

# STAVANGER HANDELSSTANDS FORENING SOLVANG

## Årsberetning for 2013 125. driftsår

Styret består av:	Harald Sig. Pedersen, styreleder, på valg 2014. Gerd Brodahl, styremedlem, på valg 2015. Hans Kristian Meling, styremedlem, på valg 2015. Hans Lennart Jensen, styremedlem, på valg 2014. Rolv Gjessen, styremedlem, på valg 2015.
Varamedlemmer:	Solveig Paulsen, på valg 2014. Ingrid Oppedal, på valg 2014.
Beboernes representant:	Jørg Johannessen.
Valgkomité:	Henning Roland Petersen. Marthin Andreassen.
Foreningens revisor:	FSS Revisjon AS.
Forretningsfører:	Stavanger Boligbyggelag.

### **Om foreningen.**

Foreningen ble stiftet 1. mars 1888 under navnet Stavanger Handelsstands Understøttelsesforening. Foreningen hadde to formål: Understøtte medlemmer av Stavanger Handelsstand samt "Oprettelsen af et Aldershjem for dem af vore ældre Standsfæller, der ved svigtende Arbeidskraft eller Uheld kommer ud af Stilling uden at have noget at ty til".

Målet om opprettelse av aldershjem ble oppnådd da Racines arvinger i 1928 ga damehjemmet "Solvang" til foreningen. Samme år fikk foreningen også gamlehjemmet "Sommerlyst" på Lagårdsveien i gave. Denne eiendommen ble senere solgt og midlene brukt til nåværende bygg, som ble innviet i 1937. I forbindelse med en omfattende ombygging og omlegging i 1995 ble foreningens navn endret til Stavanger Handelsstands Forening Solvang.

### **Virksomhet.**

Foreningens virksomhet er utleie og drift av omsorgsboliger til foreningens medlemmer samt til beboere som formidles av Stavanger kommune. Avtalen med Stavanger kommune er utløpt, og styret har siden juni 2011 drøftet en ny avtale med kommunen, da vi ønsker enkelte endringer. På grunn av sendrektighet i kommunen har det ikke vært mulig å komme fram til en ny avtale. Realiteten er altså at Solvang p.t. ikke har noen avtale med Stavanger kommune, men styret har inntil videre valgt å fortsette samarbeidet slik det var regulert i den utløpte avtalen. Kommunen tildeler derfor fortsatt to av tre leiligheter og har ansvaret for betjening av omsorgsboligene.

Solvang har 25 leiligheter varierende i størrelse fra 37 til 69 m<sup>2</sup>. Leilighetene har to rom, soverom og stue med tekjokken, gang og bad. Alle leilighetene har vært utleid hele året. På grunn av meget beskjeden bruk, besluttet styret å ombygge gjestestuen til leilighet. Den vil stå ferdig i løpet av 1. kvartal 2014.

Det legges stor vekt på å holde bygget i god stand både innvendig og utvendig. Det er utarbeidet en omfattende og langsiktig vedlikeholdsplan for å sikre at alle deler av bygg og tekniske anlegg følges grundig opp. Leilighetene pusses opp ved hvert leietakerskifte. Solvangs eiendom inkluderer et flott parkanlegg.

Ved årets slutt hadde Solvang 26 beboere. Foreningen har 316 medlemmer, av disse meldte 11 seg inn i 2013.

### **Styrets arbeid.**

I løpet av året er det avholdt fem styremøter. I tillegg er det utstrakt bruk av e-post mellom styremøtene for saksbehandling og oppdatering.

### **Kompensasjon av merverdiavgift.**

Den 2. april 2009 mottok foreningen brev fra SkattVest om at man nektet å utbetale merverdiavgiftskompensasjon på kr 257.000 for regnskapsåret 2008. Skattemyndighetene var kommet til at Solvang ikke kom inn under kompensasjonsbestemmelsene da foreningen ikke selv yter omsorgstjenester, disse ivaretas som nevnt av Stavanger kommune. SkattVest definerte Solvangs virksomhet til utelukkende å omfatte drift og utleie av fast eiendom. Vilåårene for å få merverdiavgiftskompensasjon var etter Skatt Vests mening dermed ikke oppfylt. Solvangs styre har søkt juridisk assistanse i saken.

Dette standpunktet rammet en rekke institusjoner over hele landet, både private og kommunale. Stiftelsen Utleieboliger i Alta gikk til sak mot Staten for å få omgjort vedtaket. Saken var til behandling i Høyesterett i februar 2010 etter at Staten tapte både i tingretten og lagmannsretten. Staten tapte også i Høyesterett.

