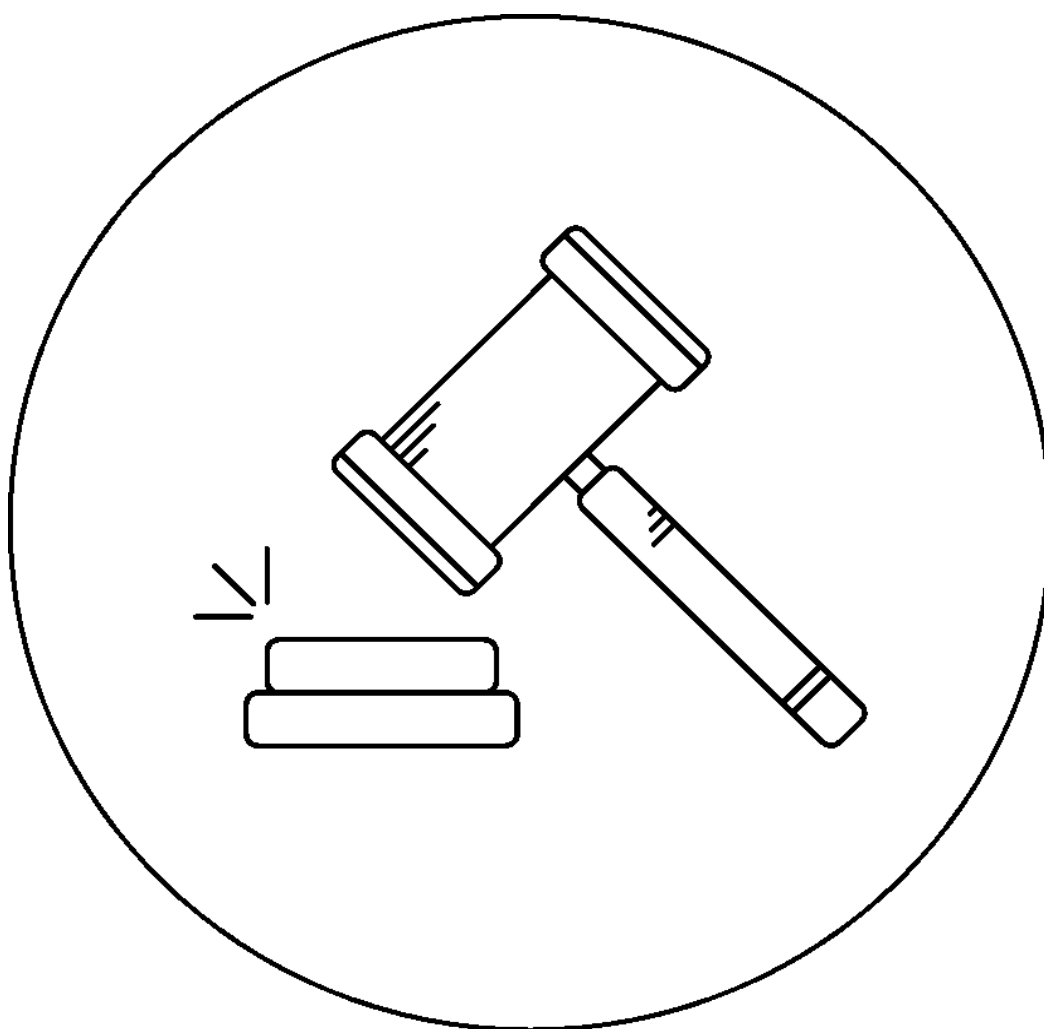


INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2022

Solvang Park AS

Tid: Torsdag 2. juni 2022 kl. 18:00

Sted: Majorstuen Kirke (Kirkestuen), Kirkeveien 84



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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

Tid og sted:

torsdag 02.06.2022 kl. 18:00 - Majorstuen Kirke (Kirkestuen), Kirkeveien 84

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

Aksjeeierne har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

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 2021

3 Årsmelding 2021

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Brannbalkonger - Sak fra styret.

6 Valg

6.1 Valg av valgkomité

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling torsdag 02.06.2022:

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2021

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2021 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2021 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2021 godkjennes.

3. Årsmelding 2021

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,- og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2021-2022 og kostnadsføres i regnskapet for 2022.

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

5. Andre saker

5.1 Brannbalkonger - Sak fra styret.

Vedlagt innkallingen følger saksbeskrivelse og forslag til vedtak.

