

SOLVANG

OMSORGSBOLIGER

Org.nr 940 514 193 Bankkonto 3201.32.63743
Wesselsgt 51, 4008 Stavanger Hjemmeside www.solvangomsorgsboliger.no
Tlf. 917 18 450, e-post post@solvangomsorgsboliger.no

Stavanger, 13. april 2023

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Medlemmene i SOLVANG OMSORGSBOLIGER innkalles herved til årsmøte

28. april 2023 kl. 18.00

i Folkets Hus, Løkkeveien 22, Stavanger.

Sakliste:

1. Valg av møteleder.
2. Valg av to medlemmer til å signere protokollen sammen med møteleder.
3. Godkjenning av dagsorden.
4. Årsmelding og regnskap.
5. Valg av:
 - Tre styremedlemmer.
 - To varamedlemmer.
 - Valgkomité.
6. Honorar til styret.
7. Godtgjørelse til revisor.
8. Innkommet forslag til endring av vedtektene. Styret anbefaler at forslaget forkastes.

Årsberetning, regnskap, valgkomiteens innstilling, redegjørelse og innstilling angående punkt 8 er samt fullmaktsskjema legges ut på foreningens hjemmesider 20.april:
<http://www.solvangomsorgsboliger.no/>

Papirene kan også hentes på foreningens kontor i Wesselsgaten 51 fra 20. april mellom kl. 9.00 og 15.00 unntatt fredag, lørdag og søndag.

Årsmøtet er åpent for medlemmer som har betalt kontingent for 2023.

Med vennlig hilsen
SOLVANG OMSORGSBOLIGER

Hans Lennart Aksdal Jensen
Styreleder

Årsberetning for 2022

134. driftsår

Styret består av:

Hans Lennart Aksdal Jensen, styreleder	på valg 2024
Harald Gilje, styremedlem	på valg 2023
Pia Charlotte Mæhle, styremedlem	på valg 2023
Solveig Paulsen, styremedlem	på valg 2023
Øyvind Paulsen, styremedlem	på valg 2024

Varamedlemmer:

Ingrid Oppedal	på valg 2023
Ove Jølbo	på valg 2023

Valgkomité:

Henning Roland Petersen
Rolv Gjessen

Foreningens revisor:

RSM Norge AS.

Regnskapsfører:

Brainiacs AS

Foreningens historie

Foreningen ble stiftet 1. mars 1888 under navnet Stavanger Handelsstands Understøttelsesforening. Foreningen hadde to formål: Understøtte medlemmer av Stavanger Handelsstand samt "Opprettelsen 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, en praktieendom på hjørnet av Eiganesveien og Wesselsgaten i Stavanger. Samme år fikk foreningen også gamlehjemmet "Sommerlyst" på Lagårdsveien i gave. Denne eiendommen ble senere solgt og midlene brukt til det nåværende Solvang, som ble innviet i 1937. Solvang ble tegnet av den meget anerkjente arkitekten Gustav Helland, som fra 1919 og fram til sin død i 1958, sto bak mange av de mest kjente bygningene i Stavanger.

I forbindelse med en omfattende ombygging og omlegging i 1995 ble foreningens navn endret til Stavanger Handelsstands Forening Solvang. Foreningen er imidlertid en selvstendig og frittstående forening uten bindinger eller forbindelser til Handelsforeningen eller Næringsforeningen i Stavanger-regionen. Navnet fremsto derfor etter styrets mening som både misvisende og unødig vanskelig. Årsmøtet i 2017 godkjente styres forslag om å endre navnet til Solvang omsorgsboliger.

Virksomhet

Solvangs virksomhet består av utleie og drift av omsorgsboliger til foreningens medlemmer og til beboere som får formidlet leilighet gjennom Stavanger kommune. Det er åpent for alle å tegne medlemskap. Eiendommen Solvang har 26 leiligheter i størrelser fra 37 til 69 m². De har to rom - soverom og stue med tekjøkken - gang og bad. Husleien varierer med leilighetens størrelse, depositumet utgjør seks måneders leie.

Solvang ligger i gangavstand til byens sentrum. Styret legger stor vekt på å holde bygget og tilhørende park i god stand. 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. Beboerne serveres daglig frokost, middag og ettermiddagskaffe i spisestuen/dagligstuen.

