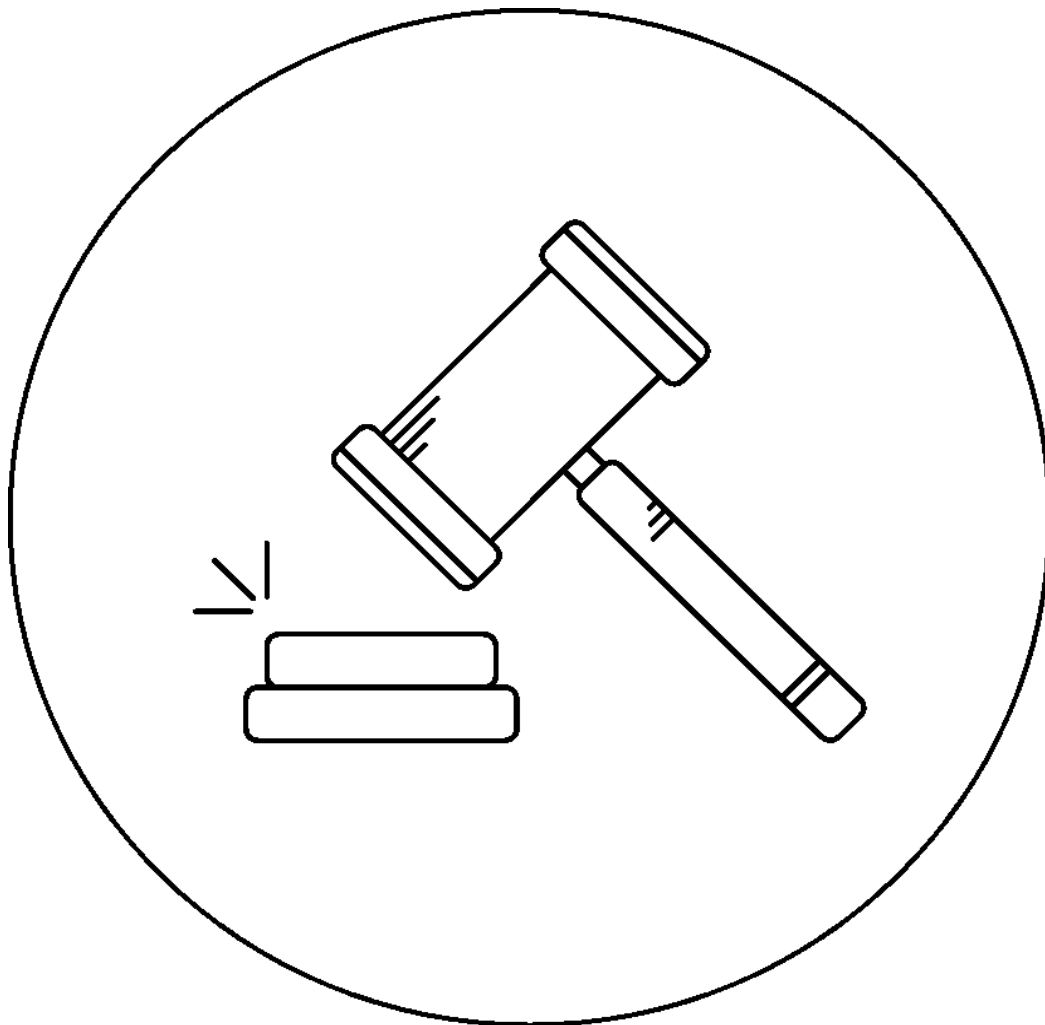


INNKALLING 2021

Solvang Park AS – Ordinær generalforsamling

Avholdes digitalt via «Min Side» på Usbl.no
i perioden 11.05.2021 – 19.05.2021.



Stemmeseddel for saker til behandling på ordinær generalforsamling 2021 for Solvang Park AS

Stemmeseddelen benyttes dersom du ikke har mulighet til å avgi stemmer digitalt via «Min Side» på Usbl.no.

Det forutsettes at innkallingen 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 i perioden 18.05.2021 kl.15:00 – 19.05.2021 kl. 20:00 (avstemmingsperioden).
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 ut feltene over med din informasjon og under den du gir fullmakt.

