



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: Kai Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	6 024 666	5 508 660
Sum inntekter		5 359 440	4 915 075
Kostnader			
Lønnskostnad	3	441 532	335 648
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 790	11 790
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10	3 441 910	12 882 521
Sum kostnader		3 895 232	13 229 958
Driftsresultat		2 129 435	-7 721 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 443	82 675
Annen rentekostnad		2 109 394	1 806 262
Netto finans		2 052 951	1 723 587
Årsresultat		76 484	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 484	-9 444 884
Sum overføringer og disponeringer		76 484	-9 444 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	70 430 771	70 430 771
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	29 246	41 037
Sum anleggsmidler		70 460 018	70 471 808
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		37 146	156 430
Andre fordringer		90 666	30 606
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 653	3 705 297
Sum omløpsmidler		1 169 465	3 892 334
SUM EIENDELER		71 629 483	74 364 142
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 165 307	-14 241 791
Sum opptjent egenkapital		-14 390 307	-14 466 791
Sum egenkapital	11	-14 165 307	-14 241 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12	37 313 998	38 600 215
Øvrig langsiktig gjeld	12	48 304 401	46 166 292



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Sum langsiktig gjeld		85 618 399	84 766 507
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 937	2 401 655
Skyldige offentlige avgifter		15 912	12 480
Annen kortsiktig gjeld		90 541	1 425 290
Sum kortsiktig gjeld		176 391	3 839 425
Sum gjeld		85 794 790	88 605 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 629 483	74 364 142
POSTER UTENOM BALANSEN			
Pantstillelser	13	85 618 399	84 766 507



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 403924

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Kai Kristoffersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2026



Organisasjonsnr: 995 349 779
BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	1,2	6 024 666	5 508 660
Sum inntekter		5 359 440	4 915 075
Kostnader			
Lønnskostnad	3	441 532	335 648
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 790	11 790
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	3 441 910	12 882 521
Sum kostnader		3 895 232	13 229 958
Driftsresultat		2 129 435	-7 721 297
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		56 443	82 675
Annen rentekostnad		2 109 394	1 806 262
Netto finans		2 052 951	1 723 587
Årsresultat		76 484	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		76 484	-9 444 884
Sum overføringer og disponeringer		76 484	-9 444 884



Organisasjonsnr: 995 349 779
BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	70 430 771	70 430 771
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	29 246	41 037
Sum anleggsmidler		70 460 018	70 471 808
Omløpsmidler			
Varer			
Kundefordringer		37 146	156 430
Andre fordringer		90 666	30 606
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 041 653	3 705 297
Sum omløpsmidler		1 169 465	3 892 334
SUM EIENDELER		71 629 483	74 364 142
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 165 307	-14 241 791
Sum opptjent egenkapital		-14 390 307	-14 466 791
Sum egenkapital	11	-14 165 307	-14 241 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	12	37 313 998	38 600 215
Øvrig langsiktig gjeld	12	48 304 401	46 166 292
Sum langsiktig gjeld		85 618 399	84 766 507
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		69 937	2 401 655
Skyldige offentlige avgifter		15 912	12 480



Annen kortsiktig gjeld	90 541	1 425 290
Sum kortsiktig gjeld	176 391	3 839 425
Sum gjeld	85 794 790	88 605 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	71 629 483	74 364 142
POSTER UTENOM BALANSEN		
Pantstillelser	13 85 618 399	84 766 507



Organisasjonsnr: 995 349 779
BORETTLAGET VITAMINVEIEN II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note
3

Antall årsverk i regnskapsåret
0.23



Årsregnskap 2025 Borettslaget Vitaminveien II

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	52 908	1 067 617
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	76 484	-9 444 884
Tilbakeføring av avskrivning	11 790	11 790
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 286 217	8 511 971
Endringer i andre langsiktige poster	2 138 109	-93 586
B. Årets endring disponible midler	940 166	-1 014 709
C. Disponible midler	993 075	52 908
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 169 465	3 892 334
Kortsiktig gjeld	-176 391	-3 839 425
C. Disponible midler	993 075	52 908

