



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 349 779  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Andre Landsnes Keul  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

### 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, 18.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 538 123	4 749 514
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 909 845</b>	<b>4 144 679</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	290 300	312 364
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 790	11 790
Annen driftskostnad	5,6,7,8 ,9,10,1 1,12	1 392 286	1 228 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 694 375</b>	<b>1 552 269</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 843 749</b>	<b>3 197 246</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 793	2 181
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 793</b>	<b>2 181</b>
Annen rentekostnad		600 895	829 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>600 895</b>	<b>829 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>596 102</b>	<b>827 805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 247 645</b>	<b>2 369 442</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 247 645</b>	<b>2 369 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 247 645</b>	<b>2 369 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 247 646	2 369 441
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 247 646</b>	<b>2 369 441</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4	70 430 771	70 430 771
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	76 408	88 198
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>70 507 179</b>	<b>70 518 969</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 507 179</b>	<b>70 518 969</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		99 553	41 597
Andre fordringer	13	138 116	149 166
<b>Sum fordringer</b>		<b>237 669</b>	<b>190 763</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 329	1 081 484
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>1 225 329</b>	<b>1 081 484</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 462 997</b>	<b>1 272 246</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 970 176</b>	<b>71 791 215</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>225 000</b>	<b>225 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 135 294	-10 382 940



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 360 294</b>	<b>-10 607 940</b>
<b>Sum egenkapital</b>	14	<b>-8 135 294</b>	<b>-10 382 940</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15	36 200 610	38 695 288
Øvrig langsiktig gjeld	15	43 717 195	43 321 759
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 917 805</b>	<b>82 017 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 917 805</b>	<b>82 017 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		106 476	103 308
Skyldige offentlige avgifter		11 107	8 999
Annen kortsiktig gjeld	16	70 082	44 801
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>187 665</b>	<b>157 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 105 470</b>	<b>82 174 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 970 176</b>	<b>71 791 215</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	79 917 805	82 017 047



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355298

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 995 349 779  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II  
Forretningsadresse: Arbeidersamfunnets plass 1  
0181 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: Andre Landsnes Keul  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2022

#### 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, 09.06.2022



Organisasjonsnr: 995 349 779  
BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt	1,2	4 538 123	4 749 514
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 909 845</b>	<b>4 144 679</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	290 300	312 364
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	4	11 790	11 790
Annen driftskostnad	5,6,7,8,9	1 392 286	1 228 113
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 694 375</b>	<b>1 552 269</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 843 749</b>	<b>3 197 246</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 793	2 181
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 793</b>	<b>2 181</b>
Annen rentekostnad		600 895	829 986
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>600 895</b>	<b>829 986</b>
<b>Netto finans</b>		<b>596 102</b>	<b>827 805</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 247 645</b>	<b>2 369 442</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 247 645</b>	<b>2 369 442</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 247 645</b>	<b>2 369 442</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 247 646	2 369 441
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 247 646</b>	<b>2 369 441</b>



Organisasjonsnr: 995 349 779  
BORETTSLAGET VITAMINVEIEN II

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

### 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	76 408	88 198
Sum varige driftsmidler		70 507 179	70 518 969
Sum anleggsmidler		70 507 179	70 518 969

#### Omløpsmidler

#### Varer

#### Fordringer

Kundefordringer		99 553	41 597
Andre fordringer	13	138 116	149 166
Sum fordringer		237 669	190 763

#### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 329	1 081 484
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 225 329	1 081 484
Sum omløpsmidler		1 462 997	1 272 246
SUM EIENDELER		71 970 176	71 791 215

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

#### Innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		225 000	225 000
--------------------------	--	---------	---------

#### Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		-8 135 294	-10 382 940
Sum opptjent egenkapital		-8 360 294	-10 607 940

Sum egenkapital	14	-8 135 294	-10 382 940
-----------------	----	------------	-------------

