



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 820 614
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 001 361	16 462 590
Sum inntekter		18 001 361	16 462 590
Kostnader			
Lønnskostnad		12 984 701	12 319 781
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 035 044	1 099 713
Annen driftskostnad		4 083 678	3 292 751
Sum kostnader		18 103 424	16 712 245
Driftsresultat		-102 063	-249 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 207	8 214
Sum finansinntekter		6 207	8 214
Annen finanskostnad		18	2 302
Sum finanskostnader		18	2 302
Netto finans		6 189	5 912
Ordinært resultat før skattekostnad		-95 874	-243 743
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 874	-243 743
Årsresultat		-95 874	-243 743
Totalresultat		-95 874	-243 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-95 874	-243 743
Sum overføringer og disponeringer		-95 874	-243 743



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 385 473	4 411 202
Sum varige driftsmidler		4 385 473	4 411 202
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 000	2 000
Andre fordringer		34 000	34 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000
Sum anleggsmidler		4 421 473	4 447 202
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		5 107	157 825
Andre fordringer		53 520	292 136
Sum fordringer		58 628	449 961
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 143 485	3 375 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 143 485	3 375 300
Sum omløpsmidler		4 202 113	3 825 261
SUM EIENDELER		8 623 586	8 272 463



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 127 120	6 154 752
Sum opptjent egenkapital		6 127 120	6 154 752
Sum egenkapital		6 127 120	6 154 752
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		316 802	143 631
Skyldige offentlige avgifter		1 039 238	876 741
Annen kortsiktig gjeld		1 140 425	1 097 339
Sum kortsiktig gjeld		2 496 465	2 117 710
Sum gjeld		2 496 465	2 117 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 623 586	8 272 463



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 256806

Enheten

Organisasjonsnummer: 976 820 614
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 976 820 614
OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 001 361	16 462 590
Sum inntekter		18 001 361	16 462 590
Kostnader			
Lønnskostnad		12 984 701	12 319 781
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 035 044	1 099 713
Annen driftskostnad		4 083 678	3 292 751
Sum kostnader		18 103 424	16 712 245
Driftsresultat		-102 063	-249 655
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 207	8 214
Sum finansinntekter		6 207	8 214
Annen finanskostnad		18	2 302
Sum finanskostnader		18	2 302
Netto finans		6 189	5 912
Ordinært resultat før skattekostnad		-95 874	-243 743
Ordinært resultat etter skattekostnad		-95 874	-243 743
Årsresultat		-95 874	-243 743
Totalresultat		-95 874	-243 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-95 874	-243 743
Sum overføringer og disponeringer		-95 874	-243 743



Organisasjonsnr: 976 820 614
OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 385 473	4 411 202
Sum varige driftsmidler		4 385 473	4 411 202

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		2 000	2 000
Andre fordringer		34 000	34 000
Sum finansielle anleggsmidler		36 000	36 000

Sum anleggsmidler		4 421 473	4 447 202
-------------------	--	-----------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Kundefordringer		5 107	157 825
Andre fordringer		53 520	292 136
Sum fordringer		58 628	449 961

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 143 485	3 375 300
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 143 485	3 375 300

Sum omløpsmidler		4 202 113	3 825 261
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		8 623 586	8 272 463
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 127 120	6 154 752
Sum opptjent egenkapital	6 127 120	6 154 752
Sum egenkapital	6 127 120	6 154 752
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	316 802	143 631
Skyldige offentlige avgifter	1 039 238	876 741
Annen kortsiktig gjeld	1 140 425	1 097 339
Sum kortsiktig gjeld	2 496 465	2 117 710
Sum gjeld	2 496 465	2 117 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 623 586	8 272 463



Organisasjonsnr: 976 820 614
OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

