



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 518 379
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
Forretningsadresse: Romsås Senter 6
0970 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: 19.04.2023

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, 24.07.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 18 725 528 | 23 625 946 |
| Sum inntekter | | 18 725 528 | 23 625 946 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 15 568 766 | 16 130 214 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 138 346 | 138 346 |
| Annen driftskostnad | | 4 306 965 | 5 655 973 |
| Sum kostnader | | 20 014 076 | 21 924 534 |
| Driftsresultat | | -1 288 548 | 1 701 413 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 857 | 1 380 |
| Sum finansinntekter | | 6 857 | 1 380 |
| Annen finanskostnad | | 88 151 | 111 169 |
| Sum finanskostnader | | 88 151 | 111 169 |
| Netto finans | | -81 294 | -109 789 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | -1 369 842 | 1 591 624 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | -50 361 | -28 119 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 420 203 | 1 563 505 |
| Årsresultat | | -1 420 203 | 1 563 505 |
| Totalresultat | | -1 420 203 | 1 563 505 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 420 203 | 1 563 505 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 420 203 | 1 563 505 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 5 460 223 | 5 460 223 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 254 270 | 392 616 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 714 493 | 5 852 839 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 5 714 493 | 5 852 839 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 265 066 |
| Andre fordringer | | 202 135 | 343 765 |
| Sum fordringer | | 202 135 | 608 832 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 276 609 | 2 211 840 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 276 609 | 2 211 840 |
| Sum omløpsmidler | | 1 478 744 | 2 820 672 |
| SUM EIENDELER | | 7 193 237 | 8 673 511 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 845 298 | 3 265 501 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 845 298 | 3 265 501 |
| Sum egenkapital | | 1 845 298 | 3 265 501 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 803 416 | 2 306 646 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 803 416 | 2 306 646 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 803 416 | 2 306 646 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 474 | 323 |
| Leverandørgjeld | | 655 550 | 187 164 |
| Betalbar skatt | | 50 361 | 28 119 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 962 856 | 1 291 787 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 1 875 282 | 1 593 970 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 3 544 523 | 3 101 363 |
| Sum gjeld | | 5 347 939 | 5 408 009 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 7 193 237 | 8 673 511 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 446756

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 518 379
Organisasjonsform: Samvirkeforetak
Foretaksnavn: ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA
Forretningsadresse: Romsås Senter 6
0970 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: 19.04.2023

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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 18 725 528 | 23 625 946 |
| Sum inntekter | | 18 725 528 | 23 625 946 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 15 568 766 | 16 130 214 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 138 346 | 138 346 |
| Annen driftskostnad | | 4 306 965 | 5 655 973 |
| Sum kostnader | | 20 014 076 | 21 924 534 |
| Driftsresultat | | -1 288 548 | 1 701 413 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 6 857 | 1 380 |
| Sum finansinntekter | | 6 857 | 1 380 |
| Annen finanskostnad | | 88 151 | 111 169 |
| Sum finanskostnader | | 88 151 | 111 169 |
| Netto finans | | -81 294 | -109 789 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | | |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | -1 369 842 | 1 591 624 |
| Skattekostnad på ordinært resultat | | -50 361 | -28 119 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | -1 420 203 | 1 563 505 |
| Årsresultat | | -1 420 203 | 1 563 505 |
| Totalresultat | | -1 420 203 | 1 563 505 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -1 420 203 | 1 563 505 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -1 420 203 | 1 563 505 |



Organisasjonsnr: 951 518 379
ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|---|------|------------------|------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 5 460 223 | 5 460 223 |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 254 270 | 392 616 |
| Sum varige driftsmidler | | 5 714 493 | 5 852 839 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 5 714 493 | 5 852 839 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 265 066 |
| Andre fordringer | | 202 135 | 343 765 |
| Sum fordringer | | 202 135 | 608 832 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 276 609 | 2 211 840 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 276 609 | 2 211 840 |
| Sum omløpsmidler | | 1 478 744 | 2 820 672 |
| SUM EIENDELER | | 7 193 237 | 8 673 511 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital

0 0



| | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 1 845 298 | 3 265 501 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 845 298 | 3 265 501 |
| Sum egenkapital | 1 845 298 | 3 265 501 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 1 803 416 | 2 306 646 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 803 416 | 2 306 646 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 803 416 | 2 306 646 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 474 | 323 |
| Leverandørgjeld | 655 550 | 187 164 |
| Betalbar skatt | 50 361 | 28 119 |
| Skyldige offentlige avgifter | 962 856 | 1 291 787 |
| Annen kortsiktig gjeld | 1 875 282 | 1 593 970 |
| Sum kortsiktig gjeld | 3 544 523 | 3 101 363 |
| Sum gjeld | 5 347 939 | 5 408 009 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 7 193 237 | 8 673 511 |



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
23.00

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

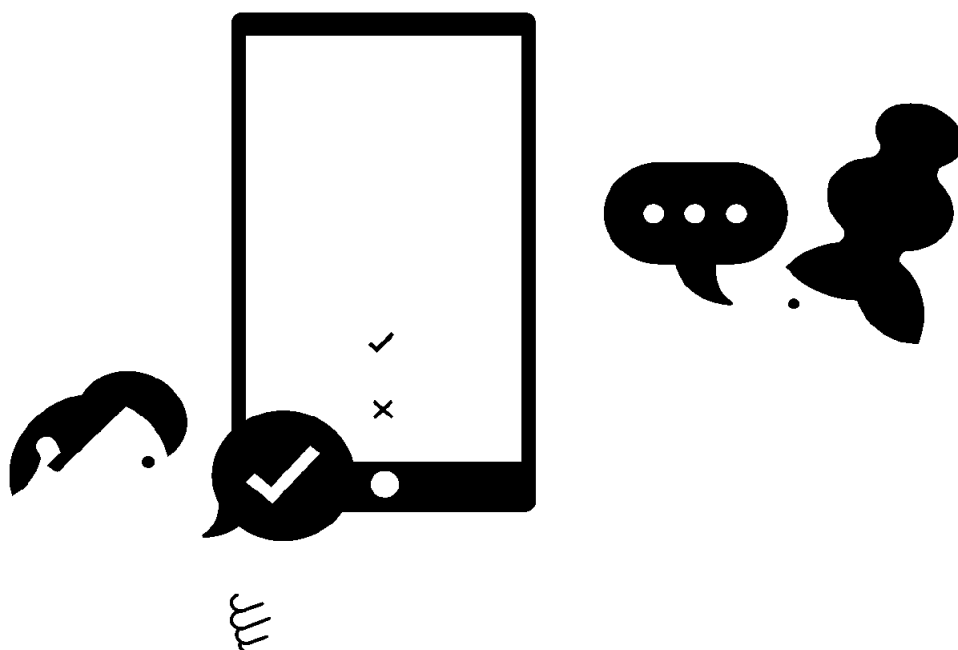
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Romsås Vaktmestersentral Sa

19. april 2023

Selskapsnummer: 320





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. april 2023 kl. 09:00, Romsås Vaktmestersentral.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene
7. Endring av 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Protokollvitner velges under møtet

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0320 Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

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 6

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har sendt inn forslag til endringer i eget vedlegg.

Forslag til vedtak

Endringene legges inn ihht. vedlegg.

Vedlegg

2. endring vedtekter rvs.pdf



Sak 7

Endring av deltakeravtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås endringer av deltakeravtalen ihht. vedlegg.

Forslag til vedtak

Endringen legges inn i deltakeravtalen.

Vedlegg

3. forslag endring deltakeravtale.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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 | Heidi Jægtvik | Ravnkollbakken 23 |
| Styremedlem | Kim Lansborg | Sverre Iversens Vei 31 |
| Styremedlem | Andres Quempumil | Odvar Solbergs Vei 36 |
| 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 19 ansatte. Det er meldt om 2 skader i 2022. Arbeidsmiljøet har opplevd utfordringer med samarbeidsklimaet.

Forretningsførsel og revisjon

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



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 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at selskapet vedtok å ikke kreve inn medlemskontingent i desember 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte renter.

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.

Selskapet hadde pr. 31.12.2022 negativ arbeidskapital på kr – 2 065 779.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2023. Bruk av kassekreditt og innkreving av medlemskontingent.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



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 Romsås Vaktmestersentral Sa.