Drift

Som så mange andre virksomheter, ble også Solvang rammet av de ekstremt høye strømprisene i 2022. Det som imidlertid er spesielt for institusjoner som Solvang, er at de faller utenom alle offentlige støtteordninger som skal avhjelpe denne ekstrabelastningen og må følgelig bære alle merkostnadene selv. Styret besluttet derfor å ta den omfattende kostnaden med skifte ut ventilasjonsanlegget for å redusere strømforbruket. Dette omtales ytterligere i økonomiavsnittet.

Foreningens drift ivaretas av et styre, som velges av medlemmene på årsmøtet, samt av en vaktmester i 66% stilling og en forretningsfører i 20% stilling.

På Solvangs hjemmeside - <http://www.solvangomsorgsboliger.no/> er det lagt ut informasjon om Solvang, referater fra styremøter, søknadsskjemaer m.m.

Styrets arbeid

Siden årsmøtet 2022 er det avholdt seks styremøter. Det er i tillegg utstrakt bruk av e-post mellom styremøtene for saksbehandling og oppdatering.

Økonomi

Foreningens økonomi er solid. Alle leilighetene har vært utleid hele året.

Samlede inntekter i 2022 beløp seg til kr 4.490.519 (4.410.244). Resultatregnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 269.406 (+627.639). Resultatet skyldes i hovedsak merkostnader til strøm på kr 276.000 og utskiftning av ventilasjonsanlegg kr 337.000.

Underskuddet skuddet foreslås dekket av foreningens frie egenkapital. Egenkapitalen er god, og utgjør ved årets utgang kr 8.146.697 (8.416.103).

Styret mener at fortsatt drift er forsvarlig. Regnskapet er utarbeidet under denne forutsetning.

Ved årets slutt hadde Solvang 28 beboere og 417 (453) medlemmer.

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet sammen med styrets beretning et riktig uttrykk for foreningens utvikling og stilling samt resultatet av virksomheten for 2022. Styret bekrefter at årsregnskapet gir rettviseende bilde av driften i 2022. Foreningen forurenser ikke det ytre miljø.

SOLVANG OMSORGSBOLIGER

Stavanger 13.4. 2023

Hans Lennart Aksdal Jensen
styreleder

Pia Charlotte Mæhle
styremedlem

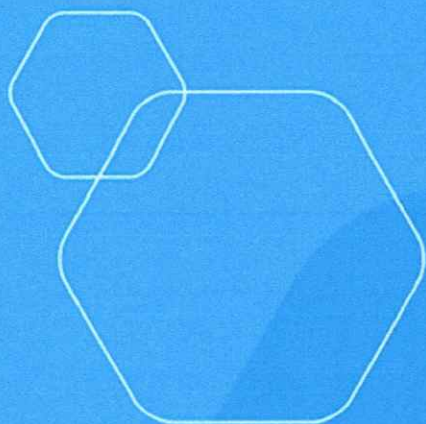
Solveig Paulsen
styremedlem

Øyvind Paulsen
Styremedlem

Harald Gilje
styremedlem

Årsregnskapet 2022

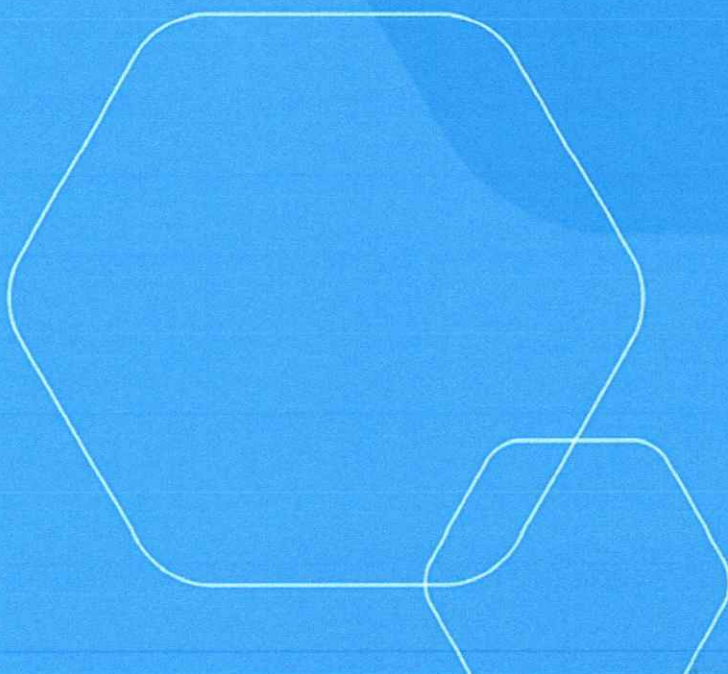
Regnskapet er ferdig revidert, men på grunn av tidspress foreligger ikke revisjonsberetningen ennå. Den vil bli lagt ut på hjemmesiden så snart den foreligger.



