



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 820 614  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL  
Forretningsadresse: Løypeveien 2A  
0685 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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

### 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, 29.11.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 745 792	18 001 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 745 792</b>	<b>18 001 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		14 870 556	13 004 701
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 071 603	1 035 044
Annen driftskostnad		4 019 006	4 063 678
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 961 165</b>	<b>18 103 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 215 374</b>	<b>-102 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 394	6 207
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 394</b>	<b>6 207</b>
Annen finanskostnad		1 804	18
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 804</b>	<b>18</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 590</b>	<b>6 189</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 200 783	-95 874
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 567 860	4 385 473
Sum varige driftsmidler		3 567 860	4 385 473
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		2 000	2 000
Andre fordringer		34 000	34 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000
Sum anleggsmidler		3 603 860	4 421 473
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		628 568	5 107
Andre fordringer		902 811	53 520
Sum fordringer		1 531 379	58 628
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 578 319	4 143 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 578 319	4 143 485
Sum omløpsmidler		3 109 698	4 202 113
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 713 558</b>	<b>8 623 586</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 926 337	6 127 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 926 337</b>	<b>6 127 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 926 337</b>	<b>6 127 120</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		329 298	316 802
Skyldige offentlige avgifter		1 194 253	1 039 238
Annen kortsiktig gjeld		1 263 670	1 140 425
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 787 221</b>	<b>2 496 465</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 787 221</b>	<b>2 496 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 713 558</b>	<b>8 623 586</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 374075

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 820 614  
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie  
Foretaksnavn: OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL  
Forretningsadresse: OBOS  
Hammersborg torg 1  
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: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.04.2023

**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, 10.05.2023



Organisasjonsnr: 976 820 614  
OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 745 792	18 001 361
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 745 792</b>	<b>18 001 361</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		14 870 556	13 004 701
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 071 603	1 035 044
Annen driftskostnad		4 019 006	4 063 678
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 961 165</b>	<b>18 103 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 215 374</b>	<b>-102 063</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		16 394	6 207
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>16 394</b>	<b>6 207</b>
Annen finanskostnad		1 804	18
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 804</b>	<b>18</b>
<b>Netto finans</b>		<b>14 590</b>	<b>6 189</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 200 783	-95 874
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>



Organisasjonsnr: 976 820 614  
OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 567 860	4 385 473
Sum varige driftsmidler		3 567 860	4 385 473
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		2 000	2 000
Andre fordringer		34 000	34 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000
Sum anleggsmidler		3 603 860	4 421 473
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		628 568	5 107
Andre fordringer		902 811	53 520
Sum fordringer		1 531 379	58 628
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 578 319	4 143 485
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 578 319	4 143 485
Sum omløpsmidler		3 109 698	4 202 113
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 713 558</b>	<b>8 623 586</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 926 337	6 127 120
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 926 337</b>	<b>6 127 120</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 926 337</b>	<b>6 127 120</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	329 298	316 802
Skyldige offentlige avgifter	1 194 253	1 039 238
Annen kortsiktig gjeld	1 263 670	1 140 425
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 787 221</b>	<b>2 496 465</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 787 221</b>	<b>2 496 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 713 558</b>	<b>8 623 586</b>



Organisasjonsnr: 976 820 614  
OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
17.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2023

Oppsal Vaktmestersentral

17. april 2023

Selskapsnummer: 160





## Velkommen til årsmøte i Oppsal Vaktmestersentral

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:

17. april 2023 kl. 18:00, Vaktmestersentralens lokaler, Løypeveien 2.

### 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.

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. Forslag fra Oppsal Borettslag om endring av OVS sine vedtekter § 4-2
7. Forslag fra styret til endring av vedtektene §6 Valgkomité
8. Forslag til Instruks for valgkomitéen
9. Forslag fra styret til endring i vedtektene § 8 andre avsnitt om uttreden fra Oppsal Vaktmestersentral
10. Fastsettelse av honorar for styrearbeidet i perioden 2022-2023
11. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
12. Fastsettelse av honorarer for styret i periode 2023-2024
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Oppsal Vaktmestersentral**



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Godkjent

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

Godkjent



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 negativt resultat dekkes av egenkapital

.....

Merknad fra styret: Styret vedtok i 2022 å bistå med oppstartskapital til OVS SA som lån, som skal tilbakebetales over 2 år. Dette er i hovedsak lønnsmidler som er belastet vaktmestersentralens regnskap i 2002, og som i påvente av bekreftede opplysninger fra forretningsfører ikke er tilbakeført innen årsavslutning. Se note 14 til årsregnskapet.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt resultat dekkes av egenkapital

**Vedlegg**

1. 0160 - Årsrapport 2022.pdf



Sak 6

## Forslag fra Oppsal Borettslag om endring av OVS sine vedtekter § 4-2

### Forslag fremmet av:

Oppsal Borettslag

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring av § 4-2 i vedtektene om hvem som er valgbare til styret.

Vedtektenes §4-2 endres.

Tidligere tekst: «Styret skal bestå av 5 medlemmer, inkludert representant som utpekes av de ansatte. Styret skal ha minst tre varamedlemmer.»