#### Gjeld

#### Langsiktig gjeld



<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	15	36 200 610	38 695 288
Øvrig langsiktig gjeld	15	43 717 195	43 321 759
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>79 917 805</b>	<b>82 017 047</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 917 805</b>	<b>82 017 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		106 476	103 308
Skyldige offentlige avgifter		11 107	8 999
Annen kortsiktig gjeld	16	70 082	44 801
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>187 665</b>	<b>157 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 105 470</b>	<b>82 174 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 970 176</b>	<b>71 791 215</b>
<b>POSTER UTENOM BALANSEN</b>			
Pantstillelser	17	79 917 805	82 017 047



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 2021 Borettslaget Vitaminveien II

### Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 115 138</b>	<b>149 659</b>
<b>B. Endring i disponible midler</b>		
Årets resultat	2 247 646	2 369 441
Tilbakeføring av avskrivning	11 790	11 790
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 494 678	-4 062 749
Endringer i andre langsiktige poster	395 436	2 646 997
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>160 195</b>	<b>965 479</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 275 332</b>	<b>1 115 138</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	1 462 997	1 272 246
Kortsiktig gjeld	-187 665	-157 108
<b>C. Disponible midler</b>	<b>1 275 332</b>	<b>1 115 138</b>

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



## Resultatregnskap 2021 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>INNETEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	3 901 317	4 127 264	3 944 453	3 936 294
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>3 901 317</b>	<b>4 127 264</b>	<b>3 944 453</b>	<b>3 936 294</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	8 527	17 415	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>8 527</b>	<b>17 415</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>3 909 845</b>	<b>4 144 679</b>	<b>3 944 453</b>	<b>3 936 294</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	150 300	172 364	167 000	175 000
Styrehonorar	3	140 000	140 000	140 000	140 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	11 790	11 790	5 000	5 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad	5	308 577	150 836	126 000	336 000
Kostnad eiendom/lokale	6	132 260	96 738	147 000	117 000
Kommunale avgifter/renovasjon	7	337 020	332 805	336 000	349 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	8	5 625	5 625	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	4 697	17 568	9 000	9 000
Reparasjon og vedlikehold	10	184 431	205 333	77 000	77 000
Revisjonshonorar		5 501	5 374	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		121 475	118 630	121 000	126 000
Andre honorar	11	35 220	36 921	38 000	38 000
Kontorkostnad		2 062	1 565	6 000	6 000
TV/bredbånd		133 682	130 053	132 000	138 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	4 350	0	0
Kontingent og gaver		14 553	17 071	14 000	14 000
Forsikring		89 331	83 421	89 000	96 000
Andre kostnader	12	17 852	21 823	14 000	14 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>1 694 375</b>	<b>1 552 269</b>	<b>1 432 000</b>	<b>1 651 000</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>2 215 470</b>	<b>2 592 410</b>	<b>2 512 453</b>	<b>2 285 294</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		628 279	604 835	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>2 843 749</b>	<b>3 197 246</b>	<b>2 512 453</b>	<b>2 285 294</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		4 793	2 181	0	0
Rentekostnad		600 895	829 986	606 158	566 534
<b>Netto finansposter</b>		<b>596 102</b>	<b>827 805</b>	<b>606 158</b>	<b>566 534</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 247 646</b>	<b>2 369 441</b>	<b>1 906 295</b>	<b>1 718 760</b>
Overført til/fra annen egenkapital		2 247 646	2 369 441	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>2 247 646</b>	<b>2 369 441</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Balanse 2021 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	70 200 000	70 200 000
Påkostninger	4	230 771	230 771
Andre driftsmidler	4	76 408	88 198
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>70 507 179</b>	<b>70 518 969</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanse felleskostnader		71 758	41 597
Kundefordringer		27 795	0
Andre kortsiktige fordringer	13	996	22 376
Forskuddsbetalte kostnader		137 120	126 790
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 225 329	1 081 484
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 462 997</b>	<b>1 272 246</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 970 176</b>	<b>71 791 215</b>



