



INNKALLING 2024

Solvang Park AS

Mandag 06.05.2024 kl. 18:00
Majorstuen Kirke - Kjelleren

Styrets oppgaver

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

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 skadesaker 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 forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- 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 løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider 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 Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Solvang Park AS

Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Majorstuen Kirke - Kjelleren

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 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Bytte av revisor
- 5.2 Styrelederhonorar for kommende år
- 5.3 Endring av vedtekter - fjerne innflyttningsgebyr

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke 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 orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 140.000,- godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Bytte av revisor

Solvang Park AS betaler i dag ca. 10.000 hos KPMG. Ved å bytte til BDO som er Solibo sin samarbeidspartner vil kostnadene med revisjon reduseres til ca. 9 000,-. Det vil dermed gi boligaskjeselskapet en besparelse ved å bytte revisjonsselskap.

Forslag til vedtak: Solvang Park AS vetar å bytte til BDO som revisor.

5.2 Styrelederhonorar for kommende år

Jeg, Olav H. Vik, sitter i dag som styreleder og ble i utgangspunktet valgt inn for styreperioden 2023-2025. Det er nå blitt klart at jeg skal selge leiligheten min, og dermed skal flytte. I slikt tilfelle er ofte normal praksis fratreden fra styret.

Da vi står midt i flere prosjekter/prosesser og det allerede skjer større utskiftninger i styret, kan det være hensiktsmessig at jeg sitter ut styreperioden jeg er valgt til, altså frem til neste generalforsamling. Dette for å sikre kontinuitet i prosjekter og god overlapp med kommende styre.

Jeg har erfart at grunnet prosjektene vi står ovenfor krever styrelederrollen mye arbeid. For å rettferdiggjøre egen tidsbruk ber jeg derfor om et særskilt styrelederhonorar på kroner 65 000,- for perioden mai 2024- mai 2025.

Dette styrelederhonoraret vil da være i tillegg til ordinært styrehonorar. Praksis i nåværende styre har vært å dele ordinært styrehonorar likt på alle i styret.

Pris er satt basert på enkle undersøkelser som viser at pris på ekstern styreleder

ellers i markedet antagelig ville vært rundt 150 000,-. Samtidig har styret gjennom året som har vært spart inn omlag 180.000,- på løpende avtaler, og jeg er pdd. i dialog med aktører som potensielt kan bidra til ytterligere besparelser for Solvang Park.

Forslag til vedtak: Forslaget om særskilt styrelederhonorar på kroner 65 000,- for perioden mai 2024-mai 2025 godkjennes.

5.3 Endring av vedtekter - fjerne innflyttningsgebyr

Styret foreslår å fjerne vedtektenes §5 åttende ledd :

«Ved overdragelse av eierskap av aksjer skal kjøper betale et gebyr på kr. 10.000,- til Solvang Park AS til dekning av opprydding, vask, styregodkjennelse med mer i forbindelse med overdragelsen. Dette gjelder også ved fremleie.»

Etter ordlyden skal innflyttningsgebyret dekke ulike kostnader som boligselskapet påføres ved overdragelsen til ny eier, blant annet opprydding, vask og styregodkjennelse. I henhold til forretningsføreravtalen med Usbl, faktureres også selger et eierskiftegebyr på kr 6 385,- som dekker det administrative arbeidet til Usbl ved kjøp av bolig i aksjeselskaper, herunder arbeid med transportfullmakt/erklæring og registrering i aksjeeierboken.

Dagens styre opplever ikke at de reelle kostnadene ifm. eierskifter i dag er proporsjonale med innflyttningsgebyret som er vedtekstfest, og foreslår demed å fjerne dette fra vedtektene.

Når det gjelder fremleie opplever styret heller ikke her at kostnadene er proporsjonale med innflyttningsgebyret. Styret mener at borettslagslovens generelle mekanismer for å begrense utleie er tilstrekkelig, og styret foreslår å ikke legge ytterlige begrensninger i hvordan aksjeeier benytter sin bolig.

Endringer i vedtektene krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak: Solvang Parks vedtekter § 5 åttende ledd fjernes fra dagens vedtekter.

6. Valg

Selskapet skal ledes av et styret som består av minst 3 og maksimalt 5 medlemmer som velges for 2 år av gangen.

Sittende styre består av:

Styreleder, Olav Hetland Vik
Styremedlem, Yvan Strahm
Styremedlem, Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
Styremedlem, Maren Theisen Noreng
Styremedlem, Truls Rossbach Reehorst
Varamedlem, Martin Fredheim
Varamedlem, Steinar Skjerdingsstad

I årets generalforsamling skal det velges ett nytt styremedlem og to varamedlemmer.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Følgende styremedlemmer fratrer styret og rollene erstattes:

Maren Theisen Noreng er på valg for perioden 2024-2026.