Gir fullmakt til:

Navn:

Gatedresse:

1.1. Valg av møteleder

Forslag til vedtak:

Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

☐ Jeg stemmer for ☐ Jeg stemmer mot ☐ Jeg stemmer blankt (sett kun ett kryss)

1.2. Valg av sekretær

Forslag til vedtak:

Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl

☐ Jeg stemmer for ☐ Jeg stemmer mot ☐ Jeg stemmer blankt (sett kun ett kryss)

1.3. Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Forslag til vedtak:

Styreleder Svein Christian Mikkell Hammerstrøm.

☐ Jeg stemmer for ☐ Jeg stemmer mot ☐ Jeg stemmer blankt (sett kun ett kryss)

1.4. Opplysning om ant. møtende med stemmerett og ant. fullmakter

Boligbyggelaget Usbl v/rådgiver Anne F. Bergendahl sørger for oppsummering av antall møtende til protokollen.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

☐ Tas til orientering (kryss av for å ha tatt til orientering)

1.5. Godkjenning av innkalling

Forslag til vedtak:

Innkallingen godkjennes.

☐ Jeg stemmer for ☐ Jeg stemmer mot ☐ Jeg stemmer blankt (sett kun ett kryss)

1.6. Godkjenning av sakliste

Forslag til vedtak:

Sakslisten godkjennes.

☐ Jeg stemmer for ☐ Jeg stemmer mot ☐ Jeg stemmer blankt (sett kun ett kryss)

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet for 2020 godkjennes.

☐

Jeg stemmer for

☐

Jeg stemmer mot

☐

Jeg stemmer blankt

(sett kun ett kryss)

3. Årsmelding 2020

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

Forslag til vedtak:

Årsmeldingen tas til etterretning.

☐

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

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til kr 100.000,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar 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 valgkomité velges:

Benedicte O. Frydendal, Erik Hovi (gjenvalg) og Peder Bergsland (gjenvalg)

Du kan stemme på 3 kandidater. Stem ved å sette kryss:

☐

Benedicte O. Frydendal

☐

Erik Hovi

☐

Peder Bergsland

5.2. Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Svein Christian Mikkell Hammerstrøm, Kirkeveien 78 A (gjenvall)

Styremedlem Yvan Strahm, Kirkeveien 78 B (gjenvall)

Olav Hetland Vik, Hammerstads gate 22

Jens Gautefall Carlenius, Hammerstads gate 18

Du kan stemme på 4 kandidater. Stem ved å sette kryss:

☐ Svein Christian Mikkell Hammerstrøm

☐ Yvan Strahm

☐ Olav Hetland Vik

☐ Jens Gautefall Carlenius

5.3. Valg av 2 varamedlemmer til styret

Forslag til vedtak:

Maren Theisen Noreng, Trudvangveien 7 og Marthe Engøy, Trudvangveien 13

Du kan stemme på 2 kandidater. Stem ved å sette kryss:

☐ Maren Theisen Noreng

☐ Marthe Engøy

6. Brannbalkonger – Informasjon fra styret.

Vedlagt innkallingen følger et skriv med informasjon fra styret.

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

☐ Tatt til orientering (kryss av for å ha tatt til orientering)



Hvordan kommer i gang med Min side?

For å komme i gang med Min side, må beboerne registrere en ny bruker via Usbl.no. Klikk på ikonet for Min side øverst til høyre, og følg anvisningene på siden.

Styremedlemmer har allerede tilgang, og kan gå direkte fra portalen til Min side.

Hvorfor skal jeg opprette bruker på Min side?

Som følge av myndighetenes restriksjoner for arrangementer har Usbl tilrettelagt for gjennomføring av digitale generalforsamlinger/årsmøter.

For å kunne delta på det digitale møtet må det registreres en bruker på Min side.

Hva er digitalt årsmøte?

Det digitale møtet er ikke et videomøte eller telefonmøte hvor beboerne møtes i samtid. Møtet gjennomføres ved å logge seg inn på Min side, hvor hver beboer kan kommentere og stemme på sakene som ligger der i løpet av et angitt tidsrom.

Når får jeg tilgang til det digitale årsmøtet?

Styret setter opp det digitale møtet sammen med Usbl. Du vil få en e-post/sms når møtet er klart på Min side. Du vil da også få en veiledning på hvordan du skal gå gjennom sakene og avgi din stemme.

