

A/S SOLVANG PARK AS

Til aksjonærene

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Tid: Torsdag 31. mars 2011 kl. 18.00

Sted: Kirkestuen, Majorstuen Kirke

Dagsorden:

1. KONSTITUERING

Valg av møteleder, valg av referent, spørsmål om generalforsamlingen er lovlig innkalt, to til å medundertegne protokollen, tellekorps.

2. STYRETS ÅRSBERETNING (se vedlegg 1.1 t.om.1.4)

Forslag til vedtak: Årsberetningen godkjennes

3. ÅRSOPPGJØR FOR 2010 og i den forbindelse spørsmålet om anvendelse av overskudd eller dekning av tap (se vedlegg 2.1 t.o.m.2.10)

Forslag til vedtak: Regnskapet godkjennes og viser et overskudd på kr. 575 761,- som overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSE TIL DET SITTENDE STYRET

Forslag til vedtak: Kr. 80.000,- til intern fordeling

5. BUDSJETTFORSLAG 2011 (se vedlegg 3.1 og 3.2)

Budsjettet er satt opp med et forventet overskudd på kr. 615 900,-. Ordinært avdrag på lån vil bli kr. 600 000,-. Ingen endring av husleien i 2011.

6. VEDTEKTSENDRING - INNKOMNE FORSLAG FRA AKSJONÆRER (se vedlegg 4 og 5)

a) forslag fra Jack Barr.

§3 nr. 3 endres fra "Kun aksjonærer i selskapet er valgbare til verv i selskapet." til

"Kun aksjonærer som har bostedsadresse, og selv bebor en leilighet i Solvang Park AS, er valgbare til verv i selskapet."

b) forslag fra Jens E. Rynning

§ 5 Salg og eierskifte. - Nytt punkt 8)

Ved innflytting skal kjøper betale et gebyr på kr 2000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask med mer i forbindelse med flyttingen. Dette gjelder også ved fremleie.

A/S SOLVANG PARK AS

7. ENDRING av Husordensreglement for Solvang Park AS

forslag fra Jens E. Rynning

Postkasse-og ringeklokkeskilt

Tillegges:

Om ikke skilt bestilles og settes opp innen 1 måned etter innflytting kan Solvang Park AS belaste kjøper/utleier for kostnaden ved anskaffelse av nødvendige skilt.

8. VALG AV STYRE- OG VARAMEDLEMMER, SAMT VALGKOMITEEN.

På valg er to styremedlemmer for 2 år, to varamedlemmer og tre til valgkomiteen for 1 år.

Oslo, 22. mars 2011
Styret i A/S Solvang Park

Vedlegg: Skjema for utleie (nest siste ark)
Fullmakt/adgangstegn til forhåndspåmelding (siste ark)

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

ORIENTERING TIL AKSJONÆRENE

Solvang Park AS er et aksjeselskap. For slike boligaksjeselskaper gjelder aksjeloven. På generalforsamlingen gjelder følgende regler for stemmegivning og valg av styremedlemmer:

REGLER FOR VALG AV STYREMEDLEMMER

I vedtektene til Solvang Park AS står det at kun aksjonærer kan velges til styremedlemmer og varamedlemmer. Dette innebærer at kun personer som i selskapets aksjeprotokoll står oppført som aksjonærer, kan velges.

I en del tilfeller står begge ektefeller, eller samboere, eller flere personer oppført som eiere av aksjene i selskapets aksjeprotokoll. For å være valgbar til verv i selskapet, må eiere av slike aksjer utpeke en av dem som aksjeeier ovenfor selskapet. Dette må være gjort før generalforsamlingen konstitueres (åpnes). Det henvises til aksjelovens kapittel 5, IV.

REGLER FOR STEMMEGIVNING PÅ GENERALFORSAMLINGEN

Personer som står oppført i selskapets aksjeprotokoll som aksjeeiere, har stemmerett for sine aksjer med én stemme pr. aksje.