Svein Hammerstrøm og Truls Reehorst er på valg for perioden 2024-2025.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Steinar Skjerdingsstad og Martin Fredheim er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Benedicte Overgaard Frydendal er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	3 789 481	4 936 658
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	367 885	369 742
Tilbakeføring av avskrivning	54 906	41 179
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-823 587
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-693 068	-734 512
B. Årets endring disponible midler	-270 277	-1 147 177
C. Disponible midler	3 519 203	3 789 481
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 904 692	4 956 968
Kortsiktig gjeld	-385 489	-1 167 488
C. Disponible midler	3 519 203	3 789 481

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

Resultatregnskap 2023 Solvang Park AS

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNEKT					
Driftsinntekt					
Husleieinntekt	1	4 586 052	4 334 780	4 540 378	4 700 853
Sum driftsinntekt		4 586 052	4 334 780	4 540 378	4 700 853
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	600	0	4 000	4 000
Sum driftsinntekt		600	0	4 000	4 000
Sum inntekt		4 586 652	4 334 780	4 544 378	4 704 853
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	20 022	35 406	17 000	19 740
Styrehonorar	3	142 000	166 000	120 000	140 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	54 906	41 179	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		140 596	91 292	70 000	100 000
Kostnad eiendom/lokale	5	648 795	652 006	653 000	674 000
Kommunale avgifter/renovasjon		830 364	705 169	705 000	977 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	12 540	17 540	17 000	14 000
Reparasjon og vedlikehold	7	604 895	1 041 660	830 000	230 000
Revisjonshonorar		-4 698	22 290	16 000	11 000
Forretningsførerhonorar		150 607	151 340	155 000	125 000
Andre honorar		467 565	20 022	10 000	20 000
Kontorkostnad		1 160	0	7 000	2 000
TV/bredbånd		328 625	271 476	300 000	345 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		22 234	34 681	30 000	30 000
Kontingent og gave		2 900	5 350	3 000	3 000
Forsikring		600 073	553 521	590 000	660 000
Eiendomsskatt		0	-3 279	0	0
Andre kostnader	8	13 012	40 989	14 000	12 000
Sum kostnad		4 035 596	3 846 642	3 537 000	3 362 740
DRIFTSRESULTAT		551 056	488 138	1 007 378	1 342 113
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		169 872	96 496	0	0
Rentekostnad		353 043	214 892	272 956	357 999
Netto finansposter		183 171	118 396	272 956	357 999
Årsresultat		367 885	369 742	734 422	984 114
Overført til/fra annen egenkapital		367 885	369 742	0	0
Sum overføringer		367 885	369 742	0	0

Balanse 2023 Solvang Park AS

	Note	2023	2022
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
Andre driftsmidler	4	727 502	782 408
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler		300	300
Sum anleggsmidler		101 713 382	101 768 288
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		5 074	12 665
Kundefordringer		0	643
Andre kortsiktige fordringer		5 422	9 382
Forskuddsbetalte kostnader		253 292	647 876
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 640 903	4 267 563
Innestående skattetrekk	9	0	18 840
Sum omløpsmidler		3 904 692	4 956 968
SUM EIENDELER		105 618 074	106 725 256

Balanse 2023 Solvang Park AS

	Note	2023	2022
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		3 764 209	3 396 325
Sum opptjent egenkapital		3 764 209	3 396 325
Sum egenkapital	10	98 273 059	97 905 175
Gjeld			
Avsetninger for forpliktelser			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	6 959 526	7 652 594
Sum langsiktig gjeld		6 959 526	7 652 594
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt husleieinntekt		8 166	19 275
Leverandørgjeld		353 568	1 104 627
Skyldig off. myndigheter		0	25 326
Påløpne renter		3 175	1 656
Annen kortsiktig gjeld		20 580	16 603
Sum kortsiktig gjeld		385 489	1 167 488
Sum gjeld		7 345 014	8 820 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		105 618 074	106 725 256

Pantstillelser 12 6 959 526 7 652 594

Sted: _____ Dato: _____

Olav Hetland Vik
Styreleder

Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
Styremedlem

Truls Rossbach Reehorst
Styremedlem

Maren Theisen Noreng
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.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

Andre driftsinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

Inntektsføring av husleieinntekter skjer månedlig.

Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Skatt

Selskapet er et boligaksjeselskap og lignes ikke som eget skattesubjekt.