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



Resultatregnskap 2025 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	5 353 440	4 822 821	5 077 999	5 427 744
Sum leieinntekt		5 353 440	4 822 821	5 077 999	5 427 744
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	6 000	92 253	45 000	5 000
Sum annen inntekt		6 000	92 253	45 000	5 000
Sum inntekt		5 359 440	4 915 075	5 122 999	5 432 744
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	191 532	174 045	194 956	192 886
Styrehonorar	3	250 000	161 603	200 000	180 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	11 790	11 790	12 000	0
Driftskostnad					
Energikostnad		218 116	216 493	220 000	220 000
Kostnad eiendom/lokale	5	125 962	122 062	146 000	130 000
Kommunale avgifter/renovasjon		513 410	472 658	540 000	528 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 500	11 469	6 000	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	17 617	4 903	6 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 825 877	10 537 195	1 977 000	165 000
Revisjonshonorar		7 020	6 351	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		141 951	138 150	142 000	148 000
Andre honorar	9	209 237	1 033 762	50 000	57 000
Kontorkostnad		4 283	1 156	3 500	500
TV/bredbånd		208 473	192 343	197 000	112 000
Kontingent og gaver		13 500	18 030	14 000	16 000
Forsikring		127 538	111 931	127 000	136 000
Eiendomsskatt		3 282	0	0	0
Andre kostnader	10	19 144	16 018	20 052	19 000
Sum kostnad		3 895 232	13 229 958	3 861 508	1 926 386
Driftsresultat før IN		1 464 209	-8 314 883	1 261 491	3 506 358
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		665 226	593 586	0	0
Driftsresultat etter IN		2 129 435	-7 721 297	1 261 491	3 506 358
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		56 443	82 675	40 000	40 000
Rentekostnad		2 109 394	1 806 262	1 869 769	2 069 595
Netto finansposter		2 052 951	1 723 587	1 829 769	2 029 595
Årsresultat		76 484	-9 444 884	-568 278	1 476 763
Overført til/fra annen egenkapital		76 484	-9 444 884	0	0
SUM OVERFØRINGER		76 484	-9 444 884	0	0



Balanse 2025 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	70 200 000	70 200 000
Påkostninger	4	230 771	230 771
Andre driftsmidler	4	29 246	41 037
Sum anleggsmidler		70 460 018	70 471 808
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		37 146	142 772
Kundefordringer		0	13 658
Andre kortsiktige fordringer		-3 282	0
Forskuddsbetalte kostnader		93 948	30 606
Innestående konsernkonto og bank		1 041 653	3 705 297
Sum omløpsmidler		1 169 465	3 892 334
SUM EIENDELER		71 629 483	74 364 142



Balanse 2025 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		225 000	225 000
Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-14 390 307	-14 466 791
Sum opptjent egenkapital		-14 390 307	-14 466 791
Sum egenkapital	11	-14 165 307	-14 241 791
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	37 313 998	38 600 215
Borettsinnskudd		28 080 000	28 080 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	20 224 401	18 086 292
Sum langsiktig gjeld		85 618 399	84 766 507
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	5 829
Leverandørgjeld		69 937	2 401 655
Skyldig off. myndigheter		15 912	12 480
Påløpne renter		10 311	11 691
Annen kortsiktig gjeld		80 230	1 407 770
Sum kortsiktig gjeld		176 391	3 839 425
Sum gjeld		85 794 790	88 605 932
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 629 483	74 364 142
Pantstillelser	13	85 618 399	84 766 507

Sted: _____

Dato: _____

Kai Kristoffersen
Styreleder_____
Stephanie Bogevik
Styremedlem_____
Stine Tunstrøm
Styremedlem_____
Ida Wærnhus
Styremedlem



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Vitaminveien II

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapskikk. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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,-. 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 oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

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 nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Vitaminveien II

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 981 476	1 931 040
3606 Leie hybler/gjesterom	900	0
3609 Leie parkering	92 550	63 000
3618 Leietillegg strøm	20 941	29 065
3650 Innkrevde felleskostn. renter	2 082 113	1 758 450
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 145 460	1 021 867
3690 leie bod	30 000	19 400
Sum	5 353 440	4 822 821

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	6 000	82 253
3999 Andre inntekter	0	10 000
Sum	6 000	92 253

Andre driftsinntekter gjelder elbillading og leie av basestasjon.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	122 294	118 363
5150 Påløpne feriepenger	14 675	14 204
5400 Arbeidsgiveravgift	52 494	39 475
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	2 069	2 003
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	250 000	161 603
Sum	441 532	335 648

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,23



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Vitaminveien II

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom	Callinganlegg	Infrastruktur 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	72 916	0	40 743
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 200 000	2 085	230 771	27 162
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 og utgjør kr 12.636.000.