Ny tekst: «Styret skal bestå av 5 medlemmer, inkludert representant som utpekes av de ansatte. Minst 3 av styremedlemmene skal ha bostedsadresse på valgtidspunktet i et av eierselskapene til sentralen. Styret skal ha minst tre varamedlemmer.»

### Styrets innstilling

Styret vil opplyse om at et forslag om sammensetning av styret ble behandlet på ordinært sameiermøte 2022. Dette forslaget var formulert likt, men innebar at minst to av styremedlemmene skal ha bostedsadresse på valgtidspunktet i et av eierselskapene til sentralen.

Det ble da fattet følgende

«**Vedtak:** Forslaget falt mot 3 stemmer. (Oppsal, Fuglemyra og Vetlandsveien)»

Styret vil til forslaget som nå fremmes bemerke at Oppsal borettslags forslag til endring i vedtektene § 4 andre ledd er et skjerpene forslag sammenlignet med forslaget som falt i 2022. Forslaget innebærer en ytterligere begrensning om hvem som er valgbare til styret, med henvisning til at minst tre av styremedlemmene skal ha bostedsadresse i ett av eierselskapene. Et av styrets medlemmer er ansattes representant, og som utpekes av de ansatte. Styret legger til grunn at det ikke skal være bindinger på vedkommende sin bostedsadresse og derfor holdes utenom vurderingen. Forslaget vil de facto kunne innebære at kun ett av styremedlemmene vil kunne ha bostedsadresse annet sted.

Vi vil innledningsvis redegjøre for bakgrunnen for dagens organisering av styret, og tiltak som er gjort for å sikre rekruttering til styret.

### Bakgrunn for dagens organisering



I 2018 ble sammensetningen av styret i virksomheten endret, som et ledd i profesjonalisering av styrearbeidet. Tidligere var det i stor grad de sammepersonene som satt i styret – og de som satt i virksomhetens øverste organ; sameiermøtet.

Vurderingen den gangen var at en slik vedtektsfestet organisering var uheldig for fokuset i styrearbeidet, og det ble sett et behov for å styrke kompetansen i styret, slik at det er *kompetansehensyn* og *virksomhetens behov* som skulle være førende. Eiernes rolle ble som følge av denne endringen styrket/klargjort gjennom at det ikke skulle kunne være én og samme person som innehar både rollen som styremedlem og rollen som delegert representant for eier.

## Valgkomite

I det strategiske arbeidet med profesjonalisering av styrearbeidet ble det i 2020 vedtatt å vedtektsfeste valgkomite. Dette ble gjort for å styrke arbeidet med rekrutteringen til styret – opp mot de behov virksomheten har. Styret ser behov for en ytterligere styrking i dette arbeidet – og vil foreslå instruks for valgkomite.

## Styrets vurdering

Forslaget fra Oppsal borettslag står i kontrast til overnevnte og bredt forankrede strategiske organisering – hvor prinsippet om *kompetanse* og *virksomhetens behov* er avgjørende i arbeidet med sammensetning av styret.

Like fullt mener styret at det er en styrke om valgkomitéen finner de best egnede kandidater i vårt bomiljø. Styret oppfatter at intensjonen i forslaget fra Oppsal Borettslag er å sikre at det er lokal forankring i styret. Denne intensjonen deler vi, og mener at kan ivaretas uten å sette begrensninger, og absolutte regler med krav til bostedsadresse vil kunne virke unødig begrensende og stå i veien for viktig rekruttering av personer med kompetanse styret i Oppsal vaktmestersentral har behov for. Lokal forankring og representasjon til styret kan sikres på en fullgod måte uten skarpe regler.

Det er i første rekke valgkomitéens arbeide med å finne kandidater, lokalmiljøets- og eiernes engasjement for sentralen, og sameiermøtets valg av styremedlemmer som må ivareta behovene for rekruttering til styret. Det er engasjementet for sentralens virke for vårt bomiljø som vil sikre en sammensetning av styret som tjener våre eiere og bomiljøet best mulig. En velfungerende valgkomité og aktive eiere vil sikre at hensynet til lokal forankring, kompetanse og god dynamikk i styret ivaretas.

Dagens styre har i styreperioden 2022-23 to av fem medlemmer med annen bostedsadresse enn i eierselskapene. Valgkomitéen har til årets valg innstilt på et (nytt) styremedlem som bor på Oppsal i en av boligselskapene som er sameier og et nytt styremedlem som har bodd i Oppsalområdet. Styret har også et medlem som står på valg og som bodde i et av de tilknyttede boligselskapene ved inntreden i styret.



## Forslag til vedtak

Forslaget tas ikke til følge.

Sak 7

## Forslag fra styret til endring av vedtektene §6 Valgkomité

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om endring i første punktum i 1.ledd i § 6 Valgkomité. Forslaget innebærer at det vedtektsfestes at Sameiermøtet fastsetter instruks for valgkomitéen.