Årsregnskap 2022

Solvang Omsorgsboliger

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 940 514 193

RESULTATREGNSKAP

SOLVANG OMSORGSBOLIGER

DRIFTSINNEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2022	2021
Salgsinntekt		3 382 281	3 257 168
Annen driftsinntekt		1 108 238	1 153 076
Sum driftsinntekter		4 490 519	4 410 244
Varekostnad		1 002 554	1 042 200
Lønnskostnad	2	806 855	714 263
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	466 313	466 313
Annen driftskostnad		2 436 928	1 596 816
Sum driftskostnader		4 712 650	3 819 593
Driftsresultat		-222 131	590 651
FINANSINNEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		19 369	2 867
Annen finansinntekt	4	7 274	58 454
Verdireduksjon markedsbaserte omløpsmidler		49 230	0
Annen rentekostnad		24 688	24 333
Resultat av finansposter		-47 275	36 988
Resultat før skattekostnad		-269 406	627 639
Årsresultat	5	-269 406	627 639
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		-269 406	627 639
Sum overføringer		-269 406	627 639

BALANSE

SOLVANG OMSORGSBOLIGER

EIENDELER	Note	2022	2021
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	5 766 541	6 232 854
Sum varige driftsmidler	3	5 766 541	6 232 854
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
Sum anleggsmidler		5 766 541	6 232 854
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		78 765	44 826
Andre kortsiktige fordringer		168 980	144 417
Sum fordringer		247 745	189 243
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer	4	555 845	599 461
Andre markedsbaserte finansielle instrumenter	4	524 147	529 760
Sum investeringer		1 079 992	1 129 222
Bankinnskudd, kontanter o.l.		3 233 016	3 383 092
Sum omløpsmidler		4 560 752	4 701 557
Sum eiendeler		10 327 293	10 934 411

BALANSE

SOLVANG OMSORGSBOLIGER

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2022	2021
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Grunnfondskapital		914 609	914 609
Sum innskutt egenkapital		914 609	914 609
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		7 232 089	7 501 495
Sum opptjent egenkapital		7 232 089	7 501 495
Sum egenkapital	5	8 146 697	8 416 103
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Øvrig langsiktig gjeld		1 608 523	1 687 523
Sum annen langsiktig gjeld	6	1 608 523	1 687 523
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		278 383	414 820
Skyldig offentlige avgifter		41 182	37 618
Annen kortsiktig gjeld		252 508	378 346
Sum kortsiktig gjeld		572 073	830 784
Sum gjeld		2 180 596	2 518 308
Sum egenkapital og gjeld		10 327 293	10 934 411

Styret i Solvang Omsorgsboliger

Hans Lennart Aksdal Jensen
styreleder

Solveig Kvalsund Paulsen
styremedlem

Pia Charlotte Mæhle
styremedlem

Harald Gilje
styremedlem

Øyvind Paulsen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi. Markedsbaserte vardipapirfond vurderes til markedsverdi

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 2 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNSSKOSTNADER

	2022	2021
Lønninger	707 147	625 998
Arbeidsgiveravgift	99 708	88 266
Sum	806 855	714 263

Selskapet har i 2022 sysselsatt 0,85 årsverk.

Foreningen er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Gjeldende pensjonsordning oppfyller kravene etter loven.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.22	15 388 320	29 109	15 417 429
= Anskaffelseskost 31.12.22	15 388 320	29 109	15 417 429
Akkumulerte avskrivninger 31.12.22	9 621 779	29 109	9 650 888
= Bokført verdi 31.12.22	5 766 541	0	5 766 541
Årets ordinære avskrivninger	466 313		466 313
Økonomisk levetid	33 år		

Note 4 Markedsbaserte verdipapirer

	Anskaffelses kost	Balanseført verdi	Markeds verdi
OMLØPSMIDLER			
Handelsbanken Aktiv 30	500 000	555 845	555 845
Handelsbanken Høyrente	500 000	524 147	525 038
Sum	1 000 000	1 079 992	1 080 883
Sum verdipapirer	1 000 000	1 079 992	1 080 883

Note 5 Egenkapital

	Grunnfondskapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2021	914 609	7 501 495	8 416 103
Årets resultat		-269 406	-269 406
Pr 31.12.2022	914 609	7 232 089	8 146 697