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

Note 1 - Innkrevde husleieinntekter

	2023	2022
3600 Husleieinntekter	3 309 618	3 263 040
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	165 793	0
3650 Innkrevde felleskostn. renter	343 067	200 878
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	705 574	748 862
3690 Andre leieinntekter	62 000	122 000
Sum	4 586 052	4 334 780

Konto 3690 Andre leieinntekter gjelder innflyttingsgebyr og leie av bodplass.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	600	0
Sum	600	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	20 022	23 406
5998 Lønn og godtgjørelser ved dødsfall	0	12 000
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	142 000	166 000
Sum	162 022	201 406

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomt	Boligeiendom	Brannalarmanlegg	Porttelefon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	25 000 000	75 000 000	985 580	823 587
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580	823 587
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	96 085
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	25 000 000	75 000 000	985 580	727 502
Årets avskrivninger :	0	0	0	54 906
Anskaffelsesår :	1923	1923	2017	2022
Antatt levetid i år :				15

Boligaksjeselskapet eier tomten. Tomtens areal er 6485 kvm. G.nr 46, b.nr 18 i Oslo kommune. Forsikret i Gjensidige Forsikring ASA, polisenr. 81404362.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	124 141	124 479
6341 Brannalarm	12 031	11 248
6360 Annet renhold	33 323	0
6361 Fast renhold	261 484	237 540
6362 Skadedyrutryddelse	20 568	5 320
6364 Matteleie	28 666	26 019
6390 Andre driftskostnader	14 665	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	54 087	63 771
6392 Containerleie/tømming	12 900	57 401
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	86 930	126 228
Sum	648 795	652 006

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	3 955	4 243
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	7 153	11 996
6583 IT-lisensavgift	1 432	1 301
Sum	12 540	17 540

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	10 407	97 548
6602 Vedlikehold VVS	20 000	25 237
6603 Vedlikehold elektro	31 631	221 780
6613 Vedlikehold uteområder	63 604	281 813
6616 Vedlikehold vaskeri	0	121 382
6617 Vedlikehold brannvernustyr	276 481	42 639
6641 Malerarbeider	0	35 835
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	34 313
6648 Vedlikehold dører og porter	202 772	178 658
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	0	2 455
Sum	604 895	1 041 660

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

Note 8 - Driftskostnader administrasjon

	2023	2022
7718 Fellesarrangement	6 283	12 267
7720 Generalforsamling/Årsmøte	2 250	11 135
7770 Betalingskostnader	1 134	1 174
7773 Omkostninger innkreving	1 289	1 776
7790 Andre kostnader	2 057	14 620
7795 Husleietap	0	18
Sum	13 012	40 989

Note 9 - Bundne midler

	2023	2022
1950 Bankinnskudd for skattetrekk	0	18 840
Sum	0	18 840

Selskapets bundne skattetrekksmidler pr. 31.12

Note 10 - 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	3 396 325	367 884	3 764 209
Sum opptjent egenkapital	3 396 325	367 884	3 764 209
Sum egenkapital	97 905 175	367 884	98 273 059

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 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering Handelsbanken
Lånenummer:	12134189248
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	M.K
Beregnet innfridd:	29.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	11 918 370
Lånesaldo 01.01:	7 652 594
Avdrag i perioden:	693 068
Lånesaldo 31.12:	6 959 526
Saldo 5 år frem i tid:	2 831 306

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134189248	17	99 068	1 684 156
	71	74 301	5 275 371

Note 12 - Pantstillelser

	2023	2022
Bokført langsiktig gjeld	6 959 526	7 652 594
Boligselskapets pantesikrede gjeld	6 959 526	7 652 594
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	Olav Hetland Vik (sign.)	21.03.2024
Styremedlem	Maren Theisen Noreng (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Truls Rossbach Reehorst (sign.)	13.03.2024
Styremedlem	Yvan Strahm (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Svein Christian Mikkell Hammerstrøm (sign.)	12.03.2024

Til generalforsamlingen i Solvang Park AS

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Park AS som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) utstedt av 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 og den tilhørende revisjonsberetningen. 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 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 avviklet.

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. Betyrrende 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. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 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 intern 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 om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-03-22 13:46:15 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Solvang Park AS

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Olav Hetland Vik
Styremedlem, Yvan Strahm
Styremedlem, Svein Christian Mikkell Hammerstrøm
Styremedlem, Maren Theisen Noreng
Styremedlem, Truls Rossbach Reehorst
Varamedlem, Martin Fredheim
Varamedlem, Steinar Skjerdingsstad

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.

Det ble gjennomført både vårdugnad og høstdugnad. Bidragene til dugnadene er veldig gode. Styret retter en stor takk til alle som stiller på dugnadene, samt til alle som gjør en ekstra innsats for fellesskapet på andre dager når tidspunkt for dugnad ikke passer. Tiltaket med avhenting av søppel og skrot etter dugnaden fra Renova bidrar meget positivt til brannsikkerhet og reduserer uønsket oppsamling av gjenstander i fellesarealer. Solvang Park får gode tilbakemeldinger fra de som befarer fellesarealene våre for å ha ryddige arealer.