Lån

Romsås Vaktmestersentral Sa har ett lån i OBOS-banken med flytende rente på 5,05 % per 21.03.2023, månedlige terminer og 3 år gjenstående løpetid. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS øker 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 uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo
www.bdo.no

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 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 17 797 955 | 21 052 768 | 19 553 000 | 19 051 000 |
| Avgiftspliktige inntekter | | 635 623 | 1 247 830 | 0 | 0 |
| Andre anlegg | 3 | 287 318 | 1 310 405 | 2 500 000 | 300 000 |
| Andre inntekter | 4 | 4 632 | 14 944 | 15 000 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 18 725 528 | 23 625 946 | 22 068 000 | 19 351 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 5 | -14 507 766 | -15 253 824 | -17 726 000 | -15 180 000 |
| Styrehonorar | 6 | -950 000 | -860 890 | -950 000 | -1 000 000 |
| Avskrivninger | 16 | -138 346 | -138 346 | -140 000 | -140 000 |
| Revisjonshonorar | 7 | -48 963 | -21 294 | -35 000 | -50 000 |
| Andre honorarer | 6 | -111 000 | -15 500 | -50 000 | -100 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -225 330 | -219 835 | -225 500 | -235 000 |
| Konsulenthonorar | 8 | -173 524 | -46 910 | -120 000 | -70 000 |
| Drift og vedlikehold | 9 | -103 278 | -229 641 | -185 000 | -146 000 |
| Forsikringer | | -61 903 | -56 745 | -120 000 | -68 000 |
| Kommunale avgifter | 10 | -100 286 | -111 421 | -115 500 | -123 500 |
| Kostnader til fordeling | 3 | -566 692 | -991 704 | -1 000 000 | -300 000 |
| Kostnader sameie | | -153 100 | -123 000 | -130 000 | 0 |
| Energi/fyring | 11 | -473 945 | -489 535 | -360 000 | -360 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -4 668 | -4 428 | -5 000 | -6 000 |
| Andre driftskostnader | 12 | -2 395 276 | -3 361 460 | -3 479 500 | -2 853 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -20 014 076 | -21 924 534 | -24 641 500 | -20 632 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -1 288 548 | 1 701 413 | -2 573 500 | -1 281 000 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 13 | 6 857 | 1 380 | 5 000 | 0 |
| Finanskostnader | 14 | -88 151 | -111 169 | -56 000 | -76 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -81 294 | -109 789 | -51 000 | -76 000 |
| Ordinært resultat før skatt | | -1 369 842 | 1 591 624 | -2 624 500 | -1 357 000 |
| Skattekostnad | 19 | -50 361 | -28 119 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | -1 420 203 | 1 563 505 | -2 624 500 | -1 357 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 1 563 505 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -1 420 203 | 0 | | |



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

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 15 | 5 460 223 | 5 460 223 |
| Andre varige driftsmidler | 16 | 254 270 | 392 616 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 5 714 493 | 5 852 839 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 206 | 268 |
| Kundefordringer | | 0 | 265 066 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 131 482 | 121 567 |
| Andre kortsiktige fordringer | 17 | 70 447 | 221 930 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 736 021 | 543 341 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 7 502 | 412 661 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 63 015 | 705 789 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 468 128 | 546 355 |
| Innestående i andre banker | | 1 943 | 3 695 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 478 744 | 2 820 672 |
| SUM EIENDELER | | 7 193 237 | 8 673 511 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 845 298 | 3 265 501 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 845 298 | 3 265 501 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 18 | 1 803 416 | 2 306 646 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 803 416 | 2 306 646 |



8

Romsås Vaktmestersentral Sa

KORTSIKTIG GJELD

| | | | |
|---|----|------------------|------------------|
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 701 142 | 125 895 |
| Leverandørgjeld | | 655 550 | 187 164 |
| Betalbar skatt | 19 | 50 361 | 28 119 |
| Benyttet kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000) | | 0 | 0 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 962 856 | 1 291 787 |
| Påløpte renter | | 474 | 323 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 1 174 140 | 1 468 075 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 3 544 523 | 3 101 363 |

SUM EGENKAPITAL OG GJELD**7 193 237****8 673 511**

| | | | |
|---------------|--|-----------|-----------|
| Pantstillelse | | 8 200 000 | 8 200 000 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 22.03.2023
Styret i Romsås Vaktmestersentral SA