Instruksen fastsetter rammene for valgkomitéens mandat og konkrete oppgaver frem mot innstilling av styremedlemmer, og prinsipper for honorering. Videre foreslås det at valg av medlemmer til valgkomitéen gjøres ved at aktuelle forslag til kandidater behandles uten innstilling. Forslaget innebærer også at honorering av de enkelte styremedlemmer ikke innstilles av valgkomitéen, men at prinsipper for dette reguleres i instruks. Vedtektene § 6 vil i sin helhet lyde som følger:

### «§ 6 Valgkomité

Sameiermøtet velger valgkomité og fastsetter instruks for denne. Valgkomitéen består av leder og to medlemmer. Funksjonstiden er to år, likevel slik at det hvert år velges ett nytt medlem. Komitéen velger selv leder blant de valgte medlemmene.

Valgkomitéen avgir innstilling til valg av styremedlemmer. Valgkomitéen avgir også innstilling om honorering av verv.

Komiteens innstillinger forelegges sameiermøtet for realitetsbehandling.

### Begrunnelse

Forslaget om fastsettelse av instruks for valgkomitéen er begrunnet i å sikre at de beste kandidater til styret blir innstilt, og at sameiermøtet får tilstrekkelig tid og anledning til å vurdere kandidatene.. Utkast til instruks kan besluttes uavhengig av om vedtektene § 6 endres, med alminnelig flertall..

Det foreslås ved endring av § 6 andre ledd at valgkomitéen ikke skal innstille på seg selv. Begrunnelsen for dette er at det bør være opp til Sameiermøtet på fritt grunnlag å avgjøre hvem som bør velges. Forslaget er ment å best mulig å sikre et demokratisk valg av komitéen. Alle forslag til kandidater bør kunne fremmes for sameiermøtet, og det bør fritt være opp til Sameiermøtet å foreta valg.



## **Styrets innstilling**

Forslaget godkjennes

## **Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas.

Sak 8

## **Forslag til Instruks for valgkomitéen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår instruks for valgkomitéen. Et utkast til instruks vil foreligge før sameiermøtet.

Utkastet kan slik det er beskrevet i forslag til vedtektsendring i foregående sak gi føringer for hvem som bør velges til styret, prosedyrer valgkomitéen skal følge for å sikre at de beste egnende kandidater kan velges til styret, ev. honorering etc.

En instruks er ment som et hjelpemiddel for valgkomitéen og som vil klargjøre Sameiermøtets forventninger til arbeidet i valgkomitéen, og et ytterligere ledd i å demokratisere prosesser rundt innstilling og valg av tillitsvalgte.

## **Styrets innstilling**

Instruks for valgkomitéen vedtas

## **Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes

Sak 9

## **Forslag fra styret til endring i vedtektene § 8 andre avsnitt om uttreden fra Oppsal Vaktmestersentral**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Vedtektene § 8 innebærer at boligselskap som trer ut av sentralen må bringe inn saken for eget sameiermøte for beslutning Dette. Denne regelen er tatt inn for å skape forutsigbarhet og sikkerhet for vaktmestersentralen.. Når praktiske og økonomiske forhold tilsier at uttreden kan skje, bør styret kunne godkjenne at uttreden skjer tidligere,



noe vedtektene bør kunne tolkes med forutsetning om. For å skape klarhet foreslås forutsetningen klargjort.

Forslaget er begrunnet i konkrete forhold hvor Oppsal Vaktmestersentral og eierseksjonssameier på Hovinbekken i fellesskap har omforent uttredden. Mannskap og ressurser vil vil være i full virksomhet i Oppsalområdet og uttredden er uproblematiske. Enklest mulige rutiner for uttredden dersom ikke hensyn taler i mot det vil være bra for alle.

Det foreslås endring som vist i § 8 andre avsnitt i fet kursiv. Bestemmelsen er hitsatt i sin helhet:

#### § 8 - Avhendelse, uttredden og oppløsning

(1) Den enkelte sameier kan med 6 måneders skriftlig varsel tre ut av sameiet, dog slik at uttredden allikevel ikke kan kreves før 31. desember. Det skal dokumenteres at spørsmålet om uttredden er besluttet i vedkommende sameiers øverste myndighet (generalforsamling eller tilsvarende).

(2) For den som har vært sameier i OVS i mindre enn 9 måneder beregnet fra dato for opptak, er fristen for skriftlig varsel 3 måneder. Det er tilstrekkelig at vedkommende sameiers styre beslutter uttredden. **Det samme gjelder uavhengig av sameiertid dersom styret i Oppsal Vaktmestersentral godtar uttredden etter å ha vurdert om uttredden har slike konsekvenser for virksomheten at uttredden kan skje tidligere.**

(3) Uttredden innebærer at sameier løses ut. Utløsningssummen er sameierens andel av egenkapital i sameiet slik denne fremgår av balanseregnskapet. Det kan ikke kreves utbetalt merverdi utover dette, f. eks. i form av goodwill. Utløsningssum betales ikke tilbake dersom sameier har vært sameier i mindre enn 5 år.

#### Forslag til vedtak

Vedtektene § 8 andre ledd nytt siste punktum skal lyde; "Det samme gjelder uavhengig av sameiertid dersom styret i Oppsal Vaktmestersentral godtar uttredden etter å ha vurdert om uttredden har slike konsekvenser for virksomheten at uttredden kan skje tidligere."