## Balance 2021 Borettslaget Vitaminveien II

	Note	2021	2020
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		225 000	225 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>225 000</b>	<b>225 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		-8 360 294	-10 607 940
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-8 360 294</b>	<b>-10 607 940</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>14</b>	<b>-8 135 294</b>	<b>-10 382 940</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	15	36 200 610	38 695 288
Borettsinnskudd		28 080 000	28 080 000
IN nedbetalt fellesgjeld	15	15 637 195	15 241 759
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>79 917 805</b>	<b>82 017 047</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		1 629	6 181
Leverandørgjeld		106 476	103 308
Skyldig off. myndigheter		11 107	8 999
Påløpne renter		3 352	3 362
Annen kortsiktig gjeld	16	65 101	35 258
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>187 665</b>	<b>157 108</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>80 105 470</b>	<b>82 174 155</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 970 176</b>	<b>71 791 215</b>
Pantstillelser	17	79 917 805	82 017 047
Sted: _____	Dato: _____		

Andre Landsnes Keul  
Styreleder

Stian W. Lund Jakobsen  
Styremedlem

Helen Karstensen  
Styremedlem

Ingvild Hermstad  
Styremedlem



## Noter årsregnskap 2021 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.

Ekstrainbetalinger 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 2021 Borettslaget Vitaminveien II

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2021	2020
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 623 240	1 591 596
3609 Leie parkering	113 250	102 000
3618 Leietillegg strøm	16 418	37 188
3650 Innkrevde felleskostn. renter	571 196	882 780
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 500 999	1 453 698
3690 Andre leieinntekter	76 214	60 003
<b>Sum</b>	<b>3 901 317</b>	<b>4 127 264</b>

Konto 3690 gjelder inntekt fra teleselskap for leie av plass for basestasjon for 2021.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3990 Andre driftsinntekter	8 527	17 415
<b>Sum</b>	<b>8 527</b>	<b>17 415</b>

Konto 3990 gjelder inntekt elbillading.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5100 Fast lønn til ansatte fra lønssystemet	102 435	125 141
5120 Timelønn fra lønssystemet	0	1 949
5150 Påløpne feriepenges	12 292	15 905
5400 Arbeidsgiveravgift	34 141	30 086
5405 Arb.giv.avg.feriepenges - fra lønssystemet	1 733	2 243
5800 Refusjon sykepenger fra lønssystemet	0	-2 960
5801 Aga grl sykkelønn (db) - fra lønssystemet	-302	0
5802 Aga grl sykkelønn	302	0
5830 Refusjon feriepenges fra lønssystemet	-302	0
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	140 000	140 000
<b>Sum</b>	<b>290 300</b>	<b>312 364</b>

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



## Noter årsregnskap 2021 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	52 916	0	13 581
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	70 200 000	22 084	230 771	54 324
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

	2021	2020
6200 Strøm- og energikostnader	308 577	150 836
<b>Sum</b>	<b>308 577</b>	<b>150 836</b>

På grunn av unormalt høye strømpriser på slutten av 2021, er strømkostnaden økt betydelig.  
Boligselskapet har fått refundert noe av sine strømkostnader direkte på desemberfaktura.  
Kompensasjonsordningen vil gjelde fra desember 2021 til og med mars 2022.

### Note 6 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6340 Heisalarm	9 886	6 584
6360 Annet renhold	2 049	3 856
6361 Fast renhold	73 121	41 588
6364 Matteleie	3 053	7 067
6390 Andre driftskostnader	5 571	1 938
6391 Snømaking/strøing/feiling	15 359	14 852
6392 Containerleie/tømming	14 139	14 380
6393 Blomsterfjord, klipping av gress/hekk	9 082	6 473
<b>Sum</b>	<b>132 260</b>	<b>96 738</b>

Konto 6360 er ekstra renhold januar 2021, samt innkjøp av antibac.  
Konto 6390 er regnsbueflagg med line.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Vitaminveien II

### Note 7 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	337 020	332 805
<b>Sum</b>	<b>337 020</b>	<b>332 805</b>

### Note 8 - Lisenser, leie av maskiner ol.

	2021	2020
6420 Leie av datautstyr	5 625	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 625</b>	<b>5 625</b>

Konto 6420 gjelder lisens for Bevar HMS.