I juni 2011 meddelte SkattVest Solvang om at man hadde besluttet å refundere 52 % av foreningens momskostnader. Dette vedtaket er etter styrets og foreningens advokat helt uforståelig, og det er følgelig påklaget. I august 2012 avviste Skattedirektoratet vår klage, og mente sogar at Solvang ikke har krav på momskompensasjon overhodet. Dette ble meddelt Solvang av SkattVest i april 2013, der man varslet at man ville gjennomgå momskompensasjonen helt tilbake til 2004. Solvang protesterte på dette i brev av 4.juni 2013, og etter det har saken igjen stått stille. Full momskompensasjon utgjør ca. kr 250.000 pr. år.

### **Økonomi.**

Regnskapet for 2013 viser et overskudd på kr 561.298 (56.587). Årets overskudd foreslås tillagt fri egenkapital.



## STAVANGER HANDELSSTANDS FORENING SOLVANG

I resultatet er det lagt til grunn at vi får kompensert 52 % av merverdiavgiften, som i 2013 tilsvarer kr 130.882. Som det fremgår av avsnittet om merverdiavgift, er det høyst usikkert om Solvang når fram med dette kravet. Siden 2004 har Solvang mottatt kr 1,3 mill. i momskompensasjon. Vårt kompensasjonskrav for 2012 på kr 176.000 er ikke mottatt, og er bokført i regnskapet som fordring sammen med kravet for 2013.

Driftskostnadene i 2013 utgjorde kr 1.700.778, som er kr 432.802 lavere enn i 2012. Nedgangen skyldes de omfattende fasadearbeidene som ble utført i 2012.

Foreningens bokførte egenkapital utgjorde ved årets slutt kr 6.396.992 (5.835.693).

Egenkapitalen er tilfredsstillende og styret mener at fortsatt drift er forsvarlig. Foreningens regnskap er utarbeidet under denne forutsetning. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet sammen med styrets beretning et riktig uttrykk for foreningens utvikling og stilling samt resultatet av virksomheten for 2013. Styret bekrefter at årsregnskapet gir rettvise bilde av driften i 2013.

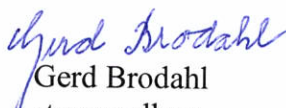
Foreningen har en ansatt tilsvarende ca. 2/3 årsverk. Styret vurderer arbeidsmiljøet som godt.

Foreningen forurensrer ikke det ytre miljø.


Roland og Marie Petersens legat viste et overskudd på kr 15.437 (21.766). Styret har besluttet at 1/10 av overskuddet i henhold til legatets statutter tillegges legatkapitalen og 9/10 tillegges fri egenkapital for senere utdelinger.

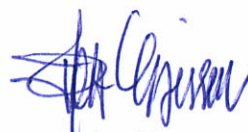
Stavanger 12. mars 2014

  
Harald Sig. Pedersen  
styreleder

  
Gerd Brodahl  
styremedlem

  
Hans Kristian Meling  
styremedlem

  
Hans Lennart Jensen  
Styremedlem

  
Rolv Gjessen  
styremedlem

## Stavanger Handelsstands Forening Solvang

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012
<b><u>Inntekter</u></b>			
Leieinntekter		2 320 297	2 249 401
Medlemsavgift		31 700	33 200
Medlemsavgift 1.år		14 500	17 500
Salg av bil		0	11 111
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 366 497</b>	<b>2 311 212</b>
<b><u>Kostnader</u></b>			
Styrehonorar, lønn etc.	2.1	451 920	508 721
Avskrivninger	2.2	428 000	428 000
Forretningsførerhonorar		53 061	51 524
Tilleggstjenester		13 440	19 712
Revisjonshonorar		12 992	9 856
Drift og vedlikehold		339 338	451 844
Kabel-tv		17 875	20 422
Renovering		0	367 369
Forsikringer		31 628	35 932
Kommunale avgifter		45 795	41 019
Energi/strøm		182 340	135 192
Administrasjonskostnader		125 216	63 989
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 700 778</b>	<b>2 133 580</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>664 892</b>	<b>177 632</b>
<b><u>Finansielle poster</u></b>			
Renteinntekter		5 300	25 141
Rentekostnader		108 894	146 186
<b>Netto finanskostnader</b>		<b>103 594</b>	<b>121 046</b>
<b>Resultat</b>	<b>2.3</b>	<b>561 298</b>	<b>56 587</b>

Stavanger Handelsstands Forening Solvang

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Bygninger		9 304 123	9 732 123
Finansielle anleggsmidler			
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>1.1</b>	<b>9 304 123</b>	<b>9 732 123</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Fordring leieinntekter		25 476	24 055
Andre fordringer		310 426	214 594
Bankinnskudd og kontanter			
Kontanter		10 880	18 479
Innestående på driftskonto SR-Bank		492 613	223 273
R. og M. Petersens legat		0	40 838
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>839 395</b>	<b>521 239</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 143 518</b>	<b>10 253 362</b>