Sak 10

### Fastsettelse av honorar for styrearbeidet i perioden 2022-2023

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret pleier ikke å innstille direkte på honorar for styrearbeidet, men det følger av budsjettet.

For 2022/23 var det budsjettet et styrehonorar på kr 438.000,-

Valgkomiteen har innstilt et honorar for styrearbeidet som gjelder perioden 2023/24, altså kommende periode.

Honoraret for 2022/23 fordeles prosentvis til styremedlemmene etter eget styrevedtak.

### **Styrets innstilling**

Styret avgir ikke formelt innstilling til denne saken.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøte fatter vedtak i saken

Sak 11

## **Fastsettelse av honorar til valgkomitéen**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår at det fastsettes honorar for valgkomitéen for perioden 2022-23.

### **Styrets innstilling**

Det foreslås honorar til valgkomitéen. Honorar for styreperioden 2021-22 ble i 2022 satt til kr. 22 000, som valgkomitéen selv fordeler mellom medlemmene. Det innstilles på at styrehonorar for styreperioden 2022-23 settes til kr. 23 100 som er justering for kostnadsutvikling

### **Forslag til vedtak**

Godkjent

Sak 12

## **Fastsettelse av honorarer for styret i periode 2023-2024**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valgkomitéen har levert innstilling til styrehonorar. Komitéens forslag innebærer at styrehonorar fastsettes for kommende styreperiode og er detaljert ned til det enkelte styreverv. Se vedlegg for oversikt over fordeling.



Styret har for styreperioden 2022-23 budsjettert med foregående års honorering, justert for kostnadsutvikling, jf. sak over..

### **Styrets innstilling**

Styret innstiller ikke på eget honorar for 2022-23. Det er opp til Sameiermøtet å fastsette honorar for styret for 2022-23, som styret selv fordeler mellom styremedlemmer og varamedlemmer etter ansvar, innsats mv. Jf. sak over. Vi vil imidlertid innstille på valgkomitéens forslag for kommende styreperiode, knyttet til prinsipielle endringer.

Styret har ingen merknader til valgkomitéens vurdering av innstilling på nivå for styrehonorar i kommende styreperiode 2023 - 24 (kr 350 200), som fastsettes med utgangspunkt i de forhold som er nevnt i innstillingen. Styret deler ikke valgkomitéens vurderinger knyttet til at nivået skal "lâses" på styre/varamedlemsnivå. Dette kan treffe helt tilfeldig. Det er styret som best kjenner bidragene internt i styret og kan justere etter hva styret selv mener er en rettferdig fordeling. Prinsipper for fordeling som skaper større grad av forutberegnelighet om forventet honorering kan i stedet fastsettes i instruks for valgkom. eller i retningslinjer for styrearbeidet som styret vedtar. Styret mener en prosentvis normalfordeling bør fastlegges, som kan fravikes dersom styret mener det er riktig.

En alternativ løsning til å fastlegge styrehonorar i forkant, er at Sameiermøtet fastsetter honorarets samlede størrelse slik dette gjøres i dag - i etterkant for styreperioden som har vært. Dette er vist som eget forslag for å synliggjøre handlingsalternativene, slik at Sameiermøtet kan ta stilling til dem. Styret har ingen oppfatninger om hvorvidt styrehonorar skal fastsettes med virkning fremover eller i etterkant.

### **Forslag til vedtak 1**

Styrets godtgjørelse settes til 350 200

### **Forslag til vedtak 2**

Styrets godtgjørelse settes til 350 200 med fordeling etter vedlagte innstilling til honorarnivå på verv.

### **Forslag til vedtak 3**

Styrets godtgjørelse for styreperioden 2023-24 fastsettes av sameiermøtet 2024

### **Vedlegg**

2. 230322 Styrehonorar.pdf



Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anders Martin Pilgaard

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astri Margareta Dalseide  
Innstilles for 2 år
- Morten Munch-Olsen  
Innstilles for 1 år

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Johan Sverre Vosgraff
- Tom Kristiansen

### Vedlegg

1. 230328 OVS Valgkomiteens instilling .pdf



Sak 14

## **Valg av valgkomité**

Vedtektene fastlegger at det skal velges en valgkomité bestående av tre medlemmer.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Iwan Thomson
- Morten Aas
- Navn Navnesen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anders Martin Pilgaard	Ole Messelts Vei 192
Nestleder	Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B
Styremedlem	Arne Aarum	Nøkleveien 10
Styremedlem	Madeleine Olsnes Fredriksen	Hesselbergs Gate 3 A
Styremedlem	Lars Hertaas	Haakon Tveters Vei 48
Varamedlem	Martin Aulie	Grønvoll Allé 3 A
Varamedlem	Anne Gunn Knudsen	Solbergliveien 87 D
Varamedlem	Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62 B
Varamedlem	Johan Sverre Vosgraff	Solbergliveien 103

### Valgkomiteen

Morten Aas	Vetlandsveien 115
Ottar Johannesen	Hagapynten 11
Iwan Jonas H Thomson	Larsbråtveien 167

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Selskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Oppsal Vaktmestersentral

Oppsal Vaktmestersentral er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976820614, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune.

