



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 518 379
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
Forretningsadresse: Romsås Senter 6
0970 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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, 15.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 625 946	21 200 358
Sum inntekter		23 625 946	21 200 358
Kostnader			
Lønnskostnad		16 114 714	16 786 869
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		138 346	177 063
Annen driftskostnad		5 671 473	5 348 571
Sum kostnader		21 924 534	22 312 503
Driftsresultat		1 701 413	-1 112 145
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 380	3 556
Sum finansinntekter		1 380	3 556
Annen finanskostnad		111 169	100 654
Sum finanskostnader		111 169	100 654
Netto finans		-109 789	-97 098
Ordinært resultat før skattekostnad		1 591 624	-1 209 243
Skattekostnad på ordinært resultat		28 119	32 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 619 743	-1 176 393
Årsresultat		1 563 505	-1 242 093
Totalresultat		1 563 505	-1 242 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 563 505	-1 242 093
Sum overføringer og disponeringer		1 563 505	-1 242 093



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 460 223	5 460 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		392 616	530 962
Sum varige driftsmidler		5 852 839	5 991 185
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 852 839	5 991 185
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		265 066	278 032
Andre fordringer		343 765	549 817
Sum fordringer		608 832	827 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 211 840	799 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 211 840	799 079
Sum omløpsmidler		2 820 672	1 626 928
SUM EIENDELER		8 673 511	7 618 113



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 265 501	1 701 996
Sum opptjent egenkapital		3 265 501	1 701 996
Sum egenkapital		3 265 501	1 701 996
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 306 646	2 806 596
Sum annen langsiktig gjeld		2 306 646	2 806 596
Sum langsiktig gjeld		2 306 646	2 806 596
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 500 323	1 500 353
Leverandørgjeld		187 164	241 309
Betalbar skatt		28 119	32 850
Skyldige offentlige avgifter		1 291 787	1 281 844
Annen kortsiktig gjeld		1 468 075	3 109 520
Sum kortsiktig gjeld		3 101 363	3 109 520
Sum gjeld		5 408 009	5 916 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 673 511	7 618 113



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 462153

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 518 379
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
Forretningsadresse: Romsås Senter 6
0970 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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2022

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, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		23 625 946	21 200 358
Sum inntekter		23 625 946	21 200 358
Kostnader			
Lønnskostnad		16 114 714	16 786 869
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		138 346	177 063
Annen driftskostnad		5 671 473	5 348 571
Sum kostnader		21 924 534	22 312 503
Driftsresultat		1 701 413	-1 112 145
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 380	3 556
Sum finansinntekter		1 380	3 556
Annen finanskostnad		111 169	100 654
Sum finanskostnader		111 169	100 654
Netto finans		-109 789	-97 098
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		1 591 624	-1 209 243
Skattekostnad på ordinært resultat		28 119	32 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 619 743	-1 176 393
Årsresultat		1 563 505	-1 242 093
Totalresultat		1 563 505	-1 242 093
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 563 505	-1 242 093
Sum overføringer og disponeringer		1 563 505	-1 242 093



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 460 223	5 460 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		392 616	530 962
Sum varige driftsmidler		5 852 839	5 991 185
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 852 839	5 991 185
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		265 066	278 032
Andre fordringer		343 765	549 817
Sum fordringer		608 832	827 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 211 840	799 079
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 211 840	799 079
Sum omløpsmidler		2 820 672	1 626 928
SUM EIENDELER		8 673 511	7 618 113

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 265 501	1 701 996
Sum opptjent egenkapital	3 265 501	1 701 996
Sum egenkapital	3 265 501	1 701 996
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 306 646	2 806 596
Sum annen langsiktig gjeld	2 306 646	2 806 596
Sum langsiktig gjeld	2 306 646	2 806 596
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 500 323	1 500 353
Leverandørgjeld	187 164	241 309
Betalbar skatt	28 119	32 850
Skyldige offentlige avgifter	1 291 787	1 281 844
Annen kortsiktig gjeld	1 468 075	3 109 520
Sum kortsiktig gjeld	3 101 363	3 109 520
Sum gjeld	5 408 009	5 916 116
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 673 511	7 618 113