6. Valg

Den sittende valgkomité består av:

Benedicte Overgaard Frydendal, Trudvangveien 7
Peder Emile Bergsland, Trudvangveien 7
Erik Gabriel Hovi, Hammerstads gate 20

Det sittende styre består av:

Styreleder Svein Christian Mikkell Hammerstrøm, Kirkeveien 78 A (2021-2023)
Styremedlem Bjørn Waage Skogtrø, Hammerstads gate 20 (2020-2022)
Styremedlem Yvan Strahm, Kirkeveien 78 B (2021-2023)
Styremedlem Olav Hetland Vik, Hammerstads gate 22 (2021-2023)
Styremedlem Jens Gautefall Carlenius, Hammerstads gate 18 (2021-2023)
Varamedlem Marthe Engøy, Trudvangveien 13 (2021-2022)
Varamedlem Maren Theisen Noreng, Trudvangveien 7 (2021-2022)

6.1 Valg av valgkomité

Valgkomiteen ble valgt i 2021 og stiller til gjenvalg.

Forslag til vedtak: Erik Hovi, Hammerstads gate 20, Benedicte Frydendal, Trudvangveien 7, og Peder Bergsland, Trudvangveien 7, gjenvelges til valgkomité for 1 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Bjørn Waage Skogtrø sin styreperiode løper ut. Han takkes av etter mange år i styret.

Dermed skal det velges et nytt styremedlem som supplerer styret. Valgkomiteen innstiller Maren Theisen Noreng. Maren kommer fra vervet som vara til styret.

Forslag til vedtak: Maren Theisen Noreng, Trudvangveien 7, velges som styremedlem for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Maren Theisen Noreng er innstilt av valgkomiteen til å supplevere styret som fast styremedlem. Det må dermed velges et varamedlem i hennes sted.

Valgkomiteen har innstilt Martin Fredheim, Trudvangveien 13, og Steinar Skjerdingsstad, Kirkeveien 78B, som varamedlemmer.

Forslag til vedtak: Martin Fredheim, Trudvangveien 13, og Steinar Skjerdingsstad, Kirkeveien 78B, velges som varamedlemmer for 1 år.

Disponible midler

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	4 787 638	7 391 092
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat	907 854	-1 868 543
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-758 835	-734 910
B. Årets endring disponible midler	149 019	-2 603 453
C. Disponible midler	4 936 658	4 787 638
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 550 666	5 360 854
Kortsiktig gjeld	-614 008	-573 216
C. Disponible midler	4 936 658	4 787 638

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

Resultatregnskap 2021 Solvang Park AS

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	4 157 076	4 156 572	4 146 337	4 251 000
Sum driftsinntekt		4 157 076	4 156 572	4 146 337	4 251 000
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 800	21 438	5 000	4 000
Sum driftsinntekt		2 800	21 438	5 000	4 000
Sum inntekt		4 159 876	4 178 010	4 151 337	4 255 000
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	14 100	10 100	14 100	14 000
Styrehonorar	3	100 000	100 000	100 000	100 000
Driftskostnad					
Energikostnad		74 757	66 156	63 000	66 000
Kostnad eiendom/lokale	5	595 967	533 189	540 000	555 000
Kommunale avgifter/renovasjon	6	674 268	651 540	670 000	696 000
Lisenser, leie av maskiner ol.		0	1 218	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	26 290	44 891	20 000	19 197
Reparasjon og vedlikehold	8	681 690	3 520 245	870 000	1 351 562
Revisjonshonorar		13 363	8 052	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		145 940	142 521	145 939	151 000
Andre honorar	9	21 670	48 702	5 000	5 000
Kontorkostnad		1 879	0	2 000	2 000
TV/bredbånd		290 138	291 444	244 000	247 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		11 079	0	0	11 322
Kontingent og gave		2 050	3 050	2 000	2 000
Forsikring		514 925	507 526	536 000	555 000
Andre kostnader	10	4 303	7 806	9 000	10 169
Sum kostnad		3 172 419	5 936 440	3 229 039	3 794 250
DRIFTSRESULTAT		987 457	-1 758 430	922 298	460 750
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		79 852	97 300	0	0
Rentekostnad		159 455	207 413	155 295	158 000
Netto finansposter		79 603	110 113	155 295	158 000
Årsresultat		907 854	-1 868 543	767 003	302 750
Overført til/fra annen egenkapital		907 854	-1 868 543	0	0
Sum overføringer		907 854	-1 868 543	0	0

Balanse 2021 Solvang Park AS

	Note	2021	2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	25 000 000	25 000 000
Bygninger	4	75 000 000	75 000 000
Påkostninger	4	985 580	985 580
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		300	300
Sum anleggsmidler		100 985 880	100 985 880
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		19 173	10 397
Kundefordringer		5 406	7 828
Andre kortsiktige fordringer	11	8 460	3 634
Forskuddsbetalte kostnader		629 947	590 166
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		4 887 681	4 748 829
Sum omløpsmidler		5 550 666	5 360 854
SUM EIENDELER		106 536 546	106 346 734

