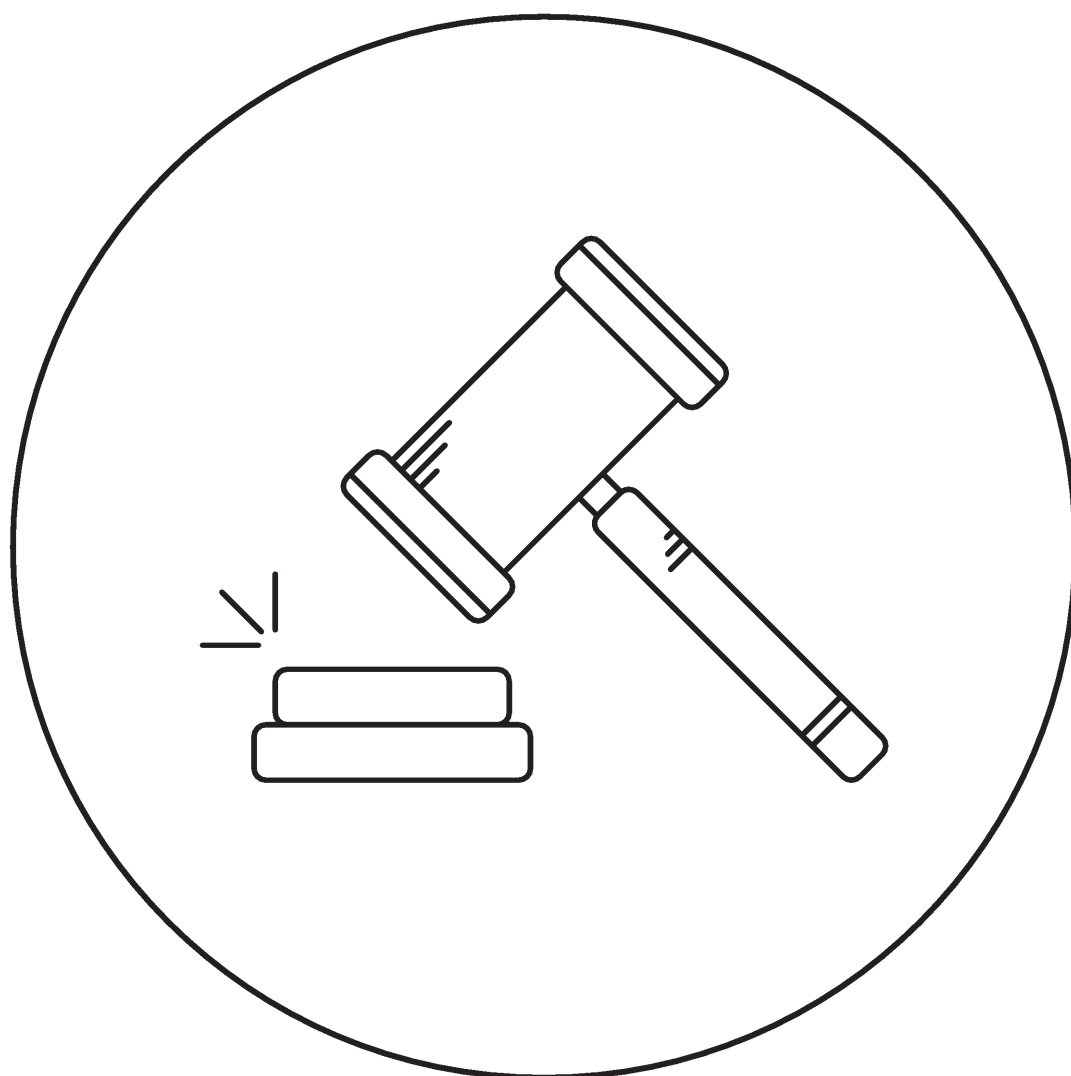


INNKALLING ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2020

Solvang Park AS

Man kan avgi stemme frem til utgangen av 14.mai 2020



Grunnet reglene for smittevern mot Covid-19 gjennomføres generalforsamlingen ved å avgi stemme ved mail eller ved levering av stemme til postkassen til styret. Se nærmere informasjon i innkallingen.

ûsbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøte.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skader på bygning og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for en betryggende forvaltning av borettslagets/sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inn- drivelse av eventuelle restanser. Dette gjøres via BBL Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til årsbudsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører den løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider forslag til årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan BBL Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@bblfinans.as. Alle kan finne sine felleskostnader på «Min side» på Usbl.no.

Ta vare på heftet. Det inneholder nyttig informasjon du kan ha behov for ved for eksempel refinansiering, takst og andre opplysninger.

Stemmeseddel for saker til behandling på ordinær generalforsamling for Solvang Park AS.

Det forutsettes at opprinnelig innkalling leses før stemmene avgis. Stemmeseddelen viser forslag til vedtak og evt. styrets innstilling.

Stemmeseddelen må leveres til solvangpark@gmail.com eller legges i styrets postkasse i Trudvangveien 9 innen utgangen av 14.mai 2020. Stemmesedler levert etter dette tidspunkt vil ikke bli tatt i betraktning.

Navn:

Gateadresse

Leilighetsnummer:

Aksjeboenhetsnummer(finnes på årsoppgaven og i portalen):

Fullmakt

Ved behov for fullmakt; fyll feltene over med din informasjon og under den du gir fullmakt.

Gir fullmakt til: Navn:

Gateadresse:

Fylles ut om aksjonær i Solvang Park:

Leilighetsnummer:

Aksjeboenhetsnummer(finnes på årsoppgaven og i portalen):

1.1 Valg av sekretær

Forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen.

Forslag til vedtak:
Boligbyggelaget Usbl.



Jeg stemmer for



Jeg stemmer blankt

(sett kun ett kryss)

1.2 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder/sekretær

Forslag til vedtak:

Styreleder Svein Hammerstrøm



Jeg stemmer for



Jeg stemmer blankt

(sett kun ett kryss)

1.3 Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak:

Innkallingen godkjennes.



Jeg stemmer for



Jeg stemmer mot



Jeg stemmer blankt

(sett kun ett kryss)

1.4 Godkjenning av saksliste

Forslag til vedtak:

Sakslisten godkjennes.



Jeg stemmer for



Jeg stemmer mot



Jeg stemmer blankt

(sett kun ett kryss)

2. Godkjenning av årsregnskap 2019

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2019 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2019 godkjennes.



Jeg stemmer for



Jeg stemmer mot



Jeg stemmer blankt

(sett kun ett kryss)

3. Årsmelding 2019

Det er ikke lenger et lovkrav å skrive årsberetning. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmelding er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak:

Årsmelding 2019 tas til etterretning.



Tatt til etterretning (kryss av for å ha tatt til etterretning)

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår godtgjørelse til styret for 2019 uten justering fra 2018 og i tråd med budsjett på kroner 100.000,-.

Forslag til vedtak:

Godtgjørelse på kr 100 000,- godkjennes.



Jeg stemmer for



Jeg stemmer mot



Jeg stemmer blankt

(sett kun ett kryss)

5.1 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak:

Som valgkomite velges Nicolai Prytz(gjenvalg), Erik Hovi(gjenvalg) og Peder Bergsland



Nicolai Prytz



Erik Hovi (gjenvalg)



Peder Bergsland

5.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Bjørn Skogtrø (gjenvalg for 2 år) og Yvan Strahm (velges for 1 år, tidl.varamedlem)

Stem ved å sette kryss:



Bjørn Skogtrø



Yvan Strahm

5.3 Valg av 2 varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Margareta Karlsson tar gjenvalg og velges for 1 år.

Bjørn Tore Aurlen velges for 1 år.

Stem ved å sette kryss på de 2 kandidatene du ønsker valgt:



Maragreta Karlsson



Bjørn Tore Aurlen

Dokumenter til ordinær generalforsamling 2020

På grunn av Corona-situasjonen gjennomfører Solvang Park AS generalforsamlingen ved at du som aksjonær stemmer på vedlagte registreringsblankett/fullmakt til styret. Styret vil i ettertid publisere resultatene i en egen protokoll på selskapets nettsider.

Du fyller inn vedlagte registreringsblankett/fullmakt, signerer og sender den scannet eller som bilde til solvangpark@gmail.com, eller legger den i styrets postkasse i Trudvangveien 9 innen utgangen av 14. mai 2020.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av sekretær som signerer protokoll med vitne.

1.2 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med forretningsfører.