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

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

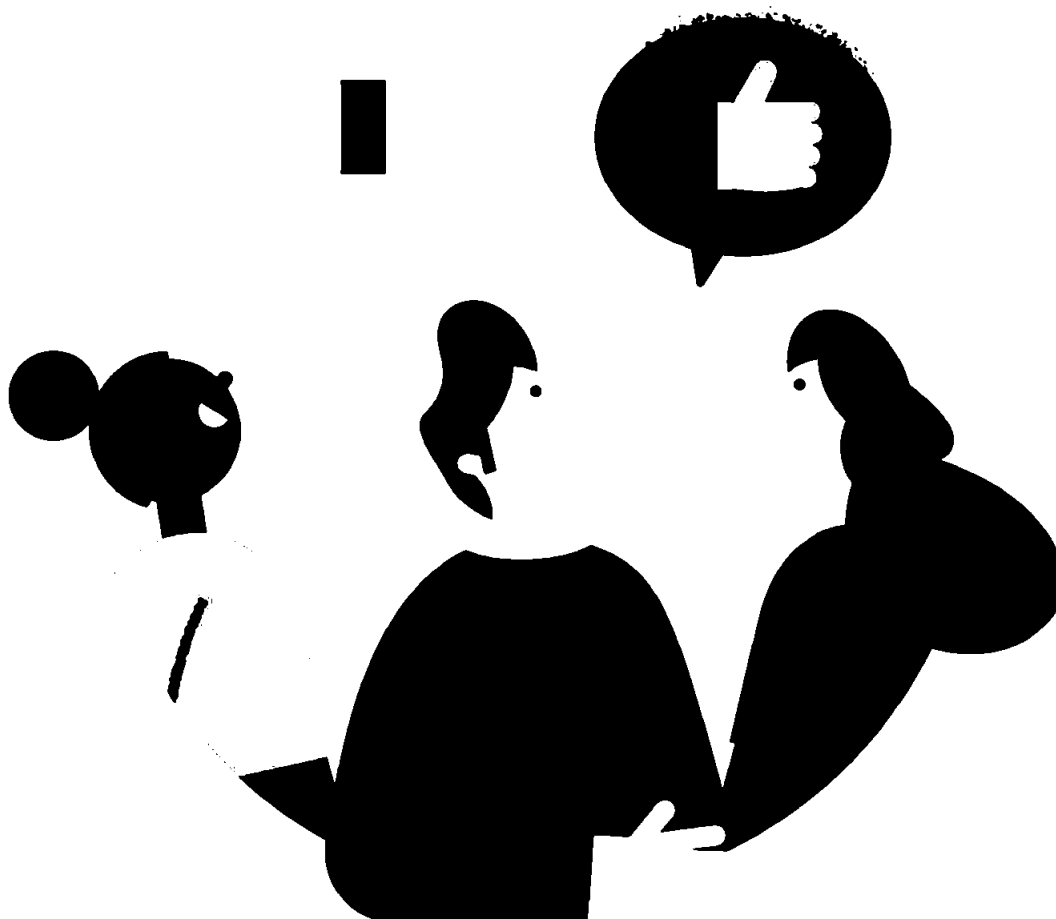
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0320 Romsås Vaktmestersentral Sa



BESKYTTET



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Romsås Vaktmestersentral Sa
avholdes onsdag 08.06.2022 kl. 17:30 i Romsås Senter 6.**

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 eier 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. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag til endringer av vedtektene
 - B) Forslag til endringer i deltakeravtalen
 - C) Bytte av revisjonsselskap
 - D) OBOS som forretningsfører
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

BESKYTTET



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Nestleder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Styremedlem	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Styremedlem	Heidi Jægtvik	Ravnkollbakken 23
Styremedlem	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Styremedlem	Lars Olsen	Odvar Solbergs Vei 24
Styremedlem	Jon Arne Wanvik	Ragnhild Schibbyes Vei 14
Varamedlem	Håvard Aspaas	Romsås Senter 6
Varamedlem	Bjørn Børvind	Odvar Solbergs Vei 34
Varamedlem	Kari Finstad	Ravnkollbakken 9
Varamedlem	Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Varamedlem	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11
Varamedlem	Lene Søndergaard	Arthur Nordlies Vei 4
Varamedlem	Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Romsås Vaktmestersentral Sa

Romsås Vaktmestersentral Sa er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951518379, og ligger i bydel Grorud i Oslo kommune.

Romsås Vaktmestersentral Sa har til formål å drive en vaktmestersentral som skal utføre vaktmestertjenester for sameierne/medlemmene og virksomhet som står i sammenheng med dette.

Romsås Vaktmestersentral Sa har 23 ansatte. Det er ikke meldt om noen skader i 2021. Arbeidsmiljøet har opplevd utfordringer med samarbeidsklimaet.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets 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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 23 625 946.
Andre inntekter er beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 21 924 534.
Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere personalkostnader enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 1 563 505 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Selskapet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 280 691.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2022. Tiltakene innebærer bruk av selskapets kassekreditt og positiv utvikling av selskapets likviditet.
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 årsmøtet 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 185 000 til ordinær drift.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet kr. 360 000.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har vi budsjettet med kr 120 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Romsås Vaktmestersentral Sa.