Note 6 Langsiktig gjeld

Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt

	2022	2021
Øvrig langsiktig gjeld	1 608 523	1 687 523
Sum	1 608 523	1 687 523

Stavanger Handelsstands Forening Solvang

Styret har i 2022 bestått av:

Hans Lennart Jensen	gjenvolgt for 2022-2024
Solveig Paulsen	på valg i 2023
Pia Carlotte Mæhle	på valg i 2023
Harald Gilje	på valg i 2023
Øyvind Paulsen	valgt for 2022 - 2024

Varamedlemmer:

Ingrid Oppedal valgt for 1 år	på valg
Ove Jølbo	på valg

Valgkomiteen har bestått av:

Rolv Gjessen	på valg 2023
Henning Roland Petersen	på valg 2023

Valgkomiteens forslag til valg av nytt styre i 2023:

Styre:

Hans Lennart Jensen	på valg i 2024
Anna Aabø	valg for 2023 - 2025
Pia Carlotte Mæhle	gjenvalg for 2023 - 2025
Harald Gilje	gjenvalg for 2023 - 2025
Øyvind Paulsen	på valg i 2024

Varamedlemmer:

Ingrid Oppedal	gjenvalg for 1 år
Ove Jølbo	gjenvalg for 1 år

Valgkomiteen:

Henning Roland Petersen
Rolv Gjessen

Stavanger, 16. mars 2023

Rolv Gjessen
Sign

Henning Roland Petersen
Sign

Sak nr. 8 Forslag til vedtektsendring

Styrets uttalelse

Det er kommet inn forslag om endring av vedtektenes §§ 8 og 9. Forslaget vedlegges.

Endringsforslaget er:

1. I vedtektenes § 8 heter det at «Medlemmer som har fått tildelt leilighet, er representert på generalforsamlingen av beboernes representant i styret, som har en stemme». Dette foreslås strøket slik at alle medlemmer har stemmerett.
2. Siste avsnitt i § 9 som lyder «Leietakerne kan ikke velges til styreverv, men kan seg imellom velge en representant som kan delta på styremøtene uten stemmerett, men med tale og forslagsrett. Leietakernes representant velges for 1 år om gangen» foreslås strøket og erstattet med

«Medlemmer/beboere kan velges til styreverv i Solvang omsorgsboliger. Stiftelsen Solvang Omsorgsboliger-beboere oppnevner 1 representant med vararep. til styret i Solvang omsorgsboliger med alle rettigheter (møterett, forslagsrett og stemmerett. Beboernes representant velges for 2 år ad gangen».

Styret vil på det sterkeste fraråde medlemmene å stemme for disse forslagene av følgende hovedgrunner:

Ad 1: Solvang har i alle år hatt denne ordlyden i sine vedtekter. Beboerne på Solvang er leietakere og ikke eiere av seksjoner. Det er gjengs bestemmelse at leietakere ikke har stemmerett.

Ad 2: Styret ønsker å gjøre medlemmene oppmerksom på at foreningens formål ifølge vedtektenes §1 er å eie, ivareta og drive Solvang. Dette innebærer at styret har ansvar for drift av eiendommen bygningsmessig, innvendig og utvendig fellesarealer, samt drift av foreningen.

Mellom beboerne og Solvang foreligger et helt ordinært leieforhold, som reguleres i en leiekontrakt. Styret er ikke kjent med noen eksempler der leietakere har vedtektsfestet rett til representasjon i utleiers styre, som fastsetter husleier og øvrige betingelser.

Styret mener at beboernes interesser er ivaretatt ved at beboerne velger seg imellom en representant som kan delta på styremøtene uten stemmerett, men med forslagsrett. Beboerne holdes dermed orientert om saker som blir behandlet på styremøtene.

Det foreslås også at «Stiftelsen Solvang Omsorgsboligers beboere» skal være delaktig i oppnevningen av beboerrepresentant. Denne stiftelsen har ingen som helst tilknytning til vår forening og har selvsagt hverken forslagsrett eller andre rettigheter overfor Solvang. Stiftelsen er etablert på grunnlag av en arv fra Astrid Stangeland, midlene skal brukes til glede for Solvangs beboere. Det er meget beklagelig at man har valgt et navn på stiftelsen som jevnlig skaper forvirring og uklarheter både overfor våre forretningsforbindelser og andre. Det hadde vært mer naturlig å kalle stiftelsen «Astrid Stangelands legat».

Styre vil på det sterkeste fraråde medlemmene å stemme for vedtektsendringene.

Stavanger, 13. april 2023

Styret i Solvang omsorgsboliger.

