

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, 19.02.2025

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Medlemmene i SOLVANG OMSORGSBOLIGER innkalles herved til årsmøte

Onsdag 26. mars klokken 1800

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:
 - To styremedlemmer.
 - To varamedlemmer.
 - Valgkomité.
6. Honorar til styret.
7. Godtgjørelse til revisor.
8. Endring av medlemsavgiften
9. Innkommet forslag til endring av vedtektene.

Årsberetning, regnskap, valgkomiteens innstilling, redegjørelse og innstilling angående punkt 8 er samt fullmaktsskjema er lagt ut på foreningens hjemmesider:

<http://www.solvangomsorgsboliger.no/>

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

Årsmøtet er åpent for medlemmer som har betalt kontingent for 2025.

Med vennlig hilsen
SOLVANG OMSORGSBOLIGER

John Peter Hernes
Styreleder

4. Årsmelding og regnskap.

Vedlagt ligger styrets årsberetning og regnskapet for 2024.

Forslag til

VEDTAK:

Årsberetningen ble gjennomgått og godkjent uten merknader. Årsregnskapet med revisors beretning ble gjennomgått og godkjent.

5. Valg

Til årsmøte i Solvang Omsorgsboliger 2025.

Styret har i 2024 bestått av:

John Peter Hernes	2023 - 2025
Elbjørg Nekstad	2023 – 2025 (ønsker ikke gjenvalg)
Pia Charlotte Mæhle	2023 – 2025 (trukket seg ila 2024)
Ove Jølbo *	2024 – 2025 (tiltrådt etter Pia Mæhle)
Harald N. Røstvik	2024 – 2026
Olav Johansson	2024 – 2026
Morten Fløysvik	2024 – 2025 Valgt på vegne av beboerne

Varamedlemmer:

Ove Jølbo *	2024 - 2025
Nina Balle	2024 – 2025

Valgkomiteen har bestått av:

Birte Helgø	2023 - 2025
Svein Egil Johnsen	2023 – 2025

Valgkomiteens forslag til nytt styre for 2025:

Styret:

John Peter Hernes	2025 – 2027 (gjenvalg)
Harald N. Røstvik	2024 – 2026
Olav Johansen	2024 - 2026
Nina Balle	2025 – 2027 (ny)
Ragny Bergesen Aasland	2025 – 2027 (ny)

Varamedlemmer:

Erik T. Hirth	2025 – 2026 (ny)
Unni Hansen	2025 – 2026 (ny)

Valgkomiteen:

Birte Helgø	2023 – 2025 (gjenvalg)
Svein Egil Johnsen	2023 – 2025 (gjenvalg)

Stavanger,

Birte Helgø
Sign

Svein Egil Johnsen
Sign.

6. Honorar til styret

Styrets honorarer har ikke vært justert på mange år. Styret foreslår derfor at honorarene justeres i vedtak på dette årsmøtet. For å holde styrets honorarer på et jevnt nivå foreslås også et vedtak om at honorarene justeres i tråd med lønnsutviklingen ellers i samfunnet:

Forslag til

VEDTAK:

Styrets honorar ble fastsatt til:

Styreleder: kr 8.000 per møte

Styremedlem: kr 4.600 per møte

Varamedlem: kr 4.600 per møte

Varamedlemmene kalles inn ved forfall fra ordinært styremedlem.

Inntil årsmøtet gjør annet vedtak skal styrets honorarer justeres årlig med avrundet snitt av de årlige lønnsoppgjør.

7. Godtgjørelse til revisor

Styret foreslår at revisor godtgjøres etter regning.

VEDTAK:

Revisor godtgjøres etter regning.

8. Endring av medlemskapsavgiften

Kontingen for medlemskap i foreningen Solvang Omsorgsboliger har stått uforandret på 100,- kroner i veldig mange år. Styret foreslår derfor at medlemskapsavgiften økes til 300,- kroner.