1.3 Godkjenning av innkalling

1.4 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2019

3 Årsmelding 2019

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av valgkomite

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Vedlagt registreringsblankett/fullmakt fylles ut og leveres styret senest 14.mai.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling torsdag 14.05.2020:

1. Konstituering

Det foreslås at styret kontrollerer leverte stemmer og at forretningsfører sørger for oppsummering av alle avgitte stemmer til protokollen.

Styreleder Svein Hammerstrøm foreslås som vitne til å signere protokoll med forretningsfører Usbl.

Både innkalling og sakliste foreslås godkjennes.

2. Godkjenning av årsregnskap 2019

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2019 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2019 som viser et overskudd på 1 481 552,- anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2019 godkjennes.

3. Årsmelding 2019

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

4. Godtgjørelse til styret

Forslag vedrørende godtgjørelse for siste styreperiode foreslås settes til 100 000,- som er uten justering fra 2018 og i tråd med budsjett 2020.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på 100 000,- godkjennes.

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
Styremedlem, Bjørn Waage Skogtrø
Styremedlem, Arne Georg Kjelstrup
Styremedlem, Benedicte Overgaard Frydendal
Styremedlem, Magnus Sparre
Varamedlem, Margareta Karlsson
Varamedlem, Yvan Strahm

5.1 Valg av valgkomite

Valgkomiteens innstilling:

Valg av 3 medlemmer til valgkomite

Nicolai Prytz (gjenvalg)

Erik Hovi (gjenvalg)

Peder Bergsland

5.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Valg av 2 medlemmer til styret (supplering)

Bjørn Skogtrø (gjenvalg for 2 år)

Yvan Strahm (for 1 år, tidl. varamedlem)

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

Valg av 2 varamedlemmer til styret

Margareta Karlsson (gjenvalg for 1 år)

Bjørn Tore Aurlen (for 1 år)

Disponible midler

	Regnskap 2019	Regnskap 2018
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 603 130	6 088 024
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	1 481 552	1 194 676
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-693 590	-679 570
B. Årets endring disponible midler	787 962	515 106
C. Disponible midler	7 391 092	6 603 130
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	8 050 583	7 294 884
Kortsiktig gjeld	-659 491	-691 754
C. Disponible midler	7 391 092	6 603 130

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

Resultatregnskap 2019 Solvang Park AS

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
INNEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	4 045 596	3 941 616	4 008 000	4 013 692
Sum driftsinntekt		4 045 596	3 941 616	4 008 000	4 013 692
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	3 000	120 615	5 000	5 000
Sum driftsinntekt		3 000	120 615	5 000	5 000
Sum inntekt		4 048 596	4 062 231	4 013 000	4 018 692
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	14 100	14 000	14 100
Styrehonorar	3	100 000	100 001	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		58 481	56 889	45 000	63 000
Kostnad eiendom/lokale	4	473 877	490 228	538 750	448 750
Kommunale avgifter/renovasjon	5	612 969	562 930	615 000	664 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	340	0	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	13 136	18 261	12 000	12 000
Reparasjon og vedlikehold	8	182 378	506 271	5 148 000	3 098 000
Revisjonshonorar	9	7 910	7 720	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		138 372	134 340	138 000	142 523
Andre honorar	10	4 794	56 364	5 000	5 000
Kontorkostnad		3 476	3 028	2 000	2 000
TV/bredbånd		269 281	256 965	257 000	277 358
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		7 971	0	0	0
Kontingent og gave		1 849	1 890	2 000	2 000
Forsikring		531 475	486 145	504 000	558 048
Andre kostnader	11	11 640	12 211	9 000	9 000
Sum kostnad		2 432 048	2 707 343	7 396 750	5 403 779
DRIFTSRESULTAT		1 616 548	1 354 888	-3 383 750	-1 385 087
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		132 058	114 586	0	0
Rentekostnad		267 054	274 799	275 000	279 192
Netto finansposter		134 996	160 212	275 000	279 192
Årsresultat		1 481 552	1 194 676	-3 658 750	-1 664 279
Overført til/fra annen egenkapital		1 481 552	1 194 676	0	0
Sum overføringer		1 481 552	1 194 676	0	0