Er du en juridisk eier?

Juridiske eiere kan nå stemme på det digitale møtet med fullmakt. Fullmaktshaver må være registrert i Usbls forvaltningssystem i forkant av møtet.

Hva har jeg tilgang til via Min side?

Som eier av en bolig forvaltet av Usbl vil du finne informasjon om ditt boforhold, og informasjon om borettslaget eller sameiet du bor i. Under fanen min bolig, vil du finne detaljert informasjon om felleskostnadene, inkludert KIDnr hvis du skulle trenge dette. Her vil du også kunne finne informasjon om hvem som sitter i styret, samt ulike informasjon gitt av styret.

Er du medlem i Usbl, vil du også finne informasjon om blant annet ditt medlemskap, ansiennitet, oppspart bonus og aktuelle medlemsfordeler.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2021

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS.

Generalforsamlingen avholdes digitalt via "Min Side" på Usbl.no

Periode for kommentarer og spørsmål fra eierne i forkant av avstemming:
11.05.2021 kl. 08:00 – 18.05.2021 kl. 08:00.

Periode for avstemming:
18.05.2021 kl.15:00 – 19.05.2021 kl. 20:00

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 2020

3 Årsmelding 2020

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

6 Brannbalkonger - Informasjon fra styret.

Dersom du ikke har mulighet til å delta og avgi stemmer digitalt, kan vedlagte stemmeseddel benyttes. Denne sendes i så fall på mail eller leveres i postkassen til styret. Se nærmere informasjon i innkallingen.

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

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på den digitale generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2020

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2020 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2020 godkjennes.

3. Årsmelding 2020

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

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til etterretning.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar fastsettes til **kr 100 000,-** kroner og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2020 og kostnadsføres i regnskapet for 2021.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 100.000,- godkjennes

5. Valg

Det arbeidende styre består av:

Styreleder Svein Christian Mikkell Hammerstrøm (2019-2021)
Styremedlem Benedicte Overgaard Frydendal (2019-2021)
Styremedlem Bjørn Skogtrø (2020-2022)
Styremedlem Yvan Strahm (2020-2021)
Styremedlem Magnus Sparre (2019-2021)
Varamedlem Margareta Karlsson (2020-2021)
Varamedlem Bjørn Tore Aurlen (2020-2021)

5.1 Valg av valgkomite

Valgkomitéen består av:

- Benedicte O. Frydendal
- Erik Hovi (gjenvalg)
- Peder Bergsland (gjenvalg)

5.2 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens instilling:

Valg av 4 medlemmer til styre.

- Svein Christian Mikkell Hammerstrøm, Kirkeveien 78 A (gjenvalg)
- Styremedlem Yvan Strahm, Kirkeveien 78 B (gjenvalg)
- Olav Hetland Vik, Hammerstads gate 22
- Jens Gautefall Carlenius, Hammerstads gate 18

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens instilling:

Valg av 2 varamedlemmer til styre.

Maren Theisen Noreng, Trudvangveien 7
Marthe Engøy, Trudvangveien 13

6. Brannbalkonger - Informasjon fra styret.

Vedlagt innkallingen følger et skriv med informasjon fra styret.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

Disponible midler

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	7 391 092	6 603 130
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	-1 868 543	1 481 552
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-734 910	-693 590
B. Årets endring disponible midler	-2 603 453	787 962
C. Disponible midler	4 787 638	7 391 092
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 360 854	8 050 583
Kortsiktig gjeld	-573 216	-659 491
C. Disponible midler	4 787 638	7 391 092

