



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 222  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg Torg  
0179 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

### 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, 01.07.2023



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2021              | 2020             |
|--|------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          |      | 2 134 503         | 2 102 588        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>2 134 503</b>  | <b>2 102 588</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 |      | 249 519           | 244 478          |
| Annen driftskostnad                          |      | 4 544 428         | 1 187 043        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>4 793 948</b>  | <b>1 431 521</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>-2 659 445</b> | <b>671 067</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                   |                  |
| Annen renteinntekt                           |      | 1 522             | 4 080            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>1 522</b>      | <b>4 080</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 140 739           | 168 046          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>140 739</b>    | <b>168 046</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-139 217</b>   | <b>-163 966</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | -2 798 662        | 507 101          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2021             | 2020             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 6 237 000        | 6 237 000        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 6 237 000        | 6 237 000        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 6 237 000        | 6 237 000        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 7 564            | 7 268            |
| Sum fordringer                             |      | 7 564            | 7 268            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 573 671          | 1 385 924        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 573 671          | 1 385 924        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 581 235          | 1 393 192        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>6 818 235</b> | <b>7 630 192</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2021              | 2020              |
|--|------|-------------------|-------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                   |                   |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 4 800             | 4 800             |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>4 800</b>      | <b>4 800</b>      |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                   |                   |
| Udekket tap                              |      | 3 995 495         | 1 196 833         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-3 995 495</b> | <b>-1 196 833</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-3 990 695</b> | <b>-1 192 033</b> |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                   |                   |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 8 486 625         | 7 385 723         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 1 366 000         | 1 366 000         |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>9 852 625</b>  | <b>8 751 723</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>9 852 625</b>  | <b>8 751 723</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                   |                   |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 1 101             | 886               |
| Leverandørgjeld                          |      | 883 371           | 31 064            |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 15 985            | 14 671            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 55 849            | 23 882            |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>956 305</b>    | <b>70 503</b>     |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>10 808 930</b> | <b>8 822 226</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>6 818 235</b>  | <b>7 630 192</b>  |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251571

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 222  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg Torg  
0179 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: Merete Vie  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2022

#### 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, 21.05.2022



Organisasjonsnr: 948 867 222  
JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                          | <b>Note</b> | <b>2021</b>       | <b>2020</b>      |
|--|-------------|-------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |             |                   |                  |
| <b>Inntekter</b>                             |             |                   |                  |
| Annen driftsinntekt                          |             | 2 134 503         | 2 102 588        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |             | <b>2 134 503</b>  | <b>2 102 588</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |             |                   |                  |
| Lønnskostnad                                 |             | 249 519           | 244 478          |
| Annen driftskostnad                          |             | 4 544 428         | 1 187 043        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |             | <b>4 793 948</b>  | <b>1 431 521</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |             | <b>-2 659 445</b> | <b>671 067</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |             |                   |                  |
| Annen renteinntekt                           |             | 1 522             | 4 080            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |             | <b>1 522</b>      | <b>4 080</b>     |
| Annen finanskostnad                          |             | 140 739           | 168 046          |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |             | <b>140 739</b>    | <b>168 046</b>   |
| <b>Netto finans</b>                          |             | <b>-139 217</b>   | <b>-163 966</b>  |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |             | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |             | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                           |             | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                         |             | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |             |                   |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |             | -2 798 662        | 507 101          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |             | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>   |