Steinar Hansgaard /s/

Bjørn Heidemann /s/

Anne Mette Hyrve /s/

Heidi Jægtvik /s/

Kim Lansborg /s/

Andres Quempumil /s/

**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.

SKATTETREKKS KONTTO

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 | 17 463 512 |
| Romsås Barnehage | 334 443 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 17 797 955 |

**NOTE: 3**

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**

| | |
|---|--------------|
| Opprydning gebyrer til OBOS Eiendomsforvaltning | 2 459 |
| Innbetaling fra AJ Produkter | 2 149 |
| Korrigerende avsatt skatt tidligere år | 24 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 4 632 |

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

| | 2021 | 2022 |
|---|--------------------|--------------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -10 987 858 | -10 047 224 |
| Overtid | -499 110 | -373 177 |
| Annen lønn, ikke feriepenger | -20 484 | -3 400 |
| Annen lønn (ansatte fra bemanningsbyrå) | -119 358 | 0 |
| Påløpte feriepenger | -1 370 816 | -1 263 902 |
| Fri bil, tlf etc. | -253 579 | -156 863 |
| Naturalytelser speilkonto | 256 018 | 156 971 |
| Arbeidsgiveravgift | -1 905 800 | -1 820 560 |
| Pensjonskostnader | 397 605 | 370 020 |
| Pensjonskostnader innskudd | -1 098 744 | -1 035 795 |
| AFP-pensjon | -226 452 | -220 853 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -5 791 | -8 645 |
| Yrkesskadeforsikring | -105 941 | -49 963 |
| Gruppeliv/ulykke | -156 100 | -231 952 |
| Refusjon sykepenger | 1 209 561 | 852 789 |
| Gaver til ansatte | -20 100 | -25 910 |
| Kantinekostnader | -31 064 | -51 578 |
| Personalopplæring, kurs | -79 980 | 0 |
| Bedriftshelsetjeneste | -30 361 | -13 180 |
| Arbeidsklær | -150 589 | -126 365 |
| Andre personalkostnader | -54 882 | -458 179 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -15 253 825 | -14 507 766 |

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

**NOTE: 6****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 950 000.

Andre honorar er utbetalt med kr 111 000.

I tillegg har styret fått dekket hotell og bevertning for kr 50 903, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 48 963.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -154 594

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -18 930

SUM KONSULENTHONORAR -173 524

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -8 554

Drift/vedlikehold elektro -48 539

Drift/vedlikehold fellesanlegg -19 108

Drift/vedlikehold heisanlegg -9 861

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -4 991

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -12 226

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -103 278

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

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -41 429

Vann- og avløpsavgift -21 701

Renovasjonsavgift -37 155

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -100 286

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi -454 774

Andre fyringskostnader -19 171

SUM ENERGI / FYRING -473 945

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

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Lokalleie | -86 478 |
| Container | -118 066 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -124 113 |
| Verktøy og redskaper | -4 036 |
| Telefon-/kontormaskiner | -18 849 |
| Driftsmateriell | -252 733 |
| Vakthold | -61 463 |
| Renhold ved firmaer | -151 876 |
| Andre fremmede tjenester | -81 |
| Kontor- og datarekvisita | -13 924 |
| Aviser, tidsskrifter, faglitteratur | -54 017 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -50 903 |
| Andre kontorkostnader | -263 452 |
| Telefon/bredbånd | -220 575 |
| Telefon, annet | -3 720 |
| Porto | -40 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -255 460 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -569 257 |
| Forsikringer/avgifter biler | -97 908 |
| Reisekostnader | -40 201 |
| Kontingenter | -3 975 |
| Bank- og kortgebyr | -4 149 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -2 395 276 |

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 2 523 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 3 990 |
| Renter av konto i Sparebank 1 | 8 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 314 |
| Andre renteinntekter | 22 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 6 857 |

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -71 419 |
| Renter på leverandørgjeld | -58 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -16 579 |
| Andre rentekostnader | -95 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -88 151 |