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

Resultatregnskap 2020 Solvang Park AS

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
INNEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	4 156 572	4 045 596	4 013 692	4 146 337
Sum driftsinntekt		4 156 572	4 045 596	4 013 692	4 146 337
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	21 438	3 000	5 000	5 000
Sum driftsinntekt		21 438	3 000	5 000	5 000
Sum inntekt		4 178 010	4 048 596	4 018 692	4 151 337
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	10 100	14 100	14 100	14 100
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		66 156	58 481	63 000	63 000
Kostnad eiendom/lokale	4	533 189	473 877	448 750	540 000
Kommunale avgifter/renovasjon	5	651 540	612 969	664 000	670 000
Lisenser, leie av maskiner ol.	6	1 218	340	0	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	44 891	13 136	12 000	20 000
Reparasjon og vedlikehold	8	3 520 245	182 378	3 098 000	870 000
Revisjonshonorar	9	8 052	7 910	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		142 521	138 372	142 523	145 939
Andre honorar	10	48 702	4 794	5 000	5 000
Kontorkostnad		0	3 476	2 000	2 000
TV/bredbånd		291 444	269 281	277 358	244 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		0	7 971	0	0
Kontingent og gave		3 050	1 849	2 000	2 000
Forsikring		507 526	531 475	558 048	536 000
Andre kostnader	11	7 806	11 640	9 000	9 000
Sum kostnad		5 936 440	2 432 048	5 403 779	3 229 039
DRIFTSRESULTAT		-1 758 430	1 616 548	-1 385 087	922 298
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		97 300	132 058	0	0
Rentekostnad		207 413	267 054	279 192	155 295
Netto finansposter		110 113	134 996	279 192	155 295
Arsresultat		-1 868 543	1 481 552	-1 664 279	767 003
Overført til/fra annen egenkapital		-1 868 543	1 481 552	0	0
Sum overføringer		-1 868 543	1 481 552	0	0

Balanse 2020 Solvang Park AS

	Note	2020	2019
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		10 397	49 591
Kundefordringer		7 828	3 699
Andre kortsiktige fordringer	13	3 634	1 756
Forskuddsbetalte kostnader		590 166	638 786
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 748 829	7 356 751
Sum omløpsmidler		5 360 854	8 050 583
SUM EIENDELER		106 346 734	109 036 463

Balanse 2020 Solvang Park AS

	Note	2020	2019
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		2 118 728	3 987 271
Sum opptjent egenkapital		2 118 728	3 987 271
Sum egenkapital	17	96 627 578	98 496 121
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	14	9 145 940	9 880 850
Sum langsiktig gjeld		9 145 940	9 880 850
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		10 819	0
Leverandørgjeld		554 373	640 153
Påløpne renter		875	1 570
Annen kortsiktig gjeld	15	7 150	17 768
Sum kortsiktig gjeld		573 216	659 491
Sum gjeld		9 719 156	10 540 342
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 346 734	109 036 463
Pantstillelser	16	9 145 940	9 880 850
Sted: _____	Dato: _____		

Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
Styreleder

Benedicte Overgaard Frydendal
Styremedlem

Magnus Sparre
Styremedlem

Bjørn Waage Skogtrø
Styremedlem

Yvan Strahm
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

	2020	2019
3600 Husleieinntekter	3 075 468	2 986 332
3617 Leieinntekter bod	600	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	220 338	278 820
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	726 666	688 944
3690 Andre leieinntekter	133 500	91 500
Sum	4 156 572	4 045 596

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder hovedsaklig innflyttingsgebyr.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2020	2019
3957 Nøkkelsalg	4 500	3 000
3990 Andre driftsinntekter	16 938	0
Sum	21 438	3 000

Konto 3990 gjelder inntekter for rydding bod og utlegg iSekk.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2020	2019
5400 Arbeidsgiveravgift	10 100	14 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
Sum	110 100	114 100

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

	2020	2019
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	95 141	126 376
6341 Brannalarm	20 363	0
6360 Annet renhold	55 710	0
6361 Fast renhold	212 250	207 911
6362 Skadedyrtryddelse	7 496	2 499
6364 Matteleie	24 160	23 877
6391 Snømåking/strøing/feiing	44 896	38 602
6392 Containerleie/tømming	36 715	29 507
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 459	45 105
Sum	533 189	473 877

Konto 6360 gjelder renhold av kjeller og loft.