Når begge ektefeller, eller samboere, eller flere personer står oppført i selskapets aksjeprotokoll som aksjeeiere, må eiere av slike aksjer gjøre følgende for å få stemmerett på generalforsamlingen:

Enten:

Utpeke én av dem som aksjeeier overfor selskapet. Dette må gjøres før generalforsamlingen åpnes. Han/hun avgir da stemme på samtlige vegne på generalforsamlingen. En stemme pr. aksje.

Eller:

Én av aksjeeierne får skriftlig fullmakt fra de øvrige aksjeeierne til å stemme på deres vegne på generalforsamlingen. Én stemme pr. aksje.

Ovenstående regler i aksjeloven innebærer for eksempel at når begge ektefeller eier aksjene sammen og står oppført i Solvang Park AS aksjeprotokoll, så må en av ektefellene skriftlig gi fullmakt til den andre for å få stemmerett på generalforsamlingen.

Ovenstående regler må følges for at gyldige vedtak skal kunne fattes på generalforsamlingen.

SOLVANG PARK AS

Boligaksjeselskap
Trudvangveien 7
0363 Oslo

STYRETS BERETNING FOR 2010.

Virksomhetsområdet til Solvang Park AS er utleie av boliger til selskapets egne aksjonærer. Selskapet er lokalisert i Oslo, men med forretningskontor i Bærum.

STYRETS SAMMENSETNING 20/05/2010 til 31/03/2011**Styreleder**

Rolf Hauge Hammerstads gate 16 1,5 aksje

Styremedlemmer

Caroline Lium-Valmøt Trudvangveien 15 1,5 aksje

Guttorm Lende Trudvangveien 15 3 aksjer

Varamedlemmer

Oda Haugene Hammerstads gate 18 1,5 aksjer

Elias Christensen Hammerstads gate 18 1,5 aksje

Valgkomite

Finn Skogum Kirkeveien 78 B

Kristine Teigland Trudvangveien 9

Jens Emil Rynning Kirkeveien 78 B

Valg av styremedlemmer og varamedlemmer:

Det skal på kommende generalforsamling velges følgende personer:

2 styremedlemmer for en periode på 2 år.

2 varamedlemmer for en periode på 1 år.

3 medlemmer av valgkomiteen.

Styremedlemmer, varamedlemmer og medlemmer av valgkomiteen kan gjenvelges.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Solvang Park AS revisor er KPMG AS, v/Asbjørn Næss.

BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Solvang Park AS består av 88 leiligheter, Gnr 46Bnr 18, Oslo kommune.

Forsikringer

Eiendommen er forsikret i Profinans/NEMI Forsikringavtalenummer 22657.5 kundenummer 204563.

Forsikringen er en fullverdigforsikring,d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse,etter dagens byggeskikk.Ved skade skal denne meldes til ABBL s forsikringsansvarlige Peder Kleven 67574015 eller 93217607 Egenandelen for skader vil i 2011 utgjøre kr 6000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte aksjeeier må selv tegne innboforsikring.

EIENDELER OG GJELD- OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Aksjeeierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte aksjeeiers andel av Solvang Park As gjeld,eiendeler og ligningsverdi.

SALG/UTLEIE

Overdragelse /utleie av leilighet kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjennelse.Se skjemaer på vår hjemmeside www.solvangpark.no.

REGNSKAPET FOR 2010.

Regnskapet viser et overskudd på kr 575 761,- som foreslås overført til opptjent egenkapital. Disponible midler ble redusert med kr 24 364,- og utgjorde kr 1 492 649,- ved utgangen av regnskapsåret. Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av selskapet,og som ikke fremkommer av årsregnskapet med medhørende noter.

LØNN/FORVALTNING/REVISJON

Av forretningsførerhonoraret utgjør kr 4 227 revisors godtgjørelse. Styret har ikke mottatt godtgjørelse utover det styrehonorar som er fastsatt av generalforsamlingen.