Balanse 2021 Solvang Park AS

	Note	2021	2020
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		3 026 582	2 118 728
Sum opptjent egenkapital		3 026 582	2 118 728
Sum egenkapital	12	97 535 432	96 627 578
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	13	8 387 105	9 145 940
Sum langsiktig gjeld		8 387 105	9 145 940
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		14 900	10 819
Leverandørgjeld		589 673	554 373
Påløpne renter		896	875
Annen kortsiktig gjeld	14	8 539	7 150
Sum kortsiktig gjeld		614 008	573 216
Sum gjeld		9 001 113	9 719 156
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		106 536 546	106 346 734
Pantstillelser	15	8 387 105	9 145 940
Sted: _____	Dato: _____		

Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
Styreleder

Yvan Strahm
Styremedlem

Jens Gautefall Carlenius
Styremedlem

Olav Hetland Vik
Styremedlem

Bjørn Waage Skogtrø
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.

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

	2021	2020
3600 Husleieinntekter	3 168 420	3 075 468
3617 Leieinntekter bod	0	600
3650 Innkrevde felleskostn. renter	154 056	220 338
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	762 600	726 666
3690 Andre leieinntekter	72 000	133 500
Sum	4 157 076	4 156 572

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder hovedsaklig innflyttingsgebyr.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2021	2020
3957 Nøkkelsalg	2 800	4 500
3990 Andre driftsinntekter	0	16 938
Sum	2 800	21 438

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2021	2020
5400 Arbeidsgiveravgift	14 100	10 100
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	100 000	100 000
Sum	114 100	110 100

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

Note 4 - 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 i Oslo kommune.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2021	2020
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	117 973	95 141
6341 Brannalarm	556	20 363
6360 Annet renhold	79 308	55 710
6361 Fast renhold	221 550	212 250
6362 Skadedyrutryddelse	2 589	7 496
6364 Matteleie	24 980	24 160
6391 Snømåking/strøing/feiing	30 263	44 896
6392 Containerleie/tømming	9 553	36 715
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	109 195	36 459
Sum	595 967	533 189

Konto 6360 - fasadevask kr 42.500, vask kjeller/loft kr 36.808.

Note 6 - Kommunale avgifter

	2021	2020
6329 Kommunale avgifter	674 268	651 540
Sum	674 268	651 540

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2021	2020
6500 Verktøy og redskaper	8 999	261
6540 Inventar	0	698
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 483	17 041
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	14 292	18 581
6552 Driftsmateriell	327	8 310
6583 IT-lisensavgift	1 189	0
Sum	26 290	44 891

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2021	2020
6601 Vedlikehold bygg	7 500	3 210 928
6602 Vedlikehold VVS	0	13 978
6603 Vedlikehold elektro	29 299	57 671
6605 Vedlikehold fellesanlegg	6 875	0
6613 Vedlikehold uteområder	20 922	33 250
6616 Vedlikehold vaskeri	5 799	17 986
6617 Vedlikehold brannvernustyr	22 875	13 913
6620 Vedlikehold utstyr	0	20 000
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	50 333
6630 Egenandel forsikring	10 000	-10 000
6641 Malerarbeider	0	689
6644 Fasade/balkonger	0	28 028
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	12 219
6646 Mur, betong og grunnarbeid	0	43 750
6648 Vedlikehold dører og porter	50 920	2 000
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	25 500
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	527 500	0
Sum	681 690	3 520 245

Konto 6692 - bytte av takluker utført av Kaarud AS.

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

Note 9 - Andre honorar

	2021	2020
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	21 670	17 919
6730 Teknisk honorar	0	30 783
Sum	21 670	48 702

Konto 6714 - tjenester utover kundeavtalen.

Note 10 - Driftskostnader administrasjon

	2021	2020
7718 Fellesarrangement	1 460	3 717
7719 Møter, div. styret	0	615
7740 Kurs for tillitsvalgte	500	0
7770 Betalingskostnader	1 109	2 482
7773 Omkostninger innkreving	1 144	1 012
7790 Andre kostnader	91	-19
7795 Husleietap	0	-1
Sum	4 303	7 806

Note 11 - Andre kortsiktige fordringer

	2021	2020
1542 Mellomregning finansieringsforetak	7 450	3 634
1570 Andre kortsiktige fordringer	1 010	0
Sum	8 460	3 634

Konto 1570 - renter tilgode hos Klare Finans AS. Utbetales i 2022.

Note 12 - 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	2 118 728	907 854	3 026 582
Sum opptjent egenkapital	2 118 728	907 854	3 026 582
Sum egenkapital	96 627 578	907 854	97 535 432

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.