BESKYTTET

**Lån**

Romsås Vaktmestersentral Sa har ett lån i OBOS-banken med flytende rente på 3,05 % per 24.05.2022, månedlige terminer og 4 år gjenstående løpetid.

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5% for 2022.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET



Til årsmøtet i Romsås Vaktmestersentral SA

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Romsås Vaktmestersentral SAs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap 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 samvirkeforetakets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater 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 samvirkeforetaket 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 budsjettet 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

BESKYTTET



Uavhengig revisors beretning - Romsås Vaktmestersentral SA

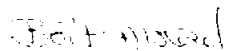
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til samvirkeforetakets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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. Betyggende 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, 02. juni 2022
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor



ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	21 052 768	19 552 768	19 553 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		1 247 830	788 005	990 000	0
Andre anlegg	12	1 310 405	831 196	2 500 000	2 500 000
Andre inntekter	3	14 944	28 390	10 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		23 625 946	21 200 358	23 053 000	22 068 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 253 824	-15 859 869	-17 018 000	-17 726 000
Styrehonorar	5	-860 890	-927 000	-950 000	-950 000
Avskrivninger	16	-138 346	-177 063	-200 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-21 294	-40 113	-35 000	-35 000
Andre honorarer		-15 500	-68 000	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-219 835	-214 475	-220 000	-225 500
Konsulenthonorar	7	-46 910	-257 560	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-229 641	-359 795	-165 000	-185 000
Forsikringer		-56 745	-51 805	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-111 421	-102 376	-112 000	-115 500
Parkeringsplasser		0	0	-33 000	0
Kostnader til fordeling	12	-991 704	-763 632	-1 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-123 000	-94 000	-130 000	-130 000
Energi/fyring	10	-489 535	-238 330	-210 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-4 428	-3 568	-5 000	-5 000
Andre driftskostnader	11	-3 361 460	-3 154 917	-2 888 500	-3 479 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-21 924 534	-22 312 503	-23 256 500	-24 641 500
DRIFTSRESULTAT		1 701 413	-1 112 145	-203 500	-2 573 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 380	3 556	5 000	5 000
Finanskostnader	14	-111 169	-100 654	-78 000	-56 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-109 789	-97 098	-73 000	-51 000
Ordinært resultat før skatt		1 591 624	-1 209 243	-276 500	-2 624 500
Skattekostnad	21	-28 119	-32 850	-25 000	0
ÅRSRESULTAT		1 563 505	-1 242 093	-301 500	-2 624 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 242 093		
Til opptjent egenkapital		1 563 505	0		

BESKYTTET



ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
ORG.NR. 951 518 379, KUNDENR. 320

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	392 616	530 962
SUM ANLEGGSMIDLER		5 852 839	5 991 185
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		268	0
Kundefordringer		265 066	278 032
Forskuddsbetalte kostnader		121 567	120 447
Andre kortsiktige fordringer	17	221 930	429 370
Driftskonto OBOS-banken		543 341	128 450
Driftskonto OBOS-banken II		412 661	140 074
Sparekonto OBOS-banken		705 789	23 037
Skattetrekkskonto OBOS-banken		546 355	503 367
Innestående i andre banker		3 695	4 151
SUM OMLØPSMIDLER		2 820 672	1 626 928
SUM EIENDELER		8 673 511	7 618 113
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 265 501	1 701 996
SUM EGENKAPITAL		3 265 501	1 701 996
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	2 306 646	2 806 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 306 646	2 806 596

BESKYTTET



10

Romsås Vaktmestersentral Sa

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		125 895	0
Leverandørgjeld		187 164	241 309
Betalbar skatt	21	28 119	32 850
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	19	1 291 787	1 281 844
Påløpte renter		323	353
Annen kortsiktig gjeld	20	1 468 075	1 553 164
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 101 363	3 109 520

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2022
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/

Lars Olsen /s/

Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/

BESKYTTET

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 KONTO

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

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt beregnes med aktuell skattesats på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt eventuelt lingingsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet.