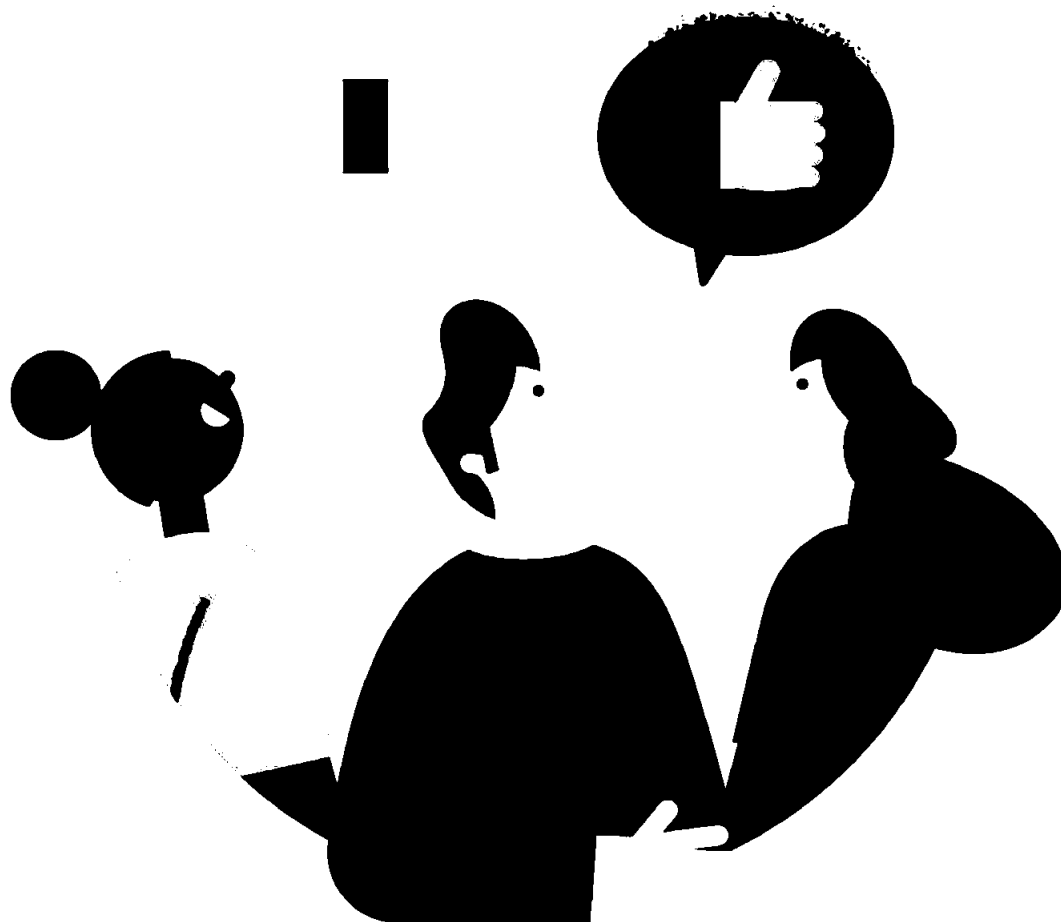
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

0160 Oppsal Vaktmestersentral





Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Oppsal Vaktmestersentral
avholdes tirsdag 5. april 2022 kl. 18.00 i vaktmestersentralens lokaler
i Løypeveien 2.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Valgkomiteen har ikke innstilt på honorar.

Styrets innstilling er at honoraret reguleres med KPI og fastsettes til kr 417 000 til samlet styret. Styret har vedtatt fordelingen.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nytt punkt 3-6 i vedtektene om begrensning av overføring av arbeidskapital til nytt regnskapsår (forslagstiller: Oppsal borettslag)
 - B) Endring av punkt 4-2 i vedtektene om hvem som er valgbare til styret (forslagstiller: Oppsal borettslag)
 - C) Forslag til vedtektsendring - § 6 Valgkomité (forslagsstiller: Styret)
- Innkomne forslag er tatt inn bak i innkallingen.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Se valgkomiteens innstilling på side 27.

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomité, 2 for 2 år og 1 for 1 år

Oslo, 22. februar 2022
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Edward Ingebrigtsen /s/ Thomas Opkvitne Andersen /s/
Martin Aulie /s/ Madeleine Olsnes Fredriksen /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2021

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	Thomas Opkvitne Andersen	Utmarkveien 19
Styremedlem	Martin Aulie	Grønvoll Allé 3 A
Styremedlem	Madeleine Olsnes Fredriksen	Hesselbergs Gate 3 A
Varamedlem	Lars Hertaas	Haakon Tveters Vei 48
Varamedlem	Audun Kristiansen	Vetlandsveien 62 B
Varamedlem	Johan Sverre Vosgraff	Solbergliveien 103

Valgkomiteen

Morten Aas	Vetlandsveien 115
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 ansettelser.

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 2021 avholdt 13 styremøter.

