



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 19.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 389 880	18 725 528
Sum inntekter		19 389 880	18 725 528
Kostnader			
Lønnskostnad		14 912 459	15 568 766
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		193 859	138 346
Annen driftskostnad		4 353 610	4 306 965
Sum kostnader		19 459 928	20 014 076
Driftsresultat		-70 048	-1 288 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 736	6 857
Sum finansinntekter		6 736	6 857
Annen finanskostnad		129 092	88 151
Sum finanskostnader		129 092	88 151
Netto finans		-122 357	-81 294
Resultat før skattekostnad		-192 405	-1 369 842
Skattekostnad		62 501	50 361
Årsresultat		-254 906	-1 420 203
Totalresultat		-254 906	-1 420 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-254 906	-1 420 203
Sum overføringer og disponeringer		-254 906	-1 420 203



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 460 223	5 460 223
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		323 523	254 270
Sum varige driftsmidler		5 783 746	5 714 493
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		5 783 746	5 714 493
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 920 850	
Andre fordringer		187 945	202 135
Sum fordringer		2 108 795	202 135
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		510 100	1 276 609
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		510 100	1 276 609
Sum omløpsmidler		2 618 895	1 478 744
SUM EIENDELER		8 402 641	7 193 237



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 590 393	1 845 298
Sum opptjent egenkapital		1 590 393	1 845 298
Sum egenkapital		1 590 393	1 845 298
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 297 561	1 803 416
Sum annen langsiktig gjeld		1 297 561	1 803 416
Sum langsiktig gjeld		1 297 561	1 803 416
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		817 897	474
Leverandørgjeld		507 539	655 550
Betalbar skatt		62 501	50 361
Skyldige offentlige avgifter		786 281	962 856
Annen kortsiktig gjeld		3 340 468	1 875 282
Sum kortsiktig gjeld		5 514 686	3 544 523
Sum gjeld		6 812 247	5 347 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 402 641	7 193 237



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 569297

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 19.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 22.07.2024



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		19 389 880	18 725 528
Sum inntekter		19 389 880	18 725 528
Kostnader			
Lønnskostnad		14 912 459	15 568 766
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		193 859	138 346
Annen driftskostnad		4 353 610	4 306 965
Sum kostnader		19 459 928	20 014 076
Driftsresultat		-70 048	-1 288 548
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 736	6 857
Sum finansinntekter		6 736	6 857
Annen finanskostnad		129 092	88 151
Sum finanskostnader		129 092	88 151
Netto finans		-122 357	-81 294
Resultat før skattekostnad		-192 405	-1 369 842
Skattekostnad		62 501	50 361
Årsresultat		-254 906	-1 420 203
Totalresultat		-254 906	-1 420 203
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-254 906	-1 420 203
Sum overføringer og disponeringer		-254 906	-1 420 203



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

5 460 223

5 460 223

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

323 523

254 270

Sum varige driftsmidler

5 783 746

5 714 493

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

0

0

Sum anleggsmidler

5 783 746

5 714 493

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

1 920 850

Andre fordringer

187 945

202 135

Sum fordringer

2 108 795

202 135

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

510 100

1 276 609

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

510 100

1 276 609

Sum omløpsmidler

2 618 895

1 478 744

SUM EIENDELER

8 402 641

7 193 237

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

0

0

Annen innskutt egenkapital



Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 590 393	1 845 298
Sum opptjent egenkapital	1 590 393	1 845 298
Sum egenkapital	1 590 393	1 845 298
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 297 561	1 803 416
Sum annen langsiktig gjeld	1 297 561	1 803 416
Sum langsiktig gjeld	1 297 561	1 803 416
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	817 897	474
Leverandørgjeld	507 539	655 550
Betalbar skatt	62 501	50 361
Skyldige offentlige avgifter	786 281	962 856
Annen kortsiktig gjeld	3 340 468	1 875 282
Sum kortsiktig gjeld	5 514 686	3 544 523
Sum gjeld	6 812 247	5 347 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 402 641	7 193 237



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
19.00

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 320

Romsås Vaktmestersentral Sa



Velkommen til årsmøte i Romsås Vaktmestersentral Sa

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:

19. juni 2024 kl. 18:00, RVS.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorar
8. Valg av tillitsvalgte
9. Forslag til endring av punkt 6 i vedtektene til Romsås vaktmestersentral
10. Rullering av styreleder vervet i RVS
11. Det nye styret i RVS må revidere vedtekter og deltakeravtale

Med vennlig hilsen,

Styret i Romsås Vaktmestersentral Sa



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

Forslag til vedtak
Christoffer Tuft er valgt.