Organisasjonsnr: 948 867 222  
JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Anleggsmidler</b>       |  |   |   |
| Immaterielle eiendeler     |  |   |   |
| Sum immaterielle eiendeler |  | 0 | 0 |

|   |  |           |           |
|---|--|-----------|-----------|
| <b>Varige driftsmidler</b>              |  |           |           |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom |  | 6 237 000 | 6 237 000 |
| Sum varige driftsmidler                 |  | 6 237 000 | 6 237 000 |

|                                  |  |   |   |
|----------------------------------|--|---|---|
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |  |   |   |
| Sum finansielle anleggsmidler    |  | 0 | 0 |

|                   |  |           |           |
|-------------------|--|-----------|-----------|
| Sum anleggsmidler |  | 6 237 000 | 6 237 000 |
|-------------------|--|-----------|-----------|

|                     |  |   |   |
|---------------------|--|---|---|
| <b>Omløpsmidler</b> |  |   |   |
| Varer               |  |   |   |
| Sum varer           |  | 0 | 0 |

|                   |  |       |       |
|-------------------|--|-------|-------|
| <b>Fordringer</b> |  |       |       |
| Andre fordringer  |  | 7 564 | 7 268 |
| Sum fordringer    |  | 7 564 | 7 268 |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
| <b>Investeringer</b> |  |   |   |
| Sum investeringer    |  | 0 | 0 |

|  |  |         |           |
|--|--|---------|-----------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  |         |           |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 573 671 | 1 385 924 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |  | 573 671 | 1 385 924 |

|                  |  |         |           |
|------------------|--|---------|-----------|
| Sum omløpsmidler |  | 581 235 | 1 393 192 |
|------------------|--|---------|-----------|

|                      |  |                  |                  |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>6 818 235</b> | <b>7 630 192</b> |
|----------------------|--|------------------|------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |  |       |       |
|----------------------------|--|-------|-------|
| <b>Egenkapital</b>         |  |       |       |
| Innskutt egenkapital       |  |       |       |
| Annen innskutt egenkapital |  | 4 800 | 4 800 |
| Sum innskutt egenkapital   |  | 4 800 | 4 800 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| <b>Opptjent egenkapital</b> |  |           |           |
| Udekket tap                 |  | 3 995 495 | 1 196 833 |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | -3 995 495       | -1 196 833       |
| Sum egenkapital                   | -3 990 695       | -1 192 033       |
| <b>Gjeld</b>                      |                  |                  |
| Langsiktig gjeld                  |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                | 0                |
| Annen langsiktig gjeld            |                  |                  |
| Gjeld til                         |                  |                  |
| kredittinstitusjoner              | 8 486 625        | 7 385 723        |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 1 366 000        | 1 366 000        |
| Sum annen langsiktig gjeld        | 9 852 625        | 8 751 723        |
| Sum langsiktig gjeld              | 9 852 625        | 8 751 723        |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                  |                  |
| Gjeld til                         |                  |                  |
| kredittinstitusjoner              | 1 101            | 886              |
| Leverandørgjeld                   | 883 371          | 31 064           |
| Skyldige offentlige avgifter      | 15 985           | 14 671           |
| Annen kortsiktig gjeld            | 55 849           | 23 882           |
| Sum kortsiktig gjeld              | 956 305          | 70 503           |
| Sum gjeld                         | 10 808 930       | 8 822 226        |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>6 818 235</b> | <b>7 630 192</b> |



Organisasjonsnr: 948 867 222  
JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. 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. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

| <u>Ytelser</u> | <u>Lønn</u> | <u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u> |
|----------------|-------------|-----------------------------------|
|----------------|-------------|-----------------------------------|

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

6475 Jerikoveien 1 Borettslag





## Til andelseierne i Jerikoveien 1 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, tirsdag 19. april 2022 kl. 19.00 i Lindeberg skole, Lindebergveien 33.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Jerikoveien 1 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Jerikoveien 1 Borettslag  
avholdes tirsdag 19. april 2022 kl. 19.00 i Lindeberg skole, Lindebergveien 33.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 og 2 år
- C) Valg av 1 eller 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert til OBOS' generalforsamling for 1 år

