

# Samfunnshus Vest SA

## ÅRSBERETNING

For 2019

### SAMVIRKEFORETAKETS STYRE

Aksel Robert Rustad	styreleder
Brynjulf Tellefsen	nestleder
Wenche Andersson	styremedlem
Kristian Østberg	styremedlem
Rune Mannsåker	styremedlem
Anne Bjørnebye Vik	styremedlem
Terje Bjøro	varamedlem
Susanne Klafstad	varamedlem

### KONTROLLKOMITÉ

Svenn Erik Forsstrøm, Cecilie Hexeberg, Lars Asbjørn Hanssen

### VALGKOMITÉ

Marit Kjos Sørensen, Lars Asbjørn Hanssen, Jostein Refsnes

### ORDFØRER

Carl Oscar Pedersen

### DAGLIG LEDER

Per O. Sæther

REGNSKAP	-	EconPartner AS
REVISJON	-	NITSCHKE AS

#### 1. Virksomhetens art og beliggenhet

Samfunnshus Vest SA ligger i bydel Vestre Aker i Oslo. Adresse er Tore Hals Mejdells vei 8. Samfunnshuset driver utleie av lokaler for møte- og fritidsvirksomhet, sosiale og kulturelle formål, samt utleie på rent forretningsmessig basis.

#### 2. Organisasjonsform

Samfunnshus Vest er organisert som samvirkeforetak (SA).

#### 3. Medlemsmøter

Det ble i 2019 ikke avholdt særlige medlemsmøter i Samfunnshus Vest SA. Ordinært årsmøte ble avholdt den 24. april 2019.

#### **4. Styrets virksomhet**

Det er i 2019 avholdt 7 styremøter. Av disse er 4 avholdt etter årsmøtet den 24. april. Styret har også i 2019 hatt flere grupper i arbeid. Som en av styrets prioriterte oppgaver har arbeidet med den videre utviklingen av samfunnshusets eiendom og kontakten med Oslo kommune vært (se punkt 5f). Det daglige samarbeidet med utbyggingselskapet for Nye Røa Torg har vært håndtert av SHVs daglige leder, mens kontakten med utbygger (Røa Torg Næring) har vært håndtert i styret. Arbeidsgrupper ellers er arbeidsgruppen for rehabilitering av samfunnshuset. Denne gruppen har hatt et spesielt ansvar for kontakten med samfunnshusets rådgivere i saken. Styret har videre hatt i arbeid en innredningsgruppe som har arbeidet med innkjøp av nye møbler til møte- og selskapslokalene, samt en utsmykkingsgruppe som har startet arbeidet med gjennomgang av utsmykningen (kunsten) som finnes i samfunnshuset. Det har også vært en egen arbeidsgruppe som har hatt ansvaret for utvikling av ny logo for SHV og en plan for skilting og belysning av samfunnshuset etter endt byggeperiode rundt det nye torget. Øvrige saker er behandlet i styret som kollegium. Alle saker styret behandler referatføres i styrets protokoller. Disse protokollene legges ut til offentlig innsyn på samfunnshusets nettsider.

#### **5. Særlige saker**

##### **5 a Medlemskap**

Det er i løpet av 2019 innmeldt 2 nye medlemmer i samvirkelaget, begge innen medlemsgruppe 3, og det er nå totalt 207 medlemmer i samvirkelaget. Av disse er 25 medlemmer i gruppe 1 (foreninger), 16 medlemmer i gruppe 2 (faste leietakere) og 166 medlemmer i gruppe 3 (enkelpersoner og juridiske personer).

##### **5 b Utleie av selskaps- og møtelokaler**

Styret vedtok i 2018 å utvide selskaps- og møtelokalene i 2. etasje. Hele 2. etasje er nå etablert som utleielokaler for møter og selskaper. Nye møbler er innkjøpt i selskapslokalenes ene del (Hjørnestuen). Det er også kjøpt inn nye møtebord og møteromstoler i møtelokalene. Garderobearealene i selskapslokalene er bygget om for å gjøre disse mer oppdaterte og trivelige. Utleiebelegget er lavere enn i tidligere år, styret mener dette skyldes vanskeligere adkomst til huset på grunn av byggeaktivitetene utenfor. Styret har stor tro på at bruken av huset vil øke betydelig når det nye torget er ferdigstilt.

##### **5 c Utleie av øvrige lokaler**

Utleiearealene i samfunnshuset er fullt utleid ved slutten av 2019. Leiepriser justeres løpende til antatt markedsleie ved skifte av leietakere og fornyelse av eksisterende leieavtaler. Unntak er gjort for Deichmann Røa ved fornyelse av leieavtale, og kvadratmeterprisen er i dette tilfellet rabattert med cirka 10% i forhold til antatt markedsleie. OPAKs årlige leieprisvurderinger for sammenliknbare lokaler benyttes som grunnlag for fastsetting av leiepriser i samfunnshuset. Det er nå en overvekt av langtids leiekontrakter totalt for alle etasjer.