I 2021 har sentralen konsentrert arbeidet om å sikre pålitelige og gode leveranser av grunnleggende vaktmestertjenester, i henhold til de oppdaterte avtalene og vaktmesterinstruksene som ble inngått med eierne i 2019.

I "koronatiden" har sentralen også i 2021 vært i normal drift, ivaretatt smittevern internt og tilbudt smitteverntjenester til boligselskapene som tilleggsvaktmestertjeneste.



Styret har i 2021 arbeidet sammen med administrasjonen om planer for utvikling av sentralen på lengre sikt. Merverdiavgiftsplikt ved tilbud utover tradisjonelle vaktmestertjenester krever at det eventuelt lages en ny organisasjon som kan gjøre det mulig å tilby slike tjenester. Det tingsrettslige sameiet OVS er ikke rigget for å tilby tjenester med merverdiavgift. Avklaringer fra Skatteetaten som styret har tatt initiativ til klargjør rammebetingelsene. Arbeidet videreføres i 2022 for å fremme forslag overfor eierne om å etablere en ny organisasjon i/utenfor OVS.

Styret har i 2021 initiert et arbeid med å utvikle ny profil for vaktmestersentralen. Dette innebærer et nytt visuelt uttrykk med bl.a. ny logo. Arbeidet utføres parallelt med planer om videre utvikling sentralen. Arbeidet gjennomføres i samarbeid mellom styret og administrasjonen, og er planlagt ferdigstilt innen våren 2022.

Ny daglig leder Frode Røstvang tiltrådte i november 2021. Arbeidsledelsen og mulighetene for å utvikle i sentralen videre er styrket idet tidligere daglig leder Lars Mikkelsen går over i andre oppgaver.

Koronasituasjonen medførte at det heller ikke i 2021 viste seg praktisk mulig å møte eierne eierne/kundene fysisk for å kunne sikre en god plattform for samarbeid, avdekke behov knyttet til tilleggstjenester mv. og fasilitere samarbeid mellom boligselskapene.

Oppsal Vaktmestersentral er medlem av arbeidsgiverorganisasjonen Virke.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at selskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg. Selskapet må også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Forsikring

Selskapets eiendommer er forsikret i KLP Skadeforsikring AS med polisenummer 308984.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om selskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 18 001 361.

Dette er kr 618 361 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere utfakturering for tilleggstjenester ytt til eierselskapene og salg av anleggsmidler som det ikke var budsjettet med.



Andre inntekter består i hovedsak av innbetalinger fra eiere for tjenester og tilleggstjenester ytt til eierselskapene. Se spesifikasjonen i note nummer 3. Denne inntekten ligger kr 428 812 over budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 18 103 424.

Dette er kr 421 576 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at personalkostnadene ligger under budsjettet. Prosentvis utgjør avviket ca 6 %.

Konsulentonorar ligger vesentlig over budsjett. Øvrige poster har små avvik.

Årsaken til avviket under posten konsulenttjenester er at det er leid inn bistand til ansettelse av ny daglig leder, avklaring i forhold til merverdiavgiftsspørsmål og ny profil.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 95 874 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til selskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 705 648.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er økt med ca 11 %. Premien er stipulert, det er forsøkt tatt høyde for prisregulering og økning som følge av nye anleggsmidler kjøpt i 2021.

Lån

Oppsal Vaktmestersentral har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med 2,5 %.

Planer

Driften i 2022 er basert på normaldrift. Det er tatt høyde for å bruke noe konsulent og advokatbistand til vurdering av organisasjonsmodell.



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

Budsjettet er basert på uendrede priser for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Oppsal Vaktmestersentral

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Oppsal Vaktmestersentrals årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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