Note 13 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering Handelsbanken
Lånenummer:	12134189248
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	1.95 %
Betingelser:	M.K
Beregnet innfridd:	31.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	11 918 370
Lånesaldo 01.01:	9 145 940
Avdrag i perioden:	758 835
Lånesaldo 31.12:	8 387 105
Saldo 5 år frem i tid:	4 412 938

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134189248	17	119 389	2 029 613
	71	89 542	6 357 482

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2021	2020
2937 Påløpte energikostnader	8 502	7 150
2979 Andre forskudd	37	0
Sum	8 539	7 150

Note 15 - Pantstillelser

	2021	2020
Bokført langsiktig gjeld	8 387 105	9 145 940
Boligselskapets pantesikrede gjeld	8 387 105	9 145 940
Bokført verdi av pantsatt eiendom	100 985 580	100 985 580

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

Resultat og balanse med noter for Solvang Park AS.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Solvang Park AS

Styreleder	Svein Christian Mikkell Hammerstrøm (sign.)	19.04.2022
Styremedlem	Yvan Strahm (sign.)	05.04.2022
Styremedlem	Jens Gautefall Carlenius (sign.)	10.04.2022
Styremedlem	Olav Hetland Vik (sign.)	05.04.2022
Varamedlem	Maren Theisen Noreng (sign.)	19.04.2022



Til generalforsamlingen i Solvang Park AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer 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 modifierer vår konklusjon. 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 gir uttrykk for 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.

Oslo, 25. april 2022
KPMG



Svein Arthur Lyngroth
Statsautorisert revisor

Årsmelding 2021 - 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 2021 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Svein Christian Mikkell Hammerstrøm, Kirkeveien 78 A
Styremedlem, Yvan Strahm, Kirkeveien 78 B
Styremedlem, Olav Hetland Vik, Hammerstads gate 22
Styremedlem, Jens Gautefall Carlenius, Hammerstads gate 18
Styremedlem, Bjørn Waage Skogtrø, Hammerstads gate 20
Varamedlem, Marthe Engøy, Trudvangveien 13
Varamedlem med all tilgang, Maren Theisen Noreng, Trudvangveien 7

Styret i Solvang Park AS består av ingen kvinner og 5 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.

Koronapandemien førte til at ordinær generalforsamling 2021 ble gjennomført skriftlig, uten fysisk møte. Ved digital generalforsamling kan aksjonærene over en bestemt periode logge inn i portalen, lese saker, stille spørsmål skriftlig og stemme over vedtaksforslag. Erfaringen med digital generalforsamling gjennom USBLs portal vurderes som god.

I 2021 ble det gjennomført både vårdugnad og høstdugnad for de som ønsket å delta. Bidragene til dugnadene er veldig gode. Styret retter en stor takk til alle som stiller, samt alle som har meldt at de gjør en ekstra innsats for fellesskapet på andre dager når oppsatt dato for dugnad ikke passer.

Tiltaket med avhenting av søppel, skrot og hensatte gjenstander fra Renova etter dugnadene bidrar positivt til brannsikkerhet og reduserer uønsket oppsamling av gjenstander i fellesarealer.

Periodevis skaper unødig sen fjerning av skrot i forbindelse med oppussing av leiligheter, klager. Når søppel blir stående for lenge i fellesareal, på gressplen eller i portåpninger, skapes utrivsel. Styret oppfordrer derfor til rask fjerning av hensatte sekker o.l. ved oppussing.

Styret oppfordrer også til at husholdningssøppel kan fordeles over på de andre søppelhusene når det blir fullt i et hus. Det er ikke en løsning å sette søppel ved siden av søppelskurene.

Støy i forbindelse med fest har avledet flere klager og oppfølginger i 2021, blant annet i forbindelse med utleie. Styret ser en sammenheng med den periodevis og trinnvise gjenåpningen av samfunnet i forbindelse med koronapandemien. Styret ber alle merke seg husordensreglene om nattero og krav til nabovarsel. Nabovarsel er for øvrig ikke grønt lys for større forstyrrelser av naboer og fellesskapet utover kveld og midnatt. I henhold til husordensreglene pkt. 14 skal det være ro i gården etter klokken 23, både innendørs og i gårdsrommet. Det henstilles til leieboerne om til enhver tid og på enhver måte å opptre så hensynsfullt som mulig overfor hverandre.

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.

Takk for at du bidrar til et godt bomiljø!

Styrets arbeid 2021

Styret har gjennomført 7 faste digitale styremøter.
Det har i perioden vært avholdt 0 ekstraordinære generalforsamlinger.

Drift og vedlikehold

Solvang Park AS ved styret har i 2021 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, bortsett fra callinganlegg/ringeklokker hvor styret besluttet anskaffelse av nytt system som innføres våren 2022.

Økonomi

Gjennom 2021 har Solvang Park AS videreført en god økonomi. For 2021 ble det oppnådd et positivt årsresultat på NOK 907 854,- sammenlignet med et årsresultat på NOK - 1 868 543,- i 2020. Forbedring i årsresultatet skyldes primært reduksjon i reparasjon- og vedlikeholdskostnader, fra NOK -3 520 245,- i 2020 til NOK -681 690,-, grunnet kostnad tilknyttet brannsikkerhetsprosjektet gjennomført i 2020.