Netto utsatt skattefordel balanseføres ikke, i samsvar med unntaksreglene for små foretak.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kontingent	19 051 104
Ekstraordinær innbetaling	1 500 000
ROMSÅS BARNEHAGE	501 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	21 052 768

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigert skatt tidligere år	94
Opprydning gebyrer på reskontro	188
Refusjon Oslo Forsikring AS	13 104
Refusjon fra Stena Recycling	774
Ukjent innbetaling	784
SUM ANDRE INNETEKTER	14 944

BESKYTTET

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

	2020	2021
Ordinær lønn, fast ansatte	-11 013 583	-10 987 858
Overtid	-738 928	-499 110
Annen lønn, ikke feriepenger	-6 000	-20 484
Annen lønn (ansatte fra bemanningsbyrå)	0	-119 358
Påløpte feriepenger	-1 418 716	-1 370 816
Fri bil, tlf etc.	-254 096	-253 579
Naturalytelser speilkonto	254 096	256 018
Arbeidsgiveravgift	-2 072 729	-1 905 800
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	107 779	0
Pensjonskostnader	-980 510	397 605
Pensjonskostnader innskudd	372 344	-1 098 744
AFP-pensjon	-236 466	-226 452
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-13 202	-5 791
Yrkesskadeforsikring	-51 371	-105 941
Gruppliv/ulykke	-67 203	-156 100
Refusjon sykepenger	802 553	1 209 561
Gaver til ansatte	0	-20 100
Kantinekostnader	-29 080	-31 064
Personalopplæring, kurs	-115 694	-79 980
Bedriftshelsetjeneste	-78 456	-30 361
Arbeidsklær	-220 073	-150 589
Andre personalkostnader	-100 534	-54 882
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 859 869	-15 253 824

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 23 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 860 890.

Andre honorar er utbetalt med kr 15 500.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 139, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 294.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 350
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 560
SUM KONSULENTHONORAR	-46 910

BESKYTTET

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

Drift/vedlikehold bygninger	-14 824
Drift/vedlikehold elektro	-59 288
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 512
Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 934
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 231
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-120 984
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 867

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-229 641**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 429
Vann- og avløpsavgift	-33 743
Renovasjonsavgift	-36 249

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-111 421**

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-474 047
Andre fyringskostnader	-15 489

SUM ENERGI / FYRING **-489 535**

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-84 000
Container	-229 060
Diverse leiekostnader/leasing	-543 392
Verktøy og redskaper	-32 540
Driftsmateriell	-267 565
Vakthold	-122 779
Renhold ved firmaer	-179 647
Andre fremmede tjenester	-382 746
Kontor- og datarekvisita	-27 851
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 345
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-82 023
Andre kostnader tillitsvalgte	-139
Andre kontorkostnader	-322 653
Telefon/bredbånd	-239 258
Telefon, annet	-4 963
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-211 373

BESKYTTET



Vedlikehold biler/maskiner osv.	-380 723
Forsikringer/avgifter biler	-90 399
Reisekostnader	-53 512
Gaver	-1 280
Bank- og kortgebyr	-3 173
Velferdskostnader	-100 019
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 361 460

NOTE: 12

Selskapet fungerer som innkjøper av varer og tjenester for borettslagene.

Innkjøpene kostnadsføres under posten "kostnader til fordeling", og viderefaktureres løpende til borettslagene.

Innbetaling fra borettslagene inntektsføres under posten "andre anlegg".

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	871
Renter av kontoer i Sparebank 1	241
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	268
SUM FINANSINTEKTER	1 380

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-60 812
Renter på leverandørgjeld	-589
Renter og provisjon på kassekreditt	-30 564
Andre rentekostnader	-19 203
SUM FINANSKOSTNADER	-111 169

NOTE: 15**BYGNINGER**

Tilgang 2003	8 100 650
Tilgang 2007	5 460 222
Avskrevet tidligere år	-8 100 649
Avskrevet i år	0
	5 460 223

Gnr.96/bnr.171

Tilgang 2007 er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER****Arbeidsmaskiner**

Kostpris	28 320
Tilgang 1988	24 048
Tilgang 2013	222 500

BESKYTTET



15

Romsås Vaktmestersentral Sa

Avskrevet tidligere	-274 867	1
Bil		
Kostpris	619 000	
Avskrevet tidligere	-134 117	
Avskrevet i år	-123 800	
		361 083
Dreiebenk		
Kostpris	12 000	
Avskrevet tidligere	-11 999	
		1
Gressklipper nr. 2		
Kostpris	215 880	
Avskrevet tidligere	-215 879	
		1
Gressklipper Kubota F1900		
Tilgang 2002	198 400	
Avskrevet tidligere	-198 399	
		1
Høytrykksvasker nr. 4		
Tilgang 2005	35 350	
Avskrevet tidligere	-35 349	
		1
Kjettingtalje		
Kostpris	10 253	
Avskrevet tidligere	-10 252	
		1
Sandsprederskuff		
Tilgang 1994	40 992	
Avskrevet tidligere	-40 991	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2019	72 730	
Avskrevet tidligere	-26 668	
Avskrevet i år	-14 546	
		31 516
Snøfreser		
Tilgang 2013	67 575	
Avskrevet tidligere	-67 574	
		1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	64 800	
Avskrevet tidligere	-64 799	
		1
Snøskjær nr. 2		
Kostpris	41 520	
Avskrevet tidligere	-41 519	