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
Som fører av protokollen ble Christoffer Tuft foreslått. Protokollvitner velges under møtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 320 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 1 000 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 1 000 000.



Sak 7

Andre honorar

Forslag fremmet av:

Ravnkollen Borettslag v/ Steinar Hansgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Posten andre honorarer er i budsjett 2024 satt til 40000,-, hovedsakelig for honorarer til ansattrepresentanter i styret, men honorar bør også tilstås styremedlemmer som har utført tjenester for RVS ut over styrearbeidet. Budsjettposten må derfor økes. Det foreslås å sette posten andre honorarer til kr 120000,-.

Forslag til vedtak

Posten andre honorarer økes til kr 120000,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 5 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 6 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Sak 9

Forslag til endring av punkt 6 i vedtektene til Romsås vaktmestersentral

Forslag fremmet av:

Emmanueljell Borettslag v/ Anne Mette Hyrve

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Saksinformasjon:

Punkt 6 i vedtektene har nåværende tekst:

Styre, driftsleder og forretningsfører.



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

Endres til:

Styre, driftsleder og forretningsfører

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

Styrets innstilling

Styret sender forslaget til årsmøtet uten innstilling

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i vedtektene.

Sak 10

Rullering av styreledervervet i RVS

Forslag fremmet av:

Orremyr BRL v/ Andres Quempumil

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Orremyr ønsker å rullere styreledervervet i RVS. Med ønske om å prioritere gjennomføring av «Forslag 2» i saken «Forslag Roller RVS». En sak som har blitt behandlet siden slutten av 2022, med vedtak 18.01.23 om å jobbe videre med «Forslag 2», med tilleggspunkter og nytt organisasjonskart vedtatt 01.02.23.

Styrets innstilling

Styret sender forslaget til årsmøtet uten innstilling

Forslag til vedtak

Bjørn Heidermann velges til styreleder i RVS.



Sak 11

Det nye styret i RVS må revidere vedtekter og deltakeravtale

Forslag fremmet av:

Ravnkollen Borettslag v/ Steinar Hansgaard

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget fra Emmanuefjell gjorde at vi leste vedtekter og deltakeravtalen som har en sammenheng med hverandre. Vedtektene bærer preg av en forutinntatthet om hvordan ting skal være, og at det dermed kan være lurt med en presisering

Styrets innstilling

Styret sender forslaget til årsmøtet uten innstilling

Forslag til vedtak

Det foreslås at vedtektene og deltakeravtalen blir gjenstand for gjennomgang og revidering av det nye styret i RVS før det ordinære årsmøtet 2024 vedtar endringer i eksisterende vedtekter.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har selskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Steinar Hansgaard	Ravnkollbakken 68
Styremedlem	Bjørn Heidemann	Odvar Solbergs Vei 216
Styremedlem	Anne Mette Hyrve	Odvar Solbergs Vei 88
Styremedlem	Kim Lansborg	Sverre Iversens Vei 31
Styremedlem	Andres Quempumil	Odvar Solbergs Vei 36
Styremedlem	Elinor Synnøve Terp	Ravnkollbakken 20
Varamedlem	Elene M Håkonsen-Løkken	Odvar Solbergs Vei 174
Varamedlem	Kjetil Torsnes Hetland	Sverre Iversens Vei 11
Varamedlem	Thomas Emilson Holmesland	Ravnkollbakken 29
Varamedlem	Thor Jensen	Odvar Solbergs Vei 18
Varamedlem	Knut Schønning	Ravnkollbakken 1
Varamedlem	Tom Windvik	Odvar Solbergs Vei 112

Generelle opplysninger om Romsås Vaktmestersentral Sa

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

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

Romsås Vaktmestersentral Sa har 18 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Selskapets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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. 31.12.2023.