Note 5 - Kommunale avgifter

	2020	2019
6329 Kommunale avgifter	651 540	612 969
Sum	651 540	612 969

Note 6 - Lisenser, leie av maskiner ol

	2020	2019
6420 Leie av datautstyr	1 218	340
Sum	1 218	340

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2020	2019
6500 Verktøy og redskaper	261	1 391
6540 Inventar	698	1 898
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	17 041	1 600
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	18 581	7 347
6552 Driftsmateriell	8 310	0
6581 Programvare	0	900
Sum	44 891	13 136

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2020	2019
6601 Vedlikehold bygg	3 210 928	26 563
6602 Vedlikehold VVS	13 978	4 914
6603 Vedlikehold elektro	57 671	1 296
6613 Vedlikehold uteområder	33 250	33 250
6616 Vedlikehold vaskeri	17 986	25 690
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	13 913	27 922
6620 Vedlikehold utstyr	20 000	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	50 333	42 191
6630 Egenandel forsikring	-10 000	0
6641 Malerarbeider	689	558
6644 Fasade/balkonger	28 028	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 219	0
6646 Mur, betong og grunnarbeid	43 750	0
6648 Vedlikehold dører og porter	2 000	19 994
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	25 500	0
Sum	3 520 245	182 378

Konto 6601 gjelder kostnader for branntiltak i fellesareal og boder, demontering av elektrisk med mer.

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

Note 9 - Revisjonshonorar

	2020	2019
6700 Revisjonshonorar	8 052	7 910
Sum	8 052	7 910

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon

Note 10 - Andre honorar

	2020	2019
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	17 919	2 483
6716 Honorarkostnader øvrige	0	2 311
6730 Teknisk honorar	30 783	0
Sum	48 702	4 794

Note 11 - Driftskostnader administrasjon

	2020	2019
7718 Fellesarrangement	3 717	4 608
7719 Møter, div. styret	615	0
7720 Generalforsamling/Årsmøte	0	4 925
7770 Betalingskostnader	2 482	1 097
7773 Omkostninger innkreving	1 012	1 010
7790 Andre kostnader	-19	1
7795 Husleietap	-1	0
Sum	7 806	11 640

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 :			

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

Note 13 - Andre kortsiktige fordringer

	2020	2019
1542 Mellomregning finansieringsforetak	3 634	0
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	1 756
Sum	3 634	1 756

Note 14 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering Handelsbanken
Lånenummer:	12134189248
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.75 %
Betingelser:	M.K
Beregnet innfridd:	31.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	11 918 370
Lånesaldo 01.01:	9 880 850
Avdrag i perioden:	734 910
Lånesaldo 31.12:	9 145 940
Saldo 5 år frem i tid:	5 205 675

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134189248	17	130 191	2 213 247
	71	97 643	6 932 653

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	2020	2019
2937 Påløpte energikostnader	7 150	6 806
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	10 962
Sum	7 150	17 768

Note 16 - Pantstillelser

	2020	2019
Bokført langsiktig gjeld	9 145 940	9 880 850
Boligselskapets pantesikrede gjeld	9 145 940	9 880 850
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	3 987 271	-1 868 543	2 118 728
Sum opptjent egenkapital	3 987 271	-1 868 543	2 118 728
Sum egenkapital	98 496 121	-1 868 543	96 627 578

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.)	08.04.2021
Styremedlem	Magnus Sparre (sign.)	07.04.2021
Styremedlem	Yvan Strahm (sign.)	06.04.2021
Styremedlem	Benedicte Overgaard Frydendal (sign.)	06.04.2021
Styremedlem	Bjørn Waage Skogtrø (sign.)	04.04.2021



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 underskudd på kr 1 868 543. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, 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 2020, 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.

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.

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.

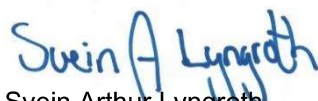
Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

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 bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. april 2021
KPMG AS



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2020 - Solvang Park AS

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

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2020 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Christian Mikkell Hammerstrøm, Kirkeveien 78 A
Styremedlem, Bjørn Waage Skogtrø, Hammerstads gate 20
Styremedlem, Benedicte Overgaard Frydendal, Trudvangveien 7
Styremedlem, Yvan Strahm, Kirkeveien 78 B
Styremedlem, Magnus Sparre, Kirkeveien 78 B
Varamedlem, Margareta Karlsson, Trudvangveien 15
Varamedlem, Bjørn Tore Aurlen, Kirkeveien 78 C

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. Egenandelen blir belastet vedkommende som utløser forsikringskravet.
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 2020 ble kjellere og boder brannsikret. Etter ferdigstilling ble melding sendt til Brann- og redningsetaten med dokumentasjon for at avvikene som ble påpekt i 2014 nå er lukket.

Koronapandemien førte til at ordinær generalforsamling ble gjennomført skriftlig, uten fysisk møte.