BESKYTTET



16

Romsås Vaktmestersentral Sa

		1
Stillas		
Tilgang 1996	52 194	
Avskrevet tidligere	-52 193	
		1
Sveiseavsug		
Kostpris	4 212	
Avskrevet tidligere	-4 211	
		1
Traktor m/utstyr		
Kostpris	179 964	
Tilgang 2009	456 813	
Avskrevet tidligere	-636 775	
		1
Traktor m/redskap		
Kostpris	479 165	
Avskrevet tidligere	-479 164	
		1
Varebil nr. 4		
Tilgang 2007	257 276	
Avskrevet tidligere	-257 275	
		1
Kabel-tv anlegg		
Kostpris	7 111 754	
Tilgang 1987	1 318 983	
Tilgang 1988	2 866 587	
Tilgang 1989	334 009	
Avskrevet tidligere	-11 631 333	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		392 616
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-138 346
NOTE: 17		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Lån til ansatte		69 261
Opptjente inntekter desember 2021		106 904
Refusjon sykepenger		45 766
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		221 930

BESKYTTET

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-8 200 000
Nedbetalt tidligere	5 393 404
Nedbetalt i år	499 950
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 306 646

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-538 209
Påleggstrekk	-8 146
Skyldig arbeidsgiveravgift	-576 776
Skyldig mva.	-168 656
	<hr/>
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 291 787

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 374 039
Fakturagebyr	-2 389
Påløpte kostnader (kostnader 2021, betales i 2022)	-91 647
	<hr/>
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 468 075

**NOTE: 21**

SKATTER	2021	2020
Resultat før skattekostnad	1 591 624	-1 209 243
+ Permanente forskjeller	1 280	1 053
+ Endring midlertidig forskjeller	-1 592 904	1 208 190
- Anvendt fremførbart underskudd	0	0
Grunnlag for betalbar skatt	0	0

Anvendt skattesats 22 % 22 %

Betalbar skatt	0	0
SUM BETALBAR SKATT	0	0

UTSATT SKATT	2021	2020	Endring
Fordringer	0	0	0
Driftsmidler	1 069 762	808 993	260 769
Underskudd til fremføring	-1 896 284	-3 228 419	1 332 135
Grunnlag utsatt skatt	-826 522	-2 419 426	1 592 904
Utsatt skatt (22% for 2021)	-181 835	-532 274	350 439

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2021
Betalbar inntektsskatt 2020	0
Formuesskatt	28 119
Endring utsatt skatt	0
Endringer skatt tidligere år	0
SKATTEKOSTNAD	28 119

Vi har ikke bokført utsatt skattefordel, da det ikke er krav om dette for mindre selskap.



Innkomne forslag

Sak A - Forslag til endringer i vedtektene

Se vedlagte vedtekter med endringsforslag bakerst i heftet.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i vedtektene.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

Sak B - Forslag til endringer i deltakeravtalen

Se vedlagt deltakeravtale med endringsforslag.

Forslag til vedtak: Endringen legges inn i deltakeravtalen.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

Sak C – Bytte av revisjonsselskap

Forslag til vedtak: Det foreslås å endre revisjonsselskap for RVS til BDO.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

Sak D – OBOS som forretningsfører

Forslag til vedtak: Det foreslås at styret i neste årsmøteperiode utreder hvorvidt RVS skal opprettholde ordning med OBOS som forretningsfører eller om RVS skal inngå avtale med annet selskap om forretningsførsel for RVS.

Styrets innstilling: Forslaget tiltres.

BESKYTTET



Annen informasjon om selskapet

Styrets arbeid

Styreaktiviteter regnskapsåret 2021

I årsmøteperioden 2021/2022 har det vært avholdt 8 styremøter. I tillegg er det avholdt møter for styrerepresentantene og forhandlings- og samarbeidsmøter med de ansattes representanter. Styrerepresentant Kim Lansborg har deltatt i styret for Romsås Senter Fellesanlegg.

Ansatte

Ved utgangen av 2021 var det 23 fast ansatte ved RVS, hvorav 5 kvinner og 18 menn.

Sykefravær

Samlet sykefravær var på 13,8%, hvorav 1,1% korttidssykefravær (egenmeldt), 0,2% med sykt barn og 12,5% langtidssykemeldte.