Selskapet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -2 895 791.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer økning av felleskostnader på 20% og ekstraordinære innbetalinger fra eierne på til sammen kr 1 905 110. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. 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 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % 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 6,70 % per 10.05.2024, månedlige terminer og 2 år gjenstående løpetid. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker med 5,3% for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra 01.02.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	19 051 104	17 797 955	19 051 000	24 766 000
Avgiftspliktige inntekter		-33 303	635 623	0	0
Andre anlegg	3	369 208	287 318	300 000	360 000
Andre inntekter	4	2 871	4 632	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 389 880	18 725 528	19 351 000	25 126 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-13 858 959	-14 507 766	-15 180 000	-17 115 500
Styrehonorar	6	-1 000 000	-950 000	-1 000 000	-1 000 000
Avskrivninger	17	-193 859	-138 346	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	7	-49 187	-48 963	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-53 500	-111 000	-100 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-234 345	-225 330	-235 000	-248 500
Konsulenthonorar	8	-14 900	-173 524	-70 000	-50 000
Drift og vedlikehold	9	-136 686	-103 278	-146 000	-115 000
Forsikringer		-67 303	-61 903	-68 000	-76 000
Kommunale avgifter	10	-101 318	-100 286	-123 500	-122 400
Kostnader til fordeling	3	-453 173	-566 692	-300 000	-360 000
Kostnader sameie		-163 716	-153 100	0	0
Energi/fyring	11	-537 467	-473 945	-360 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-5 477	-4 668	-6 000	-6 000
Andre driftskostnader	12	-2 590 038	-2 395 276	-2 853 500	-2 943 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 459 928	-20 014 076	-20 632 000	-22 787 300
DRIFTSRESULTAT		-70 048	-1 288 548	-1 281 000	2 338 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	6 736	6 857	0	0
Finanskostnader	14	-129 092	-88 151	-76 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-122 357	-81 294	-76 000	-70 000
Ordinært resultat før skatt		-192 405	-1 369 842	-1 357 000	2 268 700
Skattekostnad	19	-62 501	-50 361	0	0
ÅRSRESULTAT		-254 906	-1 420 203	-1 357 000	2 268 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-254 906	-1 420 203		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	5 460 223	5 460 223
Andre varige driftsmidler	16	323 523	254 270
SUM ANLEGGSMIDLER		5 783 746	5 714 493
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	206
Kundefordringer		1 920 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		151 265	131 482
Andre kortsiktige fordringer	17	36 680	70 447
Driftskonto OBOS-banken		0	736 021
Driftskonto OBOS-banken II		39 611	7 502
Sparekonto OBOS-banken		56 891	63 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		405 240	468 128
Innestående i andre banker		8 358	1 943
SUM OMLØPSMIDLER		2 618 895	1 478 744
SUM EIENDELER		8 402 641	7 193 237
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 590 393	1 845 298
SUM EGENKAPITAL		1 590 393	1 845 298
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	1 297 561	1 803 416
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 297 561	1 803 416

**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		333 654	701 142
Leverandørgjeld		507 539	655 550
Betalbar skatt	19	62 501	50 361
Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kredit kr 1 500 000)		767 330	0
Skyldige offentlige avgifter	20	786 281	962 856
Påløpte renter		7 682	474
Påløpte avdrag		42 885	0
Annen kortsiktig gjeld	21	3 006 814	1 174 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 514 686	3 544 523

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 402 641	7 193 237
---------------------------------	--	------------------	------------------

Pantstillelse	8 200 000	8 200 000
Garantiansvar	0	0

Oslo, 13.05.2024
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard

Bjørn Heidemann

Anne Mette Hyrve

Kim Lansborg

Andres Quempumil

Elinor Synnøve Terp

**NOTE: 1****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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

SKATT

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

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Kontingent	19 051 104
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	19 051 104