Det ble kun gjennomført dugnad på høsten i fjor. Styret konstaterer at tiltaket med søppelavhenting i portrommene fra Renova etter dugnadene bidrar til brannsikkerheten og reduserer oppsamling av hensatte gjenstander og søppel i fellesarealer og boder. Det er ikke tillatt å sette igjen søppel eller gjenstander i fellesareal og vi ber alle beboere respektere dette.

Vi ser det ofte settes igjen søppelposer utenfor søppelskurene. Dette skaper utrivelige omgivelser, tiltrekker seg rotter og fugler drar søppel utover. Slik vil vi ikke ha det. Dersom søppelskuret er fullt, benytt et annet og sørg alltid for at du har med deg nøkkel til å låse opp for å kaste søppel.

Om du som aksjonær eller beboer oppdager behov for vedlikehold i fellesarealer eller på boligmassen som har med å gjøre helse, miljø eller sikkerhet, oppfordres det til å melde ifra til styret eller vaktmester.

Året 2020 vil vi huske som året preget av koronapandemien. Styret vil takke alle beboere for store og små bidrag til å øke trivselen og tryggheten i Solvang Park, spesielt i denne situasjonen. Takk for at du bidrar til et godt bomiljø!

Styrets arbeid

Det arbeidende styret har i denne perioden gjennomført 11 styremøter, hvorav noen fysisk men de fleste elektronisk i tråd med gjeldende anbefalinger.

Styret har i tillegg avholdt periodevise møter med forretningsfører, blant annet i sammenheng med årsregnskap og budsjettprosessen, men også for jevnlig oppfølging av drift og andre relevante punkter.

Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

Drift og vedlikehold

Solvang Park AS ved styret har i 2020 videreført de eksisterende avtalene med leverandørene av vaktmestertjenester, gartner, vask av trappeoppganger, matteleie, forretningsfører og ettersyn av brannalarmanlegget. Styret opplever at driften generelt er godt ivarettatt og at leveranser er av tilfredsstillende kvalitet.

Styret har derimot opplevd fallende kvalitet på leveranser fra serviceleverandør av vår porttelefon. Vi har en sjelden porttelefon som kun noen få hos leverandøren kan og dette har fått konsekvenser for deres evne til å yte god service. Som et forsøk på å utbedre dette har styret forsøkt å ta større ansvar for leveransene, men det har dessverre vært for teknisk vanskelig å gå inn i rollen som en god vedlikeholder.

Styret fortsetter å prioritere atriet, og har videreført avtale med gartner som tar seg av beskjæring og stell av bed. Gartner gjødsler og kalker gresset i atriet, men i skyggeområdene i bakgården vil det ikke vokse tett med gress.

Økonomi

Gjennom 2020 har Solvang Park AS videreført en god økonomi. Resultatet for 2020 viser et negativt resultat på 1 868 543,- som følge av prosjektet for brannsikkerhet, se beskrivelse under. Dette reduserer omløpsmidlene til selskapet fra 8 050 583,- per inngangen av 2020 til 5 360 854,- ved utgangen.

Selskapet har fremdeles en solid økonomi og overskudd på driften. Omløpsmidler vil kunne benyttes til å gjennomføre enklere vedlikeholdsarbeid. Ved større prosjekter som rehabilitering av fasade og brannbalkonger vil styret innhente ekstra kapital fra beboerne slik som utført tidligere.

Prosjekter

Brannsikkerhet

Åpne avvik påpekt av Brann- og redningsetaten i 2014 ble lukket i 2020. Våren 2020 ble brannsikring av kjellere og boder gjennomført av Oslo brannsikring. Arbeidet besto i legge gipsplater i alle tak som brannhemmende materiale og tette gjennomføringer slik at en

eventuell brann ikke sprer seg videre oppover, og legge ny belysning. Styret vil takke alle beboerne for tålmodighet og nødvendig samarbeid under gjennomføringsperioden.

Takluker

Styret har gjennomført kartlegging og befaring av takluker i løpet av høsten 2020. Godt over halvparten av taklukene er defekte ved at de blåser opp eller viser alvorlige tegn til lekkasje. Arbeid med utskiftning er påbegynt i april 2021.