Uavhengig revisors beretning - Oppsal Vaktmestersentral

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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 874 538	14 402 707	15 883 000	15 870 000
Salg anleggsmidler		198 010	27 135	0	0
Andre inntekter	3	1 928 812	2 032 748	1 500 000	900 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 001 361	16 462 590	17 383 000	16 770 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 584 701	-12 009 781	-13 420 000	-13 700 000
Styrehonorar	5	-400 000	-310 000	-400 000	-417 000
Avskrivninger	12	-1 035 044	-1 099 713	-1 210 000	-1 020 000
Revisjonshonorar	6	-70 714	-35 025	-50 000	-50 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-169 175	-165 050	-170 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-680 875	-76 300	-70 000	-250 000
Drift og vedlikehold	8	-66 460	-30 233	-40 000	-55 000
Forsikringer		-116 833	-105 512	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-73 567	-34 970	-60 000	-60 000
Andre driftskostnader	9	-2 886 054	-2 845 660	-2 955 000	-3 020 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-18 103 424	-16 712 245	-18 525 000	-18 897 000
DRIFTSRESULTAT		-102 063	-249 655	-1 142 000	-2 127 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 207	8 214	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-18	-2 302	-3 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 189	5 912	0	0
ÅRSRESULTAT		-95 874	-243 743	-1 142 000	-2 127 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-95 874	-243 743		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	4 385 473	4 411 202
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		34 000	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		4 421 473	4 447 202
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		133	150
Kundefordringer		5 107	157 825
Forskuddsbetalte kostnader		48 703	42 159
Andre kortsiktige fordringer	14	4 685	249 827
Driftskonto OBOS-banken		1 457 444	155 077
Driftskonto OBOS-banken II		106 314	102 411
Skattetrekkkonto OBOS-banken		569 180	415 849
Sparekonto OBOS-banken		2 010 547	2 701 963
SUM OMLØPSMIDLER		4 202 113	3 825 261
SUM EIENDELER		8 623 586	8 272 463
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	6 127 120	6 154 752
SUM EGENKAPITAL		6 127 120	6 154 752
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 396	0
Leverandørgjeld		316 802	143 631
Skyldige offentlige avgifter	16	1 039 238	876 741
Annen kortsiktig gjeld	17	1 135 029	1 097 339
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 496 465	2 117 710
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 623 586	8 272 463



11

Oppsal Vaktmestersentral

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 22. februar 2022
Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Edward Ingebrigtsen /s/ Thomas Opkvitne Andersen /s/
Martin Aulie /s/ Madeleine Olsnes Fredriksen /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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	12 315 242
Akto innbetalinger	3 499 176
Vaktmestertjenester, ikke eiere	60 120
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 874 538

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	3 904
Oppsal Borettslag	567 716
Vetlandsveien Borettslag	182 194
AL Bølerskogen Borettslag II	66 345
Fuglemyra Borettslag	55 622
Skøyenåsen Borettslag	320 318
Sameiet Hovinbekken III	234
Sameiet Hovinbekken II	4 246
Solhøgda Borettslag	170 441
Hauktjern Borettslag	23 319
Sankthansfjellet Borettslag	164 755



Karlstua Borettslag	200 939
Vindusprosjekt	63 040
Gravearbeider	6 620
Nytt rekkverk (riving og opparb.)	20 163
Singel, Haraløkka Brl	10 927
Diverse	68 029
SUM ANDRE INNTEKTER	1 928 812

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER 2021**

Ordinær lønn, fast ansatte	-8 714 825
Ordinær lønn, vikarer	-108 600
Overtid	-606 385
Annen lønn, ikke feriepengar	-160 000
Påløpte feriepengar	-1 151 193
Fri bil, tlf etc.	-53 999
Naturalytelser speilkonto	53 999
Arbeidsgiveravgift	-1 540 822
Pensjonskostnader	130 291
Pensjonskostnader innskudd	-325 785
AFP-pensjon	-159 478
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-6 044
Yrkesskadeforsikring	-10 357
Refusjon sykepenger	541 871
Gaver til ansatte	-25 900
Kantinekostnader	-83 246
Bedriftshelsetjeneste	-47 553
Annonser stillinger	-77 675
Arbeidsklær	-114 779
Andre personalkostnader	-124 223
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 584 701

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 2020/2021, og er på kr 400 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 70 714.

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

Juridisk bistand, organisasjonsutvikling	-245 739
Tilleggstjenester, OBOS BBL	-9 013
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-34 778
Andre konsulenthonorar, Habberstad, rekruttering	-231 250
Andre konsulenthonorar, Topper Produksjon, profilering	-156 250
Andre konsulenthonorarer	-3 846
SUM KONSULENTHONORAR	-680 875

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-40 089
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 174
Kostnader leiligheter, lokaler	-24 197
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 460