FORTSATT DRIFT

Regnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til selskapets evne til å kunne fortsette driften.

ARBEIDSMILJØ

Solvang Park AS har ingen fast ansatte, og arbeidsmiljøet anses være ivaretatt.

YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver selskapet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

LIKESTILLING

Styret består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriet forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

STYREMØTER

Det er ved siden av ordinær generalforsamling 20.mai 2010 avholdt 8 styremøter i perioden.

OVERDRAGELSER

Det er i perioden godkjent 7 overdragelser av leiligheter.

MEDLEMSSKAP

Solvang Park er medlem av Huseiernes Landsforbund .

VEDLIKEHOLD/INNKJØP 2010

Selskapet har en avtale om fjerning av tagging med Stopp Tagging og en skadedyrsavtale med Oslo Veggedyrskontroll. Vi har en avtale om takrydning med Ren ServicePartner AS. Vask av trappeganger og vaskerier utføres av ReneTrapper AS.

Slutført renovering av brannbalkonger i Hammerstads gate 16-18-20. Vi har også malt opp fasaden og rekkverk samt beslag over porter.

Vi har reparert en taklekkasje i Kirkeveien 78 A. Det ble avdekket mangler ved innfesting av snøfangere. Beslagene var her bare skrudd rett i taktroen, rett ned i takappen. Dette har resultert i lekkasjepunkter.

Vi merker at vi bor i gård fra 1922 det krever et ”kontinuerlig vedlikehold” – løs murpuss og fliser er reparert. Dette arbeidet fortsettes.

Det er utført en løpende kontroll/service av låser i utgangsdører og porter samt hatt service og byttet porttelefoner.

I vaskeriet Trudvangveien 9 er taket reparert etter at det falt ned samt byttet lysarmaturer. Det har vært reparasjon/service på alle maskiner i begge vaskeriene.

Oppganger hvor det ikke skal utføres arbeide med pussing og maling, er trappegelendre og dører vasket.

Selskapet avholdt en vår og en høstdugnad og fikk på den måten foruten hageavfall fjernet en stor mengde ”skrot” fra kjeller og loft. Det ble brukt 4 containere ved hver dugnad som ble helt fulle. I samband med dugnadene ble hver husholdning som deltok honorert med kr 200/- og det ble servert kaffe og kaker.

Lekeapparater er kontrollert av Nokas AS (VaktService AS) 20.10.2010 og styret arbeider med å utføre de mangler som ble påtalt.

Vi har en avtale med GET slik at alle leiligheter har tilgang til kollektivt GET bredbånd. Avtalen for TV er øket slik at foruten en analog pakke (ca 20 kanaler) har vi idag en digital pakke - grunntilbud på 35 kanaler. KabelTV og bredband er idag inkludert i husleien.

Styret har tatt inn anbud på bytte av vinduer til balkongdør. Det er ca 20 som har meldt sin interesse for bytte og styret vil engasjere ABBL teknisk avd for planarbeide med Oslo kommune samt gjennomføring.

Selskapet har opprettet en webside : www.solvangpark.no hvor vi legger inn informasjoner som : forsikringsprosedyre, ordensreglement og vedtekter med mer.

PLANLAGT VESENTLIG VEDLIKEHOLD/ANSKAFFELSE 2011- 2012

Reparasjon av porter og oppgradering av sikringsskap

Reparasjon av fuktinntreng i trappeoppganger – fjerne løs murpuss og pusse /male.

Reparere kjellergulv/vegger. Male

Tak Kirkeveien 78 A-C.

KOMMENDE 5 ÅRS PERIODE

ABBL vTeknisk avdeling har vært påbefaring og utarbeidet en vedlikeholdsrapport for selskapet. Rapporten gjelder for flere år framover og antyder viktighetsgrad samt når utbedringer bør igangsettes. Styret vil gå gjennom den før man legger en plan for tiltak

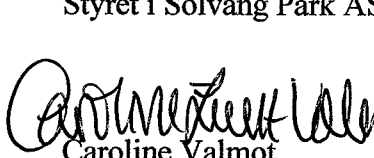
Styret arbeider med å utarbeide en lovpålagt HMS plan for Solvang Park AS.