Selskapet har en solid økonomi med gode resultatmarginer, samt god likviditetsgrad og soliditet. Til fremtidige prosjekter vil styret vurdere forskjellige finansieringskilder, deriblant selskapets kontantbeholdning og midler fra løpende drift, beboerinnskudd, fremmedkapitalfinansiering, og en kombinasjon av disse.

Prosjekter

- * Callinganlegget hadde mange heftelser som påkrevde utskiftning. R Bergersen ble valgt som leverandør av nytt anlegg.
- * Kaarud AS ble valgt til å bytte takvinduer på loftene. De har også rettet eller skiftet ut enkelte takstein som hadde behov for utskiftning.
- * Styret byttet bredbånds- og TV-leverandør fra Telenor til Telia. I den forbindelse må retur av utstyr gjennomføres. Alle aksjonærer skal ha mottatt returlapper til dette.
- * Storm Elektro AS ble valgt for å skifte utgått varmekabel i takrenne.
- * Styret har arbeidet med planer om å fornye lekestativ i bakgården.
- * Fasaderehablitering og veivalg knyttet til brannbalkonger ble behandlet som informasjonssak på generalforsamlingen i 2021, for videre beslutning på generalforsamling i 2022.

Trivsel

Det har vært 9 eierskifter i 2021. Styret har gjennomført dugnad både høst og vår.

15.05.2022

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Brannbalkonger

Bakgrunn

Styret har tidligere år arbeidet med å kartlegge tilstanden til brannbalkongene. I 2021 fremla styret en informasjonssak til generalforsamlingen med vurderinger, historikk og estimerte kostnader knyttet til ulike alternative beslutninger.

Brannbalkongene ble sist renoveret for 15 år siden, i 2007, med en prosjektkostnad på 4 mill. kroner. Under denne renoveringen ble det pigget bort en del betong, 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.

Styret har i løpet av vårparten 2022 innhentet oppdaterte pristilbud fra Oslo Murmesterbedrift AS (OMAS). Kostnadene for de ulike alternativer er priset slik:

1. Riving av eksisterende brannbalkonger kr. 6,5 mill. kroner
2. Rehabilitering av eksisterende brannbalkonger kr. 7,5 mill. kroner
3. Etablering av nye brannbalkonger med ny levetid kr. 17,3 mill. kroner

På samme tid som vedlikeholdsprosjektet gjennomføres er det ønskelig å benytte oppsatte stillaser, rigg og drift til også å rehabilitere berørte fasader. Dette inkludert gavlveggene inn mot portene som også har vedlikeholdsbehov. Kostnader til dette vil komme i tillegg.

Vurderinger

Styret vurderer at etablering av helt nye brannbalkonger med ny levetid ikke er et aktuelt alternativ kostnadmessig. Solvang Park har også andre vedlikeholdsbehov som må prioriteres. Blant annet fasaderehabilitering på de fasader som ikke ble rehabilitert i 2013. Styret fremmer derfor ikke punkt 3 som et alternativ for generalforsamlingen.

OMAS ga for noen år tilbake en estimert pris for helt enkel overflateoppussing av brannbalkongene, i kombinasjon med oppsett av nytt rekkverk. Prisen var estimert til 1,5 mill. kroner. Prisen er ikke oppjustert til i dag. Et slikt alternativ vil imidlertid ikke innebære noen fullverdig oppussing og kan kun bedre tilstanden på brannbalkongene på kortere sikt. Styret vil derfor ikke anbefale generalforsamlingen å gå inn på et slikt alternativ.

Tilstanden på brannbalkongene varierer. Brannbalkongene ut mot Hammerstads gate er i dårligst forfatning. Fasaden på Hammerstads gate-blokken mot gaten har det mest prekære

vedlikeholdsbehovet, hvor brannbalkong også på et punkt har medført fuktinntrengning inn i leilighet.

Hammerstads gate-blokken har individuelle balkonger inn mot bakgården eller mulighet for slikt oppsett. Styret anbefaler derfor at at brannbalkongene ut mot gaten rives, så langt Plan- og bygningsetaten godkjenner det. Solvang Park har tidligere fått signaler fra Plan- og bygningsetaten som tilsier at riving er mulig. Riving ut mot gateplan vil i så fall for gi en ren fasadevegg uten fremtidig vedlikeholdsbehov for brannbalkonger.

Harald Hårfagres-blokken og Trudvangveien-blokken har brannbalkonger inn mot bakgården. Styret anbefaler enten å rive brannbalkongene eller å rehabilitere de. Som redegjort for i informasjonssaken til fjorårets generalforsamling, kan ulike synspunkter tale for ulike løsninger. Der er for eksempel mulig å legge størst vekt på brannbalkongene som faktisk rømningsvei og mulighet for å søke Plan- og bygningsetaten om egen balkongdør ut til rehabilitert brannbalkong. Det er også mulig å legge størst vekt på langsiktige vedlikeholdskostnader, ren fasade og mulighet for oppsett av enkeltstående balkonger.