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

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

Gnr.96/bnr.171

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | |
|---------------------------|----------|---------|
| Arbeidsmaskiner | | |
| Kostpris | 28 320 | |
| Tilgang 1988 | 24 048 | |
| Tilgang 2013 | 222 500 | |
| Avskrevet tidligere | -274 867 | |
| | | 1 |
| Bil | | |
| Kostpris | 619 000 | |
| Avskrevet tidligere | -257 917 | |
| Avskrevet i år | -123 800 | |
| | | 237 283 |
| Dreiebenk | | |
| Kostpris | 12 000 | |
| Avskrevet tidligere | -11 999 | |
| | | 1 |
| Gressklipper nr. 2 | | |
| Kostpris | 215 880 | |
| Avskrevet tidligere | -215 879 | |
| | | 1 |
| Gressklipper Kubota F1900 | | |
| Tilgang 2002 | 198 400 | |
| Avskrevet tidligere | -198 399 | |
| | | 1 |
| Høytrykksvasker nr. 4 | | |
| Tilgang 2005 | 35 350 | |
| Avskrevet tidligere | -35 349 | |
| | | 1 |
| Kjettingtalje | | |
| Kostpris | 10 253 | |
| Avskrevet tidligere | -10 252 | |
| | | 1 |
| Sandsprederskuff | | |
| Tilgang 1994 | 40 992 | |
| Avskrevet tidligere | -40 991 | |



14

Romsås Vaktmestersentral Sa

| | | |
|--------------------------------|-------------|----------------|
| | | 1 |
| Snøfreser nr. 2 | | |
| Tilgang 2019 | 72 730 | |
| Avskrevet tidligere | -41 214 | |
| Avskrevet i år | -14 546 | |
| | | 16 970 |
| 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 | |
| Avskrevet tidligere | -52 193 | |
| | | 1 |
| Sveiseavsug | | |
| Kostpris | 4 212 | |
| Avskrevet tidligere | -4 211 | |
| | | 1 |
| Traktor m/utstyr | | |
| Kostpris | 179 964 | |
| Tilgang 2009 | 456 813 | |
| Avskrevet tidligere | -636 775 | |
| | | 1 |
| Traktor m/redskap | | |
| Kostpris | 479 165 | |
| Avskrevet tidligere | -479 164 | |
| | | 1 |
| Varebil nr. 4 | | |
| Tilgang 2007 | 257 276 | |
| Avskrevet tidligere | -257 275 | |
| | | 1 |
| Kabel-tv anlegg | | |
| Kostpris | 7 111 754 | |
| Tilgang 1987 | 1 318 983 | |
| Tilgang 1988 | 2 866 587 | |
| Tilgang 1989 | 334 009 | |
| Avskrevet tidligere | -11 631 333 | |
| | | 1 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 254 270 |

Vedlegg 1

19 av 30

0320 Årsrapport 2022.pdf

BESKYTTET



| | |
|--------------------------------|-----------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -138 346 |
|--------------------------------|-----------------|

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---------------------|--------|
| Lån til ansatte | 66 220 |
| Refusjon sykepenger | 4 227 |

| | |
|---|---------------|
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 70 447 |
|---|---------------|

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,80 %. Løpetiden er 20 år.

| | | |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2006 | -8 200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 5 893 354 | |
| Nedbetalt i år | 503 230 | |
| | | -1 803 416 |

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -1 803 416 |
|------------------------------------|-------------------|

**NOTE: 19**

| SKATTER | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Resultat før skattekostnad | -1 369 842 | 1 591 624 |
| + Permanente forskjeller | 3 975 | 1 280 |
| + Endring midlertidig forskjeller | 1 365 867 | -1 592 904 |
| - 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 | 2022 | 2021 | Endring |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Fordringer | 0 | 0 | 0 |
| Driftsmidler | 1 282 230 | 1 069 762 | 212 468 |
| Underskudd til fremføring | -3 474 619 | -1 896 284 | -1 578 335 |
| Grunnlag utsatt skatt | -2 192 389 | -826 522 | -1 365 867 |
| Utsatt skatt (22% for 2022) | -482 326 | -181 835 | -300 491 |

| ÅRETS SKATTEKOSTNAD | 2022 |
|------------------------------|---------------|
| Betalbar inntektsskatt | 0 |
| Formuesskatt | 50 361 |
| Endring utsatt skatt | 0 |
| Endringer skatt tidligere år | 0 |
| SKATTEKOSTNAD | 50 361 |

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

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|---|-----------------|
| Forskuddstrekk | -468 128 |
| Andre trekk | 960 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -490 463 |
| Skyldig mva. | -5 225 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -962 856 |

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Feriepenger | -1 174 065 |
| Fakturagebyr | -75 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -1 174 140 |





Annen informasjon om selskapet

Forsikring

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

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

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



Forslag til endring av vedtekter til årsmøte 19. april fremkommer med overstyrking av gammel tekst og understrekning av ny tekst.