TV og Internett

Avtalen vår med Canal Digital, og senere Telenor, for TV og Internett har utviklet seg til en dyr løsning med lav kapasitet på Internettet. Styret har derfor forhandlet frem en ny avtale med Telia. Den nye avtalen gir mye bedre Internettforbindelse (30 mbps fremfor 10 mbps) og samtidig en viss besparelse for aksjelaget. Siden svært mange beboere har oppgradert Internettforbindelsen, vil dette utgjøre en vesentlig besparelse for mange.

Brannbalkonger

Styret har fortsatt kartlegging av brannbalkonger og vært i dialog med flere miljøer med ekspertise på betong og stålkonstruksjoner. Mer om dette i et eget informasjonspunkt.

Trivsel

Det har vært 9 eierskifter i 2020. Styret har gjennomført kun 1 dugnad i 2020, på høsten.

Årsmelding 2020 godkjent av styret 13. april 2021.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Informasjonspunkt

brannbalkonger

Introduksjon

Styret har de siste årene arbeidet med å kartlegge tilstanden til brannbalkongene. Under er en kort oppsummering. Ellers vises det til nettsiden vår og situasjonsbeskrivelse fra tidligere generalforsamlinger for utfyllende behandling av saken.

Oppsummering av historikk

Brannbalkongene ble sist renoverte for 14 år siden, i 2007, med en prosjektkostnad på 4 millioner kroner. Under denne renoveringen ble det pigget bort en del betong, så lagt påstøp på den opprinnelige balkongen, og noen steder armeringsnett, for så i etterkant å bli malt.

Det er enighet om at det er behov for å gjøre noe med tilstanden på dagens brannbalkonger, også sett i sammenheng med øvrig behov for rehabilitering av fasadene. Alternativene er å gjøre en lett form for rehabilitering, rive de eller rehabilitere de fullt ut, som presentert på generalforsamlingen i 2019. Det er ulike hensyn som kan tale for de ulike valgene. En lettere form for rehabilitering er kostnadsbesparende på kort sikt, men om noen år vil vi nok måtte ta stilling til et nytt vedlikeholdsbehov.

Styret har foretatt flere utredninger av brannbalkongene. Rapporten fra OMAS som det ble vist til på generalforsamlingen i 2019, anbefalte at eksisterende brannbalkonger skiftes ut i sin helhet for å få ny levetid på hele konstruksjonen. I 2020 innhentet styret i samarbeid med prosjektavdelingen i OBOS, en vurdering av en ny og uavhengig aktør, JHAS, som pigget opp 8 steder for å inspisere bæringen av brannbalkongene. Ett av stedene viste korrosjon av stålbjelkene, mens de resterende 7 stedene var positive ved at det kun ble avdekket små til ikke skader på bjelkene. Rapportene kan leses i sin helhet på hjemmesidene til Solvang Park.

JHAS konkluderte med følgende anbefaling:

Det første kontrollsted, hvor stålet er betydelig redusert, bør forsterkes. (Man kan sveise på «stållasker» der hvor tverrsnitt er redusert.) Man bør årlig følger opp med kritisk inspeksjon på søk etter nye sprekker og «bom» som følge av profilkorrosjon inne i betongen. Ved mistanke om korrosjon (sprekker, bom) må det åpnes opp og ev. forsterke som for første funn. Husk at kapasiteten er i underkant av krav selv uten skader.

Styret minner for øvrig om at dagens rekkverk verken er tilstrekkelig høyt eller tett nederst for bruk av eksisterende brannbalkonger som balkonger.

Alternativer

Styret innhentet i 2018 priser på ulike alternativ for rehabilitering av brannbalkongen og presenterte disse for generalforsamlingen i 2019. Kort sammenfattet er det tre alternativer:

1. Overflaterenovering med maling og nytt rekkverk estimert til 1,5 mill. kroner.
2. Riving av brannbalkonger estimert til 4 mill. kroner.
3. Fullstendig rehabilitering estimert til 8,6 mill. kroner.

Prisene og alternativene er kun innhentet fra 1 aktør i markedet (OMAS) og er ikke oppdatert siden 2018, men vi mener de fremdeles kan benyttes som et utgangspunkt for videre arbeid.

