



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg Torg
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 03.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 341 539	2 134 503
Sum inntekter		2 341 539	2 134 503
Kostnader			
Lønnskostnad		253 508	249 519
Annen driftskostnad		2 508 484	4 544 428
Sum kostnader		2 761 992	4 793 948
Driftsresultat		-420 453	-2 659 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 431	1 522
Sum finansinntekter		7 431	1 522
Annen finanskostnad		294 335	140 739
Sum finanskostnader		294 335	140 739
Netto finans		-286 904	-139 217
Ordinært resultat før skattekostnad		-707 357	-2 798 662
Ordinært resultat etter skattekostnad		-707 357	-2 798 662
Årsresultat		-707 357	-2 798 662
Totalresultat		-707 357	-2 798 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-707 357	-2 798 662
Sum overføringer og disponeringer		-707 357	-2 798 662



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 237 000	6 237 000
Sum varige driftsmidler		6 237 000	6 237 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		51 717	
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		6 288 717	6 237 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		782 131	
Andre fordringer		450 540	7 564
Sum fordringer		1 232 672	7 564
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 467 324	573 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 467 324	573 671
Sum omløpsmidler		2 699 996	581 235
SUM EIENDELER		8 988 713	6 818 235



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		4 702 852	3 995 495
Sum opptjent egenkapital		-4 702 852	-3 995 495
Sum egenkapital		-4 698 052	-3 990 695
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 038 654	8 486 625
Øvrig langsiktig gjeld		1 417 460	1 366 000
Sum annen langsiktig gjeld		12 456 114	9 852 625
Sum langsiktig gjeld		12 456 114	9 852 625
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 797	1 101
Leverandørgjeld		1 190 982	883 371
Skyldige offentlige avgifter		31 408	15 985
Annen kortsiktig gjeld		5 465	55 849
Sum kortsiktig gjeld		1 230 651	956 305
Sum gjeld		13 686 765	10 808 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 988 713	6 818 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 517941

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 867 222
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg Torg
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Organisasjonsnr: 948 867 222
JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 341 539	2 134 503
Sum inntekter		2 341 539	2 134 503
Kostnader			
Lønnskostnad		253 508	249 519
Annen driftskostnad		2 508 484	4 544 428
Sum kostnader		2 761 992	4 793 948
Driftsresultat		-420 453	-2 659 445
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 431	1 522
Sum finansinntekter		7 431	1 522
Annen finanskostnad		294 335	140 739
Sum finanskostnader		294 335	140 739
Netto finans		-286 904	-139 217
Ordinært resultat før skattekostnad		-707 357	-2 798 662
Ordinært resultat etter skattekostnad		-707 357	-2 798 662
Årsresultat		-707 357	-2 798 662
Totalresultat		-707 357	-2 798 662
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-707 357	-2 798 662
Sum overføringer og disponeringer		-707 357	-2 798 662



Organisasjonsnr: 948 867 222
JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		6 237 000	6 237 000
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		51 717	0
Sum anleggsmidler		6 288 717	6 237 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		782 131	
Andre fordringer			
		450 540	7 564
Sum fordringer		1 232 672	7 564
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 467 324	573 671
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 467 324	573 671
Sum omløpsmidler		2 699 996	581 235
SUM EIENDELER		8 988 713	6 818 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		4 800	4 800
Sum innskutt egenkapital		4 800	4 800



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	4 702 852	3 995 495
Sum opptjent egenkapital	-4 702 852	-3 995 495
Sum egenkapital	-4 698 052	-3 990 695
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 038 654	8 486 625
Øvrig langsiktig gjeld	1 417 460	1 366 000
Sum annen langsiktig gjeld	12 456 114	9 852 625
Sum langsiktig gjeld	12 456 114	9 852 625
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 797	1 101
Leverandørgjeld	1 190 982	883 371
Skyldige offentlige avgifter	31 408	15 985
Annen kortsiktig gjeld	5 465	55 849
Sum kortsiktig gjeld	1 230 651	956 305
Sum gjeld	13 686 765	10 808 930
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 988 713	6 818 235



Organisasjonsnr: 948 867 222
JERIKOVEIEN 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Jerikoveien 1 Borettslag

5. juni 2023

Selskapsnummer: 6475





Velkommen til årsmøte i Jerikoveien 1 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. juni 2023 kl. 18:00, Lindeberg skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Godkjenning av kvartalsvise utbetalinger til ekstern styreleder.
8. Innglasset balkong
9. Oppussing av bad
10. Etablering av heis
11. Endring av antall varamedlemmer i vedtekter
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Jerikoveien 1 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på generalforsamlingen.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap godkjennes og at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport med årsregnskap 2022 for Jerikoveien 1 Borettslag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrehonoraret består av honorar til ekstern styreleder på kr 118 000 i året iht kontrakt i perioden 2022-2024. Dette honoraret utbetales kvartalsvis iht kontrakten og dermed delvis forskuddvis innenfor styreperioden.