VEDTEKTER FOR ROMSÅS VAKTMESTERSENTRAL SA

Vedtatt på møte 12.12.2012. Senest endret 8. August 2022. Disse vedtektene erstatter tidligere vedtekter av 14.04.2004 for Sameiet Romsås Vaktmestersentral BA.

1. Sammenslutningsform og foretaksnavn

Sammenslutningen er et samvirkeforetak. Foretaksnavn er Romsås Vaktmestersentral SA.

Medlemmene hefter ikke overfor kreditorene for foretakets forpliktelser.

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

2. Forretningssted

Samvirkeforetakets forretningskontor er i Oslo kommune.

3. Virksomhet

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

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

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

4. Andelsinnskudd og medlemskontingent

Det skal ikke betales innskudd.

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

Kontingenten inndeckes gjennom månedlige innbetalinger fra medlemmene.

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



5. Anvendelse av årsoverskudd

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

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

6. Styre, daglig leder 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.

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

Styret velger selv leder og ~~nestleder~~ blant de oppnevnte medlemmer.

Styret beslutter til enhver tid foretakets organisasjons- og driftsform, inkludert lederstruktur

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

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

7. Styrets oppgaver

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

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

Styret kan meddele prokura.

8. Ordinært årsmøte

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

På det ordinære årsmøtet skal følgende saker behandles og avgjøres:

1. Godkjenning av årsregnskapet og årsberetningen, herunder disponering av årsoverskudd



2. Andre saker som etter loven eller vedtektene hører under årsmøtet.

9. Ekstraordinært årsmøte

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

10. Fordeling av nettoformuen ved oppløsning av samvirkeforetaket

Oppløsning kan bare skje dersom alle medlemmer er enige.

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

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

11. Opptak av nye medlemmer

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

12 Utmelding

Utmelding skal skje skriftlig.

Det skal føres forhandlinger med de øvrige medlemmene om dette.

Utmelding kan tidligst tre i kraft 3 måneder etter vedtak.

13. Eksklusjon

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

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

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

14. Endringer i vedtektene

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

15. Forholdet til lov om samvirkeforetak

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



Forslag til endring av deltakeravtale til årsmøte 19. april fremkommer med overstyrking av gammel tekst og understrekning av ny tekst.

Deltakeravtale for Romsås Vaktmestersentral SA.

1.

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

2.

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

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

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

3.

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

4.

Det utbetales honorar til styret i samvirkeforetaket. Honoraret fastsettes av årsmøtet. Styrehonorar regnskapsføres på konto «styrehonorar».

Ansattrepresentant og dennes vara honoreres med beløp som fastsettes av årsmøtet. Honorar til ansattrepresentant og vara regnskapsføres på konto «andre honorarer».

5.

Styret beslutter til enhver tid organisasjons- og driftsform, inkludert lederstruktur

6.

Det nedsettes bedriftsutvalg bestående av styrerepresentant styreleder, nestleder, ansattrepresentant og verneombud.

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



7.

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

8.

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

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

Deltakerlag som ønsker å reservere seg mot bruk av fellesavtaler eller inngåelse av nye avtaler, skal informere styret i Romsås vaktmestersentral om dette.

9.

Et samvirkeforetak skal etter loven være åpent for nye medlemmer. Styret behandler og avgjør søknader om medlemskap. Nye medlemmer skal fortrinnsvis være boligselskaper i vaktmestersentralens geografiske virkeområde som forutsettes å benytte sentralens tjenester. Det kan stilles saklige krav for medlemskap blant annet om tilstrekkelig samhandel med laget.

10.

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

11.

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

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

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

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



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 19.04.23

Selskapsnummer: 320 **Selskapsnavn:** Romsås Vaktmestersentral Sa

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
E-post: oef@obos.no

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