VEDTAK:

Medlemskapsavgiften fastsettes til kroner 300,- med virkning fra 2025.

9. Innkommet forslag til endring av vedtektene.

Endring av vedtekter, årsmøtesak våren 2025

På bakgrunn av tidligere behandling og drøfting i styret, foreslår vi at følgende sak fremmes for generalforsamlingen/årsmøtet våren 2025:

- -

Til årsmøtet i Solvang omsorgsboliger, våren 2025

Styret for Solvang omsorgsboliger har siden årsmøtet i 2024 arbeidet med å strukturere virksomheten i foreningen.

I kjølvannet av dette arbeidet vil vi anbefale at det gjøres noen få endringer i vedtektene. Tidligere forretningsfører sa i 2024 opp sin stilling og styret engasjerte høsten 2024 ny forretningsfører for boligene, Viden Forvaltning. Tjenestene fra dette selskapet kan sammenlignes med dem som Bate og OBOS utfører for borettslag. Denne ordningen vil bidra til å sikre god, kontinuerlig drift, uavhengig av hvem som er styremedlemmer. Styret er opptatt av at de som flytter inn i bolig på Solvang, skal oppleve et godt bomiljø med trivsel og god livskvalitet. For å bidra til å oppnå dette målet, vil styret ivareta eierrollen på vegne av alle foreningens medlemmer, med rettferdige og forutsigbare rammer for utleievirksomheten. Videre er det viktig at selve bygget vedlikeholdes på en god måte.

Justere navnet fra omsorgsboliger til seniorboliger

For å etablere en tydelighet om virksomhetens art, ønsker styret å endre navn fra «Solvang omsorgsboliger» til «Solvang seniorboliger»: Foreningen tilbyr foreningens medlemmer leie av leilighet etter forutgående søknad. Leietakere ved Solvang har også fullpensjons matservering som en obligatorisk ordning inkludert i husleien. Styret synes i den forbindelse det er viktig å kunne tilby et sunt og variert kosthold.

Det tilbys ikke omsorgstilbud ved Solvang, men leietakere har selv sagt rett til kommunale tjenester som hjemmesykepleie med videre dersom behov for det skulle oppstå, på linje med kommunens øvrige innbyggere.

Styret vil videreføre arbeidet med å skape trivsel, ved å tilrettelegge for sosiale aktiviteter, trening, hagebruk, kulturarrangementer og annet. Basert på historie og boform, der leietakerne ikke er flere enn at de kjenner hverandre, er det naturlig at driften av Solvang også legger vekt på å bygge fellesskap og sosial tilhørighet mellom leietakerne og med god livskvalitet som mål.

Det er 25 leiligheter ved Solvang. Leietakerne har pr november 2024 en gjennomsnittsalder på 88 år. Det er ønskelig å få et større aldersspenn blant leietakerne, og styret mener at det også må stilles et klart krav til bo-evne hos leietakere som flytter inn. Bestemmelsen om at lengst ansiennitet gis fortrinn, bør på denne bakgrunn ikke være absolutt, men nyanseres og inngå i en helhetsvurdering.

Styret er seg bevisst at leilighetene ved Solvang er et knapphetsgode, og at det derfor er avgjørende at tildelingen av leiligheter har legitimitet blant foreningens medlemmer.

Det vil bli utarbeidet et reglement og system for så vel kunngjøring av som tildeling av ledige leiligheter. Dette reglementet vil være tilgjengelig på foreningens nettsider. Det vil benyttes standard husleiekontrakt som også er tilgjengelig på nettsiden.

I tabellen nedenfor vises dagens vedtekter og forslag til endringer. Det er i overskriften og i § 1 at det foreslås reelle endringer. I noen av de andre paragrafene er navne-endringen hensyntatt. Betegnelsen leietaker benyttes gjennomgående. Videre er betegnelsen generalforsamling byttet ut med årsmøte.