Praksis i tidligere år har vært at avtalen mellom borettslaget og ekstern styreleder ikke har vært framlagt for generalforsamlingen ved valg av styreleder for ny periode. Pga. dette ble det en differanse i faktiske kostnader på kr 6 500 for 2022 som er avsatt og regnskapsføres i 2023.

Videre består styrehonoraret av honorar til styremedlemmer på kr 73 500 som utbetales etterskuddsvis etter vedtak på generalforsamlingen.

Pga merarbeid knyttet til rehabilitering og fordeling av kostnader i sameiet er det foreslått et tilleggshonorar på kr 10 000 under andre honorarer.

Styrets innstilling

Styret foreslår at godtgjørelser til styret settes til kr 198 000 iht budsjett 2023 og at andre godtgjørelser settes til kr 10 000 iht budsjett 2023.

Forslag til vedtak

a) Styrets godtgjørelse settes til kr 198 000. b) andre honorarer settes til kr 10 000.

Sak 7

Godkjenning av kvartalsvise utbetalinger til ekstern styreleder.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Iht. gjeldende kontrakt mellom borettslaget og ekstern styreleder, bes generalforsamlingen vedta de kvartalsvise utbetalingen som har vært gjeldende praksis fra Anne Kari Valen tiltrådte som ekstern styreleder i 2016. Kontraktsbeløpet har økt i perioden ved inngåelser av nye avtaler i 2016, 2018, 2020 og 2022.

Det gjøres oppmerksom på at styreleder i praksis også er "fungerende styremedlem" i sameiet Jerikoveien 1-3, selv om ikke dette fremgår av kontrakten. Dette følger av styreleders rolle i borettslaget og utgjør et omfattende merarbeid, særlig mht rehabiliteringen som pågår men også mht kontaktflate og kostnadsfordelinger i sameiet.

Avtalen som gjelder i perioden 2022- 2024 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen bes vedta kvartalsvise utbetalinger til ekstern styreleder iht gjeldene kontrakt og tidligere praksis.

Vedlegg

2. Avtale med ekstern styreleder og Jerikoveien 1 BRL perioden 2022 til 2024.pdf



Sak 8

Innglasset balkong

Forslag fremmet av:

Pernille Wang

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Hei!

Jeg ønsker å foreslå at vi kan stemme over tillatelse til å få innglasset balkong. For at dette skal bli godkjent kreves 2/3 flertall i en avstemning på generalforsamlingen.

Ved å stemme ja til dette betyr det ikke at alle MÅ ha innglasset balkong, men at de som ønsker dette får muligheten og dersom noen ved en senere anledning ønsker dette vil dette også være mulig. Stem derfor ja, selv om du ikke selv ønsker innglasset balkong, vi trenger at det er flest mulige som stemmer ja for at det skal være mulig.

Det er helt frivillig om den enkelte beboer ønsker å glasse inn, Men det gir de som ønsker dette muligheten.

Fordeler:

- Skjermer for vind og vær
- Reduserer støv, pollen, løv osv
- Drivhuseffekt på sommeren dersom man er glad i planter og dyrking (skaper store muligheter)
- Økt sikkerhet på balkong for barn og kjæledyr
- Støydempende
- En buffer mellom ute og inne som kan redusere energiforbruket
- Utemøbler kan stå hele året
- Reduserer vedlikeholdsbehovet
- Kan øke verdien på boligen



Jeg har snakket med flere aktører for å forhøre meg litt om hva som må til. Mange er villig til å delta på generalforsamlingen for å vise frem bilder og lignende dersom dette er ønskelig.