Oslo, 10.03.2022  
Styret i Jerikoveien 1 Borettslag

Anne Kari Valen    Nils Kristian Brekke    Ole-Petter Olsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                      |                        |
|-------------|----------------------|------------------------|
| Leder       | Anne Kari Valen      | Bispeveien 41 B        |
| Styremedlem | Nils Kristian Brekke | Jerikoveien 1          |
| Styremedlem | Ole-Petter Olsen     | Bjarne Haugens Gate 35 |
| Varamedlem  | Marve Almar Trebekk  | Jerikoveien 1          |
| Varamedlem  | Pernille Wang        | Jerikoveien 1          |

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

|                      |                        |
|----------------------|------------------------|
| Delegert             |                        |
| Ole-Petter Olsen     | Bjarne Haugens Gate 35 |
| Varadelegert         |                        |
| Nils Kristian Brekke | Jerikoveien 1          |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Jerikoveien 1 Borettslag

Borettslaget består av 48 andelsleiligheter.

Jerikoveien 1 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948867222, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse:

Jerikoveien 1 med gårds- og bruksnummer: 113/52

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten er festet.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Jerikoveien 1 Borettslag har en ansattsom vaktmester på timebasis, 12 timer per mnd. Styret er ikke kjent med skader eller ulykker i borettslaget i 2021.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 134 503.

Dette er kr 11 497 enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold i garasjen.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 4 793 948.

Dette er kr 1 800 693 høyere enn budsjettet og dette skyldes i hovedsak oppstart av utbedring av betongdekket mot torget, første del var drenering. Formålet med utbedring er å bl.a. stoppe lekkasje ned i boder, skadeomfanget er betydelig. Kostnaden var ikke budsjettet grunnet usikkerhet rundt oppstart. Gjennomføring av prosjektet har en total kostnad på rundt 5 millioner, borettslagets del vil bli lånefinansiert. Det er dialog med næringsgruppen om deling av kostnader etter brøken i sameiet på 55%(boligseksjon) og 45% (næringsseksjon) med unntak av kostnader knyttet direkte til garasjeanlegget. Første del av lån er tatt opp i februar 2022 på kr 1,5 mill.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2 798 662 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr – 375 070 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022. Budsjettet innebærer et låneopptak på inntil 4,5 millioner og en økning av felleskostnader på 4%. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 200 000 til ordinært vedlikehold. Det er kostnadsført kr 1 337 205 for dreneringsarbeidene ved utbedring av torget i 2021 (se note 8, entreprenør er Viking AS), første delopptak av lån på 1,5 mill. er finansiering av dette.

Borettslagets dialog med næringsseksjonen ved Norgesgruppen avklarer kostnadsfordelingen, det er ikke lagt inn i budsjettet videre kostnader eller lån da dette fortsatt er uavklart. Drenering og utbedring av torget og garasjen er siste store planlagte prosjektet iht. vedlikeholdsnøkkelen fra 2017, der lå dette kostnadmessig kun beregnet som forprosjekt.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Merk at kostnader for vann- og avløp inngår i kostnader for sameiet.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 9 867, ca. 8%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jerikoveien 1 Borettslag.

### Lån

Jerikoveien 1 Borettslag har 4 lån i OBOS-banken. Tre lån har per 07.03.22 flytende rente på 2,3%, siste opptak av lån på inntil 4,5 mill. har flytende rente per 07.03.22 på 2,35%.

Samtlige lån har månedlige terminforfall.

Lån 1 er nedbetalt 30.09.36.

Lån 2 er nedbetalt 30.01.39.

Lån 3 er nedbetalt 30.11.51

Lån 4 er nedbetalt 29.02.52. Per 07.03.22 er det tatt ut ett delopptak på 1,5 mill.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% iht. brev til styret av 30.11.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 4 % fra 01.01.2022. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene. Det er søkt om lån for utbedring av betongdekket på total 4,5 millioner. Per 07.03.22 er det tatt ut deloptak på 1,5 mill.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**SAMEIET**

Borettslaget er medeier i sameiet Jerikoveien 1-3. Sameiet er ikke registrert og det foreligger ikke regnskap for 2021. Borettslaget ønsker at det etableres et eget selskap for sameiet, inntil videre er det dialog med næringsseksjonen om kostnadsfordeling på større vedlikeholdsprosjekter.