Balanse 2019 Solvang Park AS

	Note	2019	2018
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	12	25 000 000	25 000 000
Bygninger	12	75 000 000	75 000 000
Påkostninger	12	985 580	985 580
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		300	300
Sum anleggsmidler		100 985 880	100 985 880
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		49 591	40 769
Kundefordringer		3 699	1 606
Andre kortsiktige fordringer	13	1 756	6 456
Forskuddsbetalte kostnader		638 786	598 795
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		7 356 751	6 647 257
Sum omløpsmidler		8 050 583	7 294 884
SUM EIENDELER		109 036 463	108 280 764

Balanse 2019 Solvang Park AS

	Note	2019	2018
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		3 987 271	2 505 719
Sum opptjent egenkapital		3 987 271	2 505 719
Sum egenkapital	17	98 496 121	97 014 569
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	9 880 850	10 574 441
Sum langsiktig gjeld		9 880 850	10 574 441
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		0	20 724
Leverandørgjeld		640 153	664 770
Påløpne renter		1 570	1 564
Annen kortsiktig gjeld	15	17 768	4 696
Sum kortsiktig gjeld		659 491	691 754
Sum gjeld		10 540 342	11 266 194
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		109 036 463	108 280 764
Pantstillelser	16	9 880 850	10 574 441
Sted: _____	Dato: _____		

Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
Styreleder

Arne Georg Kjelstrup
Styremedlem

Magnus Sparre
Styremedlem

Bjørn Waage Skogtrø
Styremedlem

Benedicte Overgaard Frydendal
Styremedlem

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 skattetrekkkonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

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

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2019	2018
3600 Husleieinntekter	2 986 332	2 927 952
3650 Innkrevde felleskostn. renter	278 820	269 760
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	688 944	682 404
3690 Andre leieinntekter	91 500	61 500
Sum	4 045 596	3 941 616

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder hovedsaklig innflyttingsgebyr.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2019	2018
3957 Nøkkelsalg	3 000	31 765
3999 Andre inntekter	0	88 850
Sum	3 000	120 615

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2019	2018
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 001
Sum	114 100	114 101

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

Selskapet er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2019	2018
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	126 376	158 452
6360 Annet renhold	0	500
6361 Fast renhold	207 911	197 344
6362 Skadedyrutryddelse	2 499	4 998
6364 Matteleie	23 877	11 030
6391 Snømåking/strøing	38 602	48 409
6392 Containerleie/tømming	29 507	14 993
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	45 105	54 502
Sum	473 877	490 228

Note 5 - Kommunale avgifter

	2019	2018
6329 Kommunale avgifter	612 969	562 930
Sum	612 969	562 930

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol

	2019	2018
6420 Leie av datautstyr	340	0
Sum	340	0

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2019	2018
6500 Verktøy og redskaper	1 391	0
6540 Inventar	1 898	2 312
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 600	8 600
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 347	7 247
6552 Driftsmateriell	0	102
6581 Programvare	900	0
Sum	13 136	18 261

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2019	2018
6601 Vedlikehold bygg	26 563	0
6602 Vedlikehold VVS	4 914	69 451
6603 Vedlikehold elektro	1 296	236 818
6613 Vedlikehold uteområder	33 250	71 783
6616 Vedlikehold vaskeri	25 690	3 638
6617 Vedlikehold brannvernustyr	27 922	30 092
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	42 191	5 198
6630 Egenandel forsikring	0	-6 000
6641 Malerarbeider	558	0
6648 Vedlikehold dører og porter	19 994	95 291
Sum	182 378	506 271

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

Note 9 - Revisjonshonorar

	2019	2018
6700 Revisjonshonorar	7 910	7 720
Sum	7 910	7 720

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2019	2018
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 483	10 114
6716 Honorarkostnader øvrige	2 311	0
6730 Teknisk honorar	0	46 250
Sum	4 794	56 364

Note 11 - Driftskostnader administrasjon

	2019	2018
7718 Fellesarrangement	4 608	5 392
7720 Generalforsamling/Årsmøte	4 925	3 214
7770 Betalingskostnader	1 097	1 036
7772 Omkostninger inkasso	0	1 742
7773 Omkostninger innkreving	1 010	824
7790 Andre kostnader	1	3
7795 Husleietap	0	1
Sum	11 640	12 211

Note 12 - 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 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2019	2018
1542 Mellomregning BBL Finans	0	5 018
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 756	1 438
Sum	1 756	6 456

Konto 1570 gjelder til gode renter fra BBL Finans AS.

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering Handelsbanken
Lånenummer:	12134189248
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	2.9 %
Beregnet innfridd:	31.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	11 918 370
Lånesaldo 01.01:	10 574 441
Avdrag i perioden:	693 590
Lånesaldo 31.12:	9 880 850
Saldo 5 år frem i tid:	6 175 192

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134189248	17	140 653	2 391 101
	71	105 490	7 489 790

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2019	2018
2937 Påløpte energikostnader	6 806	4 696
2990 Annen kortsiktig gjeld	10 962	0
Sum	17 768	4 696

Konto 2980 gjelder skyldig eiendomsskatt til enkelte beboere for 2016 og 2017.

Note 16 - Pantstillelser

	2019	2018
Bokført langsiktig gjeld	9 880 850	10 574 441
Boligselskapets pantesikrede gjeld	9 880 850	10 574 441
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 17 - 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	2 505 719	1 481 552	3 987 271
Sum opptjent egenkapital	2 505 719	1 481 552	3 987 271
Sum egenkapital	97 014 569	1 481 552	98 496 121

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.

Resultat og balanse med noter for Solvang Park AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solvang Park AS

Styreleder	Svein Christian Mikkell Hammerstrøm (sign.)	25.03.2020
Styremedlem	Magnus Sparre (sign.)	23.03.2020
Styremedlem	Arne Georg Kjelstrup (sign.)	25.03.2020
Styremedlem	Bjørn Waage Skogtrø (sign.)	23.03.2020
Styremedlem	Benedicte Overgaard Frydendal (sign.)	23.03.2020



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 1 481 552. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noteopplysninger 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 2019, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende 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 internkontroll 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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	Elverum	Mo i Rana	Stord
Alta	Finnsnes	Molde	Straume
Arendal	Hamar	Skien	Tromsø
Bergen	Haugesund	Sandefjord	Trondheim
Bodø	Knarvik	Sandnessjøen	Tynset
Drammen	Kristiansand	Stavanger	Ålesund

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål med revisjonen 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 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 regnskapet, 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 internkontroll.
- 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 regnskapet, 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 regnskapet, 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, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret 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 andre 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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 31. mars 2020
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2019 - Solvang Park AS

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 årsmelding.

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2019 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
Styremedlem, Bjørn Waage Skogtrø
Styremedlem, Arne Georg Kjelstrup
Styremedlem, Benedicte Overgaard Frydendal
Styremedlem, Magnus Sparre
Varamedlem, Margareta Karlsson
Varamedlem, Yvan Strahm

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

Virksomhetens art

Solvang Park AS er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Solvang Park AS ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 921706375
Solvang Park AS består av 88 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Solvang Park AS er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 81404362. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Krav for systematisk arbeid med helse, miljø og sikkerhet følger av internkontrollforskriften. Det overordnede målet med styrets arbeid i et HMS-perspektiv, er at Solvang Park skal ha alle forutsetninger for et trygt og godt bomiljø til det beste for eierne og beboerne.

I 2019 har HMS-arbeidet særlig vært sentrert om å komme i mål med å lukke avvikene som Brann- og redningsetaten påpekte i 2014, og å oppnå tilfredsstillende leveranse fra vaktmestertjenesten på nødvendige oppgaver som f.eks. periodisk kontroll med rømningsveier. På dette området er det foretatt leverandørskifte til vaktmester Thomas Kraft.

Årlig tilsyn på området brannsikkerhet føres av Gowens AS (tidligere Boligbrann AS) som er leverandør av brannalarmanlegget i de tre gårdsblokkene i Hammerstads gate, Harald Hårfagres gate og Trudvangveien. Pulverapparater og brannslanger kontrolleres etter egen årsplan fra Feie- og tilsynstjenester AS. Vask og renhold av trappeopp ganger utføres av Absolutt rent AS.

Styret er svært fornøyd med bidraget som dugnadene vår og høst fører med seg for å få

ryddet i boder og fjernet hensatte gjenstander i fellesarealene. Tiltaket med henting av søppel fra portrommene etter dugnadene vurderes som et effektivt tiltak både for brannsikkerheten og for å redusere oppsamling av søppel og annen unødig lagring i boder og fellesarealer.