--

Dagens vedtekter

Kommentar/begrunnelse

Nye vedtekter etter
årsmøtet 2025

Vedtekter for Solvang omsorgsboliger Organisasjonsnummer 940514193	Overskriften endres i tråd med at navnet endres. Organisasjonsnummeret er uendret	Vedtekter for Solvang seniorboliger Organisasjonsnummer 940514193
§1. Foreningens formål er å eie, ivareta og drive Solvang eldreboliger som inneholder 25 leiligheter samt fellesarealer for eldre som har behov for bolig med trygghet og omsorg. Medlemmer med lengst ansiennitet har fortrinnsrett for andre.	Styret foreslår å justere teksten slik at den blir i samsvar med faktiske forhold. Den absolutte regelen om at lengst ansiennitet gis fortrinn, foreslås endret slik at det blant annet blir mulig å oppnå større aldersspenn blant leietakerne.	§1. Foreningen Solvang seniorboliger er en forening av enkeltpersoner som har til formål å eie, ivareta og drive Solvang seniorboliger som pt inneholder 25 leiligheter samt fellesarealer. Styret tildeler leilighet etter søknad der ansiennitet, bo-evne mv inngår i den helhetsvurdering styret foretar.
§2. Midler til å ivareta og drive foreningen skal primært dekkes gjennom husleieinntekter, innskudd og medlemskontingenter.	Ingen endring.	§2. Midler til å ivareta og drive foreningen skal primært dekkes gjennom husleieinntekter, innskudd og medlemskontingenter.
§3. Interesserte kan opptas i Foreningen etter gjeldende regler som fremgår av søknadsskjemaet.	Ingen endring.	§3. Interesserte kan opptas i Foreningen etter gjeldende regler som fremgår av søknadsskjemaet.
§4. Foreningens fonds: Grunnfondet skal være kr 492 500 og være urørlig.	Ingen endring.	§4. Foreningens fonds: Grunnfondet skal være kr 492 500 og være urørlig.
§5. Generalforsamlingen: Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av april. Forslag til saker som ønskes behandlet må være innkommet til styret senest 15 desember før generalforsamlingen skal avholdes. Generalforsamlingen innkalles av styret ved annonse minst 14 dager forut. I annonsen angis det som skal behandles. Årsberetningen og revidert regnskap legges ut på foreningens kontor 14 dager før generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger møteleder.	Endrer betegnelsen fra generalforsamling til årsmøte som er mer i tråd med foreningsbetegnelse, ikke et selskap. Denne bestemmelsen forstås slik at styret også kan og må benytte de kanalene som er hensiktsmessige for å nå ut til medlemmene med informasjon knyttet til generalforsamlingen, typisk ved å legge ut på hjemmesider eller via elektronisk nyhetsbrev til medlemmene.	§5. Årsmøte: Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april. Forslag til saker som ønskes behandlet må være innkommet til styret senest 15 desember før årsmøtet skal avholdes. Årsmøtet innkalles av styret ved annonse minst 14 dager forut. I annonsen angis det som skal behandles. Årsberetningen og revidert regnskap legges ut på foreningens kontor 14 dager før generalforsamlingen.
§6. Ekstraordinær generalforsamling innkalles på samme måte som ordinær generalforsamling så ofte som styret finner det nødvendig.	Ingen endring	§6. Ekstraordinært årsmøte innkalles på samme måte som ordinært årsmøte så ofte som styret finner det nødvendig.
§7. På ordinær generalforsamling behandles følgende saker: a) Valg av møteleder b) Godkjenne innkalling til generalforsamling c) Valg av to medlemmer til å undertegne protokoll sammen med møteleder. d) Styrets årsberetning og revidert regnskap. e) Valg av styre- og varamedlemmer. f) Forslag til vedtektsendringer. g) Andre saker som styret har mottatt skriftlig forslag om å ta opp.	Det foreslås at styreleder leder årsmøtet. Videre vedtektsfestes det at foreningen skal ha en valgkomite bestående av tre medlemmer. Denne innstiller styremedlemmer, men det kan fremmes benkeforslag i selve årsmøtet. Valgkomiteen har også ansvar for å fremme forslag til medlemmer av valgkomiteen.	§7. I ordinært årsmøte behandles følgende saker: a) Årsmøtet ledes av styreleder b) Godkjenne innkalling til årsmøtet c) Valg av to medlemmer til å undertegne protokoll sammen med møteleder. d) Styrets årsberetning og revidert regnskap e) Valg av styre- og varamedlemmer etter innstilling fra valgkomiteen. f) Valg av tre representanter til valgkomite. Valgkomiteen innstiller også medlemmene til denne.