Andre saker

Styret vil se over behovet for "vaktmestertjenester", snørydning, gressklipping med mer.

Oslo, 1.3.2011

Styret i Solvang Park AS


Caroline Valmøt
Styremedlem


Rolf Hauge
Styreleder


Guttorm Lende
Styremedlem

Resultatregnskap SOLVANG PARK AS, 2010

	Note	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Inntekter					
Husleie	1	2 967 786	2 967 461	2 967 000	2 967 000
Annen driftsinntekt	2	3 300	0	0	3 900
Sum driftsinntekter		2 971 086	2 967 461	2 967 000	2 970 900
Utgifter					
Lønnskostnad	3	-208 305	-123 912	-205 000	-219 000
Vedlikehold, innkjøp	4	-652 706	-245 825	-685 000	-550 000
Annen driftskostnad	5	-1 144 234	-1 065 147	-1 187 000	-1 236 000
Årets avskrivninger arbeidsmaskiner		0	-17 830	0	0
Sum driftskostnader		-2 005 246	-1 452 713	-2 077 000	-2 005 000
Driftsresultat før finansposter		965 840	1 514 748	890 000	965 900
Finansielle poster					
Renteinntekt	6	38 087	30 084	20 000	20 000
Rentekostnad	7	-428 167	-537 320	-430 000	-370 000
Sum finansposter		-390 079	-507 237	-410 000	-350 000
Årsresultat		575 761	1 007 511	480 000	615 900

2.2

Balanse SOLVANG PARK AS, 2010

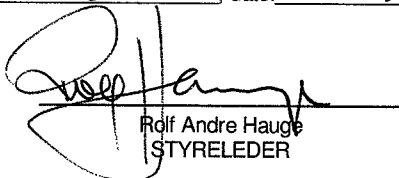
	Note	Balanse 2010-12	Balanse 2009-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	8	100 000 000	100 000 000
Sum varige driftsmidler		100 000 000	100 000 000
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		100 000 300	100 000 300
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse husleie		5 126	52 434
Andre fordringer	9	-1 678	6 220
Sum fordringer		3 448	58 654
Bankinnskudd, kasse o.l	10	1 626 546	1 590 178
Sum omløpsmidler		1 629 994	1 648 833
Sum eiendeler		101 630 294	101 649 133

Balanse SOLVANG PARK AS, 2010

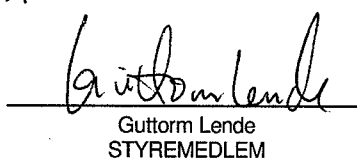
	Note	Balanse 2010-12	Balanse 2009-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Overkursfond	11	93 946 850	93 946 850
Aksjekapital		562 000	562 000
Sum innskutt egenkapital	11	94 508 850	94 508 850
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	11	-3 067 995	-3 643 756
Sum opptjent egenkapital	11	-3 067 995	-3 643 756
Sum egenkapital		91 440 855	90 865 094
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12, 14	10 052 094	10 652 219
Sum langsiktig gjeld		10 052 094	10 652 219
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		48 399	37 790
Forskudd husleie		75 209	81 331
Annen kortsiktig gjeld	13	13 737	12 699
Sum kortsiktig gjeld		137 345	131 820
Sum gjeld		10 189 439	10 784 039
Sum egenkapital og gjeld		101 630 294	101 649 133

SOLVANG PARK AS

Sted: Oslo, dato: 1.3.2011



Rolf Andre Hauge
STYRELEDER



Guttorm Lende
STYREMEDLEM



Caroline Lium-Valmøt
STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse, og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. Juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler.

Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år.

Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Husleie

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Husleie	1 852 284	1 649 115	1 937 000	1 997 000
Avdrag ordinære lån	600 216	600 216	600 000	600 000
Renter ordinære lån	515 286	718 130	430 000	370 000
Sum	2 967 786	2 967 461	2 967 000	2 967 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Posten - mellomlagring	1 500	0	0	1 500
Bodleie	1 800	0	0	2 400
Sum	3 300	0	0	3 900

Kommentar til note 3 – Lønnskostnad.

Totalkostnader for lønn kr. 88 888,- fordeler seg på kr. 83.488,- til gårdspasser, kr 1 000,- til data konsulent for lagets hjemmeside og kr. 4 400,- for luking av bed, utført av to stykker. Styrehonorar kr. 80 000,- ihht. intern fordeling.

Noter SOLVANG PARK AS

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Lønn	-88 888	-77 520	-90 000	-100 000
Påløpte feriepenger	-10 667	-9 302	-10 000	-12 000
Styrehonorar	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Styrehonorar tilbakeført	0	68 460	0	0
Arbeidsgiveravgift	-23 930	-22 323	-23 000	-25 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	-1 504	-1 312	-2 000	-2 000
Bilgodtgjørelse	-3 317	-1 915	0	0
Sum	-208 305	-123 912	-205 000	-219 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2010: 1 deltids ansatt.

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Materialer, redskap, verktøy	-2 289	-2 832	0	0
Skilt	0	-7 100	0	0
Vedlikehold bygg	-403 405	-108 660	-400 000	0
Dører/inngangspartier	-97 446	-26 407	0	0
Tak	-62 644	0	-150 000	-150 000
VedlikeholdVVS	-18 267	-17 501	0	0
Vedlikehold elektro	-17 918	-6 996	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	-7 800	-7 200	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	-17 343	-61 402	0	0
Vaskeri	-11 495	-3 699	0	0
Søppelanlegg	-6 235	0	0	0
Skadedyrbekjempelse	-7 865	-4 030	-5 000	0
Diverse vedlikehold	0	0	-130 000	-400 000
Sum	-652 706	-245 825	-685 000	-550 000

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Strøm nett/kraft	-52 087	-41 652	-60 000	-70 000
Vann- og avløpsavgift	-232 158	-238 532	-245 000	-245 000
Feieavgift	-13 175	-13 176	-14 000	-14 000
Renovasjon	-106 917	-91 066	-110 000	-120 000
Containerleie	-45 672	-33 731	-50 000	-50 000
Kabel-tv / bredbånd	-235 642	-228 945	-235 000	-250 000
Forsikring	-102 153	-101 468	-102 000	-113 000
Forvaltning og revisjon	-135 704	-127 432	-136 000	-139 000
Innbetalingsservice	-4 279	-5 178	-6 000	-6 000
Juridisk rådgivning/bistand	0	-11 250	-20 000	-15 000
Teknisk rådgivning	-39 513	-43 313	-30 000	-15 000
Kontingent ABBL	-500	-500	-500	-500
Kontigent Huseiernes Landsforbund	-1 300	-1 300	-2 500	-2 500
Drift, reparasjon maskiner	-10 648	-715	-10 000	-10 000
Renhold	-145 644	-108 468	-140 000	-160 000
Kurs/seminarer	-500	-5 800	-1 000	-6 000
Rekvisita, porto, mm	-12 033	-6 840	-8 000	-9 000
Datautgifter o.l	-805	-836	-1 000	-1 000
Fellesarrangement/dugnad	-1 422	-1 562	-10 000	-5 000
Mva ved inkassotjenester	-1 788	-1 609	-1 000	0
Gebyr	-2 060	-1 778	-3 000	-3 000
Blomster/gaver	-235	0	0	0
Diverse	0	0	-2 000	-2 000
Sum	-1 144 234	-1 065 147	-1 187 000	-1 236 000

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr 4 227,-

Note 6 - Renteinntekt

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Renter på restanse	1 301	2 841	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	23 777	27 243	20 000	20 000
Renter plasseringskonto	13 009	0	0	0
Sum	38 087	30 084	20 000	20 000