Oppsal Vaktmestersentral har til formål å drive en vaktmestersentral som skal utføre vaktmestertjenester for sameierne/medlemmene og virksomhet som står i sammenheng med dette. Kontaktinformasjon finnes på selskapets nettside; oppsalvaktmestersentral.no

Oppsal Vaktmestersentral har 17 ansatte.

### 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.



## Styrets arbeid

Det er i 2022 avholdt 13 styremøter. Styret har konsentrert arbeidet om å sikre gode rammebetingelser for tilbud om pålitelige og gode leveranser av de grunnleggende vaktmestertjenestene. Vaktmestersentralen har opprettholdt normal drift i 2022.

Sentralen har i 2022 vært igjennom store endringer. Ny daglig leder Frode Røstvang tiltrådte i slutten av 2021, og det er videreutviklet rutiner og rammer for administrasjonen og driften av sentralen i samarbeid med ham. Vaktmestersentralen har revidert investeringsplan for maskiner og større utstyr.

Styret har sammen med administrasjonen videreført arbeidet med å legge planer for utvikling av sentralen på lengre sikt. Med utgangspunkt i en uttalelse fra Skatteetaten er det mulig fortsatt å tilby grunnleggende vaktmestertjenester uten merverdiavgift. Det ble etter initiativ fra styret i mars 2022 etablert et nytt selskap OVS SA (samvirkeforetak) som tilbyr håndverkstjenester med merverdiavgift.

Det er et organisasjons- og avgiftsmessig skarpt skille mellom OVS SA og vaktmestersentralen, men gjenkjennelighet i profilering og kundeopplevelse. Styret i OVS og OVS SA består inntil videre av de samme styremedlemmer.

Arbeidet med å lage ny profil for vaktmestersentralen som ble startet opp i 2021 ble slutført i 2022. Med klarere rammebetingelser og muligheter til å kunne tilby annet enn «kun» vaktmestertjenester er vi blitt bedre «rigget» for å utvikles videre til det beste for eiere, ansatte og vårt bomiljø.

Oppsal Vaktmestersentral er medlem av arbeidsgiverorganisasjonen Virke.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte personalkostnader, økte energi- og fyringskostnader og andre driftskostnader.

### 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.

### Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 322 477. Arbeidskapitalen er ca. 1,82%.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

### 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 Oppsal Vaktmestersentral.

### Lån

Oppsal Vaktmestersentral har ingen lån.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2% for 2023

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 2023.

Budsjettet er basert på en 5% økning av prisen på vaktmestertjenestene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Oppsal Vaktmestersentral

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oppsal Vaktmestersentral som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Efter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskaps finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dels 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 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 selskaps 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 omfatter 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 rettvisende 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.: 967 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsforetaksforretning



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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>.

Oslø, 21. mars 2023  
PricewaterhouseCoopers AS

**Bernt Aistad**  
Statsautorisert revisor



**OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL**  
**ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	15 870 036	15 874 538	15 870 000	16 486 000
Salg anleggsmidler		26 521	198 010	0	0
Andre inntekter	3	1 849 235	1 928 812	900 000	900 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 745 792</b>	<b>18 001 361</b>	<b>16 770 000</b>	<b>17 386 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 432 556	-12 584 701	-13 700 000	-14 000 000
Styrehonorar	5	-417 000	-400 000	-417 000	-438 000
Avskrivninger	12	-1 071 603	-1 035 044	-1 020 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-51 950	-70 714	-50 000	-53 000
Andre honorarer		-21 000	-20 000	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-173 405	-169 175	-174 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-206 642	-680 875	-250 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-26 067	-66 460	-55 000	-55 000
Forsikringer		-125 572	-116 833	-130 000	-138 000
Energi/fyring		-147 285	-73 567	-60 000	-165 000
Andre driftskostnader	9	-3 288 084	-2 886 054	-3 020 000	-3 100 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-19 961 165</b>	<b>-18 103 424</b>	<b>-18 897 000</b>	<b>-19 148 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 215 374</b>	<b>-102 063</b>	<b>-2 127 000</b>	<b>-1 762 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	16 394	6 207	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-1 804	-18	-3 000	-3 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>14 590</b>	<b>6 189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 200 783</b>	<b>-95 874</b>	<b>-2 127 000</b>	<b>-1 762 000</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 200 783	-95 874		

**OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL**  
**ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160****BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	3 567 860	4 385 473
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 603 860</b>	<b>4 421 473</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		152	133
Kundefordringer		628 568	5 107
Forskuddsbetalte kostnader		76 497	48 703
Andre kortsiktige fordringer	14	826 163	4 685
Driftskonto OBOS-banken		359 471	1 457 444
Driftskonto OBOS-banken II		112 452	106 314
Skattetrekkkonto OBOS-banken		610 095	569 180
Sparekonto OBOS-banken		496 301	2 010 547
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 109 698</b>	<b>4 202 113</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 713 558</b>	<b>8 623 586</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		3 926 337	6 127 120
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 926 337</b>	<b>6 127 120</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 396
Leverandørgjeld		329 298	316 802
Skyldige offentlige avgifter	15	1 194 253	1 039 238
Annen kortsiktig gjeld	16	1 263 670	1 135 029
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 787 221</b>	<b>2 496 465</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 713 558</b>	<b>8 623 586</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Oslo, 09.03.2023  
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/