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-386 868
Container	-213 805
Diverse leiekostnader/leasing	-51 725
Verktøy og redskaper	-68 852
Telefon-/kontormaskiner	-45 646
Driftsmateriell	-1 012 843
Vaktmestertjenester	-5 400
Vakthold	-20 773
Renhold ved firmaer	-88 020
Andre fremmede tjenester	-104 919
Kontor- og datarekvisita	-33 365
Trykksaker	-3 375
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-6 540
Andre kontorkostnader	-14 856
Telefon, annet	-73 321
Drivstoff biler, maskiner osv.	-192 935
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-499 664
Reisekostnader	-47 554
Bank- og kortgebyr	-15 594
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 886 054

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 996
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	133
Andre renteinntekter	78
SUM FINANSINNTEKTER	6 207

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

Renter på leverandørgjeld		-18
SUM FINANSKOSTNADER		-18

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Brannvernustyr			
Tilgang 2021	76 961		
Avskrevet i år	-4 277		
			72 684
Flishogger			
Tilgang 2016	262 500		
Avskrevet tidligere	-153 006		
Avskrevet i år	-37 500		
			71 994
Graveringsutstyr			
Tilgang 2013	68 331		
Avskrevet tidligere	-68 330		
			1
Gressklipper nr. 1			
Tilgang 2017	32 230		
Avskrevet tidligere	-22 023		
Avskrevet i år	-6 446		
			3 761
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2017	41 125		
Avskrevet tidligere	-28 102		
Avskrevet i år	-8 225		
			4 798
Gressklipper nr. 3			
Tilgang 2017	36 250		
Avskrevet tidligere	-24 166		
Avskrevet i år	-7 250		
			4 834
Gressklipper nr. 5			
Kostpris	36 708		
Avskrevet tidligere	-36 707		
			1
Gressklipper nr. 8			
Tilgang 2020	212 625		
Avskrevet tidligere	-17 718		
Avskrevet i år	-42 525		
			152 382



16

Oppsal Vaktmestersentral

Gressklipper		
Tilgang 2018	220 738	
Avskrevet tidligere	-93 815	
Avskrevet i år	-44 148	
		82 775
Høytrykkvasker		
Tilgang 2018	41 918	
Avskrevet tidligere	-29 119	
Avskrevet i år	-12 798	
		1
Kubota F1900		
Tilgang 2017	149 020	
Avskrevet tidligere	-72 734	
Avskrevet i år	-21 288	
		54 998
Kubota F3560		
Tilgang 2015	277 500	
Avskrevet tidligere	-199 315	
Avskrevet i år	-39 643	
		38 542
PC med utstyr		
Tilgang 2015	77 194	
Avskrevet tidligere	-77 193	
		1
Bærbar PC		
Tilgang 2019	18 063	
Avskrevet tidligere	-6 523	
Avskrevet i år	-6 021	
		5 519
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	-191 516	
Avskrevet i år	-14 733	
		1



17

Oppsal Vaktmestersentral

Plog til traktor		
Tilgang 2021	187 500	
Avskrevet i år	-4 587	
		182 913
Vikeplog		
Kostpris	55 000	
Avskrevet tidligere	-54 999	
Avgang 2021	-1	
		0
Påhengsvogn		
Tilgang 2016	78 125	
Avskrevet tidligere	-67 708	
Avskrevet i år	-10 416	
		1
Redskapsbærer		
Tilgang 2019	22 728	
Avskrevet tidligere	-8 333	
Avskrevet i år	-4 545	
		9 850
Robotklipper		
Tilgang 2021	30 289	
Avskrevet i år	-8 413	
		21 876
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	-5 778	
Avskrevet i år	-5 333	
		4 889
Snøfreser nr. 3		
Tilgang 2021	65 001	
Avskrevet i år	-18 958	
		46 043



18

Oppsal Vaktmestersentral

Snøfreser nr. 5			
Kostpris	37 754		
Avskrevet tidligere	-37 753		
			1
Snøfreser nr. 6			
Kostpris	108 250		
Avskrevet tidligere	-108 249		
Avgang 2021	-1		
			0
Snøfreser nr. 7			
Kostpris	34 317		
Avskrevet tidligere	-34 316		
Avgang 2021	-1		
			0
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	-8 718		
Avskrevet i år	-9 511		
			10 304
Sykkelstativ			
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	-195 199		
Avskrevet i år	-11 050		
			1