Note 7 - Rentekostnad

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12	Budsjett 2010	Budsjett 2011
Renteutgifter langsiktig lån	-428 167	-537 320	-430 000	-370 000
Sum	-428 167	-537 320	-430 000	-370 000

Noter SOLVANG PARK AS

Note 8 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12
Bygninger	75 000 000	75 000 000
Tomter	25 000 000	25 000 000
Sum	100 000 000	100 000 000

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsesverdi pluss evt. påkostninger

Note 9 - Andre fordringer

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12
Erstatningsmessige skader	-1 678	6 000
Fordring beboere	0	220
Sum	-1 678	6 220

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr. 0

Note 10 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12
Bankinnskudd (husleiekto)	213 828	1 590 178
Plasseringskonto Swedbank	1 412 718	0
Sum	1 626 546	1 590 178

Note 11 - Egenkapital

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12
Innskutt Aksjekapital	562 000	562 000

Opptjent egenkapital

Overkursfond

IB overkursfond	93 946 850	93 946 850
Sum overkursfond	93 946 850	93 946 850

Andre fond/Udekket tap

IB andre fond/udekket tap	-3 643 756	-4 651 268
Fra årets resultat	575 761	1 007 511
Sum andre fond/udekket tap	-3 067 995	-3 643 756

Sum egenkapital	91 440 855	90 865 094
------------------------	-------------------	-------------------

Aksjekapitalen er fordelt på 281 aksjer, pålydende kr 2 000,-

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2010-12	Balanse 2009-12
Pantelån		10 052 094	10 652 219
Sum	14	10 052 094	10 652 219

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokførtverdi på panteobjektet er 100 mil.

Note 13 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2010-12	Regnskap 2009-12
Gjeld til forvaltningsklienter	0	338
Purregebyr (mva)	-240	-59
Rettsgebyr	1 806	1 806
Påløpt arbeidsgiveravgift	1 504	1 312
Påløpte feriepengar	10 667	9 302
Sum	13 737	12 699

Note 14 - Gjeld

Kreditor:	Fokus Bank ASA
Lånenummer:	90660583253
Lånetype:	Serie
Opptaksår:	2007
Rentesats:	4.4 %
Beregnet innfridd:	31.10.2027
Opprinnelig lånebeløp:	12 002 500
Lånesaldo 01.01:	10 652 219
Avdrag i perioden:	600 125
Lånesaldo 31.12:	10 052 094
Saldo 5 år frem i tid:	7 095 596

Noten viser estimert saldo pr. 31.12 og årlige avdrag



KPMG AS
P.O. Box 7000 Majorstuen
Sørkedalsveien 6
N-0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøte i Solvang Park AS

REVISORS BERETNING

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Park AS, som består av balanse per 31. desember 2010 og resultatregnskap som viser et overskudd på kr 575 761 for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav, og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for selskapets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige, og om regnskapsestimaterne utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter, og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Solvang Park AS per 31. desember 2010 og av resultater for regnskapsåret, som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Hamar	Sandefjord
Alta	Haugesund	Sandnessjøen
Arendal	Kristiansand	Stavanger
Bergen	Larvik	Stord
Bodø	Mo i Rana	Tromsø
Elverum	Molde	Trondheim
Finnsnes	Narvik	Tønsberg
Grimstad	Røros	Ålesund