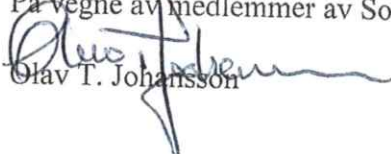
Til Styret i Solvang Omsorgsboliger.
v/ sekr. Harald Gilje

Stavanger, den 07.12.22

VEDR. VEDTEKTER FOR SOLVANG OMSORGSBOLIGER – ENDRINGER.

Viser til vedtektene for Solvang Omsorgsboliger og fremmer forslag til endringer av § 8 og 9 iht til vedlagt forslag.
Forslaget fremmes til Årsmøte i 2023 iht til vedtektens § 11.

På vegne av medlemmer av Solvang Omsorgsboliger.


Olav T. Johansson

Styret i Solvang omsorgsboliger.

Til årsmøte i Solvangs omsorgsboliger 2023

Fra Følgende medlemmer i Solvangs omsorgsboliger-

FORSLAG TIL ENDRINGER AV § 8 OG § 9 I VEDTEKTENE FOR SOLVANG OMSORGSBOLIGER.

Denne saken ble fremmet av beboerne ved Solvang omsorgsboliger, men ble trukket fra årsmøte.

Saken fremmes nå på nytt for årsmøte for 2022 fra medlemmer av Solvang omsorgsboliger iht Vedtekens § 7, pkt f.

Bakgrunn for at saken fremmes på nytt er at det kan ikke være slik at du som medlem blir fratatt dine rettigheter som medlem fordi du bor på Solvang .

Det bør være en styrke for styret å ha en representant fra beboerne i styret som har alle rettigheter og som føler på hvordan det fungerer i det daglige. Vi forstår ikke den begrunnelse som fremkom på årsmøte i 2021 fra Bjørn Fossan og Henning Roland Pettersen, det er tross alt medlemmer som blir diskriminert fordi de har flyttet inn som beboere på Solvang. Hvorfor skulle de som medlemmer/beboer ikke kunne gjøre en totalvurdering, som disse mente var så viktig for driften. Det må være i alles interesser at Solvang Omsorgsboliger fungerer optimalt.

Vi lever tross alt i 2023 og da burde styret selv tatt initiativ til å endre vedtektene slik at medlemmer/beboere er representert i styret for Solvang Omsorgsboliger med møterett, talerett og stemmerett.

Vi foreslår at § 8 endres slik :

”I generalforsamlingen avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Er stemmene like har styrelederen avgjørende stemme. Alle som er medlemmer har stemmerett, ved personlig fremmøte eller ved fullmakt, begrenset til en fullmakt per medlem.”
(resten av siste setning i avsnittet strykes).

Videre foreslår vi at § 9 endres slik :

Styret

”Til styre velges 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. De velger seg imellom leder og nestleder.

Hvert år uttrer av det valgte styre 2 henholdsvis 3 medlemmer som har fungert de 2 siste årene. Varamedlemmene uttrer hvert år.

Medlemmer/beboere kan velges til styreverv i Solvang Omsorgsboliger. Stiftelsen Solvang Omsorgsboliger-beboere oppnevner 1 representant m/vararep. til styret i Solvang omsorgsboliger med alle rettigheter (møterett, forslagsrett og stemmerett) Beboerens representant velges for 2 år ad gangen.”

Forslaget fra medlemmene/beboerne til endring av § 8 og § 9 vedtas av årsmøte 2022.
Vedlagt følger liste på medlemmer som fremmer forslaget.

Ole T. Johansen
John A. Kunsberg
Odd Yone
Einar Haaland
Berly Håugen
Judith Anddal
Mary Edland
Annie Helliesen

Anne Torin Olsen
Tharlin Mathin
Pille-Maria Nørheim
Ellen Thunns Hansen
Pore Marie Skerpen
Tina Berge
Margrete Foy
Berit Kluge
Ingebjørg Farpestad
Torleif K. Yver sen
Ruth Tangen
Margit Pedersen
Ola Auneves
Randi Engle (+ Bjørn W)
THORAL OLSEN.
E. Myge
Kari M. Helgø

SOLVANG

OMSORGSBOLIGER

FULLMAKT TIL ÅRSMØTET I SOLVANG OMSORGSBOLIGER 28.4.2023

Undertegnede gir herved

Navn:

fullmakt til å stemme på mine vegne på Solvang omsorgsboligers årsmøte.

Dato:

Fullmaktgivers navn:

Fullmaktgivers signatur: