



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 518 379
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
Forretningsadresse: Romsås Senter 6
0970 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 22.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 200 358	28 004 884
Sum inntekter		21 200 358	28 004 884
Kostnader			
Lønnskostnad		16 786 869	17 727 301
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		177 063	357 915
Annen driftskostnad		5 348 571	9 895 620
Sum kostnader		22 312 505	27 980 837
Driftsresultat		-1 112 147	24 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 556	5 885
Sum finansinntekter		3 556	5 885
Annen finanskostnad		100 654	110 902
Sum finanskostnader		100 654	110 902
Netto finans		-97 098	-105 017
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 209 243	-80 970
Skattekostnad på ordinært resultat		32 850	21 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 176 393	-59 962
Årsresultat		-1 242 093	-101 978
Totalresultat		-1 242 093	-101 978
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 242 093	-101 978
Sum overføringer og disponeringer		-1 242 093	-101 978



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 460 223	5 471 654
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		530 962	696 594
Sum varige driftsmidler		5 991 185	6 168 248
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 991 185	6 168 248
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		278 032	235 881
Andre fordringer		549 817	1 011 098
Sum fordringer		827 849	1 246 979
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		799 080	2 648 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		799 080	2 648 534
Sum omløpsmidler		1 626 929	3 895 514
SUM EIENDELER		7 618 113	10 063 761



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 701 996	2 944 089
Sum opptjent egenkapital		1 701 996	2 944 089
Sum egenkapital		1 701 996	2 944 089
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 806 596	3 289 923
Sum annen langsiktig gjeld		2 806 596	3 289 923
Sum langsiktig gjeld		2 806 596	3 289 923
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		353	612
Leverandørgjeld		241 309	1 137 055
Betalbar skatt		32 850	20 785
Skyldige offentlige avgifter		1 281 844	1 178 938
Annen kortsiktig gjeld		1 553 164	1 492 359
Sum kortsiktig gjeld		3 109 520	3 829 749
Sum gjeld		5 916 116	7 119 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 618 113	10 063 761



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 419997

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 518 379
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
Forretningsadresse: Romsås Senter 6
0970 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: 07.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		21 200 358	28 004 884
Sum inntekter		21 200 358	28 004 884
Kostnader			
Lønnskostnad		16 786 869	17 727 301
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		177 063	357 915
Annen driftskostnad		5 348 571	9 895 620
Sum kostnader		22 312 505	27 980 837
Driftsresultat		-1 112 147	24 047
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 556	5 885
Sum finansinntekter		3 556	5 885
Annen finanskostnad		100 654	110 902
Sum finanskostnader		100 654	110 902
Netto finans		-97 098	-105 017
Ordinært resultat før skattekostnad			
Skattekostnad på ordinært resultat		32 850	21 008
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 176 393	-59 962
Årsresultat		-1 242 093	-101 978
Totalresultat		-1 242 093	-101 978
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 242 093	-101 978
Sum overføringer og disponeringer		-1 242 093	-101 978



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 460 223	5 471 654
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		530 962	696 594
Sum varige driftsmidler		5 991 185	6 168 248
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 991 185	6 168 248
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		278 032	235 881
Andre fordringer		549 817	1 011 098
Sum fordringer		827 849	1 246 979
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		799 080	2 648 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		799 080	2 648 534
Sum omløpsmidler		1 626 929	3 895 514
SUM EIENDELER		7 618 113	10 063 761

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 701 996	2 944 089
Sum opptjent egenkapital	1 701 996	2 944 089
Sum egenkapital	1 701 996	2 944 089
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 806 596	3 289 923
Sum annen langsiktig gjeld	2 806 596	3 289 923
Sum langsiktig gjeld	2 806 596	3 289 923
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	353	612
Leverandørgjeld	241 309	1 137 055
Betalbar skatt	32 850	20 785
Skyldige offentlige avgifter	1 281 844	1 178 938
Annen kortsiktig gjeld	1 553 164	1 492 359
Sum kortsiktig gjeld	3 109 520	3 829 749
Sum gjeld	5 916 116	7 119 672
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 618 113	10 063 761



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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
23.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Ja

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Ja

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Romsås Vaktmestersentral Sa
avholdes 07.06.2021 kl. 16:30 i Teams.

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 FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. Gjennomgang av vedtekter og deltaker avtale



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Nestleder	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Styremedlem	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Styremedlem	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Styremedlem	Heidi Jægtvik	Ravnkollbakken 23
Styremedlem	Ruth Irene Tyler Johannessen	Odvar Solbergs Vei 10
Styremedlem	Jon Arne Wanvik	Ragnhild Schibbyes Vei 14
Varamedlem	Håvard Aspaas	Romsås Senter 6
Varamedlem	Kari Finstad	Ravnkollbakken 9
Varamedlem	Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Varamedlem	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11
Varamedlem	Erik Liedholm	Ravnkollbakken 87
Varamedlem	Lars Olsen	Odvar Solbergs Vei 24
Varamedlem	Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 3 kvinner. Selskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

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.

Selskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Selskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenes i vesentlig grad.

Romsås Vaktmestersentral Sa har 24 ansatte. Det har vært en arbeidsulykke, ansatt veltet med gressklipper. Arbeidsmiljøet oppleves som godt.

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 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 21 200 358.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 22 312 505.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 242 093 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 472 830.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 165 000 til ordinær drift.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 9,5 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Romsås Vaktmestersentral Sa.

**Lån**

Romsås Vaktmestersentral Sa har ett lån i OBOS-banken med flytende rente på 2,3 % per 26.05.2020, månedlige terminer og 5 år gjenstående løpetid.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 2,5 % for 2021 til kr. 219 837 inkl. mva.

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Romsås Vaktmestersentral SA

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Romsås Vaktmestersentral SAs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av vaktmestersentralens finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av vaktmestersentralen slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

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

Uavhengig revisors beretning - Romsås Vaktmestersentral SA



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av vaktmestersentralens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 03. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 552 768	19 435 533	19 555 000	19 553 000
Avgiftspliktige inntekter		788 005	1 170 265	900 000	990 000
Innbetalinger		0	4 495 170	8 000 000	0
Andre anlegg		831 196	2 854 434	2 000 000	2 500 000
Salg anleggsmidler		0	25 000	0	0
Andre inntekter	3	28 390	24 481	5 000	10 000
SUM DRIFTSINNEKTER		21 200 358	28 004 884	30 460 000	23 053 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 859 869	-16 827 351	-17 780 000	-17 268 000
Styrehonorar	5	-927 000	-899 950	-927 000	-950 000
Avskrivninger	15	-177 063	-357 915	-400 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-40 113	-42 250	-40 000	-35 000
Andre honorarer		-68 000	0	0	-50 000
Forretningsførerhonorar		-214 475	-209 040	-215 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-257 560	-24 886	-105 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-359 795	-123 030	-142 000	-165 000
Forsikringer		-51 805	-53 107	-165 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-102 376	-99 616	-113 000	-112 000
Parkeringsplasser		0	0	-35 000	-33 000
Kostnader til fordeling	11	-763 632	-5 942 583	-8 000 000	-1 000 000
Kostnader sameie		-94 000	-95 688	-150 000	-130 000
Energi/fyring		-238 330	-337 742	-300 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 568	-6 077	-10 000	-5 000
Andre driftskostnader	10	-3 154 919	-2 961 601	-3 122 000	-2 888 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 312 505	-27 980 837	-31 504 000	-23 256 500
DRIFTSRESULTAT		-1 112 147	24 047	-1 044 000	-203 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 556	5 885	0	5 000
Finanskostnader	13	-100 654	-110 902	-7 000	-78 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-97 098	-105 017	-7 000	-73 000
Ordinært resultat før skatt		-1 209 243	-80 970		
Skattekostnad	20	-32 850	-22 088	0	-25 000
Endring utsatt skatt/skattefordel		0	1 080		
ÅRSRESULTAT		-1 242 093	-101 978	-1 051 000	-301 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 242 093	-101 978		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	5 460 223	5 471 654
Andre varige driftsmidler	15	530 962	696 594
SUM ANLEGGSMIDLER		5 991 185	6 168 248
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		278 032	235 881
Forskuddsbetalte kostnader		120 447	631 850
Andre kortsiktige fordringer	16	429 370	379 248
Driftskonto OBOS-banken		128 450	1 816 198
Driftskonto OBOS-banken II		140 074	0
Sparekonto OBOS-banken		23 037	270 491
Skattetrekkskonto OBOS-banken		503 367	0
Innestående i andre banker		4 151	561 845
SUM OMLØPSMIDLER		1 626 928	3 895 514
SUM EIENDELER		7 618 113	10 063 761
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 701 996	2 944 089
SUM EGENKAPITAL		1 701 996	2 944 089
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	2 806 596	3 289 923
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 806 596	3 289 923

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		241 309	1 137 055
Betalbar skatt	20	32 850	20 785
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kr 1 500 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	1 281 844	1 178 938
Påløpte renter		353	612
Annen kortsiktig gjeld	19	1 553 164	1 492 359
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 109 520	3 829 749

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**7 618 113****10 063 761**

Pantstillelse		8 200 000	8 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.05.2021
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Kim Lansborg /s/

Steinar Hansgaard /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Ruth Irene Tyler Johannessen /s/

Jon Arne Wanvik /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anita Lien /s/

**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 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Medlemskontingent	19 051 104
Romsås barnehage	501 664
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 552 768

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av dør	25 335
Opprydning eldre gebyrer på reskontro	1 122
Korrigeringsforskudd lønn	630
Skatteoppgjør 2018	1 303
SUM ANDRE INNETEKTER	28 390

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

	2019	2020
Ordinær lønn, fast ansatte	-10 799 271	-11 013 583
Overtid	-1 276 488	-738 928
Annen lønn, ikke feriepenger	-20 500	-6 000
Lønn rengjøringshjelp	-34 558	0
Påløpte feriepenger	-1 496 212	-1 418 716
Fri bil, tlf etc.	-226 356	-254 096
Naturalytelser speilkonto	226 356	254 096
Arbeidsgiveravgift	-2 169 362	-2 072 729
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	0	107 779
Pensjonskostnader	-1 064 887	-980 510
Pensjonskostnader innskudd	428 952	372 344
AFP-pensjon	-256 890	-236 466
O/U premie (ikke arb.giveravg)	0	-13 202
Yrkesskadeforsikring	-52 871	-51 371
Gruppeliv/ulykke	-61 373	-67 203
Refusjon sykepenger	344 130	802 553
Gaver til ansatte	-6 381	0
Kantinekostnader	-59 660	-29 080
Personalopplæring, kurs	-14 830	-115 694
Bedriftshelsetjeneste	-70 282	-78 456
Arbeidsklær	-140 658	-220 073
Andre personalkostnader	-76 210	-100 534
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 827 351	-15 859 869

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 24 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 2019/2020, og er på kr 927 000.

Andre honorar er utbetalt med kr 68 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og gaver for kr 21 869, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 40 113.

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

Juridisk bistand	-82 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 300
Andre konsulentonorarer	-168 541
SUM KONSULENTHONORAR	-257 560

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 527
Drift/vedlikehold elektro	-202 244
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 498
Drift/vedlikehold heisanlegg	-8 957
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 669
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-30 600
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 301
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-359 795

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 430
Vann- og avløpsavgift	-25 055
Renovasjonsavgift	-35 890
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-102 376

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

Lokalleie	-86 000
Container	-2 294
Diverse leiekostnader/leasing	-986 922
Verktøy og redskaper	-59 474
Driftsmateriell	-478 079
Lyspærer og sikringer	-1 380
Vakthold	-64 323
Renhold ved firmaer	-19 663
Andre fremmede tjenester	-13 291
Kontor- og datarekvisita	-177 624
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-19 448
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-42 178
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 869
Andre kontorkostnader	-156 450
Telefon/bredbånd	-235 844
Telefon, annet	-13 297
Porto	-19
Drivstoff biler, maskiner osv.	-169 041
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-383 372
Forsikringer/avgifter biler	-96 682
Reisekostnader	-13 454
Gaver	-1 053
Bank- og kortgebyr	-5 419
Velferdskostnader	-107 743
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 154 919

NOTE: 11

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: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 091
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 499
Renter ekstern bank	63
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	899
Andre renteinntekter	4
SUM FINANSINNTEKTER	3 556

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-81 976
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-166
Renter og provisjon på kassekreditt	-17 507
Andre rentekostnader	-5
SUM FINANSKOSTNADER	-100 654

NOTE: 14**BYGNINGER**

Tilgang 2003	8 100 650
Tilgang 2007	5 460 222
Avskrevet tidligere år	-8 089 218
Avskrevet i år	-11 431
	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: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Arbeidsmaskiner**

Kostpris	28 320	
Tilgang 1988	24 048	
Tilgang 2013	222 500	
Avskrevet tidligere	-248 382	
Avskrevet i år	-26 485	
		1
Bil		
Kostpris	619 000	
Avskrevet tidligere	-10 317	
Avskrevet i år	-123 800	
		484 883
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		



15

Romsås Vaktmestersentral Sa

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	-12 122	
Avskrevet i år	-14 546	46 062
Snøfreser		
Tilgang 2013	67 575	
Avskrevet tidligere	-66 773	
Avskrevet i år	-801	1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	64 800	
Avskrevet tidligere	-64 799	1
Snøskjær nr. 2		
Kostpris	41 520	
Avskrevet tidligere	-41 519	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		



16

Romsås Vaktmestersentral Sa

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		530 961

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER DRIFTSMIDLER	-165 632
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER BYGNINGER	-11 431
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-177 063

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til ansatte	115 388
Opptjente inntekter desember 2020	32 137
Refusjon sykepenger	281 845
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	429 370

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,30 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-8 200 000
Nedbetalt tidligere	4 910 077
Nedbetalt i år	483 327
	-2 806 596

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 806 596
------------------------------------	-------------------

NOTE: 18**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-494 201
Påleggstrekk	-9 166
Skyldig arbeidsgiveravgift	-597 015
Skyldig mva.	-181 462
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 281 844

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 418 716
Fakturaagebyr	-1 169
Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)	-133 280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 553 164

NOTE: 20**SKATTER**

	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-1 209 243	-80 970
+ Permanente forskjeller	1 053	8 834
+ Endring midlertidig forskjeller	1 208 190	72 136
- 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

	2020	2019	Endring
Fordringer	0	0	0
Driftsmidler	808 993	528 513	280 480
Underskudd til fremføring	-3 228 419	-1 739 749	-1 488 670
Grunnlag utsatt skatt	-2 419 426	-1 211 236	-1 208 190

Utsatt skatt (22% for 2020) -532 274 -266 472 -265 802

ÅRETS SKATTEKOSTNAD

	2020
Betalbar inntektsskatt 2019	0
Formuesskatt	32 850
Endring utsatt skatt	0
Endringer skatt tidligere år	0
SKATTEKOSTNAD	32 850

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



ÅRSRAPPORT – STYRETS BERETNING ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA (RVS) REGNSKAPSÅRET 2020

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:

- Emanuefjell 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.

DRIFTSELSESKAPET

Ledelse og ansatte

RVS hadde følgende fordeling av ansatte gjennom hele året:

- 1 daglig leder
- 8 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

Foretakets eiendom, utstyr og ansatte er fullverdifikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS. Kollektiv pensjonsforsikring og Helseforsikring er tegnet i Sparebank 1 / Fremtind.



AKTIVITETER I REGNSKAPSÅRET 2020

I 2020 har det vært avholdt 10 styremøter. Styreleder har deltatt i styret for Romsås Senter Fellesanlegg.

HMS

Ansatte

Ved utgangen av 2020 var det 24 fast ansatte medarbeidere ved RVS, hvorav 5 kvinner og 19 menn.

Koronaepidemi

Medio mars 2020 ble samfunnet rammet av en koronaepidemi. RVS igangsatte umiddelbart tiltak.

Ved 2. utbrudd av epidemien i oktober / november, ble det i tillegg til smitteforebyggende tiltak innført begrensninger for antall medarbeidere som kunne være samlet og besøk til beboere ble satt på vent inntil videre.

Sykefravær

Samlet sykefravær var på 17,2%, hvorav 1,9% korttidssykefravær (egenmeldt) og 15,3% langtidssykemeldte. 8,1% er koronarelatert sykefravær.

Det ble innrapportert 1 arbeidsulykke i 2020 (uhell ved velt av gressklipper).

RVS tilbestreber 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

Ny avtale med Falck Bedriftshelsetjeneste høsten 2020 – med alle tjenester innen HMS-området

HMS-dokumentasjon

Det er igangsatt et større arbeid med å etablere en digital HMS-portal. Alle rutiner gjennomgås og iverksettes fortløpende. Det er satt opp kurs innen småverktøy, førstehjelp, renhold og ergonomi i 2021.

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. Et større prosjekt for Bydel Grorud ble gjennomført ved årsskiftet 20/21. I tillegg har vaktmestere med fagbrev hatt oppdrag innen bl.a. blikkenslagerarbeid.

**Kunder**

Romsås Senter Fellessameie
Total Uteservice
Oslo Kommune, Bydel Grorud
Romsåslia

Avtalen med Stovnerlia (50% årsverk) er avsluttet pr. 01.07.2020.

Kundeundersøkelsen 2020

Det ble foretatt en kundeundersøkelse blant beboere i eierselskapene høsten 2020. Med en svarprosent på 10,9% (281 respondenter) kom det til en oppsummering som vi kan si oss fornøyde med, men det er fortsatt noe å gå på, så det jobbes med å tilpasse våre rutiner for å forbedre tilbudet til våre kunder.

Beredskapsvakt

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

Fagseminar og velferdstilbud

Det ble holdt to-dagers seminar for alle ansatte ved Losby Gods i oktober. Programmet bestod av gjennomgang av rutiner – med bl.a. driftsinstrukser for henholdsvis renholdere og vaktmestere.

Det ble arrangert enkel julelunsj for de ansatte under strenge koronatiltak.

Utviklingsarbeid

Det jobbes kontinuerlig med utvikling av målsettinger og rutiner. Disse prosjektene har vært vanskelig å gjennomføre (ferdigstille), da det ikke har vært tillatt å møtes i fysiske møter. Arbeidet gjenopptas så snart smittevernkravene tillater det.