Arne Aarum /s/

Madeleine O. Fredriksen /s/

Edvard Ingebrigtsen /s/

Lars Hertaas /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Vaktmestertjenester	12 315 240
Akto innbetalinger	3 499 176
Vaktmestertjenester, ikke eiere	55 620
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>15 870 036</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	6 800
Oppsal Borettslag	488 952
Vetlandsveien Borettslag	202 306
AL Bølerskogen II Borettslag	79 495
Fuglemyra Borettslag	30 332
Skøyenåsen Borettslag	71 071
Stormyra Borettslag	13 773
Diverse arbeider kjøkken, beboere	66 021
Solhøgda Borettslag	31 935
Hauktjern Borettslag	11 824
Sankthansfjellet Borettslag	88 323
Karlstua Borettslag	4 361
Feiing av grus i barnehagen	1 500
Sameiet Hovinbekken II	1 444
Sameiet Hovinbekken III	1 850
Refusjon utlegg samvirkeforetaket	736 257
Boligsameiet Skøyenåsveien 5-7	12 990
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>1 849 235</b>

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

	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Ordinær lønn, fast ansatte	-8 714 825	-9 447 029
Ordinær lønn, vikarer	-108 600	-45 900
Overtid	-606 385	-729 517
Annen lønn, ikke feriepenger	-160 000	-169 250
Påløpte feriepenger	-1 151 193	-1 299 579
Fri bil, tlf etc.	-53 999	-58 391
Naturalytelser speilkonto	53 999	58 391
Arbeidsgiveravgift	-1 540 822	-1 766 362
Pensjonskostnader	130 291	118 451
Pensjonskostnader innskudd	-325 785	-465 483
AFP-pensjon	-159 478	-183 521
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-6 044	-7 253
Yrkesskadeforsikring	-10 357	-10 873
Refusjon sykepenger	541 871	190 827
Andre refusjoner/registrerte/motkonto fri bolig	0	55 695
Gaver til ansatte	-25 900	-29 602
Kantinekostnader	-83 246	-108 150
Bedriftshelsetjeneste	-47 553	-43 213
Annonser stillinger	-77 675	0
Arbeidsklær	-114 779	-211 869
Andre personalkostnader	-124 223	-279 929
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 584 701</b>	<b>-14 432 556</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 18 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 2021/2022, og er på kr 417 000.

Honorar til valgkomiteen er utbetalt med kr 21 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 117, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 51 950.

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

Juridisk bistand	-44 010
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 753
Computer Accessories Scand.AS	-10 880
Jørgen Nordlie Design	-125 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-206 642</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-16 067
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-26 067</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-384 828
Container	-11 686
Diverse leiekostnader/leasing	-90 407
Verktøy og redskaper	-191 195
Telefon-/kontormaskiner	-57 265
Driftsmateriell	-1 442 289
Vakthold	-25 118
Renhold ved firmaer	-104 245
Andre fremmede tjenester	-197 317
Kontor- og datarekvisita	-26 956
Trykksaker	-3 125
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 117
Andre kontorkostnader	-52 507
Telefon, annet	-76 384
Porto	-100
Drivstoff biler, maskiner osv.	-333 182
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-204 211
Reisekostnader	-74 332
Bank- og kortgebyr	-3 661
Konstaterte tap	-7 160
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 288 084</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 232
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	19
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>16 394</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 804
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 804</b>