Styrets innstilling

Borettslaget står med store utfordringer mht skadeomfang av betong i garasjeanlegget som innenfor 2023 har kostet borettslaget foreløpig mer enn 3 millioner i uventede kostnader. Skadeomfanget er kritisk og borettslaget ved styret jobber med OBOS Prosjekt og næringsseksjonen, samt er i kontakt med Sporveiene om videre framdrift i prosjektet. Borettslaget har allerede tatt opp 2,5 millioner i lån for å dekke løpende kostnader for prosjektet og det vil sannsynligvis påløpe videre større omkostninger med mulig behov for økt lånefinansiering.

Borettslagets styre må derfor be generalforsamlingen om å stemme NEI til forslaget av økonomiske årsaker. Det vil komme økninger av felleskostnader knyttet til økte rentekostnader og større avdrag for pågående rehabilitering.

Anlegget Jerikoveien 1-3 med torget og skulptur ble oppført på Gul Liste i 2022 hos Byantikvaren som tidstypisk anlegg fra 1970-tallet.

Innglassing av balkonger er søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten som fasadeendring, og Byantikvaren vil da gi en rådgivende uttalelse til søknaden før Plan- og bygningsetaten fatter sitt vedtak i saken.

Dersom det er interesse i borettslaget for innglassing av balkonger, anbefales det at de interesserte i fellesskap tar ansvar for å innhente ev. kostnadsoverslag per leilighet fra aktuelle leverandører. Styret må ev. komme tilbake til et slikt forslag etter gjennomgang av videre vedlikeholdsplan og etter at rehabilitering av betong i garasjen er avsluttet. Innglassing av balkonger krever 2/3 flertall og det bør fattes et vedtak som omfatter samtlige leiligheter da ansvar for etablering og for videre vedlikehold vil ligge på borettslaget.

Forslag til vedtak

Godkjenning av innglasset balkong

Vedlegg

3. 992_735548980.jpg

4. innglasset balkong.jpg

5. 992_1568767862.jpg

6. 992_1364740064.jpg



Sak 9

Oppussing av bad

Forslag fremmet av:

Felora Najmeddini, leilighet 409.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Oppussing på bad i alle leiligheter via borettslaget (13 leiligheter sendte søknad med signatur om oppussing på badene i mer enn 1 og 1,5 år siden og fikk vi ingen svar på søknaden. I forbindelse med saken vi kunne ikke få tak i 15 leiligheter)

Styrets innstilling

Vedlikeholdsansvar i leilighetene er den enkelte andelseiers ansvar, borettslaget har ikke ansvar for eller økonomi til å gjennomføre rehabilitering av våtrom utover der det er påkrevd ved rehabilitering av rør. Styret har ikke fått påvist kritiske skade på rør slik at dette er nødvendig per dags dato.

Den enkelte som gjennomfører oppussing av eget bad må følge vedtekter og ev. beregne økonomisk tap dersom borettslaget i felles regi må rehabilitere våtrom i forbindelse med rehabilitering av rør framover.

Styret må avvise forslaget da dette faller utenfor borettslagets ansvar.

Forslag til vedtak

Oppussing av bad.

Sak 10

Etablering av heis

Forslag fremmet av:

Felora Najmeddini, leilighet 409

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Enkelt heisestol i trapper har skapt eller økt flyttingsproblemer eller bære av varer opp eller ned . (enda mindre plass i trapper og gangen). Heis eller løsning for å komme opp til fjerde etasje er et viktig behov til alle og ikke bare en . Bygningen hører til alle og trappene er ikke privat. Derfor hvis det blir satt en god mulighet, må det gjeldes alle og ikke bare en eller to.



Styrets innstilling

Styret har redegjort for status mht økonomi i borettslaget, og mener det ikke er forsvarlig å øke borettslagets gjeld for å etablere heis.

Heisstol er etablert i samråd med kommunen og styret er pålagt å følge opp søknad om slike hjelpemidler. Kommunen har betalt for stolheisen, og den tilhører hjelpemiddelsentralen i kommunen.

Styret ber derfor generalforsamlingen om å stemme nei til forslaget.

Forslag til vedtak

Etablering av heis

Sak 11

Endring av antall varamedlemmer i vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås at antall varamedlemmer i vedtektene endres til en.

Teksten i 8.1. Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre-medlemmer med to varamedlemmer endres til

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med ett varamedlem.

Oppdatering av vedtekter er gjeldende fra og med vedtak er fattet av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at teksten i vedtekter endres under 8.1.(1) til et styre bestående av styreleder og to styremedlemmer med en vara.