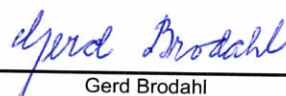
Stavanger Handelsstands Forening Solvang

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012
<b><u>EGENKAPITAL OG GJELD</u></b>			
<b><u>Egenkapital</u></b>			
Grunnfondskapital		492 500	492 500
Annen egenkapital		5 904 491	5 343 193
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1.3</b>	<b>6 396 992</b>	<b>5 835 693</b>
<b><u>Gjeld</u></b>			
Langsiktig gjeld			
Depositum		1 095 838	1 024 138
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1.4</b>	<b>1 095 838</b>	<b>1 024 138</b>
<b><u>Kortsiktig gjeld</u></b>			
Forskuddsbetalt leieinntekter		0	2 000
Leverandørgjeld		166 981	285 659
Kassakreditt Handelsbanken		2 304 034	2 898 468
Skyldig off. avgifter		26 337	24 178
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		30 829	29 652
Annen kortsiktig gjeld		22 000	11 000
Avregning kostpenger	1.5	51 509	93 574
Øremerkede midler		49 000	49 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 650 688</b>	<b>3 393 531</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>3 746 526</b>	<b>4 417 669</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 143 518</b>	<b>10 253 362</b>

Stavanger 12.mars 2014


Stavanger Handelstands forening Solvang

  
 Harald Sig. Pedersen  
 Styrets leder

  
 Gerd Brodahl  
 Styremedlem

  
 Hans-Kristian Meling  
 Styremedlem

  
 Hans Lennart Jensen  
 Styremedlem

  
 Rolv Gjessen  
 Styremedlem

  
 Anne Almås  
 Regnskapsfører SBBL

# Stavanger Handelsstands Forening Solvang

## Noter til regnskapet for 2013

### Note 1.2 - Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer

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

Inntekter inntektsføres ved levering av tjenesten.

Følgende regnskapsprinsipper er anvendt:

Omløpsmidler vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler er vurdert til kostpris.

### Note 1.1/ 2.2 Eiendom/ Avskrivninger

	2013
Kostpris 01.01	14 768 523
Akkumulerte avskrivninger	5 464 400
Bokført verdi 31.12	<u>9 304 123</u>
Årets avskrivning	<u>428 000</u>

Note 1.3/ 2.3 Egenkapital	Grunnkapital	Annen egenkapital	Vedlikeholds-fond	Legater	Sum
Egenkapital 01.01.	492 500	4 128 585	300 000	914 608	5 835 693
Årets overskudd		561 298			561 298
Egenkapital 31.12.	<u>492 500</u>	<u>4 689 883</u>	<u>300 000</u>	<u>914 608</u>	<u>6 396 991</u>

### Note 1.4 Langsiktig gjeld

	2013	2012
Beboerinskudd, beløpet er ikke pantsikret	1 095 838	1 024 138
	<u>1 095 838</u>	<u>1 024 138</u>

### Note 1.5 Mellomregning med beboere

	2013	2012
Formye innbetalt fra beboerne 01.01.	93 575	150 865
Innbetalt kostpenger fra beboerne	687 050	692 055
Tilbakebetalt kostpenger	77 775	43 537
Utlegg kost	651 340	705 808
Formye innbetalt fra beboerene 31.12.	<u>51 510</u>	<u>93 575</u>

### Note 2.1 - Ansatte, godtgjørelse

	2013	2012
Lønninger	333 074	370 356
Styrehonorar	63 000	75 500
Arbeidsgiveravgift	55 846	62 866
Sum lønnskostnader	<u>451 920</u>	<u>508 722</u>
Godtgjørelse til forretningsfører	<u>53 061</u>	<u>51 524</u>
Godtgjørelse til foreningens revisor	<u>12 992</u>	<u>9 856</u>



Til årsmøtet i  
**Stavanger Handelsstands Forening Solvang**

## **REVISORS BERETNING**

### **Uttalelse om årsregnskapet**

Vi har revidert årsregnskapet for Stavanger Handelsstands Forening Solvang som viser et overskudd på kr 561 298. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre note opplysninger.

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for stiftelsens utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av stiftelsens interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.



Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Stavanger Handelsstands Forening Solvang per 31. desember 2013 og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### **Uttalelse om øvrige forhold**

##### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

##### *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 stiftelsens regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Sandnes, 12. mars 2014

**FSS Revisjon AS**



Ivar Sørensen  
Statsautorisert revisor