Til generalforsamlingen i Jerikoveien 1 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Jerikoveien 1 Borettslags 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

---

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Jerikoveien 1 Borettslag

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.

---

*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 avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 15. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 222, KUNDENR. 6475

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

|  | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020 | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022 |
|--|------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>1 322 690</b>  | <b>1 191 879</b> | <b>1 322 690</b>  | <b>-375 070</b>  |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |      |                   |                  |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | -2 798 662        | 507 101          | -980 255          | 347 860          |
| Fradrag for gjennomført påkostn.           |      | 0                 | 0                | 0                 | 0                |
| Tillegg for nye langsiktige lån            | 16   | 1 500 000         | 0                | 0                 | 1 500 000        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 16   | -399 098          | -376 291         | -396 000          | -431 341         |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-1 697 760</b> | <b>130 810</b>   | <b>-1 376 255</b> | <b>1 414 519</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | 20   | <b>-375 070</b>   | <b>1 322 689</b> | <b>-53 435</b>    | <b>1 041 949</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                   |                  |                   |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 581 235           | 1 393 192        |                   |                  |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -956 305          | -70 503          |                   |                  |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          | 20   | <b>-375 070</b>   | <b>1 322 689</b> |                   |                  |



## JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG ORG.NR. 948 867 222, KUNDENR. 6475

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2021  | Regnskap<br>2020  | Budsjett<br>2021  | Budsjett<br>2022  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 2 131 647         | 2 101 788         | 2 146 000         | 2 235 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 2 856             | 800               | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>2 134 503</b>  | <b>2 102 588</b>  | <b>2 146 000</b>  | <b>2 235 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -74 519           | -71 978           | -75 600           | -79 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -175 000          | -172 500          | -175 000          | -178 500          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -5 500            | -4 625            | -4 900            | -5 100            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -117 015          | -117 015          | -117 015          | -119 940          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -21 782           | -8 790            | -18 000           | -20 000           |
| Kontingenter                       |      | -9 600            | -9 600            | -9 600            | -9 600            |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -3 328 176        | -128 340          | -1 600 000        | -200 000          |
| Forsikringer                       |      | -119 080          | -111 114          | -117 000          | -125 000          |
| Festeavgift                        |      | -23 442           | -18 417           | 0                 | 0                 |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -89 221           | -88 338           | -88 340           | -90 000           |
| Kostnader sameie                   |      | -192 860          | -175 867          | -240 000          | -220 000          |
| Energi/fyring                      |      | -245 878          | -141 452          | -190 000          | -220 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -241 368          | -249 813          | -220 000          | -240 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -150 507          | -133 673          | -137 800          | -150 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-4 793 948</b> | <b>-1 431 521</b> | <b>-2 993 255</b> | <b>-1 657 140</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-2 659 445</b> | <b>671 067</b>    | <b>-847 255</b>   | <b>577 860</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 1 522             | 4 080             | 2000              | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -140 739          | -168 046          | -135 000          | -230 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-139 217</b>   | <b>-163 966</b>   | <b>-133 000</b>   | <b>-230 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-2 798 662</b> | <b>507 101</b>    | <b>-980 255</b>   | <b>347 860</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -2 798 662        | 0                 |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 0                 | 507 101           |                   |                   |



**JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 867 222, KUNDENR. 6475**

**BALANSE**

|                                 | Note | 2021              | 2020              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>EIENDELER</b>                |      |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |      |                   |                   |
| Bygninger                       | 13   | 6 237 000         | 6 237 000         |
| Rehabilitering                  |      | 0                 | 0                 |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |      | <b>6 237 000</b>  | <b>6 237 000</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |      |                   |                   |
| Forskuddsbetalte kostnader      |      | 7 564             | 7 268             |
| Driftskonto OBOS-banken         |      | 261 650           | 506 676           |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken   |      | 10 498            | 9 186             |
| Sparekonto OBOS-banken          |      | 301 522           | 870 062           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |      | <b>581 235</b>    | <b>1 393 192</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |      | <b>6 818 235</b>  | <b>7 630 192</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |      |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |      |                   |                   |
| Innskutt egenkapital 48 * 100   |      | 4 800             | 4 800             |
| Udekket tap                     | 14   | -3 995 495        | -1 196 833        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |      | <b>-3 990 695</b> | <b>-1 192 033</b> |
| <b>GJELD</b>                    |      |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 15   | 8 486 625         | 7 385 723         |
| Borettsinnskudd                 | 16   | 1 366 000         | 1 366 000         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>9 852 625</b>  | <b>8 751 723</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |      |                   |                   |
| Leverandørgjeld                 |      | 883 371           | 31 064            |
| Skyldige offentlige avgifter    | 17   | 15 985            | 14 671            |
| Påløpte renter                  |      | 1 101             | 886               |
| Annen kortsiktig gjeld          | 18   | 55 849            | 23 882            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |      | <b>956 305</b>    | <b>70 503</b>     |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |      | <b>6 818 235</b>  | <b>7 630 192</b>  |
| Pantstillelse                   | 19   | 14 106 000        | 12 606 000        |



12

Jerikoveien 1 Borettslag

Garantiansvar

0

0

Oslo, 10.03.2022  
Styret i Jerikoveien 1 Borettslag

Anne Kari Valen/s/

Nils Kristian Brekke/s/

Ole-Petter Olsen/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKSKONTO**

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 2 047 776        |
| Garasje                              | 105 516          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 153 292</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje                              | -21 645          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>2 131 647</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                             |              |
|-----------------------------|--------------|
| Nøkler                      | 2 255        |
| Utleie                      | 601          |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b> | <b>2 856</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -38 215        |
| Påløpte feriepenger          | -5 465         |
| Arbeidsgiveravgift           | -30 839        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-74 519</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 175 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -21 782        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-21 782</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|  |            |
|--|------------|
| Prosjektledelse                        | -238 750   |
| Andre konsulentonorar                  | -10 300    |
| Hovedentreprenør Brafas AS             | -1 478 799 |
| Endringer                              | -51 063    |
| Hovedentreprenør Viking Entreprenør AS | -1 337 205 |

**KOSTANDSFØRT PROSJEKT 2021** **-3 116 117**

|                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -156 259 |
| Drift/vedlikehold VVS                | -13 042  |
| Drift/vedlikehold elektro            | -2 630   |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -34 365  |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -5 763   |

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-3 328 176****REHABILITERING totalt 2018/2021**

|  |            |
|--|------------|
| Prosjektledelse, OBOS Prosjekt                       | -521 250   |
| Andre konsulent honorar                              | -34 600    |
| Ateam Inneklimaservice AS, ventilasjonsvifter        | -170 000   |
| Div. andre arbeider (utgangsdør)                     | -53 301    |
| Consolvo AS, tak                                     | -685 258   |
| Brafas, gavlvegger med vinduer                       | -1 478 799 |
| Brafas, endringsmeldinger                            | -51 063    |
| Viking Entreprenør AS, drenering og betongdekke torg | -1 337 205 |
| Malmester Karl Tore Mikalsen, oppganger              | -1 343 303 |
| Rydding  | -8 500     |

**KOSTNADSFØRING PROSJEKT TOTALT** **-5 683 279**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| Renovasjonsavgift             | -89 221        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-89 221</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Container                        | -17 655         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -12 685         |
| Renhold ved firmaer              | -97 308         |
| Andre fremmede tjenester         | -13 740         |
| Trykksaker                       | -1 785          |
| Andre kontorkostnader            | -2 588          |
| Porto                            | -1 096          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 452          |
| Velferdskostnader                | -1 198          |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-150 507</b> |

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 522        |
| <b>SUM FINANSINTEKTER</b>          | <b>1 522</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|  |                 |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -109 488        |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -25 832         |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken       | -5 419          |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-140 739</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi | 6 237 000        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>   | <b>6 237 000</b> |

Tomten er festet fra Oslo kommune i 90 år fra 01.01.1977.

