		72 264 025	71 970 176
Pantstillelser	17	77 997 002	79 917 805

Sted: _____

Dato: _____

Andre Landsnes Keul
Styreleder

Andreas Garten
Styremedlem

Helen Karstensen
Styremedlem

Ingvild Hermstad
Styremedlem



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

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

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Langsiktig gjeld 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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris

som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,

mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,

og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2022	2021
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 671 948	1 623 240
3609 Leie parkering	107 200	113 250
3618 Leietillegg strøm	12 348	16 418
3650 Innkrevde felleskostn. renter	814 352	571 196
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 329 367	1 500 999
3690 Andre leieinntekter	256 577	76 214
Sum	4 191 792	3 901 317

Konto 3690 gjelder inntekt fra teleselskap for leie av plass for basestasjon for 2022. Gjelder også inntekt for leie av koronateststasjon.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2022	2021
3990 Andre driftsinntekter	14 202	8 527
Sum	14 202	8 527

Konto 3990 gjelder inntekt elbillading.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2022	2021
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	106 102	102 435
5150 Påløpne feriepenger	12 732	12 292
5400 Arbeidsgiveravgift	35 687	34 141
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	1 795	1 733
5801 Aga grl sykelønn (db) - fra lønssystemet	0	-302
5802 Aga grl sykelønn	0	302
5830 Refusjon feriepenger fra lønssystemet	0	-302
5972 Gaver ansatte, ikke innberetningspliktig	1 515	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	147 000	140 000
Sum	304 832	290 300

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,33



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Calliganlegg	Infrastuktur for elbil-lading	Laderstasjoner for elbil
Anskaffelseskost pr.01.01 :	70 200 000	75 000	230 771	67 905
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	70 200 000	75 000	230 771	67 905
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	57 916	0	20 371
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 200 000	17 084	230 771	47 533
Årets avskrivninger :	0	5 000	0	6 790
Anskaffelsesår :	2010	2011	2019	2019
Antatt levetid i år :		15		10

Borettslaget består av 45 andeler.
Eiendommer er oppført på g.nr 76, b.nr 240 i Oslo kommune. Eiertomt på 2.398 kvm.
Boligselskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring polisenr. SP857005.

Note 5 - Energikostnader

	2022	2021
6200 Strøm- og energikostnader	321 750	308 577
Sum	321 750	308 577

Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2022	2021
6340 Heisalarm	10 494	9 886
6360 Annet renhold	12 050	2 049
6361 Fast renhold	77 716	73 121
6364 Matteleie	3 335	3 053
6390 Andre driftskostnader	0	5 571
6391 Snømaking/strøing/feiling	16 319	15 359
6392 Containerleie/tømming	8 936	14 139
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 055	9 082
Sum	132 904	132 260

Konto 6360 er ekstra renhold januar /februar 2022 og vårrengjøring.,



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

Note 7 - Kommunale avgifter

	2022	2021
6329 Kommunale avgifter	349 965	337 020
Sum	349 965	337 020

Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2022	2021
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
Sum	5 625	5 625

Konto 6420 gjelder lisens for Bevar HMS.

Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2022	2021
6540 Inventar	26 215	100
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 756	3 802
6552 Driftsmateriell	412	795
Sum	32 383	4 697

Konto 6540 gjelder utebord.

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2022	2021
6601 Vedlikehold bygg	5 625	0
6602 Vedlikehold VVS	14 341	3 591
6603 Vedlikehold elektro	31 852	52 658
6611 Vedlikehold heiser	117 948	51 392
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	37 840	0
6616 Vedlikehold vaskeri	0	1 155
6617 Vedlikehold brannvernustyr	41 305	18 197
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	8 298	47 490
6641 Malerarbeider	0	1 227
6648 Vedlikehold dører og porter	0	8 721
Sum	257 207	184 431

Konto 6603 er vedlikeholdsavtale for ladestasjoner, utbedring etter el-kontroll og lamper sykkelbod.