Styret oppfordrer til rask fjerning av hensatte sekker o.l. ved oppussing. Unødig sen fjerning av skrot i forbindelse med oppussing av leiligheter skaper klager og unødvendig irritasjon. 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.

Styret minner om at arealet foran portene ikke er parkeringsplasser. Det er viktig at det er fri tilgang, i første rekke for renovasjonsetatens søppeltømming, alminnelig inn- og utgang (herunder særlig for sykler, barnevogner og ev rullestolbrukere), samt tilgang for nødetatene.

Ved utløst forsikring, f.eks. følgeskader av vannlekkasje, gjelder en egenandel pt. på kr. 12.000. Nærmere rutiner og informasjon om forsikring finnes her:
<https://solvangpark.com/forsikringsskade/>

30. november 2023 ble det gjennomført vellykket test av felles brannalarmanlegg i byggene som har dette, som er gårdsblokkene tiliggende Trudvangveien, Harald Haarfagres gate og Hammerstads gate.

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 fra til styret eller vaktmester.

Alle beboere oppfordres til å lese husordensreglene for å ivareta disse og hensynet til naboer.

Takk for at du bidrar til et godt bomiljø!

Styrets arbeid

Styret har i 2023 gjennomført 12 faste digitale styremøter, utover avklaringer på e-post, telefon og ekstra arbeidsmøter.

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 24.5.2023 gjennom digital løsning.

Drift og vedlikehold:

Solvang Park AS ved styret har i 2023 videreført de eksisterende avtalene med leverandørene av vaktmestertjenester, gartner, vask av trappeoppganger, matteleie, revisor og ettersyn av brannalarmanlegget. Styret opplever at driften generelt er godt ivaretatt. Forretningsfører endres til Solibo 1.7.2024. På generalforsamlingen 2024 foreslår styret skifte av revisor til BDO.

Økonomi:

Gjennom 2023 har Solvang Park AS videreført en god økonomi. For 2023 ble det oppnådd et positivt årsresultat på NOK 551 056,- sammenlignet med et årsresultat på NOK 488 138,- i 2022.

Selskapet har per 2023 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/eller en kombinasjon av disse.

Prosjekter:

Styret har reforhandlet selskapets forretningsføreravtale, og har siden byttet til Solibo. Endringen trer i kraft 1.7.2024. Endringer innebærer en årlig besparelse på ca. kr. 85 000,- for Solvang Park.

Styret har videre reforhandlet avtalen med Telia som innebærer en ca. 10% besparelse samt vesentlig bedre pakke for beboerne enn tidligere.

I tillegg har styret reforhandlet avtale med Gjensidige, som innebærer en årlig besparelse på over 64 000,-.

R Bergersen har som leverandør av callinganlegg overhålt portlåsene etter problem med kommunikasjon mellom porter og callinganlegg. De har overtatt ansvaret for vedlikehold av samspillet mellom callinganlegg og portlåser. Det har gjennom året 2023 vært utfordringer med å få låst portene. Styret fortsetter kontinuerlig arbeid for å sikre at dette er i orden sammen med R Bergersen. Portene i Trudvangveien 11 og Hammerstads gate 20 har også blitt rehabilitert.

Styret har jobbet lenge med balkongprosjektet som ble vedtatt på generalforsamling våren 2022. I oktober 2023 ble det endelig avklart at det ikke er mulig å få godkjent oppføring av enkeltstående balkonger mot gate. På bakgrunn av dette har styret arbeidet videre med rehabilitering av brannbalkongene. Styret har mottatt tilstandsrapport fra OPAK som vil benyttes ved kontrahering av entreprenør.

Det ble sendt ut tre informasjonsdokumenter fra styret per e-post.

Styret har jobbet med kartlegging av boenheter med tilknyttede ildsteder.

Det har blitt jobbet med å få oversikt over flere vedlikeholdsbehov i aksjelaget. Blant annet har OPAK bistått med faglig vurdering av brannbalkonger og tak. Gjennom Solibo har styret også fått en HMS-portal som bidrar til oversikt og oppfølging av rutiner.

Lekeplasskontrollen AS er valgt for tilsyn med lekeplassen i bakgården for årene 2024, 2025 og 2026.

Trivsel:

Det har vært 10 eierskifter i 2023. Styret har gjennomført dugnad både høst og vår.

Årsmeldingen er godkjent av styret 22.04.2024.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Solvang Park AS

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 06.05.2024 kl. 18:00 - Majorstuen Kirke - Kjelleren

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