	19	Oppsal Vaktmestersentral
Utstyr Kubota		
Tilgang 2017	230 000	
Avskrevet tidligere	-70 920	
Avskrevet i år	-23 000	
		136 080
Varebil		
Tilgang 2021	326 735	
Avskrevet i år	-7 780	
		318 955
Varebil nr. 2		
Tilgang 2019	318 170	
Avskrevet tidligere	-83 211	
Avskrevet i år	-45 453	
		189 506
Varebil nr. 3		
Tilgang 2016	219 139	
Avskrevet tidligere	-204 526	
Avgang 2021 - solgt	-14 613	
		0
Varebil nr. 6		
Tilgang 2020	553 000	
Avskrevet tidligere	-39 500	
Avskrevet i år	-79 000	
		434 500
Varebil nr. 7		
Kostpris	134 916	
Avskrevet tidligere	-134 915	
		1
Varebil		
Tilgang 2016	320 004	
Avskrevet tidligere	-228 575	
Avskrevet i år	-45 715	
		45 714
Verktøyvogn med verktøy		
Tilgang 2021	25 245	
Avskrevet i år	-2 104	
		23 141
Wille 655c red.bærer		
Tilgang 2014	700 000	
Avskrevet tidligere	-662 500	
Avskrevet i år	-37 499	
		1
Wille 650		
Tilgang 2021	264 125	
Avskrevet i år	-35 217	
		228 908



20

Oppsal Vaktmestersentral

Wille 665		
Tilgang 2019	2 017 344	
Avskrevet tidligere	-268 979	
Avskrevet i år	-201 734	1 546 631
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	1 518 264	
Avskrevet tidligere	-632 609	
Avskrevet i år	-216 895	668 760
Sammenleggbare bord		
Tilgang 2021	33 460	
Avskrevet i år	-8 365	25 095
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4 385 473

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -1 035 044

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Oppsal Parkeringhus på kr 2 00 som utbetales uten renter dersom kontrakten sies opp av en av partene.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer ansatte	4 685
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 685

NOTE: 15**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 01.01	6 154 752
Innskudd ny eier	68 242
Årets resultat	-95 874
SUM EGENKAPITAL	6 127 120

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-523 053
Påleggstrekk	-46 127
Skyldig arbeidsgiveravgift	-470 058
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-1 039 238



21

Oppsal Vaktmestersentral

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 134 865
Gebyrer	-94
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 135 029



Forslag A fra Oppsal Borettslag

Tittel:

Nytt punkt 3-6 i vedtektene (forslagstiller: Oppsal borettslag)

Beskrivelse:

Sentralen har over flere år fått et oppsamlet innestående beløp på konto. Dette har vært gradvis stigende de senere årene, selv med tiltak som betalingsfri desember for eierne.

Sentralens vedtekter har allerede i dag et punkt 3-5 som omhandler at eierne «svarer for vaktmestersentralens forpliktelser i henhold til sameiebrøken». Dette tilsier at eierne skal sikre at sentralen har tilstrekkelig likviditet og ved behov for større investeringer skal eierne sørge for midlene.

Sentralen skal dermed kun ha innestående beløp til å dekke løpende utgifter gjennom året. I sentralen sitt tilfelle vil det være anbefalt å ha rundt 1 million kroner innestående for å være sikret likviditeten.

Forslaget innebærer å vedtektsfeste at sentralen ikke skal ha et større beløp innestående. Sentralen må sørge for korrekt justering av felleskostnad slik at innestående er i tråd med forslaget tekst. Ved årets slutt, eller ved regnskapsavslutning, skal eventuelt overskytende beløp tilbakeføres eierne enten gjennom redusert innbetaling av felleskostnader eller via direkteoverføring.

En slik endring har en direkte påvirkning i praksis på eierselskapenes økonomi. Som et eksempel vedtok Oppsal borettslag/forslagstiller å øke sine felleskostnader med 5 % fra og med 2022. Hadde sentralen drevet uten overskudd og med et innestående beløp i henhold til forslaget ville denne økningen kunne vært redusert til 3 %.

Forslag:

Vedtektenes §3 endres. Det legges til et nytt punkt 3-6. Dagens punkt 3-6 blir nytt punkt 3-7. Nytt punkt 3-6 får følgende tekst: «Sentralen skal ikke ha innestående beløp som overstiger 7% av bokførte utgifter i siste avsluttende regnskapsår. Eventuell differanse skal utbetales sentralens eiere minst en gang per år, fortrinnsvis i desember.»