Konto 6613 gjelder sykkelstativer og trefelling.

Konto 6621 vedlikeholdsavtale ladestasjoner.

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

Note 11 - Andre honorar

	2022	2021
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	27 011	27 003
6730 Teknisk honorar	28 494	0
6750 Vakthold	8 217	8 217
Sum	63 721	35 220

Konto 6714 er honorar til forretningsfører for IN-ordningern, godkjenning bruksoverlating lønn og godtgjørelse, utstedelse av varsel om endring av felleskostnader og forhåndsvarsel om årsmøte, samt fakturaer for eiendomsskatt.
Konto 6730 gjelder rådgiving vedrørende betongarbeid og brannavklaring.

Note 12 - Andre kostnader

	2022	2021
7718 Fellesarrangement	1 954	0
7719 Møter, div. styret	10 660	13 921
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 200	0
7770 Betalingskostnader	1 204	1 093
7771 Andre gebyrer	2 242	2 242
7773 Omkostninger innkreving	602	557
7790 Andre kostnader	250	4
7795 Husleietap	516	35
Sum	18 626	17 853

Konto 7771 Er årskostnad til selskap som administrerer fakturering av forbruk strøm til elbillading.

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2022	2021
1542 Mellomregning finansieringsforetak	4 151	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	5 941	996
Sum	10 092	996

Kont 1570 er påløpte renteinntekter fra Klare Finans som blir innbetalt i 2023.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	225 000	0	225 000
Sum innskutt egenkapital	225 000	0	225 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-8 360 294	2 131 077	-6 229 217
Sum opptjent egenkapital	-8 360 294	2 131 077	-6 229 217
Sum egenkapital	-8 135 294	2 131 077	-6 004 217

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12139203885	12123119299
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012
Rentesats:	3.69 %	3.69 %
Betingelser:	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	
Beregnet innfridd:	30.12.2044	30.06.2042
Opprinnelig lånebeløp:	3 543 106	64 000 000
Lånesaldo 01.01:	3 312 379	32 888 231
Avdrag i perioden:	106 608	3 108 366
Lånesaldo 31.12:	3 205 771	29 779 865
Saldo 5 år frem i tid:	2 698 709	24 158 627
Andelssaldo 01.01:	0	15 637 195
Innbetalt IN i perioden:	0	1 913 934
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	619 763
Andelssaldo 31.12:	0	16 931 366
Sum pantegjeld for lån:	3 205 771	46 711 232

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123119299	7	1 365 392	9 557 744
	1	1 127 619	1 127 619
	19	956 186	18 167 534
	1	516 288	516 288
	1	377 105	377 105
	1	33 582	33 582
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139203885	9	93 706	843 354
	36	65 623	2 362 428

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen.

Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan,

og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2022 Borettslaget Vitaminveien II

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
2937 Påløpte energikostnader	37 530	52 709
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	12 732	12 292
2997 IN konto betalinger	1 906	99
Sum	52 167	65 101

Konto 2937 er energikostnader for desember 2022, kostnadene er bokført i 2022, men fakturert i 2023.

Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2022
Bokført langsiktig gjeld	49 917 002
Innskuddskapital	28 080 000
Boligselskapets pantsikrede gjeld	77 997 002
Bokført verdi av pantsatt eiendom	70 430 771

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.



Resultat og balanse med noter for Borettslaget Vitaminveien II.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Vitaminveien II

Styreleder	Andre Landsnes Keul (sign.)	30.03.2023
Styremedlem	Ingvild Hermstad (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Andreas Garten (sign.)	29.03.2023
Styremedlem	Helen Karstensen (sign.)	30.03.2023



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Fax
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vitaminveien II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Vitaminveien IIs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodo	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund



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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 30. mars 2023
KPMG AS

Svein Arthur Lyngreth
Statsautorisert revisor