RVS tilstreber å holde sykefraværet lavest mulig med tett oppfølging av både korttids- og langtidssyke. Det legges stor vekt på at de ansatte har kunnskap om og tilgang på HMS-rutiner og nødvendig verneutstyr.

Bedriftshelsetjeneste

RVS har avtale med Falck Bedriftshelsetjeneste. Falck tilbyr alle tjenester innen HMS-området.

HMS-dokumentasjon

Det er igangsatt et større arbeid med å etablere en digital HMS-portal.

Rutiner

Det har vært avholdt regelmessige driftsmøter (Fellesmøte) med de ansatte. Medarbeidere er tildelt ansvarsoppgaver innen de fleste rutiner. Det er etablert en kommunikasjonsrutine med Teams, som fungerer godt når medarbeiderne må holdes adskilt.

Håndverkere

To vaktmestere jobber fast som håndverkere / snekkere. Disse har hovedsakelig forestått bytting av dører, samt forefallende arbeid. I tillegg har vaktmestere med fagbrev hatt oppdrag innen bl.a. blikkenslagerarbeid.

Kunder

Romsås Senter Fellessameie

Total Uteservice

Oslo Kommune, Bydel Grorud

Romsåslia

Eierseksjonssameiet Romsås Senter 1.

Beredskapsvakt

I vinterhalvåret er det to av de ansatte som til enhver tid har beredskapsvakt for brøyting / strøing.



Fagseminar og velferdstilbud

Det ble avholdt ett to-dagers seminar for alle ansatte på Herøya i september. Programmet bestod av teambuilding etter mønster av TV2-suksessen Kompani Lauritzen. Det ble også arrangert enkel julelunsj for de ansatte.

Eierstruktur

Selskapet ligger i bydel 10 Grorud i Oslo, adresse Romsås senter 6, og eier sin egen driftsbygning jf. gårdsnummer 96, bruksnummer 171.

Selskapet eies av og består av følgende medlemmer:

- Emanuelfjell Borettslag
- Orremyr Borettslag
- Ravnkollen Borettslag
- Røverkollen Borettslag
- Svartjern Borettslag
- Tiurleiken Borettslag

Styret

Styret skal sørge for forvaltningen av samvirkeforetaket, herunder vedlikehold og drift av vaktmestersentralen og eiendommen, og ivareta foretakets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap forplikter samvirkeforetaket og tegner dets navn.

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.

Driftsselskapet

Ledelse og ansatte

RVS hadde følgende fordeling av ansatte gjennom hele året:

- 1 daglig leder
- 7 renholdere
- 15 vaktmestere

Daglig leder forestår driften av selskapet. Ny daglig leder inntrådte 1. august 2020.

Driftsbygningen Romsås senter 6

RVS eier virksomhetens fireetasjers bygning i Romsås Senter 6, der de tre nederste etasjene med kontor-, garasje- og verkstedlokaler disponeres av selskapet. Plan fire er leid ut. RVS leier i tillegg et verksted av Ravnkollen Borettslag.

Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 15226363. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Selv om selskapets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers ansvar.

Den enkelte eier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at selskapet 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. Har selskapet 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.

BESKYTTET

Forslag til endring av vedtekter til årsmøte 8. juni fremkommer med overstyrkning av gammel tekst og understrekning av ny tekst.

VEDTEKTER FOR ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Vedtatt på møte 12.12.2012. Senest endret 18.03.2020. Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter av 14.04.2004 for Sameiet Romsås Vaktmestersentral BA.

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak. Foretaksnavn er Romsås Vaktmestersentral SA.

Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

Medlemmer i samvirkeforetaket er borettslagene Ravnkollen, Røverkollen, Svarttjern, Tiurleiken, Emanuefjell og Orremyr, samt andre som etter søknad tas opp som medlemmer.

2. Forretningssted

Samvirkeforetakets forretningskontor er i Oslo kommune.

3. Virksomhet

Romsås vaktmestersentral SA sitt formål er å utføre vaktmester- og renholdstjenester for medlemmene av samvirkeforetaket, samt alt som står i naturlig forbindelse med dette.

Samvirkeforetaket har til formål å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom deres deltakelse i virksomheten som kjøpere av varer og tjenester fra foretaket. Virksomhetens avkastning, bortsett fra en normal forrentning av innskutt kapital, blir enten stående i virksomheten eller fordelt blant medlemmene på grunnlag av deres andel i omsetningen med foretaket.