**NOTE: 3****ANDRE ANLEGG**

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: 4**ANDRE INNTEKTER**

Tilbakebetalte bompenger	318
Refusjon dobbel betaling i 2022 til Ravnkollen Brl	1 230
Gebyr	75
Refusjon av feilaktig utbetaling i 2019 til Ravnkollen Brl	1 248
SUM ANDRE INNTEKTER	2 871

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

	2022	2023
Ordinær lønn, fast ansatte	-10 047 224	-9 012 086
Overtid	-373 177	-259 268
Annen lønn, ikke feriepengar	-3 400	-2 400
Påløpte feriepengar	-1 263 902	-1 103 105
Fri bil, tlf etc.	-156 863	-213 038
Naturalytelser speilkonto	156 971	213 146
Arbeidsgiveravgift	-1 820 560	-1 643 769
Pensjonskostnader	370 020	348 819
Pensjonskostnader innskudd	-1 035 795	-724 758
AFP-pensjon	-220 853	-206 228
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-8 645	-7 571
Yrkesskadeforsikring	-49 963	-54 527
Gruppeliv/ulykke	-231 952	-81 401
Refusjon sykepengar	852 789	569 086
Gaver til ansatte	-25 910	-16 700
Kantinekostnader	-51 578	-64 710
Personalopplæring, kurs	0	-28 800
Bedriftshelsetjeneste	-13 180	-21 454
Arbeidsklær	-126 365	-194 579
Andre personalkostnader	-458 179	-1 355 617
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 507 766	-13 858 959

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 19 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: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 1 000 000.

Andre honorar (godtgjørelse ansatte representanter) er utbetalt med kr 53 500.

I tillegg har styret fått dekket seminar m/beværing på Color Line og Quality Hotel Olavsgaard for kr 132 702, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 49 187.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 900
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-14 900
-----------------------------	----------------

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-34 681
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-19 079
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-10 567
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-61 813
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 545
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 001
--------------------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-136 686
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-41 429
---------------	---------

Vann- og avløpsavgift	-18 499
-----------------------	---------

Renovasjonsavgift	-41 390
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-101 318
-------------------------------	-----------------

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-518 860
------------------	----------

Andre fyringskostnader	-18 607
------------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-537 467
----------------------------	-----------------

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-84 000
Container	-126 966
Diverse leiekostnader/leasing	-86 111
Verktøy og redskaper	-6 447
Telefon-/kontormaskiner	-42 235
Driftsmateriell	-475 826
Vakthold	-56 029
Renhold ved firmaer	-163 273
Andre fremmede tjenester	-22 105
Kontor- og datarekvisita	-26 368
Trykksaker	-2 506
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-33 717
Andre kostnader tillitsvalgte	-132 702
Andre kontorkostnader	-185 261
Telefon/bredbånd	-178 472
Porto	-20
Drivstoff biler, maskiner osv.	-219 268
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-518 573
Forsikringer/avgifter biler	-104 362
Reisekostnader	-60 213
Kontingenter	-2 400
Bank- og kortgebyr	-4 247
Velferdskostnader	-58 937
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 590 038

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 143
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 261
Renter av konto i Sparebank 1	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	840
Andre renteinntekter	1 488
SUM FINANSINNTEKTER	6 736

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-89 489
Renter på leverandørgjeld	-161
Renter og provisjon på kassekreditt	-38 442
Andre rentekostnader	-1 000
SUM FINANSKOSTNADER	-129 092

**NOTE: 15****BYGNINGER**

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

Gnr.96/bnr.171

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Arbeidsmaskiner

Kostpris	28 320
Tilgang 1988	24 048
Tilgang 2013	222 500
Avskrevet tidligere	-274 867

1

Bil (Caddy)

Tilgang 2019	160 000
Avskrevet tidligere	-98 667
Avskrevet i år	-32 000

29 333

Bil (E-Golf)