Finansiering

Vedlikeholdsprosjektet kan finansieres på tre ulike måter eller gjennom en kombinasjon av disse:

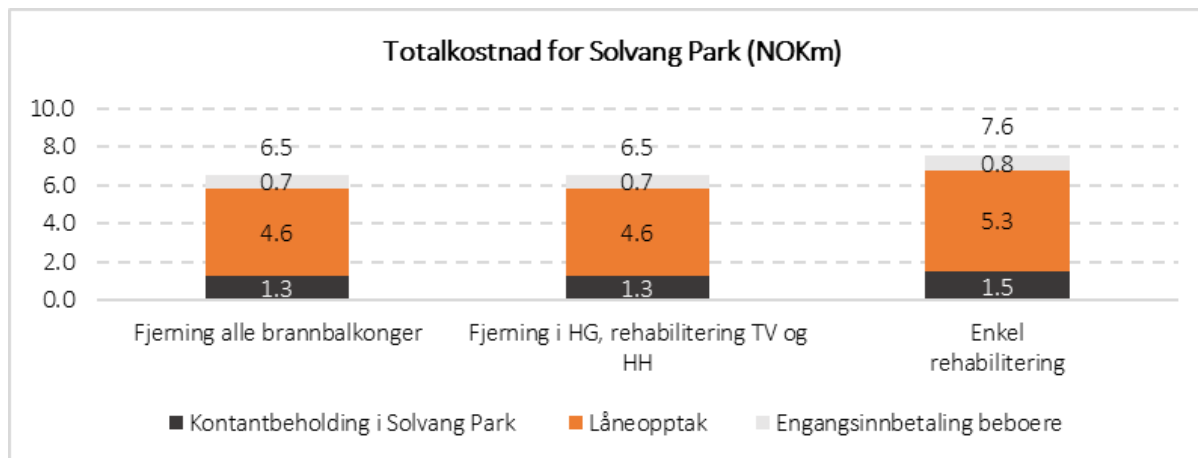
- A. Bruk av egenkapital som Solvang Park har tilgjengelig, altså sparekonto og overskudd fra drift
- B. At Solvang Park gjør låneopptak
- C. At Solvang Park innhenter penger fra aksjonærene, på samme måte som tidligere
- D. En kombinasjon av punktene over

Scenarioanalyse av estimerte kostnader

De tre scenariene styret fremmer for generalforsamlingen er (1) Fjerning av alle brannbalkonger, (2) Rehabilitering av brannbalkonger i Trudvangveien og Harald Hårfagres gate i kombinasjon med riving i Hammerstads gate mot gaten (sistnevnte er i dårligst forfatning) eller (3) Rehabilitering av alle brannbalkonger. Alternativene er estimert å koste henholdsvis 6,5 mill. kroner, 6.5 mill. kroner. og 7,5 mill. kroner. Endelige kostnader vil fremkomme ved innhenting av tilbud etter at generalforsamlingen har besluttet ønsket alternativ.

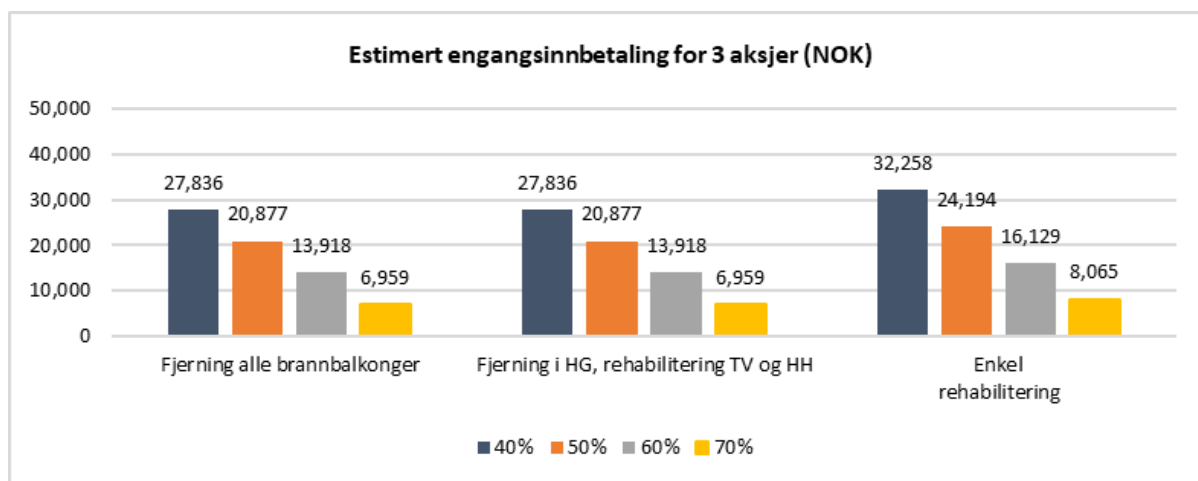
I vurdering av finansiering har styret sett likviditetsgrad og soliditet opp mot estimert innbetaling fra beboere. Da det er uklart i hvilken grad dagens hovedbank, eventuelt andre banker, vil tilby belåning, har styret gjort vurdering basert på et base case på 70 % bankfinansiering, 20 % finansiering fra Solvang Parks kontantbeholdning og 10 % finansiering fra ekstraordinær innbetaling fra beboere.