**NOTE: 12****VARIGE DRIFTSMIDLER****Brannvernutstyr**

Tilgang 2021	76 961	
Avskrevet tidligere	-4 277	
Avskrevet i år	-25 653	

47 031

## TP150PH fishogger

Tilgang 2016	262 500	
Avskrevet tidligere	-190 506	
Avskrevet i år	-37 500	

34 494

## Graveringsutstyr

Tilgang 2013	68 331	
Avskrevet tidligere	-68 330	

1

## Gressklipper nr. 1

Tilgang 2017	32 230	
Avskrevet tidligere	-28 469	
Avskrevet i år	-3 760	

1

## Gressklipper nr. 2

Tilgang 2017	41 125	
Avskrevet tidligere	-36 327	
Avskrevet i år	-4 797	

1

## Gressklipper nr. 3

Tilgang 2017	36 250	
Avskrevet tidligere	-31 416	
Avskrevet i år	-4 833	

1

## Gressklipper nr. 5

Kostpris	36 708	
Avskrevet tidligere	-36 707	

1

## Gressklipper nr. 8

Tilgang 2020	212 625	
Avskrevet tidligere	-60 243	
Avskrevet i år	-42 525	

109 857

## Gressklipper nr. 9

Tilgang 2022	25 490	
Avskrevet i år	-4 248	

21 242



14

Oppsal Vaktmestersentral

Gressklipper		
Tilgang 2018	220 738	
Avskrevet tidligere	-137 963	
Avskrevet i år	-44 148	
		38 627
Høytrykkvasker		
Tilgang 2018	41 918	
Avskrevet tidligere	-41 917	
		1
Kubota F1900		
Tilgang 2017	149 020	
Avskrevet tidligere	-94 022	
Avskrevet i år	-21 288	
		33 710
Kubota F3560		
Tilgang 2015	277 500	
Avskrevet tidligere	-238 958	
Avskrevet i år	-38 541	
		1
PC med utstyr		
Tilgang 2015	77 194	
Avskrevet tidligere	-77 193	
		1
Bærbar PC		
Tilgang 2019	18 063	
Avskrevet tidligere	-12 544	
Avskrevet i år	-5 518	
		1
Plenklipper		
Kostpris	20 500	
Avskrevet tidligere	-20 499	
		1
Plentraktor nr. 3		
Tilgang 2013	136 250	
Avskrevet tidligere	-136 249	
		1
Plentraktor nr. 4		
Tilgang 2013	137 500	
Avskrevet tidligere	-137 499	
		1
Plentraktor nr 5		
Tilgang 2014	206 250	
Avskrevet tidligere	-206 249	
		1



15

Oppsal Vaktmestersentral

Plog til traktor			
Tilgang 2021	187 500		
Avskrevet tidligere	-4 587		
Avskrevet i år	-37 500		
		145 413	
Påhengsvogn			
Tilgang 2016	78 125		
Avskrevet tidligere	-78 124		1
Redskapsbærer			
Tilgang 2019	22 728		
Avskrevet tidligere	-12 878		
Avskrevet i år	-4 545		
		5 305	
Robotklipper			
Tilgang 2021	30 289		
Avskrevet tidligere	-8 413		
Avskrevet i år	-10 096		
		11 780	
Sandspreder			
Tilgang 2014	48 504		
Avskrevet tidligere	-48 503		1
Sandstrøer			
Tilgang 1999	29 387		
Avskrevet tidligere	-29 386		1
Snøfreser nr. 1			
Kostpris	102 825		
Avskrevet tidligere	-102 824		1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2019	16 000		
Avskrevet tidligere	-11 111		
Avskrevet i år	-4 888		
		1	
Snøfreser nr. 3			
Tilgang 2021	65 001		
Avskrevet tidligere	-18 958		
Avskrevet i år	-21 667		
		24 376	
Snøfreser nr. 5			
Kostpris	37 754		
Avskrevet tidligere	-37 753		1



16

Oppsal Vaktmestersentral

Snøfreser		
Kostpris	19 910	
Avskrevet tidligere	-19 909	1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	19 614	
Avskrevet tidligere	-19 613	1
Snøskuffe		
Tilgang 2020	28 533	
Avskrevet tidligere	-18 229	
Avskrevet i år	-9 511	793
Sykelstativ		
Tilgang 2017	24 990	
Avskrevet tidligere	-24 989	1
Tilhenger nr. 2		
Tilgang 2015	209 875	
Avskrevet tidligere	-209 874	1
Tilhenger		
Kostpris	17 262	
Avskrevet tidligere	-17 261	1
Liten traktor og plenklipper		
Tilgang 2014	206 250	
Avskrevet tidligere	-206 249	1
Utstyr Kubota		
Tilgang 2017	230 000	
Avskrevet tidligere	-93 920	
Avskrevet i år	-23 000	113 080
Varebil		
Tilgang 2021	326 735	
Avskrevet tidligere	-7 780	
Avskrevet i år	-46 676	272 279
Varebil nr. 2		
Tilgang 2019	318 170	
Avskrevet tidligere	-128 664	
Avskrevet i år	-45 453	144 053
Varebil nr. 3		
Tilgang 2022	309 000	
Avskrevet i år	-3 679	

Vedlegg 1

29 av 37

0160 - Årsrapport 2022.pdf



	17	Oppsal Vaktmestersentral
		305 321
Varebil nr. 4		
Tilgang 2022	275 000	
Avskrevet i år	-16 042	
		258 958
Varebil nr. 6		
Tilgang 2020	553 000	
Avskrevet tidligere	-118 500	
Avskrevet i år	-79 000	
Avgang desember 2022 - solgt	-355 500	
		0
Varebil nr. 7		
Kostpris	134 916	
Avskrevet tidligere	-134 915	
		1
Varebil		
Tilgang 2016	320 004	
Avskrevet tidligere	-274 290	
Avskrevet i år	-45 713	
		1
Verktøyvogn med verktøy		
Tilgang 2021	25 245	
Avskrevet tidligere	-2 104	
Avskrevet i år	-8 415	
		14 726
Wille 655c red.bærer		
Tilgang 2014	700 000	
Avskrevet tidligere	-699 999	
		1
Wille 650		
Tilgang 2021	264 125	
Avskrevet tidligere	-35 217	
Avskrevet i år	-52 825	
		176 083
Wille 665		
Tilgang 2019	2 017 344	
Avskrevet tidligere	-470 713	
Avskrevet i år	-201 734	
		1 344 897
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	1 518 264	
Avskrevet tidligere	-849 504	
Avskrevet i år	-216 895	
		451 865



Sammenleggbare bord		
Tilgang 2021	33 460	
Avskrevet tidligere	-8 365	
Avskrevet i år	-11 153	
		13 942
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 567 860</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-1 071 603**

**NOTE: 13**

**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Oppsal Parkeringhus på kr 2 000,- som utbetales uten renter dersom kontrakten sies opp av en av partene.