Overflaterenovering (1) utbedrer ikke de underliggende problemene med svekkelse i bærende elementer. Det følger da at Solvang i så fall må gjennomføre utbedring av det på et senere tidspunkt. Riving (2) fjerner dagens brannbalkonger og den eneste reelle rømningsveien til byggene. Rehabilitering (3) vil i effekt gi oss "nye" brannbalkonger i dagens utforming.

Økonomi

På generalforsamlingen i 2019 ønsket aksjonærene en oversikt over de finansielle effektene av de ulike valgene. Generelt kan rehabilitering av brannbalkongene finansieres på tre ulike måter, eller en kombinasjon av disse:

- A. Bruk av egenkapital som Solvang har tilgjengelig, altså sparekonto og overskudd fra drift
- B. Oppta lån
- C. Innhente penger fra aksjonærene, som er gjort tidligere
- D. En kombinasjon av punktene over

Per inngangen av 2021 har Solvang Park omtrent 4 mill. kroner tilgjengelig egenkapital, hvorav omtrent 500'000,- brukes på skifte av takluker våren 2021. Vi har eksisterende lån på 8,4 millioner kroner. Tradisjonelt har vi årlig hatt 1 millioner kroner i overskudd på driftsbudsjettet, gitt at vi ikke gjennomfører noen mindre forbedringer og prosjekter.

Prosjektene som bør prioriteres fremover er oppussing av fasadene som ikke ble rehabilitert i 2013, bakgården og Hammerstads gate, og oppussing av trappeoppgangene. Vi gjør oppmerksom på at styret ikke har innhentet konkrete tilbud på dette arbeidet, så tallene

nedenfor er estimer ut ifra erfaring og kjennskap til markedet og vil mest sannsynlig endres ved en konkret forespørsel i markedet.

Dersom vi antar at Solvang Park har et eksisterende oppgraderingsbehov på 6 mill. kroner for fasade og trappeoppganger, før eventuelle tiltak gjennomføres på brannbalkonger, og en egenkapital på 3,5 mill. kroner, er finansieringsbehovet ved gjennomføring av de ulike alternativene for brannbalkonger følgende:

Prosjekt	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
Fasade	4 mill. kroner	4 mill. kroner	4 mill. kroner
Trappeoppganger	2 mill. kroner	2 mill. kroner	2 mill. kroner
Brannbalkonger	1,5 mill. kroner	4 mill. kroner	8,6 mill. kroner
Egenkapital	3,5 mill. kroner	3,5 mill. kroner	3,5 mill. kroner
Finansieringsbehov	4 mill. kroner	6,5 mill. kroner	11,1 mill. kroner

Styret anbefaler at alt vedlikehold og investeringer i bygget finansieres gjennom å innhente et engangsbeløp per aksje fra aksjonærene. Dette har vi gjort med hell tidligere og vi slipper økt husleie da felleskostnadene ellers vil måtte økes betraktelig ved låneopptak. Til informasjon betaler en 3-roms omtrent 815,- per måned, og en 4-roms 1'080,- for dagens lån på 8,4 mill. kroner som forfaller om ti år. Vi har 281 aksjer i selskapet.

Styret kan illustrere kapitalbehovet ved å innhente et engangsbeløp for alternativene, for de ulike leilighetstypene i oversikten under.

Leilighetstype / antall aksjer	Alternativ 1	Alternativ 2	Alternativ 3
3 aksjer/rom	43.000	70.000	119.000
4 aksjer/rom	57.000	93.000	159.000

Vi gjør igjen oppmerksom på at tallene kun er estimer og forutsetter at vi gjennomfører alle 3 prosjekter (fasade, trappeoppgang og brannbalkonger) samtidig.

Oppsummering

Prosjektet rundt brannbalkonger er komplisert. Det berører temaer som det knytter seg historikk til, som fasilitering for individuelle balkonger og opplevelsen av den trygghet som brannbalkongene gir. Styret har derfor gjort sitt ytterste for å utrede dette grundig, og presentere de ulike alternativene med følger og konsekvenser. Vi mener at saken nå er tilstrekkelig utredet, og vil komme tilbake til aksjonærene med et konkret forslag det skal stemmes over. Det er naturlig å se dette i sammenheng med fasaderenovering og om mulig gjennomføre disse prosjektene samtidig i 2022 for å dra nytte av synergier mellom prosjektene.