I base case, med forutsetningene beskrevet ovenfor, er estimert totalbidrag fra de ulike kildene som vist i grafen under.

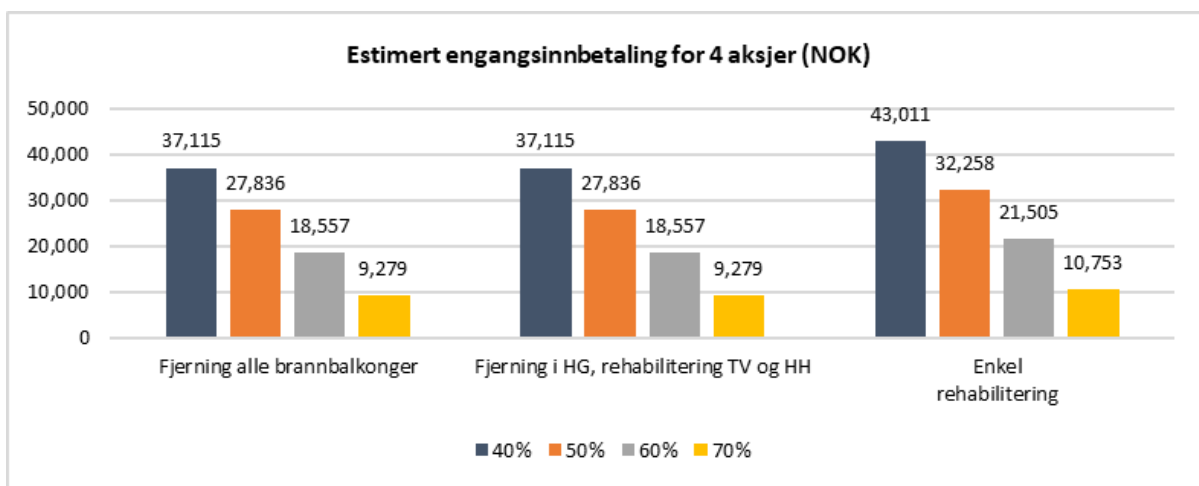


I vurdering av ekstraordinær engangsinnbetaling per boenhet er fordelingsnøkkel antall aksjer per enhet, som vil si 3 aksjer per boenhet i Hammerstads gate og Trudvangveien, og 4 aksjer per boenhet i Kirkeveien. Totalt antall aksjer beløper seg til 281.

Estimert behov for engangsinnbetalinger er som vist i grafene nedenfor og basert på henholdsvis 3 og 4 aksjer per enhet. I tillegg til base case (gul stolpe) på 70% bankfinansiering, er sensitivitetsanalyse basert på alternative scenarier med enten 40 % /50 % /60 % bankfinansiering og med forutsetning at 20 % er finansert via Solvang Parks kontantbeholdning.