Gnr.113/bnr.52

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2016    | -7 238 963 |            |
| Nedbetalt tidligere | 1 238 541  |            |
| Nedbetalt i år      | 330 976    |            |
|                     |            | -5 669 446 |

**OBOS Boligkreditt AS**

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 20 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2019    | -1 500 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 114 699    |            |
| Nedbetalt i år      | 65 067     |            |
|                     |            | -1 320 234 |

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,05 %. Løpetiden er 30 år.

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -1 500 000 |            |
| Nedbetalt i år   | 3 055      |            |
|                  |            | -1 496 945 |

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-8 486 625**

---

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

|                  |            |
|------------------|------------|
| Opprinnelig 1977 | -1 366 000 |
|------------------|------------|

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 366 000**

---

**NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Forskuddstrekk             | -10 498 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -5 487  |

---

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER** **-15 985**

---

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Feriepenger         | -5 465  |
| Skyldig festeavgift | -13 953 |
| Påløpte kostnader   | -36 431 |

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-55 849**

---

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 1 366 000        |
| Pantelån        | 8 486 625        |
| <b>TOTALT</b>   | <b>9 852 625</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

|               |                  |
|---------------|------------------|
| Bygninger     | 6 237 000        |
| <b>TOTALT</b> | <b>6 237 000</b> |

**NOTE: 20****NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2022.

Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 4 %.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".



**INNSTILLING TIL VALG Jerikoveien 1 Borettslag**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Anne Kari Valen

Bispeveien 41 B

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Anders Kvanvig

Jerikoveien 1

**Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Simen Hagen Strand

Jerikoveien 1

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Jan Birger Larsen

Jerikoveien 1

Ev. velges ytterligere et varamedlem på generalforsamlingen 19 april.

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Velges på generalforsamlingen



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

#### Generelt.

Det har vært avholdt 9 ordinære styremøter.

I tillegg har det vært møter med eksterne forbindelser v/befaringer, kontroller og reparasjoner. Utover dette kommuniserer styret svært ofte med bruk av sms og e-post. I tillegg til mye daglig drift og mange utfordringer har styret arbeidet med følgende saker:

- Det har oppdaget fukt og soppskader i en leilighet. Skaden har oppstått for mange år siden og skyldes en gammel feil i en luftekanal. Det måtte foretas en omfattende utbedring for at leiligheten igjen skal være beboelig. Eksternt firma har stått for utbedring. Så langt er det ikke avdekket tilsvarende skader i flere leiligheter.
- Nye gavlvegger. Prosjektet omfattet i tillegg skifte av vinduer på gavlvegger. Prosjektet er gjennomført og det gikk iht planlagt tidsforbruk og innenfor budsjett.
- Betongrehabilitering av garasje/kjeller. Dette er et stort og omfattende prosjekt. Viking Entreprenør ble valgt som leverandør etter tilbudsinnbydelsen ble levert 3 leverandører i mai 2021. Prosjektet startet høsten 2021. Det ble drenert og fjernet masse på torget før det ble frost i bakken. Prosjektet starter opp igjen våren 2022 og da skal resten av betongdekket utbedres samt at garasje og boder skal utbedres. Når betongdekket er tett slik at det ikke lenger trenger inn vann må boder og garasje tørke før videre arbeid utføres. Styret kommer tilbake med nærmere info når ny fremdriftsplan fremlegges fra entreprenør. Styret er i dialog med Norgesgruppen vedrørende kostnadsfordeling. Garasjen og boder må bekostes av borettslaget, mens det blir en kostnadsfordeling på betongdekket.
- Det har vært avdekket veggdyr i leiligheter i borettslaget. De berørte leiligheter har gjort tiltak slik at det ikke lenger er veggdyr. I tillegg ble det foretatt undersøkelser av tilhørende leiligheter for å avdekke om det var flere tilfeller. Det er eksternt firma som har utført jobben og det ble ikke avdekket flere veggdyr.
- El-bil lading i borettslaget. Styret har sett på løsninger for el-bil lading, det er ikke innhentet anbud eller inngått avtale med leverandør. Det er et ganske omfattende prosjekt å installere el-bil lading i garasjen, også økonomisk. Siden det p.t. jobbes med å ferdigstille prosjektet med betongdekket og fukt i garasje og boder har styret måtte sette el-bil lading på vent.
- Oppfølging og tett dialog med vaktmester. Styret er fornøyd med vaktmester og måten han utfører arbeidet på.
- Nøkkelbrikker – det må lages nye nøkkelbrikker da de eksisterende ikke lenger er mulig å programmere når de slutter å virke. (ferdigstilles april 2022)
- Det pågår en dialog med Norgesgruppen om å utarbeide nye felles vedtekter til sameiet Norgesgruppen/Jerikoveien 1 Borettslag. Det ble avholdt møte 29.10.21.