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 8. mars 2011

KPMG AS



Asbjørn Næss

Statsautorisert revisor

Solvang Park AS			
FORSLAG TIL DRIFTSBUDSJETT 2011			
Inntekter:			
Husleie		2 967 000	
Posten -mellomlagring	1 500		
Bodleie	2 400	3 900	
Sum inntekter		2 970 900	
Utgifter:			
Styrehonorar	80 000		
Lønn	100 000		
Påløpte feriepengar og arb.g.avg.	14 000		
Arb.giveravg.	25 000	219 000	
Vedlikehold/innkjøp	400 000		
Tak Kirkeveien	150 000	550 000	
Driftsutgifter:			
Elektrisk energi	70 000		
Vann-, kloakkavgift	245 000		
Feieavgift	14 000		
Renovasjon	120 000		
Containerleie	50 000		
Kabel TV- bredbånd	250 000		
Forsikring	113 000		
Forvaltning/revisjon	139 000		
Innbetalingshefter/databehandl.	6 000		
Juridisk, teknisk rådgivning/bistand	30 000		
Kontingenter	3 000		
Drift, reparasjon maskiner	10 000		
Trappevask	160 000		
Kurs	6 000		
Utgifter v/styret, rekvisita, datautg, tlf.	10 000		
Fellesarrangement/dugnad	5 000		
Gebyr	3 000		
Diverse	2 000	1 236 000	
Sum utgifter		2 005 000	
Resultat før finansielle inn- og utbetalinger		965 900	
Renteinntekter	20 000		
Renteutgifter	-370 000	-350 000	
Forventet overskudd		615 900	
Disponible midler pr. 31.12.10		1 492 000	
Forventet overskudd iflg budsjett forslag		615 900	
Avdrag lån		-600 000	
Disponible midler pr. 31.12.11 (forventet)		1 507 900	

3.2

SOLVANG PARK AS**HUSLEIEOVERSIKT 2011***Ingen endring av husleien i 2011*

Ant. leil.	Ant. rom	Leie pr. mnd. pr.leilighet 01.01.-30.06.	Total leie pr. mnd. pr. leilighet 01.01.-30.06.	Leie pr. mnd. pr.leilighet 01.07.-31.12.	Total leie pr. mnd. pr. leilighet 01.07.-31.12.
71	3	2 640	187 440	2 640	187 440
17	4	3 520	59 840	3 520	59 840
88			247 280		247 280
	Husleie	01.01 - 30.06.	247 280 x 6 =	1 483 680	
	Husleie	01.07 - 31.12.	247 280x 6 =	1 483 680	2 967 360

Forslag til generalforsamlingen 31.3.2011

Bakgrunnen for forslaget

Solvang Park AS er et aksjeselskap som eier en bygård, der hensikten med selskapet er å tilby utleie av leiligheter til dets aksjonærer. Selskapet har også ansvaret for de felles løpende utgifter, og har oppgaver som vedlikehold av fasade, porter, calling-anlegg og uteareal. Sammen har alle selskapets aksjonærer et ansvar for å opprettholde trivsel og utseende i bygården, og bidra til et hyggelig fellesskap.

Noe av forutsetningen for at dette skal være mulig, er at aksjonærene selv bor i leiligheten de leier av Solvang Park AS.

Mange av de overnevnte oppgaver ligger til styret i selskapet, som velges ut av selskapets aksjonærer. Spesielt der aksjonærer er styremedlemmer, ser man viktigheten av at de bebor leiligheten sin. Derom man ikke er tilstede, vil det være vanskelig å være oppdatert på hva som skjer, om det er ødelagte porter, at gresset trenger å klippes, behov for måking av snø og strøing, og andre situasjoner som oppstår kontinuerlig.

Med bakgrunn i dette, fremmes det et forslag om at aksjonærer som innehar verv i selskapet må bebo leilighetene sine. Dette har tidligere vært en del av selskapets vedtekter, men ble endret i 2005, av ukjent grunn (for forslagsgiver i skrivende stund).

Forlaget fremmes av praktiske hensyn.

Forslag til vedtak

Forslag #1 – endring av § 3 nr. 3

§3 nr. 3 endres fra "Kun aksjonærer i selskapet er valgbare til verv i selskapet."
til

"Kun aksjonærer som har bostedsadresse, og selv bebor en leilighet i Solvang Park AS, er valgbare til verv i selskapet."



Jack Barr

Sign

Aksjonær

Til
SOLVANG PARK AS

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING – for Solvang Park AS på
generalforsamlingen 31.3. 2011.