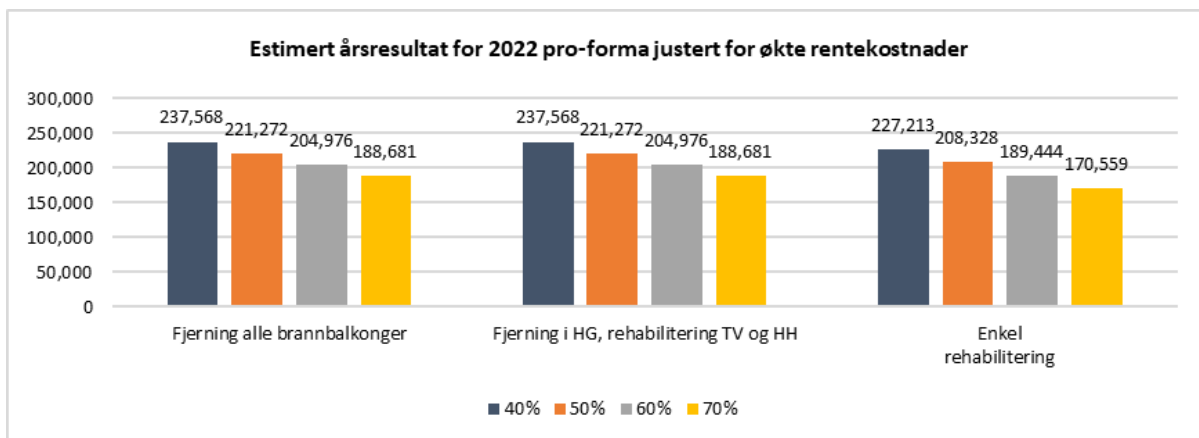


Boenhet med tre aksjer: Gul stolpe viser hva en boenhet med tre aksjer innbetaler som en engangssum ved siden av felleskostnadene (ca. kr. 7000 for vedtaksforslaget til venstre, ca. kr. 7000 på vedtaksforslaget i midten eller ca. kr. 8.000 for vedtaksforslaget til høyre. Gul stolpe baserer seg på forutsetningen om 70 % finansiering av vedlikeholdsprosjektet gjennom låneopptak. Grå stolpe viser engangssum per boenhet ved tilfellet 60 % finansiering ved låneopptak, og så videre.



Boenhet med fire aksjer: Gul stolpe viser hva en boenhet med fire aksjer innbetaler som en engangssum ved siden av felleskostnadene (ca. kr. 9000 for vedtaksforslaget til venstre, ca. kr. 9000 for vedtaksforslaget i midten eller ca. kr. 11000 for vedtaksforslaget til høyre. Gul stolpe baserer seg på forutsetningen om 70 % finansiering av vedlikeholdsprosjektet gjennom låneopptak. Grå stolpe viser engangssum per boenhet ved tilfellet 60 % finansiering ved låneopptak, og så videre.

Økt låneopptak vil medføre økte rentekostnader, og med en antatt rentekostnad på 2,5 % viser grafen nedenfor pro-forma budsjettert årsresultat for 2022 basert på ulik grad av bankfinansiering.



Anbud

Etter at generalforsamlingen har stemt frem ønsket beslutning, vil styret fortrinnsvis innhente tre anbud på valgt alternativ med formål om å sikre markedsmessig pris. Veivalg forutsetter nødvendige godkjenninger fra Plan- og bygningsetaten.

Vedtaksforslag:

1. Brannbalkongene rives så langt Plan- og bygningsetaten tillater det. [Estimert minimum kr. 6,5 mill. kroner]

Skulle likevel Plan- og bygningsetaten eller annen myndighet ikke godkjenne riving helt eller delvis, rehabiliteres de brannbalkonger som Solvang Park ikke får godkjenning til å rive.

Styret gis fullmakt til å hente inn kapital fra aksjonærene gjennom ekstraordinære innbetalinger, gjøre låneopptak eller kombinere disse alternativene for å finansiere vedlikeholdsbehovene, inkl. fasaderehabilitering.

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 enhver aksjonær som omfattes av vedtaket er pliktig til å finansiere egen balkong dersom søknaden godkjennes. Kravet om innbetaling faller bort 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 menes i denne sammenheng den som til enhver tid er eier av enheten som omfattes av vedtaket.

eller

2. Brannbalkongene inn mot bakgården rehabiliteres, i kombinasjon med riving av brannbalkongene ut mot Hammerstads gaten (sistnevnte er i dårligst forfatning). [Estimert minimum kr. 6,5 mill. kroner]

Skulle likevel Plan- og bygningsetaten eller annen myndighet ikke godkjenne riving helt eller delvis, rehabiliteres de brannbalkonger som Solvang Park ikke får godkjenning til å rive.

Styret gis fullmakt til å hente inn kapital fra aksjonærene gjennom ekstraordinære innbetalinger, gjøre låneopptak eller kombinere disse alternativene for å finansiere vedlikeholdsbehovene, inkl. fasaderehabilitering.

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 enhver aksjonær som omfattes av vedtaket er pliktig til å finansiere egen balkong

dersom søknaden godkjennes. Kravet om innbetaling faller bort 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 menes i denne sammenheng den som til enhver tid er eier av enheten som omfattes av vedtaket.

eller

3. Alle brannbalkongene rehabiliteres. [Estimert minimum kr. 7,5 mill. kroner]

Styret gis fullmakt til å hente inn kapital fra aksjonærene gjennom ekstraordinære innbetalinger, gjøre låneopptak eller kombinere disse alternativene for å finansiere vedlikeholdsbehovene, inkl. fasaderehabilitering.

Styret bes videre om å sende inn byggesøknad for mulighet for balkongdør ut til brannbalkong og andre nødvendige tilpasninger.

Søknad om balkongtilpasning er kun rettet mot aksjonærer som selv ønsker balkong, og enhver aksjonær som omfattes av vedtaket er pliktig til å finansiere egen balkong dersom søknaden godkjennes. Kravet om innbetaling faller bort 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 menes i denne sammenheng den som til enhver tid er eier av enheten som omfattes av vedtaket.