		g) Forslag til vedtektsendringer. h) Andre saker som styret har mottatt skriftlig forslag om å ta opp.
§8. I generalforsamlingen avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Er stemmene like, har møtelederen avgjørende stemme. Alle medlemmer har stemmerett, ved personlig fremmøte eller ved fullmakt, begrenset til en fullmakt per fremmøtt.	Ingen endring.	§8. I årsmøtet avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Er stemmene like, har møtelederen avgjørende stemme. Alle medlemmer har stemmerett, ved personlig fremmøte eller ved fullmakt, begrenset til en fullmakt per fremmøtt.
§9. Styret. Til styret velges 5 medlemmer og 2 varamedlemmer. De velger seg imellom leder og nestleder. Hvert år uttrer av det valgte styret 2 henholdsvis 3 medlemmer som har fungert de 2 siste årene. Varamedlemmene uttrer hvert år. 1 representant valgt av beboere tiltrer styret som fast medlem med tale-, forslags- og stemmerett. Denne representanten velges for 1 år om gangen.	Redaksjonell endring der ordet beboere er erstattet av leietakerne. Det vil være naturlig at leietakerne gir beskjed på årsmøtet om hvem de har valgt som styremedlem for det kommende arbeidsåret i styret. Da vet årsmøtet hvem som utgjør styret i det kommende året.	§9. Styret. Til styret velges 6 medlemmer og 2 varamedlemmer. 5 av de 6 styremedlemmene velges av årsmøtet. Leietakerne velger ett styremedlem med tjenestetid ett år. Dette styremedlemmet velges i forkant av årsmøtet som får beskjed om hvem leietakerne har valgt. De 6 styremedlemmene er likeverdige og innehar de samme rettigheter og plikter. Styret velger seg imellom leder og nestleder. Styremedlemmene velges for 2 år av gangen. Styrets medlemmer har avvikende valgperioder slik at halvparten av styrets medlemmer er på valg det enkelte år. Varamedlemmene velges for et år av gangen. Styremedlemmer kan ikke velges for mer enn tre fortløpende valgperioder.
§10. Styret holder møter så ofte som det finner det nødvendig for å ivareta foreningens interesser. Foreningen tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele prokura.	Ingen endring.	§10. Styret holder møter så ofte som det finner det nødvendig for å ivareta foreningens interesser. Foreningen tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele prokura.
§11. Forslag til endringer i disse vedtekter må sendes til styret innen 15. desember hvis de ønskes forelagt den ordinære generalforsamling. I annonse for generalforsamlingen skal det opplyses at forslag til vedtektsendringer vil bli behandlet, og at medlemmene kan få utlevert/tilsendt et eksemplar av endringsforslagene ved henvendelse til styret. For å bli gyldige må de endrede vedtektene vedtas med 2/3-dels flertall av de på generalforsamlingen fremmøtte medlemmer. Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, må forslaget tas opp på nytt i ekstraordinær	Ingen endring. Denne bestemmelsen forstås slik at styret også kan og må benytte de kanalene som er hensiktsmessige for å nå ut til medlemmene med informasjon knyttet til generalforsamlingen, typisk ved å legge ut på hjemmesider eller via elektronisk nyhetsbrev til medlemmene.	§11. Forslag til endringer i disse vedtekter må sendes til styret innen 15. desember hvis de ønskes forelagt det ordinære årsmøtet. I annonse for årsmøtet skal det opplyses at forslag til vedtektsendringer vil bli behandlet, og at medlemmene kan få utlevert/tilsendt et eksemplar av endringsforslagene ved henvendelse til styret. For å bli gyldige må de endrede vedtektene vedtas med 2/3-dels flertall av de på årsmøtet fremmøtte medlemmer. Dersom tilstrekkelig flertall ikke oppnås, må forslaget tas opp på nytt i ekstraordinært årsmøte som må kunngjøres på