Tilgang 2019	160 000
Avskrevet tidligere	-98 667
Avskrevet i år	-32 000

29 333

Bil (Transporter)

Tilgang 2019	299 000
Avskrevet tidligere	-184 383
Avskrevet i år	-59 800

54 817

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



14

Romsås Vaktmestersentral Sa

Gulvaskemaskin		
Tilgang 2023	42 360	
Avskrevet i år	-12 943	29 417
Høytrykksvasker nr. 4		
Tilgang 2005	35 350	
Avskrevet tidligere	-35 349	1
Kjettingtalje		
Kostpris	10 253	
Avskrevet tidligere	-10 252	1
Plog til traktor		
Tilgang 2023	112 500	
Avskrevet i år	-18 750	93 750
Vikeplog		
Tilgang 2023	52 000	
Avskrevet i år	-14 444	37 556
Sandsprederskuff		
Tilgang 1994	40 992	
Avskrevet tidligere	-40 991	1
Sandspreder		
Tilgang 2023	56 250	
Avskrevet i år	-9 375	46 875
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2019	72 730	
Avskrevet tidligere	-55 760	
Avskrevet i år	-14 546	2 424
Snøfreser		
Tilgang 2013	67 575	
Avskrevet tidligere	-67 574	1
Snøskjær nr. 1		
Kostpris	64 800	
Avskrevet tidligere	-64 799	1
Snøskjær nr. 2		
Kostpris	41 520	
Avskrevet tidligere	-41 519	1
Stillas		
Tilgang 1996	52 194	

Vedlegg 1

21 av 27

320 Årsrapport 2023.pdf

BESKYTTET



15

Romsås Vaktmestersentral Sa

Avskrevet tidligere	-52 193	1
Sveiseavsug		
Kostpris	4 212	
Avskrevet tidligere	-4 211	1
Traktor m/utstyr		
Kostpris	179 964	
Tilgang 2009	456 813	
Avskrevet tidligere	-636 775	1
Traktor m/redskap		
Kostpris	479 165	
Avskrevet tidligere	-479 164	1
Varebil nr. 4		
Tilgang 2007	257 276	
Avskrevet tidligere	-257 275	1
Wille nr. 1		
Kostpris	21 655	
Avskrevet tidligere	-21 654	1
Wille nr. 2		
Kostpris	21 655	
Avskrevet tidligere	-21 654	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		323 523
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-193 859
NOTE: 17		
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		
Lån til ansatte		24 255
Faktura betalt til Morten's Kro AS, skal dekkes av klubbkasse		12 425
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		36 680

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2006	-8 200 000	
Nedbetalt tidligere	6 396 584	
Nedbetalt i år	505 855	
		-1 297 561
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 297 561

NOTE: 19**SKATTEKOSTNAD**

SKATTER	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-192 405	-1 369 842
+ Permanente forskjeller	2 400	3 975
+ Endring midlertidig forskjeller	190 005	1 365 867
- 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	2023	2022	Endring
Fordringer	0	0	0
Driftsmidler	1 451 600	1 282 230	169 370
Underskudd til fremføring	-3 833 993	-3 474 619	-359 374
Grunnlag utsatt skatt	-2 382 393	-2 192 389	-190 005
Utsatt skatt (22% for 2023)	-524 126	-482 326	-41 801

ÅRETS SKATTEKOSTNAD	2023
Betalbar inntektsskatt	0
Formuesskatt	62 501
Endring utsatt skatt	0
Endringer skatt tidligere år	0
SKATTEKOSTNAD	62 501

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

**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-405 240
Skyldig arbeidsgiveravgift	-381 041
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-786 281

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-1 100 141
Innbetalt a-konto medlemskontingent som gjelder 2024, fakturert i 2023	-1 905 110
Utlegg gjort i 2023, refunderes i 2024	-1 564
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 006 814



Annen informasjon om selskapet

Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 2378033. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

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

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 19.06.24

Selskapsnummer: 320 Selskapsnavn: Romsås Vaktmestersentral Sa

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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