Forslag B fra Oppsal Borettslag

Tittel:

Endring av punkt 4-2 i vedtektene (forslagstiller: Oppsal borettslag)

Beskrivelse:

Styret har i de senere årene vært i endring. Man har gått i retningen av et mindre styre hvor det har vært søkt å profesjonalisere dette i sammenheng med en endring i sentralen og dens virkemåte. Endringen har medført at ikke alle eierne lengre er deltagende i styret.

Det kan virke som det er en overordnet strategi å innhente styrekompetanse der man ser vel utover den geografiske utstrekningen som sentralen dekker. Forslagstiller mener det er tungtveiende grunner til å sikre at eierne er representert i styret i sentralen. Dette for å sikre lokal forankring, engasjementet for lokalområdet og kunnskap om områdets muligheter.

Forslaget er ikke til hinder for å finne styremedlemmer som ikke er bosatt i en av eierselskapene.

Sentralen forvalter i dag omkring 3 500 andeler og forslagstiller mener at det er gode muligheter til å finne engasjerte, profesjonelle og kunnskapsrike mennesker som kan bidra til styrearbeidet innenfor eierselskapene.

Forslag:

Vedtektenes §4-1 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 2 av styremedlemmene skal ha bostedsadresse på valgtidspunktet i et av eierselskapene til sentralen. Styret skal ha minst tre varamedlemmer.»

Styrets innstilling til forslag A fra Oppsal Borettslag

Oppsal borettslag forslag til endring i vedtektene § 3 nytt sjettede ledd innebærer en begrensning av hvor mye likvide midler «bankinnskudd» som kan overføres fra et regnskapsår til et annet. De aktuelle ledd i bestemmelsen hitsettes. Dvs. at vedtektene etter en eventuell endring vil se slik ut:

«(5) Sameierne svarer for vaktmestersentralens forpliktelser i henhold til sameiebrøken.

(6) Sentralen skal ikke ha inntående beløp som overstiger 7% av bokførte utgifter i siste avsluttende regnskapsår. Eventuell differanse skal utbetales sentralens eiere.

(6) Det er adgang til å ta opp ytterligere sameiere. Opptak av nye sameiere besluttet på sameiermøte. En ny sameier opptas ved at hver av de for tiden værende sameiere endrer sin sameiebrøk forholdsmessig, slik at ny sameiebrøk tar hensyn til den nye sameieren»

Gjeldende praksis

Styret vil bemerke til forslaget at det ikke er noe mål for OVS som en «non-profit» organisasjon å opparbeide større overskudd enn det som er nødvendig for drift og utvikling, og praksis har i mange år vært at midler utover nødvendig arbeidskapital (som i normalår er 1 million rundt regnet) utbetales eierne i form av «betalingsfri» måned på slutten av året. Praksis er således i tråd med forslaget.

Det skal likevel bemerkes at ved siste årsskifte var gjestående midler slik at det var tilrådet av administrasjonen og forretningsfører maksimalt kunne returnere en halv akonto slutten av året.

For å ha dekning for kapitalbehov i 2022 som det ikke var budsjettert med knyttet til bl.a. organisasjonsutvikling, valgte styret ved årsslutt å beholde de opparbeidede midlene i sentralen og avvente eventuell refusjon inntil videre (refusjon kan skje når som helst i året).

Historisk er altså all overskuddslikviditet utbetalt fra OVS mot slutten av året.

Praksis i OVS har vært at vi har tatt et bevisst valg om å kjøpe egne maskiner fremfor å leie dem. Dette er kommunisert ved flere anledninger til eierne, og vi oppfatter at det har vært støtte til dette. Denne policy innebærer at utskiftingsplanen for maskiner styrer behovet for opparbeidet kapital. Å leie fremfor å eie har en merkostnad på over 10% (oppmot 15%) fremfor å kjøpe maskiner. OVS har ikke lån, og rentebelastning ved usikret lån som er aktuelt for OVS er høyere enn for boligselskap og andre selskaper med eiendeler.

Vurdering

I enkelte år kan det som forklart over ligge store investeringsbehov kort tid inn i nytt regnskapsår. F. eks. dersom en større maskin som kan koste over 2 millioner kroner skal byttes inn. Dersom gjeldende policy om ikke å ta opp lån skal følges vil forslaget som fremmes kunne ha utilsiktede virkninger. Vi er derfor skeptiske til å vedta forslaget slik det er fremmet.