§ 5 Salg og eierskifte.

Nytt punkt 8)

Ved innflytting skal kjøper betale et gebyr på kr 2000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask med mer i forbindelse med flyttingen. Dette gjelder også ved fremleie.

ENDRING av Husordensreglement for Solvang Park AS

Postkasse-og ringeklokkeskilt

Tillegges:

Om ikke skilt bestilles og settes opp innen 1 måned etter innflytting kan Solvang Park AS belaste kjøper/utleier for kostnaden ved anskaffelse av nødvendige skilt.

Oslo, 3. mars

Jens E. Rynning.
Sign

SOLVANG PARK As
Søknad til styret om utleie/overlatelse av bruken av boligen

Opplysninger om forhold rundt boligen

Eiers navn (bruk blokkbokstaver): Eiers telefonnummer: 	Boligens adresse (bruk blokkbokstaver): Eiers midlertidige adresse (blokkbokstaver):
Hvis eier er en juridisk person (selskap, kommune m.v.), skal denne utpeke en fullmektig som kan ta i mot meldinger fra laget om bruken av boligen, jfr. borettslagsloven § 5-8 (2): Fullmektigens navn: Tlf.nr: Adresse: Stilling: Har noen av disse bodd i boligen i minst ett av de to siste årene? (Sett det/de kryss som passer) ☐ Eier ☐ Ektefelle ☐ Slektning (inkl. fosterbarn) av eier ☐ Slektning (inkl. fosterbarn) av ektefelle Hvis slektning; angi slektsforhold:	

Opplysninger om forhold rundt bruksoverlatelsen

Periode for bruksoverlatelse (utleie): Fra dato: Evt. til dato:
Årsak til bruksoverlatelsen:

Opplysninger om leietaker (ny brukerhusstand)

Leietakers navn (bruk blokkbokstaver): Leietakers telefonnummer: 	Antall voksne i husstanden: Antall barn i husstanden:
Er medlem av ny brukerhusstand i slekt med eier av andelen eller dennes ektefelle? Hvis ja; angi slektskap: 	

Jeg inntår for at leietaker (ny bruker) har lest og akseptert gjeldende vedtekter og husordensregler.

.....
(dato)

.....
(sign. eier)

Styrets avgjørelse:

.....
(dato)

.....
(sign. st.leder i Solvang Park As)

Kopi sendes ABBL for registrering

PÅMELDING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I SOLVANG PARK AS

Ordinær generalforsamling avholdes torsdag 31.mars 2011 kl 18.00 i Kirkestuen (kjelleren) Majorstuen Kirke.

Vennligst fyll ut blanketten nedenfor og legg den i styrets postkasse Trudvangveien 9, senest onsdag 30.mars kl 20.00.

MELDING OM DELTAGELSE PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Undertegnede møter på ordinær generalforsamling 31.mars 2011 kl 18.00 for å (kryss av)

_____ Avgi stemme for mine/våre egne aksjer. Antall egne aksjer _____

_____ Avgi stemme for aksjer ihht vedlagte fullmakt(er) Antall aksjer ihht fullmakt(er) _____

Antall aksjer og stemmer på generalforsamlingen vil fremkomme på stemmesedler som utleveres ved fremmøte.

Sted: _____ Dato _____ / _____ 2011.

Navn: _____ (Blokkbokstaver)

FULLMAKT

Dersom du ikke selv kan møte i generalforsamlingen, kan du fylle ut og sende inn denne stemmefullmakten.

Undertegnede aksjonær(er) i Solvang Park AS gir herved

Fullmektigens navn. Kan også sendes inn blanco.

Fullmakt til å møte og stemme for meg/oss på Solvang Park AS ordinære generalforsamling torsdag 31.mars 2011.

Sted: _____ Dato _____ / _____ 2011

1) _____

2) _____

3) _____

Aksjonær(ene)s underskrift

Navn (Blokkbokstaver)