

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

Tid og sted: Tirsdag 07.05.2019 kl. 18:00 - 20:00 - Majorstuen Kirke (Kirkestuen), Kirkeveien 84

Registrering av fremmøte til generalforsamlingen vil foregå mellom kl. 17:30 og 18:00. Vi oppfordrer alle aksjeeierne til å møte i god tid for registrering samt ta med seg nødvendig legitimasjon.

Etter avholdt generalforsamling vil det bli avholdt et kort beboermøte hvor alle gis anledning til å ta opp andre ting med styret i plenum eller enkeltvis.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2018

3 Årsberetning 2018

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker - Saker fra styret

- 5.1 Alternativer for brannbalkongene

6 Valg

- 6.1 Valg av 3 medlemmer til valgkomité
- 6.2 Valg av 4 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

7 Innmeldt sak fra aksjonær

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling tirsdag 07.05.2019:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2018

Årsregnskapet for 2018 følger vedlagt. Revisjonsberetningen vil bli ettersendt per post og delt ut på generalforsamlingen. Årsregnskapet for 2018, som viser et overskudd på kr 1 194 676,- anbefales godkjent.

3. Årsberetning 2018

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsberetning fra styret er frivillig og følger vedlagt. Årsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode fremlegges på generalforsamlingen.

5. Andre saker - Saker fra styret

5.1 Alternativer for brannbalkongene

På generalforsamling 8. mai 2018 fikk styret mandat til å søke om, og eventuelt iverksette, omgjøring av brannbalkonger til private balkonger for de som måtte ønske det. Tilstandsundersøkelser av brannbalkongene utført av Oslo Murermesterbedrift AS (OMAS) høsten 2018 viser at brannbalkongene er i generelt dårlig stand. Spesielt balkongene i Hammerstads gate er medtatte av vær, slit og elde. Tilstanden til brannbalkongene vanskeliggjør omgjøring til private balkonger slik vedtatt på generalforsamlingen i 2018. Tilstanden til brannbalkongene har også konsekvenser for andre vedlikeholdsprosjekter som bør gjennomføres. Tilstandsvurderingen er omtalt nærmere på våre nettsider solvangpark.com.

Styret har utredet ulike beslutningsalternativer for brannbalkongene på bakgrunn av tilstandsavklaringen fra OMAS, samt innhentet flere kostnadsoverslag.

Alle alternativene er avhengig av godkjenning fra Plan- og Bygningsetaten (PBE), spesielt når det kommer til fasaden i Hammerstads gate ettersom denne påvirker det visuelle uttrykket i gateløpet. Styret har tidligere blitt forespeilet at PBE vil se positivt på endring av denne fasaden ettersom det vil tilbakeføre bygget til det opprinnelige uttrykket, men det presiseres at dette kun kan avklares ved en søknadsprosess.

Styret legger på denne bakgrunn frem tre alternative vedtaksforslag:

1. Enkel rehabilitering: Maling og nytt rekkverk

Dette er det rimeligste alternativet og man oppnår bedre sikring, men det

utbedrer ikke problemene med korroderte bærende bjelker eller påstøp. Dermed utbedres heller ikke årsakene til sår på innervegger i trappeoppganger, og det er da ikke hensiktsmessig å renovere trappeløp. Brukstiden til brannbalkongene forlenges ikke noe i realiteten, og det er rimelig å anta at en fremtidig renovering vil bli mer kostbar ettersom skadene får utvikle seg.

Det er etter slik enkel rehabilitering mulig å søke PBE om å montere dør ut til balkongen.

Styret har fått en indikasjon på totalt 1,1 mill. eks. mva. for en slik enkel rehabilitering av brannbalkongene inkludert innsetting av dører og skiller til balkong.

Det er viktig å presisere for fremtiden at dersom generalforsamlingen skulle gå inn for dette alternativet, vil boligselskapet uansett på et senere tidspunkt måtte ta standpunkt til en mer omfattende renovering av brannbalkongene, som f.eks. riving eller full rehabilitering. Dette vil igjen kunne påvirke de tilpasninger som i mellomtiden eventuelt gjøres med tanke på balkongdør og andre tiltak for privatisering av balkong, og styret kan derfor ikke garantere levetid på slike tiltak.