### Note 9 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	0	2 375
6540 Inventar	100	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	3 895
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 802	10 694
6552 Driftsmateriell	795	604
<b>Sum</b>	<b>4 697</b>	<b>17 568</b>

### Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2021	2020
6602 Vedlikehold VVS	3 591	53 496
6603 Vedlikehold elektro	52 658	2 499
6611 Vedlikehold heiser	51 392	34 828
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	1 650
6616 Vedlikehold vaskeri	1 155	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	18 197	37 201
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	47 490	26 422
6641 Malerarbeider	1 227	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	630
6648 Vedlikehold dører og porter	8 721	48 608
<b>Sum</b>	<b>184 431</b>	<b>205 333</b>

Konto 6603 er vedlikeholdsavtale for ladestasjoner, utbedring nødlys, og tilstandskontroll.

Konto 6611, gjelder serviceavtale for heiser, bytte av styresko, sikkerhetskontroll og utbedringer av heis etter kontroll.

Konto 6621 er installasjon av 3 overvåkingskamerakameraer.

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



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Vitaminveien II

### Note 11 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	27 003	28 704
6750 Vakthold	8 217	8 217
<b>Sum</b>	<b>35 220</b>	<b>36 921</b>

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.

### Note 12 - Andre kostnader

	2021	2020
7719 Møter, div. styret	13 921	12 884
7770 Betalingskostnader	1 093	1 117
7771 Andre gebyrer	2 242	5 797
7772 Omkostninger inkasso	0	400
7773 Omkostninger innkreving	557	525
7790 Andre kostnader	4	1 051
7792 Øredifferanse	0	1
7795 Husleietap	35	49
<b>Sum</b>	<b>17 852</b>	<b>21 823</b>

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

### Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1570 Andre kortsiktige fordringer	996	22 376
<b>Sum</b>	<b>996</b>	<b>22 376</b>

Kont 1570 er påløpte renteinntekter fra Klare Finans som blir innbetalt i 2022.



## Noter årsregnskap 2021 Borettslaget Vitaminveien II

### Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	225 000	0	225 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>225 000</b>	<b>0</b>	<b>225 000</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-10 607 940	2 247 646	-8 360 294
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-10 607 940</b>	<b>2 247 646</b>	<b>-8 360 294</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-10 382 940</b>	<b>2 247 646</b>	<b>-8 135 294</b>

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 2021 Borettslaget Vitaminveien II

### Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12139203885	12123119299
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2012
Rentesats:	1.69 %	1.69 %
Betingelser:	Ihht. brev fra DNB 15.10.21	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:	3 430 402	35 264 887
Avdrag i perioden:	118 023	2 376 655
Lånesaldo 31.12:	<b>3 312 379</b>	<b>32 888 231</b>
Saldo 5 år frem i tid:	2 706 258	25 967 298
Andelssaldo 01.01:	0	15 241 759
Innbetalt IN i perioden:	0	1 023 715
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	628 279
Andelssaldo 31.12:	<b>0</b>	<b>15 637 195</b>
Sum pantegjeld for lån:	<b>3 312 379</b>	<b>48 525 426</b>

### Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123119299	7	1 418 422	9 928 954
	1	1 171 414	1 171 414
	21	993 323	20 859 783
	1	536 340	536 340
	1	391 751	391 751
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139203885	9	96 822	871 398
	36	67 805	2 440 980

#### 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 2021 Borettslaget Vitaminveien II

### Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	52 709	22 754
2941 Skyldige feriepenger fra lønssystemet	12 292	11 837
2997 IN konto betalinger	99	667
<b>Sum</b>	<b>65 101</b>	<b>35 258</b>

Konto 2937 er energikostnader for desember 2021, kostnadene er bokført i 2021, men fakturert i 2022.

### Note 17 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2021
Bokført langsiktig gjeld	51 837 805
Innskuddskapital	28 080 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>79 917 805</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>70 430 771</b>

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.)	06.04.2022
Styremedlem	Helen Karstensen (sign.)	04.04.2022
Styremedlem	Stian W. Lund Jakobsen (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Ingvild Hermstad (sign.)	06.04.2022



KPMG AS

Telephone  
Fax  
Internet [www.kpmg.no](http://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 2021, 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 2021, 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	Mø i Rana	Stord
Alta	Frimnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bode	Kragerø	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, 13. april 2022  
KPMG AS

Svein Arthur Lyngroen  
Statsautorisert revisor