Forslag til vedtak

Vedtekter endres under 8.1.(1) til: Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst to andre medlemmer med ett varamedlem.



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret foreslår Anders Kvanvig som styremedlem for 2 år, gjenvalg.

Videre foreslås gjenvalg av Nils Kristian Brekke som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Kvanvig

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nils Kristian Brekke

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Anders Kvanvig



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Kari Valen	Bispeveien 41 B
Styremedlem	Anders Kvanvig	Jerikoveien 1
Styremedlem	Simon Hagen Strand	Jerikoveien 1
Varamedlem	Nils Kristian Brekke	Jerikoveien 1
Varamedlem	Jan Birger Larsen	Jerikoveien 1

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Anders Kvanvig		Jerikoveien 1
Varadelegert		
Nils Kristian Brekke		Jerikoveien 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post jerikoveien1@styrerommet.no.

Se Jerikoveien 1 Borettslags hjemmeside på 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.

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

Gårds- og bruksnummer: 113/52

Første innflytting skjedde i 1977. Tomten er festet.

Borettslaget med Lindeberg senter (Jerikoveien 1-3 og 5) er i 2023 oppført i Byantikvarens Gul liste som et tidstypisk anlegg fra siste del av 1970-tallet. Oppføringen omfatter også torg med skulptur og områder tilknyttet bygningene.

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 ansatt som vaktmester for 12 timer per mnd.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter.

I tillegg har det vært møter med eksterne forbindelser v/befaringer, kontroller og reperasjoner. 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 er undersøkt en leilighet hvor beboer hadde sterke mistanker om muggsopp. Rapporten viste ingen tegn til muggsopp.
- Vedlikehold av boder. Innledning: Det har i mange år vært omfattende fukt og betongskader i kjeller. Det har særlig gått ut over boder. De var veldig fuktige og flere av bodene var nesten ikke til å bruke. Det skyldes alt vannet med salt som trengte inn fra betongdekket over. Det var derfor viktig i få igangsatt prosjektet. Betongdekket ble tatt i samarbeid med Norgesgruppen og Lindeberg Senter vår 2022 og ferdigstilt høsten 2022. Prosjektet var stort og omfattende og inkluderte ny drenering da dette var mangelfullt fra byggeåret. Betongen var i dårlig forfatning slik at det var kritisk at den ble utbedret. Dessuten var det ikke mulig å rehabilitere boder uten å ta betongdekket da noen av bodene er plassert under betongdekket.
- Nå er betongdekket tett og tørt. Men det er avdekket mye større og alvorligere skader i betongen i garasjen og boder enn forventet. P.t. vil prosjektet ta lenger tid og koste mer. Det er tatt opp ytterligere lån for å betale prosjektet. Det er ikke blitt fakturert for garasjeleie siden januar. Dessverre vet vi ikke hvor lang tid dette vil ta. Det er avdekket dårlig betong ned til t-banen som går under garasjen. Det er derfor tre parter involvert her; Oslo Sporveier, Norgesgruppen og borettslaget.
- Det er avholdt mange møter med Norgesgruppen/Lindeberg senter om rehabiliteringen samt fordeling av kostnader. Dette er en krevende og omfattende prosess som har tatt mange timer utover normalt styrearbeid for styreleder. Denne delen av styreleders rolle er i prinsippet ikke omfattet av avtalen med borettslaget.

Se note 8 i årsregnskapet 2022, borettslaget har fått tilbake litt under 2 millioner fra Næringsseksjonen vedr. rehabilitering av betongdekke og drenering, dette krever mye innsats og arbeid utover forventet arbeidsmengde.

- El-bil lading i borettslaget. Styret har sett på løsninger for el-bil lading, det er ikke innhentet tilbud 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 fukt og ødelagt betong 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.
- Nøkkelprikker – det er laget og skiftet til nye nøkkelprikker.
- Det pågår en dialog med Norgesgruppen om å utarbeide nye felles vedtekter til sameiet næringsseksjonen (Lindeberg nærsenter)/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. Dette krever styrerepresentasjon fra borettslaget ved to styremedlemmer.
- 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 juni 2022. 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er kr 106 539 høyere enn budsjettet som skyldes i hovedsak utbetaling av skadeoppgjør der borettslaget har gjennomført utbedring i en av leilighetene etter påvist skade grunnet borettslagets ansvarsområde.