generalforsamling som må kunngjøres på samme måte som ordinær generalforsamling. I slik ekstraordinær generalforsamling kan forslag til endring vedtas med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.		samme måte som ordinært årsmøte. I slikt ekstraordinært årsmøte kan forslag til endring vedtas med simpelt flertall. Ved stemmelikhet har møteleder dobbeltstemme.
§12. Hvis det fremsettes forslag om oppløsning av foreningen, skal styret sørge for at forslaget distribueres til de i protokollen innførte medlemmer som har kjent adresse og med svarfrist for eventuelle kommentarer, samt at det bekjentgjøres i henhold til bestemmelsene i § 11, dog minst 3 måneder forut for ordinær generalforsamling. Hvis oppløsning beslattes, skal foreningens midler omgjøres til et legat. Legatet skal benyttes til vedlikehold av eiendommen (bygning og hage) med eldreboliger som formål med fortrinnsrett for tidligere medlemmer av Solvang omsorgsboliger. Det siste lovlig valgte styret i foreningen skal fremlegge forslag til vedtekter for legatet og velger det første legatstyret. Legatstyret skal bestå av 3 personer fra det siste styret i foreningen. Dette legatstyret skal utarbeide vedtekter for legatet iht stiftelsesloven	Redaksjonell endring der Solvang omsorgsboliger er erstattet med Solvang seniorboliger.	§12. Hvis det fremsettes forslag om oppløsning av foreningen, skal styret sørge for at forslaget distribueres til de i protokollen innførte medlemmer som har kjent adresse og med svarfrist for eventuelle kommentarer, samt at det bekjentgjøres i henhold til bestemmelsene i § 11, dog minst 3 måneder forut for ordinær årsmøte. Hvis oppløsning beslattes, skal foreningens midler omgjøres til et legat. Legatet skal benyttes til vedlikehold av eiendommen (bygning og hage) med eldreboliger som formål med fortrinnsrett for tidligere medlemmer av Solvang seniorboliger. Det siste lovlig valgte styret i foreningen skal fremlegge forslag til vedtekter for legatet og velger det første legatstyret. Legatstyret skal bestå av 3 personer fra det siste styret i foreningen. Dette legatstyret skal utarbeide vedtekter for legatet iht stiftelsesloven.

Disse vedtektene ble godkjent på årsmøte 21.4 2004.

§9 første ledd ble endret på årsmøte 10.4 2013.

Navneendring og § 12 endret (navneendring) på årsmøte 19.4 2017

§ 8 ble endret på ekstraordinært årsmøte 24.10.23 ved at bestemmelsen om at beboere ikke hadde stemmerett ble fjernet.

§ 9 siste avsnitt om styrerepresentant for beboerne ble vedtatt på årsmøte 3.4.24

Forslag til

VEDTAK:

Årsmøtet slutter seg til styrets forslag til endring i vedtektene for Solvang slik det framgår av innkalling med vedlegg.



Årsregnskap 2024

Solvang Omsorgsboliger

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



Org.nr.: 940 514 193

RESULTATREGNSKAP

SOLVANG OMSORGSBOLIGER

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Salgsinntekt		1 393 565	1 295 732
Annen driftsinntekt		3 916 554	3 721 074
Sum driftsinntekter		5 310 119	5 016 806
Varekostnad		1 219 700	1 274 121
Lønnskostnad	1	871 557	850 688
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler		466 313	466 313
Annen driftskostnad	1	2 836 998	1 666 235
Sum driftskostnader		5 394 569	4 257 357
Driftsresultat		-84 449	759 450
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		170 575	75 242
Annen finansinntekt		28 270	7 439
Verdiøkning markedsbaserte omløpsmidler		0	98 539
Annen rentekostnad		1 312	14 067
Resultat av finansposter		197 534	167 153
Resultat før skattekostnad		113 084	926 603
Årsresultat	2	113 084	926 603
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		113 084	926 603
Sum overføringer		113 084	926 603

BALANSE

SOLVANG OMSORGSBOLIGER

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom		4 833 915	5 300 228
Sum varige driftsmidler	3	4 833 915	5 300 228
Sum anleggsmidler		4 833 915	5 300 228
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		-2 041	52 777
Andre kortsiktige fordringer		95 392	193 632
Sum fordringer		93 350	246 408
INVESTERINGER			
Markedsbaserte aksjer		0	610 189
Markedsbaserte obligasjoner		0	568 342
Sum investeringer		0	1 178 531
Bankinnskudd, kontanter o.l.	4	5 164 598	4 515 875
Sum omløpsmidler		5 257 948	5 940 814
Sum eiendeler		10 091 863	11 241 042

BALANSE

SOLVANG OMSORGSBOLIGER

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		914 609	914 609
Sum innskutt egenkapital		914 609	914 609
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		8 271 776	8 158 691
Sum opptjent egenkapital		8 271 776	8 158 691
Sum egenkapital	2	9 186 384	9 073 300
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld		0	1 177 800
Øvrig langsiktig gjeld	5	500 100	500 100
Sum annen langsiktig gjeld		500 100	1 677 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		267 846	272 787
Skyldig offentlige avgifter		34 730	43 687
Annen kortsiktig gjeld		102 802	173 368
Sum kortsiktig gjeld		405 378	489 842
Sum gjeld		905 478	2 167 742
Sum egenkapital og gjeld		10 091 863	11 241 042

03.03.2025

Styret i Solvang Omsorgsboliger

John Peter Hernes
styreleder

Eldbjørg Irene Nekstad
styremedlem

Morten Fløysvik
styremedlem

Harald Nils Røstvik
styremedlem

Olav Terje Johansson
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.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 0 på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

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. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

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.

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 1 Lønnskostnader og ytelser, godtgjørelser til daglig leder, styret og revisor

LØNNSKOSTNADER

	2024	2023
Lønninger	757 665	745 124
Arbeidsgiveravgift	106 831	105 062
Andre ytelser	7 062	501
Sum	871 557	850 688

Selskapet har i 2024 sysselsatt 1 årsverk.

PENSJONSFORPLIKTELSE

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Note 2 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2023	914 609	0	0	4 905 163	5 819 772
Årets resultat				113 084	113 084
Pr 31.12.2024	914 609	0	0	5 018 247	5 932 856

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.24	15 388 320	15 388 320
= Anskaffelseskost 31.12.24	15 388 320	15 388 320
Akkumulerte avskrivninger 31.12.24	10 554 405	10 554 405
= Bokført verdi 31.12.24	4 833 915	4 833 915
Årets ordinære avskrivninger	466 313	466 313
Økonomisk levetid	33 år	

Note 4 Bankinnskudd

Innestående midler på skattetrekkkonto (bundne midler) er på kr. 23 335.

Note 5 Fordringer og gjeld

	2024
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	500 100

Gjeld består av depositumskonto fra beboere som ikke er innbetalt til særskilt depositumskonto.