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ansatt lån	-3 000
Til gode beløp ved innbytte av varebil i 2022, utbetales fra selger i 2023	73 021
Diverse arbeider kjøkken 2022, faktureres beboere i 2023	13 885
Utlegg samvirekeforetaket, kreves inn i årene fremover	742 257
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>826 163</b>

**NOTE: 15**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-606 954
Påleggstrekk	-22 511
Skyldig arbeidsgiveravgift	-564 788
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 194 253</b>

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 263 506
Gebyrer	-164
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 263 670</b>



### **Annen informasjon om selskapet**

#### **Forsikring**

Selskapets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 308984. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.



## Styrehonorar

Valgkomiteen blev i årsmøte 2022 bed om å komme med en innstilling til størrelsen på styrets honorar. Innstillingen har som hensikt å fastsette fremtidige honorarer ikke for perioden før årsmøte 2023. Summen av styrehonorar i denne innstilling er lavere enn det som er budsjettet for 2023.

Det er ikke tvil om at styrets medlemmer arbeider mye og yter en stor innsats og tilfører stor verdi til OVS samtidig mener valgkomiteen at det er mulig og ønskelig å gå fra et arbeidende styre i retning av et mer strategisk styre og at styrearbeidet kan effektiviseres. Denne innstillingen tar utgangspunkt i 6 styremøter per år og er og inkluderer tid til forberedelser og noe arbeid mellom møtene. Styreleder og nestleder som har jevnlig arbeidsmøter med daglig leder og noe løpende oppgaver mellom møtene har et betydelig høyere honorar, dette kan med fordel endres over tid slik at styrets medlemmer blir mer likestilt.

Styrets honorar og ikke minst den tid som forventes av styrets medlemmer er en viktig faktor ved rekruttering. Valgkomiteen mener at det er avgjørende at styrets møter begrenses i antall fra dagens månedlige møter og at honoraret fastsettes på forhånd ikke fordeles etterskuddsvis.

Under er regnestykket synliggjort basert på en timesats på 1200 NOK.

### Styrets leder 91 200

6 x styremøter + forberedelser 6 timer per møte  $6 \times 6 = 36$  t

10 x ledermøter 4 timer inklusive forberedelser og etterarbeid  $10 \times 4 = 40$  t

$76 \times 1200 = 91\ 200$

### Styrets nestleder 76 800

6 x styremøter 4 timer per møte inklusive forberedelser  $4 \times 6 = 24$  t

10 x ledermøter 4 timer inklusive forberedelser og etterarbeid  $10 \times 4 = 40$  t

$64 \times 1200 = 76\ 800$

### Styremedlemmer 40 800 (unntatt ansattrepresentant)

6 x styremøter 4 timer per møte inklusive forberedelser  $4 \times 6 = 24$  t

10 timer arbeid mellom møter

$34 \times 1200 = 40\ 800$



**1. vara 30 000**

**2. og 3. vara 15 000**

**Ansattrepresentant**

Møtegodtgjørelse for ansattrepresentant avtales mellom representant og arbeidsgiver

Totalt: 350 200



## Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen har hatt samtaler med alle styrets medlemmer. Vi har spurt om styrets arbeid gjennom det siste året og hva medlemmene ser på som viktig de neste åren. Styret ser ut å fungere godt, ha rom for diskusjoner og samtidig kunne ta beslutninger. Det er kommet frem noen konkrete ønsker og anbefalinger i samtalene som valgkomiteen har tatt med in i vurderingen av nye styremedlemmer. Ny medlemmer vil ta med seg god kompetanse på økonomistyring, samvirkeforetak, og nabolagsutvikling, kompetanser som er blitt etterspurt.

Valgkomiteen har opplevd det som enkelt å få tak på gode kandidater med relevant erfaring og kompetanse, men ønsker at OVS blir noe mer synlig blant borettslagenes beboere og en enklere kommunikasjonskanal slik at man i rekrutteringsprosessen i fremtiden kan nå direkte ut til alle beboerne. Dette vil nokk kreve at beboerne får noe mer informasjon om OVS sin virksomhet over tid.

## Innstilling:

Styrets leder for 1 år	Anders Martin Pilgaard	Ole Messelts Vei 192
Styremedlem for 2 år	Astri Margareta Dalseide	Stordamsveien 58, 0671
Styremedlem for 1 år	Morten Munch-Olsen	Vetlandsveien 54A
Varamedlem for 2 år	Johan Sverre Vosgraff	Solbergveien 103
Varamedlem for 2 år	Tom Kristiansen	Haakon Tvetersvei 51
Valgkomite for 1 år	Iwan Thomson	Larsbråtveien 167
Valgkomite for 1 år	Morten Aas?	
Valgkomite for 1 år	xxxx	



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 17.04.23

**Selskapsnummer:** 160 **Selskapsnavn:** Oppsal Vaktmestersentral

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

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