Driftskostnadene er kr 1 104 852 høyere enn budsjettet som skyldes i hovedsak gjennomføring av rehabilitering på torget, prosjektet er lånefinansiert og ble ikke budsjettet. Samlet omfang på rehabilitering fremgår av note 8, næringsseksjonen har innbetalt iht brøk det meste av sin del av kostnader knyttet dreneringsarbeider og rehabilitering av torg samt prosjektledelse, også del av kostnader for borettslaget bokført i 2021.

Finanskostnader er kr 123 335 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak renteøkninger og opptak av nytt lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det opprinnelig budsjettert med kr 920 000 til ordinært og større vedlikehold som omfatter utbedring av betong i garasjene, da opprinnelig kun overflate.

Ny rapport har vist et langt mer omfattende skadeomfang enn antatt, kostnadene går dermed langt utover budsjett og større kostnader må lånefinansieres. Videre inngår ansvar for utbedring og kostnader igjen i diskusjoner med næringsseksjonen. Innenfor 2023 har borettslaget refinansiert og samlet tre lån knyttet til rehabilitering med ytterligere opptak på kr 2,5 mill.

Det har vist seg at skadeomfang også omfatter betonghimling over T-bane, slik at sameiet ved næringsseksjonen og borettslaget er i kontakt med Sporveiene rundt ansvar. Rehabiliteringen har stoppet opp i mai da avklaringer er nødvendige før prosjektet kan fortsette.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon og 23,4 % for vann- og avløp. Vann- og avløpskostnad inngår i Kostnad sameie.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jerikoveien 1 Borettslag.

Lån

Jerikoveien 1 Borettslag har 2 lån i OBOS-banken etter refinansiering og samling av 3 tidligere lån med nytt låneopptak på 2,5 mill. innenfor 2023. Lånene har per 25.05.23 flytende rente på 4,55%.

Begge lån har månedlige terminforfall.

Lån 1 er nedbetalt 30.09.36.

Lån 2 er nedbetalt 30.04.53.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo per 31.12.2022 henvises til note i regnskapet.



Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret har økt. Med 4,2% iht brev til styret av 30.11.22.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.02.23.

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 2022. Se posten Kostnader sameiet for driftskostnader knyttet til Vann- og avløpsavgift, samt felles brøyting og strøing. Det er dialog med næringsseksjonen om kostnadsfordeling for større vedlikeholdsprosjekter. Drenering av torg og betongarbeider er fordelt etter sameiebrøken, se note 8.



Til generalforsamlingen i Jerikoveien 1 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jerikoveien 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
Årsrapport med årsregnskap 2022 for Jerikoveien 1 Borettslag.pdf



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 25. mai 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-375 070	1 322 690	-375 070	1 469 345
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-707 357	-2 798 662	406 860	-948 800
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16 3 000 000	1 500 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -447 971	-399 098	-431 341	-432 000
Innsk. øremerk. bankkto	-257	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 844 415	-1 697 760	-24 481	-1 380 800
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 469 345	-375 070	-399 551	88 545

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 699 996	581 235
Kortsiktig gjeld	-1 230 651	-956 305
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 469 345	-375 070



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 204 873	2 131 647	2 235 000	2 227 000
Andre inntekter	3	136 666	2 856	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 341 539	2 134 503	2 235 000	2 227 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-75 008	-74 519	-79 000	-73 000
Styrehonorar	5	-178 500	-175 000	-178 500	-198 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-5 500	-5 100	-8 000
Forretningsførerhonorar		-119 940	-117 015	-119 940	-125 900
Andre honorarer		0	0	0	-10 000
Konsulenthonorar	7	-40 860	-21 782	-20 000	-20 000
Kontingenter		-9 600	-9 600	-9 600	-9 600
Drift og vedlikehold	8	-1 239 837	-3 328 176	-200 000	-920 000
Forsikringer		-128 947	-119 080	-125 000	-141 300
Festeavgift		-27 906	-23 442	0	0
Kommunale avgifter	9	-90 113	-89 221	-90 000	-102 000
Kostnader sameie		-213 139	-192 860	-220 000	-220 000
Energi/fyring		-259 260	-245 878	-220 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 421	-241 368	-240 000	-245 000
Andre driftskostnader	10	-142 587	-150 507	-150 000	-151 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 761 992	-4 793 948	-1 657 140	-2 473 800
DRIFTSRESULTAT		-420 453	-2 659 445	577 860	-246 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	7 431	1 522	0	0
Finanskostnader	12	-294 335	-140 739	-171 000	-702 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-286 904	-139 217	-171 000	-702 000
ÅRSRESULTAT		-707 357	-2 798 662	406 860	-948 800
Overføringer:					
Udekket tap		-707 357	-2 798 662		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 237 000	6 237 000
Rehabilitering		0	0
Miljøbankkonto, øremerket		51 717	0
SUM ANLEGGSMIDLER		6 288 717	6 237 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		782 131	0
Forskuddsbetalte kostnader		7 564	7 564
Andre kortsiktige fordringer	14	442 977	0
Driftskonto OBOS-banken		1 238 432	261 650
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 306	10 498
Sparekonto OBOS-banken		207 586	301 522
SUM OMLØPSMIDLER		2 699 996	581 235
SUM EIENDELER		8 988 713	6 818 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 48 * 100		4 800	4 800
Udekket tap	15	-4 702 852	-3 995 495
SUM EGENKAPITAL		-4 698 052	-3 990 695
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 038 654	8 486 625
Borettsinnskudd	17	1 366 000	1 366 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	51 460	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		12 456 114	9 852 625
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 190 982	883 371
Skyldige offentlige avgifter	19	31 408	15 985
Påløpte renter		2 797	1 101
Annen kortsiktig gjeld	20	5 465	55 849
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 230 651	956 305
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 988 713	6 818 235



	12	Jerikoveien 1 Borettslag	
Pantstillelse	21	18 606 000	14 106 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.05.2023
Styret i Jerikoveien 1 Borettslag

Anne Kari Valen/s/

Anders Kvanvig/s/

Simon Hagen Strand/s/

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

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

INNETEKTER

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. 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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 129 760
Garasje	105 516
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 235 276

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-30 403
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 204 873

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	733
Nøkler	400
Forsikringsoppgjør	7 793
Skadeoppgjør	127 740
SUM ANDRE INNETEKTER	136 666

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-38 215
Påløpte feriepenge	-5 465
Arbeidsgiveravgift	-31 327
SUM PERSONALKOSTNADER	-75 008

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 2021/2022, og er på kr 178 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 860
SUM KONSULENTHONORAR	-40 860

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-427 500
Andre konsulentonorar	-9 240
Hovedentreprenør Viking Entreprenør AS	-2 630 291
Andel av kostnader viderefakturert sameie	1 988 436
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 078 595
Drift/vedlikehold bygninger	-85 518
Drift/vedlikehold VVS	-6 548
Drift/vedlikehold brannsikring	-53 013
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 163
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 239 837

REHABILITERING totalt 2018 tom 2022.

Prosjektledelse	-948 750
Andre konsulent honorar	-43 840
Ateam Inneklimaservice AS, ventilasjonsvifter	-170 000
Div andre arbeider (utgangsdør)	-53 301
Brafas, gavlvegger med vinduer	-2 164 057
Endringer	-51 063
Viking Entreprenør AS, drenering og betongdekke torg	-5 310 799
Rydding	-8 500
KOSTNADSFØRING PROSJEKT TOTALT	-8 750 309

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-90 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-90 113

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

Container	-11 597
Renhold ved firmaer	-96 216
Snørydding	-27 344
Andre fremmede tjenester	-679
Trykksaker	-595
Andre kontorkostnader	-728
Porto	-360
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-720
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 587

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 110
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 321
SUM FINANSINNTEKTER	7 431

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-157 489
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-37 308
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 790
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-56 748
SUM FINANSKOSTNADER	-294 335

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	6 237 000
SUM BYGNINGER	6 237 000

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**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer for ansatte/tillitsvalgte	74 736
Viderefakturerte kostnader til Lindeberg Senter AS.	368 241
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	442 977

NOTE: 15**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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-7 238 963	
Nedbetalt tidligere	1 569 517	
Nedbetalt i år	317 477	
		-5 351 969

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	179 766	
Nedbetalt i år	61 921	
		-1 258 313

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	3 055	
Nedbetalt i år	33 386	
		-1 463 559

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022, ramme kr. 4 500 000	-3 000 000	
Nedbetalt i år	35 187	
		-2 964 813

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-11 038 654**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

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

SUM BORETTSINNSKUDD **-1 366 000**

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-51 460	
-------------------------	---------	--

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-51 460**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-21 306	
----------------	---------	--

Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 102	
----------------------------	---------	--

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-31 408**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-5 465
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 465

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 366 000
Pantelån	11 038 654
TOTALT	12 404 654

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 237 000
TOTALT	6 237 000



Annen informasjon om borettslaget

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. 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.

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.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utbedring av betong i garasjeanlegg og boder	
2021-2022	Drenering og utbedring av betongdekket på torget	over garasjeanlegg og boder
2021	Rehabilitering gavlvegger	med tilleggsisolering, nye vinduer og ny kledning
2019	Nytt ventilasjonssystem	3 nye vifter satt inn
2018	Rehabilitering av yttertak	
2018	Innvendig oppussing av oppganger og skifte av postkasser.	Ny utgangsdør Nye ramper i garasjeanlegget
2017	Nye sikringsskap og lys i kjellerboder	Nytt callingsystem Internkontroll av brannsikkerhet med oppfølgende tiltak Skifte av garasjeport og vasking og ny oppmåling av garasjeplasser
2017	Kjøp av vedlikeholdsnøkkel fra OBOS	



Avtale vedrørende oppgaver som styreleder

Det er inngått en avtale om at Anne Kari Valen født xx.xx.xxxx. er styreleder i Jerikoveien 1 Borettslag med 48 andelsleiligheter.

Vervet med 48 andelsleiligheter avlønnes med NOK 118.000 pr år. (eks arbeidsgiveravgift og feriepenger.

Eventuelle reise, oppholds - og bil kostnader dekkes i tillegg. Boligsameiet har tegnet styreansvarforsikring i selskap Tryg med polisenummer 6606594.

I henhold til § 8-3 i borettslagsloven og § 38 i eierseksjonsloven gjelder følgende:

- Styreleder/styremedlem gjør tjeneste i 2 år om ikke annet er fastsatt
- Styreleder/styremedlem kan bli avsatt av den som har valgt styrelederen/styremedlemmet.
- Styreleder/styremedlem har rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det (private årsaker, arbeidspress, m.m.). Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Oppgaver er:

- Styrets leder skal bidra til at styret oppfyller bestemmelsene i eierseksjonsloven §40 og borettslagloven § 8-8 som omhandler styrets oppgaver.
- Oppfølging av prosjekter styret iverksetter i perioden.
- Bidrar til å løse saker, konflikter og utfordringer
- Økonomi og finans, og gjennomføring av eventuelle tiltak
- Antall avtalte styremøter 5 til 10, innkalling og protokoll
- Relevant og kortfattet rådgivning på telefon og mail
- Gjennomføring av generalforsamling/årsmøte

Utarbeidelse av bl.a vedlikeholdsplan og innkjøp av juridiske tjenester faller utenom denne avtalen.

Honoraret settes inn på avtalt konto, og det trekkes skatt iht. skattekort. Honoraret utbetales pr. tertiale til følgende datoer: 01.09.22, 01.12.22, 01.03.23, 01.05.23.

For perioden 2022/2023: 01.09.23, 01.12.23, 01.03.24, 01.05.24.

Kontonummer:

Taushetserklæring

Anne Kari Valen forplikter seg til ikke å bruke, vise, utlevere eller på annen måte tilgjengelig gjøre overfor uvedkommende drifts- eller forretningsforhold og personopplysninger som skriftlig, muntlig, elektronisk eller på annen måte får kjennskap til. Taushetsplikten gjelder også overfor ansatte i bedriften som ikke har behov for vedkommende informasjon i sitt arbeid.

Med dette menes også informasjon om oppdragsgivere og forretningsforbindelser og andre forhold som man blir kjent med. Om man fratrer i rollen som styreleder skal daglig leder sørge for at alt fortrolig materiale (så vel fysisk som elektronisk) tilbakeleveres eller tilintetgjøres på betryggende måte.

Oslo, 02.05.2022

Borettslagets/Sameiets sign.

Styreleders sign



Vedlegg 3 til sak 8. Innglasset balkong





Vedlegg 4 til sak 8. Innglasset balkong



Vedlegg 5 til sak 8. Innglasset balkong





Vedlegg 6 til sak 8. Innglasset balkong





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

Selskapsnummer: 6475 **Selskapsnavn:** Jerikoveien 1 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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