Årsregnskap 2024

Solvang omsorgsboliger

Org.nr.: 940 514 193

- Styrets årsberetning
- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter til regnskapet
- Revisjonsberetning

Årsberetning for 2024

136. driftsår

Styret har i 2024 bestått av:

John Peter Hernes	2023 - 2025
Elbjørg Nekstad	2023 - 2025
Pia Charlotte Mæhle	2023 - 2025 trakk seg fra styret våren 2024
Ove Jølbo *	2024 - 2025 tiltrådte som fast medlem våren 2024
Harald N. Røstvik	2024 – 2026
Olav Johansson	2024 – 2026
Morten Fløysvik	2024 – 2025 valgt av beboerne direkte

Varamedlemmer:

Ove Jølbo *	2024 – 2025 (tiltrådt som fast fra våren 2024)
Nina Balle	2024 – 2025

Valgkomiteen har bestått av:

Birte Helgø	2023 - 2025
Svein Egil Johnsen	2023 – 2025

Foreningens revisor:

RSM Norge AS

Regnskapsfører:

Brainiacs AS til sommeren 2024
Viden Regnskap AS fra høsten 2024

Foreningens virksomhet

Foreningen ble stiftet 1. mars 1888 og springer opprinnelig ut av Stavanger Handelsstands Forening. Solvang driver sin virksomhet i praktieiendommen som ble innviet til formålet 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. Bygget og hagen er vernet.

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.

Solvang ligger i gangavstand til byens sentrum. Beboerne serveres frokost, middag og ettermiddagskaffe i spisestuen/dagligstuen.

Drift

Foreningens drift ivaretas av et styre som velges av medlemmene på årsmøtet, samt av en vaktmester i 66% stilling og en forretningsfører. I 2024 fratrådte mangeårige forretningsfører Harald Sig. Pedersen fra 1.9. fra stillingen. Fra samme dato er Viden Forvaltning AS engasjert som forretningsfører. Dette ble gjort etter en anbudsrunde med tre tilbydere. I samme anledning ble føringen av regnskapet overført fra Brainiacs AS til Viden Forvaltning AS ved siviløkonom og statsautorisert regnskapsfører Ola Nygaard.

Ved årets slutt hadde Solvang 28 beboere og 618 (417) medlemmer. Alle leilighetene har vært utleid hele året.

På Solvangs hjemmeside - solvangomsorgsboliger.no legges det ut informasjon om Solvang, søknadsskjemaer m.m.

Styrets arbeid

Styret konstituerer seg selv og John Peter Hernes ble gjenvalgt til styreleder. På ordinært årsmøte ble Olav T. Johansson valgt til nytt styremedlem. Kort tid etter årsmøtet trakk mangeårige styremedlem Pia Charlotte Mæhle seg fra styret og første vara Ove Jølbo har tiltrådt styret som fast møtende frem til årsmøtet 2025.

I 2024 er det avholdt ni styremøter. Det er i tillegg utstrakt bruk av e-post mellom styremøtene for saksbehandling og oppdatering. Det er også avholdt flere møter med beboerne.

Styret legger stor vekt på å holde bygget og tilhørende park i god stand. Per 2024 har styret opplevd at der har vært et betydelig vedlikeholdsetterslep.

I 2025 har styret arbeidet med å oppdatere strategien for byggets drift med tanke på dagens og fremtidens behov. I dette ligger en plan for opprusting av boliger og fellesareal, med en vedlikeholdsplan for å sikre at alle deler av bygg og tekniske anlegg følges grundig opp. Det arbeides videre med en plan for å bytte til et mer moderne system for dørlåser og dørautomatikk.

Styret har fortsatt oppussingen av deler av huset som ikke holder ønsket standard. Det gjelder i denne omgang kjøkken, spisestue, dagligstue og bibliotek. I 2024 er brannalarmanlegget også oppgradert. Dette skal øke tryggheten og redusere antallet unødvendige og kostbare utrykninger fra brannvesenet. Uteområdene utenfor spisesalen er også opprustet med mer beplantning og skifergulv som er pent og godt å bruke.