Forslagets formulering tar ikke høyde for nødvendige driftskostnader og arbeidskapital og planlagte investeringsbehov iht. utskiftingsplan.

Innstilling

Forslaget tas ikke til følge.

Styrets innstilling til forslag B fra Oppsal Borettslag

Oppsal borettslag forslag til endring i vedtektene § 4 andre ledd innebærer en begrensning om hvem som er valgbare til styret i Oppsal vaktmestersentral, med henvisning til at to av styremedlemmene skal ha bostedsadresse i ett av eierselskapene.

Bakgrunn for dagens organisering

I 2018 ble sammensetningen av styret i virksomheten endret, som et ledd i profesjonaliseringen av styrearbeidet. Tidligere var det i stor grad de samme personene 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

Videre i det strategiske arbeidet med profesjonaliseringen 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. Dagens styre har p.t. to av fem medlemmer med annen bostedsadresse enn eierselskapene.

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. Bostedsadresse er ikke en kompetanse – og vil kunne stå i veien for viktig rekruttering til styret i Oppsal vaktmestersentral.

Innstilling:

Forslaget tas ikke til følge.



Forslag C fra styret

Tittel:

Endring av § 6 i vedtektene (forslagstiller: Styret)

Beskrivelse:

Styret mener at valgkomiteen ikke har inngående nok innsikt i styrearbeidet til å vurdere honorering av tillitsvalgte. Dette bør ikke være en pålagt oppgave for valgkomiteen. Honoraret fastsettes av sameiermøtet. Styret vedtar fordeling av honoraret.

Styret foreslår endring av vedtektenes § 6 sånn at setningen «Valgkomitéen avgir også innstilling om honorering av verv» i blå tekst slettes.

Forslag:

Vedtektene foreslås endret:

Fra:

§ 6 Valgkomité

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

Valgkomitéen avgir innstilling til alle valg på sameiermøte (styret og valgkomité).

Valgkomitéen avgir også innstilling om honorering av verv.

Komiteens innstillinger forelegges sameiermøtet for realitetsbehandling.

Til:

§ 6 Valgkomité

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

Valgkomitéen avgir innstilling til alle valg på sameiermøte (styret og valgkomité).

Komiteens innstilling forelegges sameiermøtet for realitetsbehandling.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 6 Valgkomité endres til:

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

Valgkomitéen avgir innstilling til alle valg på sameiermøte (styret og valgkomité).

Komiteens innstilling forelegges sameiermøtet for realitetsbehandling.



Valgkomiteens innstilling til årsmøte i Oppsal Vaktmestersentral 2022

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg. Valgkomiteen har informert seg om styrearbeidet det siste året og hva som planlegges fremover. Valgkomiteen har kontaktet alle styremedlemmer for å danne seg et bilde av styrets sammensetning og behov. Inntrykket er at styret er balansert, med gode diskusjoner og at man arbeider godt sammen. Valgkomiteen har drøftet flere aktuelle kandidater og opplever det som enkelt å finne gode kandidater til verv i OVS sitt styre.

Valgkomiteens medlemmer er:

Morten Aas	Vetlandsveien 115
Iwan Jonas H Thomson	Larsbråtveien 167

Følgende tillitsvalgte innstilles til valg:

A) Styreleder for 1 år
Styreleder Anders Martin Pilgaard Ole Messelts Vei 192

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Martin Aulie er ansattes representant (ikke valgkomiteens mandat å innstille)

Nestleder	Edward Ingebrigtsen	Vetlandsveien 72 B
Styremedlem	Lars Hertaas	Haakon Tveters Vei 48
Styremedlem	Martin Aulie	Grønvoll Allé 3 A (ansattes representant)

C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
Varamedlem Anne Gunn Knudsen Solbergveien 87 D
Varamedlem Audun Kristiansen Vetlandsveien 62 B



**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR DELTAKELSE PÅ SAMEIERMØTE
5. APRIL 2022 – FULLMAKT**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Sameier:

Sameiers adresse / e-postadresse:

gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:
Fullmektigens e-postadresse:**

å møte på sameiermøtet i

Oppsal Vaktmestersentral

Eierens underskrift og dato:

.....
(Dato)

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Eierens underskrift)



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: gef@obos.no