2. Fjerning av alle brannbalkonger

Riving av alle balkonger er den klart rimeligste løsningen på sikt ettersom man slipper fremtidig vedlikehold. Solvang Park kan etter en fjerning av balkonger også gå videre med andre prioriterte vedlikeholdsoppgaver, som pussing av trappeløp. For denne løsningen har styret fått en prisindikasjon på totalt 4 mill. eks. mva.

Dette alternativet tilrettelegger for en påfølgende oppføring av balkonger lik de i blokkene Kirkeveien og Hammerstads gate.

3. Full rehabilitering

En full rehabilitering av brannbalkongene vil være en fullgod løsning, men også den mest kostbare løsningen. Dagens brannbalkonger rives og tilsvarende brannbalkonger settes opp, antageligvis i samsvar med opprinnelig utforming i tråd med opprinnelige tegninger. Vi estimerer at dette alternativet medfører en renovasjon hvert 20 år i området 4 mill. kroner, noe som har konsekvenser for den langsiktige økonomien til Solvang Park. Dette alternativet tilrettelegger også for at andre vedlikeholdsprosjekter kan gjennomføres, som for punktet over. Denne løsningen krever lengre gjennomføringsperiode enn de to alternativene over.

Styret har fått indikert en pris på totalt 8,6 mill. eks. mva. for denne løsningen.

Styrets forslag til vedtak:

1. Enkel rehabilitering

Riving eller rehabilitering av brannbalkongene utsettes på ubestemt tid.

Styret igangsetter arbeider for enkel rehabilitering av brannbalkongene. Styret bes i denne sammenhengen om å sende inn byggesøknad for tilpasning av brannbalkongene til balkonger.

Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong dersom søknaden godkjennes. Kravet om innbetaling bortfaller for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Kostnader til byggesøknad fordeles på de aksjonærer som har fått søknad godkjent. Skulle likevel ingen søknader bli godkjent, deles kostnadene knyttet til byggesøknad likt på aksjonærene som har søkt.

Med aksjonær i denne sammenheng menes den aksjonær som til enhver tid er eier av enheten som omfattes av vedtaket.

eller

2. Fjerning av alle brannbalkonger

Styret igangsetter arbeid for fjerning av alle brannbalkonger, eller så langt innvilgelse rekker etter byggesøknad. Innvilges riving av brannbalkongene i Hammerstads gate kun dersom disse erstattes med nye brannbalkonger, gis styret fullmakt til å sette opp nye brannbalkonger.

Dersom styret frem til neste ordinære generalforsamling vurderer at det er behov for fornyet låneopptak/refinansiering for å realisere dette vedtaket og/eller andre vedlikeholdsprosjekter, har styret fullmakt til dette. Styret kan også vurdere innhenting av egenkapital fra aksjonærene.

Styret bes videre om å sende inn byggesøknad for oppsett av balkonger i brannbalkongenes sted.

Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong dersom søknaden godkjennes. Kravet om innbetaling bortfaller for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Kostnader til byggesøknad fordeles på de aksjonærer som har fått søknad godkjent. Skulle likevel ingen søknader bli godkjent, deles kostnadene knyttet til byggesøknad likt på aksjonærene som har søkt.

Med aksjonær i denne sammenheng menes den aksjonær som til enhver tid er eier av enheten som omfattes av vedtaket.

eller

3. Full rehabilitering

Styret igangsetter arbeid for full rehabilitering av brannbalkongene.

Styret gis fullmakt til å foreta fornyet låneopptak/refinansiering for å realisere dette vedtaket og/eller andre vedlikeholdsprosjekter. Styret kan også vurdere innhenting av egenkapital fra aksjonærene.

Styret bes i denne sammenhengen om å sende inn byggesøknad for tilpasning av brannbalkongene til balkonger.

Søknad om balkong er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og hver aksjonær som omfattes av vedtaket, er pliktig til å finansiere egen balkong dersom søknaden godkjennes. Kravet om innbetaling bortfaller for de aksjonærer som måtte få avslag på søknaden om balkong. Kostnader til byggesøknad fordeles på de aksjonærer som har fått søknad godkjent. Skulle likevel ingen søknader bli godkjent, deles kostnadene knyttet til byggesøknad likt på aksjonærene som har søkt.

Med aksjonær i denne sammenheng menes den aksjonær som til enhver tid er eier av enheten som omfattes av vedtaket.

6. Valg

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram for generalforsamlingen.

6.1 Valg av 3 medlemmer til valgkomité

6.2 Valg av 4 medlemmer til styret

6.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Sak 7. Innmeldt sak fra aksjonær

7.1 Trafikk og parkering

Oslo er en by i endring hele tiden når det gjelder trafikk og parkering. Som beboere er det viktig at vi følger med i hva som skjer i vårt nærområde- For noen dager siden fikk en Naboinformasjon , datert april 2019:

Bedre forhold for syklende og gående i Slemdalsveien og Valkyriegata.

Når man ser nærmere på dette forslaget ser man at konsekvensene er:

- Det er ikke lenger lovlig å parkere på den aktuelle strekningen.
- Taxi plasser skal flyttes - mulig løsning er flytting til Harald Hårfagres gate.
- 20 plasser for ladning for elbiler foreslås plassert i Trudvangveien.

Tidspunkt for gjennomføringen er at arbeidet starter tidligst høsten 2019.

Området rundt vårt boområde har hatt flere trafikkendringer de seneste årene som har ført til mere trafikk bl av busser og mer konkurranse om parkeringsplassene. Det er derfor viktig å følge med hva kommunen nå ønsker å gjennomføre.

Da Solvang Park AS ikke har egne parkeringsplasser er våre aksjonærer henvist til gateparkering eller leie garasjeplass andre steder. Dagens forslag vil gi færre parkeringsplasser og vi kjenner ikke konsekvensene av alle endringene som foreslås .

Jeg ønsker derfor at styret i Solvang Park AS arbeider aktivt med dette og ber om at følgende forslag blir tatt opp til votering på Generalforsamlingen 2019:

«Styret pålegges av generalforsamlingen å arbeide med de trafikkaker som er nevnt og komme med et innspill, som gir minst mulig endring av dagens trafikk situasjon for Solvang Park AS til kommunen innen fristen 27.5. 2019».

Vennlig hilsen

Rolf Hauge

Hammerstads gate 16

Oslo. 15. 4. 2019

Naboinformasjon, april 2019

BEDRE FORHOLD FOR SYKLENDE OG GÅENDE I SLEMDALSVEIEN OG VALKYRIEGATA

Bymiljøetaten planlegger tiltak for å gjøre det tryggere og mer attraktivt å sykle og gå i Slemdalsveien og Valkyriegata.

Forslaget innebærer å:

- etablere sykkelfelt i begge retninger i Slemdalsveien og Valkyriegata mellom Apalveien og Ring 2/Kirkeveien
- oppgradere fortauet langs T-banen der det er mulig

Hvorfor gjør vi dette?

Å legge bedre til rette for gående og syklende er nødvendig for å løse utfordringene knyttet til befolkningsvekst, transportbehov, luftkvalitet og arealbruk i Oslo. Et sammenhengende sykkelveinett er en forutsetning for å få flere til å velge sykkel.

Sykkelfelt i Slemdalsveien og Valkyriegata vil bedre fremkommeligheten og trafikk sikkerheten for syklende. Sykkel felt vil også kunne redusere omfanget av sykling på fortauet, og dermed bedre forholdene for gående.

Den aktuelle strekningen inngår i det fremtidige sykkelveinettet i Oslo og utgjør en viktig del av en sykkelrute mellom Ring 3 og Ring 2.

Konsekvenser

Forslaget innebærer at det ikke lenger vil være lovlig å parkere på den aktuelle strekningen.

Mulighet for varelevering vil være tilnærmet lik dagens situasjon.

Behovet for taxiholdeplasser ivaretas. En mulig løsning er å flytte plassene ved Majorstuen T-banestasjon fra Slemdalsveien til Harald Hårfagres gate.

De 20 parkeringsplassene som i dag gir lademulighet for el-biler i Slemdalsveien foreslås plassert i Trudvangveien.

Tidspunkt for gjennomføring

Arbeidet starter tidligst høsten 2019.

Les mer:

www.oslo.kommune.no/sykel-slemdalsveien

Kontaktinformasjon

Uttalelser og spørsmål om forslaget kan rettes til Bymiljøetaten på e-post:

postmottak@bym.oslo.kommune.no

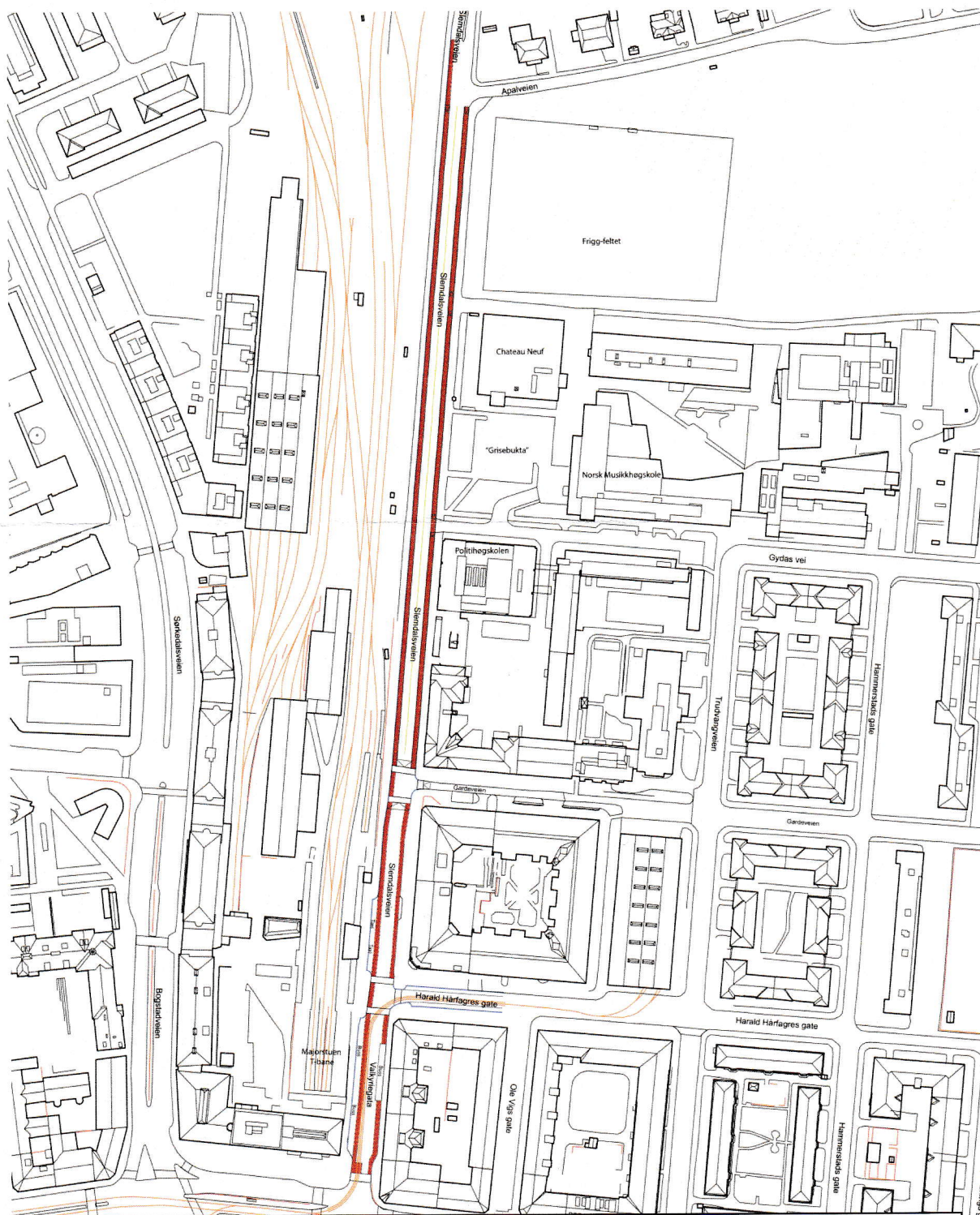
Merk henvendelsen: 18/27321

Frist for å gi uttalelse er 27. mai 2019.

Alle innspill blir vurdert og svart ut etter at fristen er gått ut. Uttalelser og svar er offentlige.



Illustrasjon av sykkel felt på begge sider av veien.



SYKKELFELT I SLEMDALSVEIEN OG VALKYRIEGATA: Bymiljøetaten foreslår å etablere sykkelfelt mellom Apalveien og Ring 2/Kirkeveien. Røde flater viser hvor det er foreslått sykkelfelt.

Årsberetning 2018

Etter endring i regnskapsloven 1. januar 2018 er det ikke lenger lovpålagt å skrive årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått, og har derfor laget en forenklet årsberetning.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2018 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
 Styremedlem, Benedicte Overgaard Frydendal
 Styremedlem, Bjørn Waage Skogtrø
 Styremedlem, Tore Kjæserud
 Styremedlem, Mathias Hansson

Varamedlem, Yvan Strahm
 Varamedlem, Sebastian Esbjug Pettersen

Styret i Solvang Park AS består av 1 kvinne og 4 menn

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter.

Styret har i tillegg avholdt månedlige møter med forretningsfører og ekstra møter rundt årsregnskap og budsjettprosessen.

Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

Drift og vedlikehold

Vedlikehold gjøres av eksterne leverandører. Vår faste leverandør i 2018 har vært USBL.

I årsmeldingen for 2017 ble det omtalt en varierende kvalitet på trappevask. Styret har derfor byttet leverandøren i 2018 og er hittil meget fornøyd med tjenesten som nå leveres og den service som leverandøren yter i det løpende samarbeidet.

I løpet av året har styret fulgt opp vaktmestertjenesten som har vært levert av USBL. Styrets ønske har vært å få et samarbeid med en mer personlig service, slik at styrets rolle i større grad kan handle om oppfølging på et overordnet nivå og ikke på alle detaljnivåer. Tjenesten evalueres på nytt våren 2019.

Økonomi

Økonomien til Solvang Park kan karakteriseres som bra. Driftsresultatet til Solvang Park for 2018 viser et overskudd på ca. 1,1 mill. kroner, noe som resulterer i en positiv balanse på ca. 6,6 mill. kroner som skal benyttes til periodisk vedlikehold fremover.

Solvang Park har budsjettet for flere vedlikeholdsprosjekter som må gjennomføres de kommende årene. I første omgang gjelder dette brannvernstiltak, hvorav noe allerede er gjennomført, men det er også gjenstående prosjekter som fasade, trappeløp og brannbalkonger. Styret har budsjettet for disse prosjektene fremover, men en kompliserende

faktor er at vi er avhengige av å gjennomføre de i riktig rekkefølge. Prosjektene har derfor blitt noe forsinket i påvente av nødvendige avklaringer.

På bakgrunn av tidligere uttalelser fra styret om midler på vår balanse, har styret satt av midler til brannvernprosjekter med en ramme på 2,5 mill. Videre avsettes det ytterligere midler til renovering av fasade, trappeløp, brannbalkong og også prosjekter. Styret ønsker som tidligere kommunisert at eventuelle overskytende midler etter dette forblir på høyrentekonto for fremtidig vedlikehold.

Prosjekter

Balkonger

Omgjøring av brannbalkonger til private balkonger har vært et tema på flere generalforsamlinger gjennom årene. Som det foreløpig siste vedtaket i denne saken ble det vedtatt på generalforsamling 8. mai 2018 å arbeide for omgjøring av brannbalkonger til private balkonger for de aksjonærene som ønsket dette.

Styret har derfor gjennomført befarings med flere leverandører i løpet av høsten 2018. Basert på tilbakemeldinger innhentet på disse befaringsene, bestilte styret en enkel teknisk rapport fra Oslo Murmester AS. Denne rapporten har avdekket vesentlige mangler ved brannbalkongene som følge av alder og den tekniske løsningen, men også dårlig kvalitet på tidligere vedlikehold. Befatningen til brannbalkongene forklarer også sår på innervegg i trappeoppgangene. Som konsekvens er det ikke hensiktsmessig å utbedre trappeoppganger uten å først utbedre årsaken til sårene.

Styret har med bakgrunn i dette utarbeidet ulike alternativer til avstemning på generalforsamlingen – se delen av innkallingen som beskriver sakene til behandling – og har som mål å gjennomføre dette med et mandat fra en flertallsbeslutning på generalforsamlingen.

Brannsikkerhet

Styret gjennomførte viktige oppfølginger av brannvern i 2017 med installasjon av felles brannalarmanlegg og dørlukkere. I 2018 er styret godt fornøyd med kvaliteten på tiltakene. Styret har i 2018 registrert svært få tilfeller av feilutløst brannalarm. Styret ber beboerne være særlig oppmerksom på detektorene i sine leiligheter ved oppussing, da disse kun må kobles fra eller dekkes til midlertidig av systemets leverandør, Boligbrann AS. Kontaktinformasjonen til leverandøren er oppgitt ved kontrollpanelet i trappeoppgangene.

For Solvang Park gjenstår å foreta en helhetlig brannsikring av kjellerne, dvs. montering av gipsplater i taket samt tette åpninger i murveggene. Styret ønsker å utføre dette samlet i ett prosjekt, og vil søke å gjennomføre dette så snart styret har oversikt over andre kostnadskrevende prosjekter for å sørge for en hensiktsmessig rekkefølge i implementeringen av prosjektene.

I 2018 er det utført årlig kontroll og tilsyn av felles brannalarmanlegg og fellesarealer. I fellesarealene har styret fulgt opp med oppsett av nødvendig skilting av utganger og pulverapparater, samt funksjonstestet slukkeslangene i kjelleren. Av andre tiltak bør også våre årlige dugnader vår og høst nevnes, som viktige tiltak for å fremme brannsikkerheten gjennom opprydding og kast.

Låsbytte

Med bakgrunn i normalt sikkerhetsforebyggende arbeid har styret i løpet av 2018 byttet alle ytterlåser til alle porter, inngangsdører og andre stengte skiller mellom bygninger. Samtidig med dette har styret opparbeidet en bedre oversikt over utleverte nøkler, og besitter nå en god oversikt over hvem som har bestilt og fått utlevert nøkler.

Trivsel

Det har vært syv eierskifter i 2018, som er noe avtagende fra 2017, men på linje med antall eierskifter i 2016.

Styret har gjennomført to dugnader i 2018, og har registrert godt oppmøte på disse. Styret registrerer et tiltakende problem med gjensetting av søppel samt bruk av kjøretøy i bakgården, og ønsker derfor å oppmuntre alle aksjonærer til å vise hensyn overfor vårt flotte fellesareal.

Årsmelding 2018 godkjent av styret 11. april 2019



KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

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

Til Generalforsamlingen i Solvang Park AS

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Solvang Park AS årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 194 676. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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

Offices in:

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and 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	Finnsnes	Molde	Straume
Alta	Hamar	Skien	Tromsø
Arendal	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bergen	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Bodø	Kristiansand	Stavanger	Ålesund
Elverum	Mo i Rana	Stord	

inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

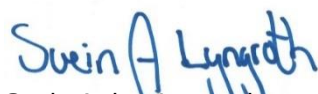
Vi kommuniserer med ledelsen blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

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 forenklet revisorkontroll 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, 23. april 2019
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Disponible midler

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 088 024	5 243 934
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 194 676	2 494 030
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-985 580
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-679 570	-664 360
B. Årets endring disponible midler	515 106	844 090
C. Disponible midler	6 603 130	6 088 024
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 294 884	6 616 428
Kortsiktig gjeld	-691 754	-528 404
C. Disponible midler	6 603 130	6 088 024

Selskapets disponible midler er de økonomiske midlene som de har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2018 Solvang Park AS

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
INNEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	3 941 616	5 183 152	3 896 000	4 008 000
Sum driftsinntekt		3 941 616	5 183 152	3 896 000	4 008 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	120 615	3 200	2 000	5 000
Sum driftsinntekt		120 615	3 200	2 000	5 000
Sum inntekt		4 062 231	5 186 352	3 898 000	4 013 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	11 280	11 000	14 000
Styrehonorar	3	100 001	80 000	80 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		56 889	60 634	45 000	45 000
Kostnad eiendom/lokale	4	490 228	438 748	533 250	538 750
Kommunale avgifter/renovasjon	5	562 930	529 366	567 000	615 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	18 261	18 332	22 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	7	506 271	371 311	4 535 000	5 148 000
Revisjonshonorar	8	7 720	7 720	7 000	7 000
Forretningsførerhonorar		134 340	131 190	135 000	138 000
Andre honorar	9	56 364	144 786	180 000	5 000
Kontorkostnad		3 028	0	0	2 000
TV/bredbånd		256 965	237 605	251 000	257 000
Kontingent og gave		1 890	1 490	2 000	2 000
Forsikring		486 145	467 484	476 000	504 000
Andre kostnader	10	12 211	8 954	20 000	9 000
Sum kostnad		2 707 343	2 508 900	6 864 250	7 396 750
DRIFTSRESULTAT		1 354 888	2 677 452	-2 966 250	-3 383 750
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		114 586	102 802	50 000	0
Rentekostnad		274 799	286 224	270 000	275 000
Netto finansposter		160 212	183 422	220 000	275 000
Årsresultat		1 194 676	2 494 030	-3 186 250	-3 658 750
Overført til/fra annen egenkapital		1 194 676	2 494 030	0	0
Sum overføringer		1 194 676	2 494 030	0	0

Balanse 2018 Solvang Park AS

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	11	25 000 000	25 000 000
Bygninger	11	75 000 000	75 000 000
Påkostninger	11	985 580	985 580
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		300	300
Sum anleggsmidler		100 985 880	100 985 880
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		40 769	34 132
Kundefordringer		1 606	33 516
Andre kortsiktige fordringer	12	6 456	19 218
Forskuddsbetalte kostnader		598 795	548 186
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 647 257	5 981 376
Sum omløpsmidler		7 294 884	6 616 428
SUM EIENDELER		108 280 764	107 602 308

Balanse 2018 Solvang Park AS

	Note	2018	2017
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital		562 000	562 000
Overkurs		93 946 850	93 946 850
Sum innskutt egenkapital		94 508 850	94 508 850
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 505 719	1 311 044
Sum opptjent egenkapital		2 505 719	1 311 044
Sum egenkapital	16	97 014 569	95 819 894
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	10 574 441	11 254 010
Sum langsiktig gjeld		10 574 441	11 254 010
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		20 724	13 580
Leverandørgjeld		664 770	507 760
Påløpne renter		1 564	2 266
Annen kortsiktig gjeld	14	4 696	4 798
Sum kortsiktig gjeld		691 754	528 404
Sum gjeld		11 266 194	11 782 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		108 280 764	107 602 308
Pantstillelser	15	10 574 441	11 254 010
Sted: _____	Dato: _____		

Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
Styreleder

Mathias Paasche Hansson
Styremedlem

Benedicte Overgaard Frydendal
Styremedlem

Bjørn Waage Skogtrø
Styremedlem

Tore Kjæserud
Styremedlem

Resultat og balanse med noter for Solvang Park AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solvang Park AS

20.03.2019	Mathias Paasche Hansson (Styremedlem)
30.03.2019	Bjørn Waage Skogtrø (Styremedlem)
01.04.2019	Tore Kjæserud (Styremedlem)
21.03.2019	Benedicte Overgaard Frydendal (Styremedlem)
01.04.2019	Svein Christian Mikkell Hammerstrøm (Styreleder)

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk, GRS for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Andre driftsinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

Aksjeeierne/ andelseierne andeler av boligselskapets ligningsmessige inntekter, kostnader, eiendeler og gjeld blir innberettet på eget skjema (RF 1139) av boligselskapet.

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2018	2017
3600 Husleieinntekter	2 927 952	3 794 352
3602 Ekstraordinært husleietillegg	0	1 293 300
3650 Innkrevde felleskostn. renter	269 760	0
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	682 404	0
3690 Andre leieinntekter	61 500	95 500
Sum	3 941 616	5 183 152

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder hovedsaklig innflyttingsgebyr.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2018	2017
3957 Nøkkelsalg	31 765	3 200
3999 Andre inntekter	88 850	0
Sum	120 615	3 200

Konto 3999 gjelder etterfakturerings balkongprosjekt.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2018	2017
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 001	80 000
Sum	114 101	91 280

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2018	2017
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	158 452	145 440
6360 Annet renhold	500	0
6361 Fast renhold	197 344	141 864
6362 Skadedyrutryddelse	4 998	7 980
6364 Matteleie	11 030	0
6391 Snømåking/strøing	48 409	56 364
6392 Containerleie/tømming	14 993	33 876
6393 Klipping av gress/hekk og blomster	54 502	53 224
Sum	490 228	438 748

Note 5 - Kommunale avgifter

	2018	2017
6329 Kommunale avgifter	562 930	529 366
Sum	562 930	529 366

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2018	2017
6540 Inventar	2 312	6 635
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 600	3 524
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 247	8 174
6552 Driftsmateriell	102	0
Sum	18 261	18 332

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2018	2017
6602 Vedlikehold VVS	69 451	0
6603 Vedlikehold elektro	236 818	0
6613 Vedlikehold uteområder	71 783	19 250
6616 Vedlikehold vaskeri	3 638	35 629
6617 Vedlikehold brannvernustyr	30 092	272 420
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	5 198	0
6630 Egenandel forsikring	-6 000	0
6644 Fasade/balkonger	0	3 750
6648 Vedlikehold dører og porter	95 291	38 525
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	1 738
Sum	506 271	371 311

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

Note 8 - Revisjonshonorar

	2018	2017
6700 Revisjonshonorar	7 720	7 720
Sum	7 720	7 720

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 9 - Andre honorar

	2018	2017
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	10 114	38 044
6720 Juridisk honorar	0	36 727
6730 Teknisk honorar	46 250	70 015
Sum	56 364	144 786

Konto 6714 gjelder fakturering av eiendomsskatt samt utsendelse av innkallinger til årsmøte og varsling av felleskostnader.

Konto 6730 gjelder tekniske forundersøkelser svalganger.

Note 10 - Driftskostnader administrasjon

	2018	2017
7718 Fellesarrangement	5 392	1 909
7720 Generalforsamling/Årsmøte	3 214	3 000
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	2 000
7770 Betalingskostnader	1 036	999
7771 Andre gebyrer	0	200
7772 Omkostninger inkasso	1 742	0
7773 Omkostninger innkreving	824	739
7790 Andre kostnader	3	107
7795 Husleietap	1	0
Sum	12 211	8 954

Note 11 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Brannalarmanlegg
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 000 000	75 000 000	985 580
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580
Anskaffelsesår :	1923	1923	2017
Antatt levetid i år :			

Boligaksjeselskapet eier tomten. Tomtens areal er 6485 kvm. G.nr 46, b.nr 18 .

Note 12 - Andre kortsiktige fordringer

	2018	2017
1542 Mellomregning BBL Finans	5 018	11 828
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 438	7 390
Sum	6 456	19 218

Konto 1570 gjelder til gode renter for 2018 fra BBL Finans AS.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB BANK ASA
Formål:	Refinansiering Handelsbanken
Lånenummer:	12134189248
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	2.7 %
Beregnet innfridd:	31.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	11 918 370
Lånesaldo 01.01:	11 254 010
Avdrag i perioden:	679 570
Lånesaldo 31.12:	10 574 441
Saldo 5 år frem i tid:	6 891 237

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134189248	17	150 526	2 558 942
	71	112 894	8 015 474

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2018	2017
2937 Påløpte energikostnader	4 696	4 798
Sum	4 696	4 798

Note 15 - Pantstillelser

	2018	2017
Bokført langsiktig gjeld	10 574 441	11 254 010
Boligselskapets pantesikrede gjeld	10 574 441	11 254 010
Bokført verdi av pantsatt eiendom	100 985 580	100 985 580

Boligselskapets bokførte gjeld er sikret ved pant. Boligselskapets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	562 000	0	562 000
Overkursfond	93 946 850	0	93 946 850
Sum innskutt egenkapital	94 508 850	0	94 508 850
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	1 311 044	1 194 675	2 505 719
Sum opptjent egenkapital	1 311 044	1 194 675	2 505 719
Sum egenkapital	95 819 894	1 194 675	97 014 569

Aksjekapitalen i Solvang Park er på kr 562 000 fordelt på 281 aksjer á kr 2 000.
 Aksjonærene har eksklusiv leie- og bruksrett til den leilighet aksjen er knyttet til.