Styret har også laget et register over gaver, kunst og andre gjenstander som Solvang har mottatt, eller komme til å motta, slik at dette kan være et vedlegg til regnskapet.

Maten og menyen på Solvang er gjenstand for gjentakende diskusjon. Styret har i 2024 fortsatt brukt Tasta sykehjem beholdes som hovedleverandør, men har i tillegg prøvd ut et opplegg med noen varianter fra andre «ad hoc» leverandører som har servert fiskemiddager.

Styret har hatt møter med Stavanger kommune om den samarbeidsavtalen som har vært Solvang og kommunen. Det må forventes endringer i denne avtalen.

I tråd med orientering på årsmøtet i 2024 har styret arbeidet med justeringer av vedtektene for Solvang. Disse forslagene legges frem for årsmøtet i 2025, og det foreslås blant annet å endre navn på foreningen til Solvang Seniorboliger.

Det er også utarbeidet nye standard husleieavtaler som vil gjelde for alle nye beboere.

Vedtektene

I 2023 ble det gjort vesentlige endringer i vedtektene slik at alle medlemmer, også beboere, har like muligheter til å stemme på årsmøtene, og er valgbare til styret.

På årsmøtet i 2024 ble det varslet at styret ville gjennomgå vedtektene for å gjøre en større oppdatering av disse. Styret har gjort dette, og legger frem forslag til endringer i vedtektene for årsmøtet i 2025.

Økonomi

Samlede inntekter i 2024 beløp seg til kr 5.310.119 (5.016.806). Årsresultatet ble et overskudd på kr 113.084 (926.603). Nedgangen i resultat skyldes i hovedsak oppgraderinger av uteanlegg, brannalarmsystem og kjøkken.

Finansresultatet ble positivt med kr 197.534 mot et resultat i 2023 på kr 167.153.

Overskuddet foreslås tillagt foreningens frie egenkapital. Den bokførte egenkapitalen er god og utgjør ved årets utgang kr 9.186.384 (9.073.300).

I årene fremover må det påregnes betydelige investeringer i å vedlikeholde og oppgradere bygget til en tidsmessig standard.

Styret mener at fortsatt drift er forsvarlig og regnskapet er utarbeidet under denne forutsetning. Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet sammen med styrets beretning et riktig og rettviseende uttrykk for foreningens utvikling, drift, resultat og status i 2024. Foreningen forurensrer i liten grad det ytre miljø.

Stavanger XX.03.2025

John Peter Hernes
Styreleder

Elbjørg Nekstad
styremedlem

Ove Jølbo
styremedlem

Harald N. Røstvik
styremedlem

Olav T. Johansson
styremedlem

Morten Fløysvik
Styremedlem
beboervalgt

Til generalforsamlingen i Solvang Omsorgsboliger

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solvang Omsorgsboliger, som viser et underskudd på NOK 3 022. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 organisasjonens finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 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 organisasjonen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) 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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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 organisasjonens 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

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS (organisasjonsnummer 982316588), RSM Advokatfirma AS (organisasjonsnummer 914095573),
RSM Norge Kompetanse AS (organisasjonsnummer 925107492).

RSM Norge AS er medlem av RSM-nettverket og driver under navnet RSM. RSM er forretningsnavnet som brukes av medlemmene i RSM-nettverket. RSM Advokatfirma AS og RSM Norge Kompetanse AS er selskaper tilknyttet RSM Norge AS.

Hvert medlem i RSM-nettverket er et selvstendig revisjons- og rådgivningsfirma med uavhengig virksomhet. RSM-nettverket er ikke selv en egen juridisk person av noen form i noen jurisdiksjon.

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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Sandnes, 12. mars 2025
RSM Norge AS

Marianne Nesdal
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."

Nesdal, Marianne

Statsautorisert revisor

På vegne av: RSM Norge AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-1106879

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-12 11:16:22 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.