Dersom aksjonærer eller beboere oppdager behov for vedlikehold el.l. i fellesarealer eller på boligmassen som har med å gjøre helse, miljø eller sikkerhet, oppfordres det til å melde ifra til styret eller vår vaktmester.

Styret vil takke alle beboere for små og store bidrag til å øke trivselen og tryggheten i Solvang Park. Takk for at du bidrar til et godt bomiljø!

Styrets arbeid

Det sittende styret har i denne perioden hatt 11 styremøter.

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

Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

Drift og vedlikehold

Vedlikehold gjøres utelukkende av eksterne leverandører.

I tråd med kommuniserte planer iverksatte styret evaluering av leverandør på vaktmestertjenester, gressklipp samt snømåking våren 2019. Som følge av denne evalueringen gjennomførte styret leverandørbytte. Fra og med august 2019 har dermed disse tjenestene vært utført av vaktmester Thomas Kraft.

Ut over dette har Solvang avtale med gartner for beskæring av busker og annet gartnerarbeid som går utover gressklipp, som tidligere år.

Økonomi

Økonomien til Solvang Park kan også i 2019 karakteriseres som solid. Inntektene fra felleskostnadene er på 4 mill. kroner, og etter utgifter på 2,4 mill. kroner viser driftsresultatet til Solvang Park for 2019 et overskudd på 1,6 mill. kroner. Denne forbedringen fra 2018 kan primært tilskrives et lavere kostnadsnivå for driften.

Solvang Park AS har en gjeld på 10 mill. kroner og etter betaling av renter og avdrag, har vi en positiv kontantstrøm på 1,5 mill. kroner for 2019 og en egenkapital på 6,8 mill. Egenkapitalen er opparbeidet over tid fra et positivt årsresultat på ca. 1 million kroner hvert år siden 2014.

Den opparbeidede egenkapitalen er midler som avsettes til periodisk vedlikehold i årene fremover. Styret er opptatt av et tydelig skille mellom driftsmidler og investeringsmidler, der husleien benyttes til kostnadene for løpende drift og overskuddet fra tidligere år kun benyttes til investeringer som vil øke verdien på boligene våre.

Styret har de siste årene hatt sterkt fokus på leverandøroppfølging og har i dialog med forretningsfører opparbeidet en god oversikt over samtlige enkeltposter i økonomien.

Prosjekter

Balkonger, brannbalkonger og fasade

Styret forsøkte å innhente anbud på alternativer for renovering av brannbalkonger mot slutten av 2019, uten å få gode tilbud tilbake. Med bakgrunn i dette, samt det øvrige

sakskomplekset, har styret besluttet å gå en ekstra runde på brannbalkongene og fremskaffe ytterligere teknisk dokumentasjon for å kunne sikre beslutningsgrunnlaget.

Styret erfarer så langt at det er nødvendig å se arbeidet med balkonger, brannbalkonger samt indre fasade i et større perspektiv, da det er mange indre avhengigheter i disse prosjektene som kan gi gode skalaeffekter dersom de gjennomføres korrekt.

Brannsikkerhet

Styret har også i 2019 hatt sterkt fokus på brannsikring for å kunne lukke avvikene som ble påpekt av Brann- og redningsetaten tilbake i 2014.

Tidligere er renovasjon av pipeløp samt installasjon av dørpumper gjennomført, og høsten 2019 ble brukt til å opparbeide kunnskap og innhente tilbud til gjennomføring av brannsikring av kjellere. Dette arbeidet gjennomføres våren 2020, og vil da lukke avvik som gjelder manglende brannsikre kabelføringer mellom brannceller samt installasjon av brannhemmende materiale i kjellertak. Samtidig blir belysning oppgradert enkelte steder. Styret har avsatt 2,8 mill. kroner til dette.

Dette er siste del av arbeidet med brannsikring, og når dette er ferdigstilt har vi ikke lenger åpne avvik.

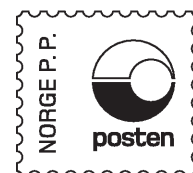
Trivsel

Det har vært to eierskifter i 2019. Styret har gjennomført to dugnader i 2019.

Årsmelding 2019 godkjent av styret 23. mars 2020.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



Returadresse:
Postboks 9844,
Youngstorget,
0028 Oslo