Boligselskapets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring polisenr. SP857005.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	9 000
6341 Brannalarm	0	2 748
6361 Fast renhold	79 332	76 350
6364 Matteleie	6 074	5 053
6391 Snømåking/strøing/feiing	22 882	16 387
6392 Containerleie/tømming	12 311	12 207
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	5 363	318
Sum	125 962	122 062

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	6 500	11 469
Sum	6 500	11 469

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	2 449	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	4 927	4 302
6552 Driftsmateriell	10 241	601
Sum	17 617	4 903



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Vitaminveien II

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	1 113 293	2 849 000
6602 Vedlikehold VVS	73 381	0
6603 Vedlikehold elektro	40 552	36 379
6611 Vedlikehold heiser	48 689	236 006
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	9 651
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	4 554
6630 Egenandel forsikring	3 000	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	4 966
6644 Fasade/balkonger	543 050	1 298 129
6646 Mur, betong og grunnarbeid	1 688	6 064 990
6648 Vedlikehold dører og porter	2 224	2 021
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	31 500
Sum	1 825 877	10 537 195

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggsjenester forretningsfører	51 075	73 783
6720 Juridisk honorar	0	4 875
6730 Teknisk honorar	149 945	946 887
6750 Vakthold	8 217	8 217
Sum	209 237	1 033 762

Konto 6714 gjelder tilleggsarbeid (F.eks. IN tilleggsavtale, bruksoverlating og låneoppptak).
Konto 6730 teknisk honorara gjelder til flere saker (Utbedring balkonger og vedlikhold betog).

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	3 343	305
7719 Møter, div. styret	656	4 300
7770 Betalingskostnader	1 273	1 032
7771 Andre gebyrer	0	6 210
7772 Omkostninger inkasso	1 500	0
7773 Omkostninger innkreving	2 375	2 554
7790 Andre kostnader	10 000	1 688
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	-1	-70
Sum	19 144	16 018



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Vitaminveien II

Note 11 - 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	-14 466 791	76 484	-14 390 307
Sum opptjent egenkapital	-14 466 791	76 484	-14 390 307
Sum egenkapital	-14 241 791	76 484	-14 165 307

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 2025 Borettslaget Vitaminveien II

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Nødvendig vedlikehold, IN-ordning			Nødvendig vedlikehold
Lånenummer:	16368589334	12139203885	12123119299	16369081946
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020	2012	2025
Rentesats:	5.05 %	5.04 %	5.04 %	5.05 %
Betingelser:		lhht. brev fra DNB 15.10.21		
Beregnet innfridd:	30.06.2054	30.12.2044	30.06.2042	30.09.2054
Opprinnelig lånebeløp:	10 000 000	3 543 106	64 000 000	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	9 943 488	3 038 956	25 617 771	0
Avdrag i perioden:	823 704	86 318	3 001 081	25 114
Opptak i perioden:	0	0	0	2 650 000
Lånesaldo 31.12:	9 119 783	2 952 638	22 616 690	2 624 886
Saldo 5 år frem i tid:	8 300 329	2 424 151	17 605 329	2 393 288
Andelssaldo 01.01:	0	0	18 086 292	0
Innbetalt IN i perioden:	687 651	0	2 115 683	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	5 392	0	659 834	0
Andelssaldo 31.12:	682 260	0	19 542 142	0
Sum pantegjeld for lån:	9 802 043	2 952 638	42 158 832	2 624 886

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123119299	4	1 232 323	4 929 292
	1	1 017 723	1 017 723
	17	862 998	14 670 966
	1	769 704	769 704
	1	465 971	465 971
	1	392 382	392 382
	1	340 353	340 353
	1	30 309	30 309
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139203885	9	86 307	776 763
	36	60 441	2 175 876
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368589334	1	286 519	286 519
	5	286 518	1 432 590
	2	286 517	573 034
	8	200 650	1 605 200
	26	200 649	5 216 874
	2	2 778	5 556
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16369081946	9	76 727	690 543
	36	53 732	1 934 352



Noter årsregnskap 2025 Borettslaget Vitaminveien II

Langsiktig gjeld

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 2025 Borettslaget Vitaminveien II

Note 13 - Pantstillelser

Bokført verdi pr. 31.12.2025

Bokført langsiktig gjeld	57 538 399
Innskuddskapital	28 080 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	85 618 399
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	Kai Kristoffersen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Stephanie Bøgevik (sign.)	09.03.2026
Styremedlem	Ida Wærnhus (sign.)	17.03.2026
Styremedlem	Stine Tunstrøm (sign.)	09.03.2026



KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Borettslaget Vitaminveien II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Vitaminveien II som består av balanse per 31. desember 2025, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 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.

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.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo	Hamar
Arendal	Kristiansand
Bergen	Stavanger
Drammen	Trondheim
Elverum	

Penneco Dokumentnøkkel: 0DGG04-2ZKG3-O T IIII-HHBJE-JZPU8-QMHUP



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.

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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 0DGGQ4-ZXKG3-0Tlll-HH8JE-JZPU8-QMHUP



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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2026-03-19 09:37:44 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 0DGGQ4-2ZKG3-OT III-HH8JE-J2PU8-QMHUP

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eud.penneo.com>.

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.