Samvirkeforetaket kan også yte vaktmestertjenester til andre og kan dessuten organisere og forvalte andre tiltak og tjenester som tjener medlemmenes interesser. Samvirkeforetaket er en direkte fortsettelse av virksomheten i den tidligere registrerte "Sameiet Romsås Vaktmestersentral BA" og trer inn i de avtaler, rettigheter og forpliktelser som gjelder for dette foretak.

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Det skal ikke betales innskudd.

Hvert medlem kan pålegges å betale medlemskontingent for å dekke kostnadene for driften av vaktmestersentralen. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet på basis av forrige års driftskostnader og beregnes i forhold til hvor mange boligenheter hvert medlem representerer.

Kontingenten inndeckes gjennom månedlige innbetalinger fra medlemmene.

Det samme gjelder alle andre kostnader, herunder anskaffelsen av maskiner og innredning av vaktmestersentralens lokaler, garasjer og verksteder.

5. Anvendelse av årsoverskudd

Beslutning om anvendelse av årsoverskuddet treffes av årsmøtet etter forslag fra styret. Det kan ikke besluttes anvendt et høyere beløp enn det styret foreslår eller godtar, men årsmøtet kan selv bestemme anvendelsen innenfor følgende rammer:

1. Godskriving av samvirkeforetakets egenkapital
2. Etterbetaling (jf. samvirkeoven § 27)
3. Avsetning til etterbetalingsfond (jf. samvirkeoven § 28)
4. Avsetning til medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 29)
5. Forrentning av medlemskapitalkonti (jf. samvirkeoven § 30)

6. Styre, daglig leder og forretningsfører

Samvirkeforetaket skal ha et styre med minst 6 medlemmer, maksimum 11. De opprinnelige stifterne av samvirkeforetaket skal alltid ha plass i styret. Hvert av samvirkemedlemmene oppnevner ett styremedlem for ett år av gangen med varamedlem.

De ansatte i Romsås Vaktmestersentral SA kan utpeke en ansattrepresentant med observatørstatus til styret varamedlem. Valget gjelder for ett år av gangen. Representanten har med tale- og forslagsrett, men ikke uten stemmerett. Det kan også velges ett varamedlem.

Styret velger selv leder og nestleder blant de oppnevnte medlemmer. Ansattes representanter kan ikke velges til disse verv.

~~Samvirkeforetaket skal ha en daglig leder. Styret tilsetter daglig leder. Styret beslutter til enhver tid foretakets organisasjons- og driftsform, inkludert lederstruktur~~

~~Daglig leder har rett til å møte i styremøter og årsmøter med tale- og forslagsrett, men uten stemmerett.~~

Styret kan nedsette et arbeidsutvalg som arbeider etter de retningslinjer styret fastsetter.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at samvirkeforetaket skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører, gi instruks og føre tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter, samt si opp eller gi avskjed. Valg av og godtgjørelse for forretningsførsel fastsettes av samvirkeforetakets styre.

7. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for forvaltningen av samvirkeforetaket, herunder vedlikehold og drift av vaktmestersentralen og eiendommen, og for øvrig ivareta foretakets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap forplikter samvirkeforetaket og tegner dets navn.

Styret kan meddele prokura.

8. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skjer etter innkalling fra styret med varsel på minst 8 og høyst 20 dager.

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd
2. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel ikke kan være kortere enn 3 dager med mindre alle medlemmer samtykker til at fristen settes kortere.

10. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av samvirkeforetaket

Oppløsning kan bare skje dersom alle medlemmer er enige.

Samvirkeforetakets medlemmer har rett til å få utbetalt sine innestående på medlemskapitalkonti ved oppløsning av foretaket.

Gjenværende midler når samvirkeforetakets forpliktelser er dekket skal tilfalle de opprinnelige stifterne. Fordelingen av midlene skal skje på grunnlag av deres omsetning med foretaket de siste tre årene

13. Opptak av nye medlemmer

Samvirkeforetaket kan ta opp nye medlemmer. Søknad om medlemskap framsettes for styret som avgjør søknaden. Nye medlemmer skal undertegne deltageravtale.

12. Utmelding

Utmelding skal skje skriftlig.

Det skal føres forhandlinger med de øvrige medlemmene om dette.

Utmelding kan tidligst tre i kraft 3 måneder etter vedtak.



13. Eksklusjon

Et medlem kan ekskluderes dersom vedkommende krenker foretaket ved vesentlig mislighold eller når tungtveiende grunner ellers tilsier utestengning.

Et medlem kan ekskluderes dersom vedkommende i en periode på mer enn ett år ikke har hatt omsetning med foretaket.

Beslutning om eksklusjon treffes av årsmøtet. Beslutningen skal meddeles medlemmet skriftlig.

14. Endringer i vedtektene

Endringer av vedtektene krever tilslutning fra minst fire femtedeler av medlemmene.

15. Forholdet til lov om samvirkeforetak

Lov om samvirkeforetak av 29. juni 2007 nr. 81 gjelder så langt ikke annet følger av disse vedtekter.



Forslag til endring av deltakeravtale til årsmøte 8. juni fremkommer med overstyrkning av gammel tekst og understrekning av ny tekst.

Deltakeravtale for Romsås Vaktmestersentral SA.

1.

Deltakere i samvirkeforetaket Romsås vaktmestersentral SA er Ravnkollen borettslag, Svarttjern borettslag, Orremyr borettslag, Tiurleiken borettslag, Emanuelfjell borettslag og Røverkollen borettslag.

2.

Andel eierskap og fordelingsnøkkel ved beregning av inn- og utbetalinger for deltakere er som følger:

Ravnkollen borettslag:	26,06 %
Svarttjern borettslag:	25,67 %
Orremyr borettslag:	13,44 %
Tiurleiken borettslag:	13,08 %
Emanuelfjell borettslag:	12,37 %
Røverkollen borettslag:	9,38 %

Deltakerne forplikter seg til å støtte opp om selskapets drift gjennom medlemskontingent etter vedtektenes pkt. 4, eventuelt også gjennom å yte ansvarlig lån på slike betingelser man blir enige om.

3.

Styret i samvirkeforetaket velger leder og nestleder blant representanter fra deltakerlagene i styret. Alle medlemmer har rett til et medlem i samvirkeforetakets styre. Denne regelen kan bli gjenstand for revisjon dersom antallet medlemmer i framtiden skulle bli så stort at det ikke lenger er hensiktsmessig. Medlemmene vil i tilfelle forhandle om hvorledes styret skal organiseres.

4.

Det utbetales honorar til styret i samvirkeforetaket. Honoraret fastsettes av årsmøtet.

5.

~~Samvirkeforetakets styre ansetter daglig leder. Daglig leder rapporterer til styreleder.~~
Styret beslutter til enhver tid organisasjons- og driftsform, inkludert lederstruktur

6.

Det nedsettes bedriftsutvalg, bestående av styreleder, nestleder, ansattrepresentant og verneombud. ~~Daglig leder tiltrer utvalget med forslagsrett.~~

Bedriftsutvalget skal avholde minimum 4 møter pr år og skal behandle saker av betydning for de ansatte. HMS skal være en del av bedriftsutvalgets ansvarsområder.

7.

Partene og deres representanter har taushetsplikt om alle forhold som gjelder selskapet og dets virksomhet, med unntak av forhold som er offentlig kjent eller tilgjengelig, eller som åpenbart ikke er av konfidensiell natur.

BESKYTTET

8.

Samvirkeforetaket søker å samkjøre innkjøp for deltakerlagene. Avtaler inngått mellom samvirkeforetaket og tjenesteleverandører, skal foretrekkes av deltakerlagene.

Deltakerlagene skal aktivt virke for å fremme samvirkeforetakets formål, og har som følge av dette ikke adgang til å drive, delta i eller bistå virksomhet som konkurrerer med samvirkeforetakets virksomhet.

9.

Et samvirkeforetak skal etter loven være åpent for nye medlemmer. Styret behandler og avgjør søknader om medlemskap. Nye medlemmer skal fortrinnsvis være boligselskaper i vaktmestersentralens geografiske virkeområde som forutsettes å benytte sentralens tjenester.

Det kan stilles saklige krav for medlemskap blant annet om tilstrekkelig samhandel med laget.

10.

Deltakeravtalen gjelder også for eventuelle nye medlemmer av samvirkeforetaket. Nytt medlem må tiltre deltakeravtalen skriftlig før inntreden gjennomføres.

11.

Partene vil årlig vurdere behovet for endringer eller tilføyelser i deltakeravtalen. Forslag om endringer skal meldes til og drøftes i styret. Alle endringer i avtalen skal gjøres skriftlig. Manglende bruk av rettigheter som følger av denne avtale skal ikke medføre bortfall av disse.

Rettigheter og forpliktelser etter denne avtale opphører dersom deltaker går konkurs, begjærer oppbud eller innleder gjeldsforhandlinger.

Uenighet om forståelsen av denne avtale eller annen uenighet mellom partene om samvirkeforetakets drift skal søkes løst ved forhandlinger.

Dersom minnelig løsning ikke oppnås hører saken under de ordinære domstoler, partene vedtar Oslo tingrett som verneeting.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.

BESKYTTET



BESKYTTET