Enighet om etablering av nye vedtekter, borettslaget foreslår at det legges opp til registrering av sameiet og forretningsførsel via OBOS. Videre fremdrift er uavklart, men styret håper å kunne gjenoppta dialogen snart.

- OBOS-portalen inneholder en modul med oppfølging av HMS rutiner. Styret har gått gjennom HMS modulen. Borettslaget har generelt gode rutiner for HMS. Viser til at styret hvert år avholder kontroll av brannsikkerhetsutstyr hos den enkelte beboer. Kontrollen utføres av Norsk Brannvern, og siste kontroll var august 2019. Det foretas også årlig kontroll av nødlys i fellesarealer, den kontrollen utføres av Firesafe.

#### Styret følger løpende opp serviceavtaler:

- Skifte av gulvmatter.
- Renhold av fellesarealer.
- Brann – nødlys sjekk utskifting av brannvernutstyr i den enkelte leilighet.
- Følger løpende opp utleie av garasjeplasser i garasjen.

#### **Styret**

Styret har e-post [jerikoveien1@styrerommet.no](mailto:jerikoveien1@styrerommet.no). Se Jerikoveien 1 Borettslags hjemmeside på [vibbo.no/jerikoveien-1](http://vibbo.no/jerikoveien-1) for ytterligere informasjon.

#### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

#### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

#### **Vaktmester**

Borettslaget har 1 ansatt vaktmester på timebasis. Vaktmester kan kontaktes på telefon 976 05 888 eller e-post [kurdomar@yahoo.com](mailto:kurdomar@yahoo.com). Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

#### **Parkering**

Borettslaget har garasjeplasser som fordeles etter venteliste, kontakt styret. Garasjeplassene følger ikke leiligheter.

Per 10. mars 2022 er det ledige plasser.

#### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606594. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig



håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



### Større vedlikehold og rehabilitering

**2017:** Nye sikringsskap og lys i kjellerboder

Kjøp av vedlikeholdsnøkkel fra OBOS

Nytt callingsystem

Internkontroll av brannsikkerhet med oppfølgende tiltak

Skifte av garasjeport og vasking og ny oppmåling av garasjeplasser

**2018:** Rehabilitering av yttertak

Innvendig oppussing av oppganger og skifte av postkasser

Ny utgangsdør

Nye ramper i garasjelegget

**2019:** Nytt ventilasjonssystem, 3 nye vifter satt inn.

**2021:** Rehabilitering gavlvegger med tilleggisolering, nye vinduer og ny kledning

**2021-**

**2022:** Drenering og utbedring av betongdekket på torget over garasjelegget og boder



6475 Jerikoveien 1 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.