##### **5 d Rehabilitering**

Styret har arbeidet målrettet med vedlikeholds- og investeringsplan for SHV SA. Styret legger fram seneste versjon av planen på årsmøtet 2020. Rehabiliterings- og investeringsplanen er gjeldende fram t.o.m. 2028 men blir løpende justert. Planen for de nærmeste 5 årene er basert på innhentede kostnadsanslag fra eksterne leverandører.

Husets heis ble skiftet ut sommeren 2019. I tillegg er all belysning i fellesarealene i huset skiftet ut med moderne belysning (LED-lys) høsten 2019.

### **5 e Parkeringsplassen**

Driften er satt bort til Q-Park. Inntekten fra denne var i 2019 kr. 1 363 781,-.

### **5 f Eiendomsutvikling – Tore Hals Mejdells vei 8**

Styret har arbeidet med den videre utviklingen av SHVs eiendom. Styret har hatt møter med eier og bortfester av tomtene – Oslo kommune - for å diskutere mulighetsrommet framover. Styret vil orientere om status i arbeidet på årsmøtet 2020.

Styret har også arbeidet med en plan for bedre utnyttelse av tilfluktsrommet i underetasjen. Styret ønsker å etablere et øvingshotell for ungdom og musikere i lokalene for å gi tilbud til nye brukergrupper. Styret legger fram en sak om dette på årsmøtet 2020.

### **1. SHV SA – årsregnskapet**

Driftsinntektene for 2019 ble totalt kr. 8 332 192,-. Dette er kr. 5 546 161,- lavere enn i 2018. Salg av leilighet utgjorde i 2018 kr. 4 451 388,- og kompensasjon i henhold til avtale med Røa Torg kr. 1 750 000,-.

De totale driftskostnadene for 2019 var kr. 6 693 887,-. Dette er kr. 1 760 235,- lavere enn i 2018, og avvik mot budsjett skyldes til dels at rehabiliteringskostnadene i 2019 i større grad ble kostnadsført. Honorar vedrørende oppgradering av lokaler og utvikling av eiendom er balanseført med kr. 848 735,- pr. 31.12.2019.

De samlede finansinntektene/kostnadene utgjør i 2019 kr. 244 256,- mot kr. 223 098,- i 2018.

Resultat før skattekostnad viser et overskudd på kr. 1 394 059,- i 2019. Fjorårets resultat før skattekostnad viste et overskudd på kr. 5 201 143,-. Resultat etter skattekostnad viser et overskudd på kr. 1 309 366,- mot fjorårets overskudd etter skattekostnad på kr. 5 117 985,-.

Likviditetsbeholdningen er redusert i forhold til fjoråret. Totalkapitalen har økt med kr. 881 893,- i forhold til fjoråret. Egenkapitalandelen er nå 39,11 %. Styret mener imidlertid at det ligger betydelige merverdier i selskapet, slik at den faktiske og markedsbaserte egenkapitalen er betydelig høyere enn regnskapet viser.

### **6. Fortsatt drift**

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekrefter styret at forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og dette er følgelig også lagt til grunn ved utarbeidelsen av regnskapet.

### **7. Arbeidsmiljøet**

Foretaket har to ansatte – daglig leder og driftsansvarlig. I tillegg suppleres huset med en rengjørere som tilkallingsvakt. Arbeidsmiljøet må betegnes som godt. Det er ikke meldt om skader eller ulykker på arbeidsplassen i løpet av året, og det er ikke iverksatt spesielle tiltak på dette området. Det har i perioden ikke vært noe sykefravær.

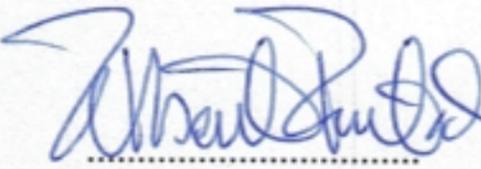
## 8. Likestilling

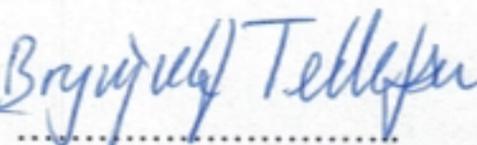
Selskapet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn blant de ansatte og i de valgte organer. Det var i 2019 to fast ansatte og én midlertidig ansatt (tilkallingsvakt) i virksomheten. Av disse var det én mann og to kvinner. I styret har det vært fire menn og to kvinner. Blant varamedlemmer til styret var det én mann og én kvinne. I Kontrollkomiteen er det to menn og én kvinne. I valgkomiteen er det én kvinne og to menn. Samfunnshusets valgte ordfører er mann. Totalt blant samfunnshusets tillitsvalgte er det dermed 66 % menn og 34 % kvinner.

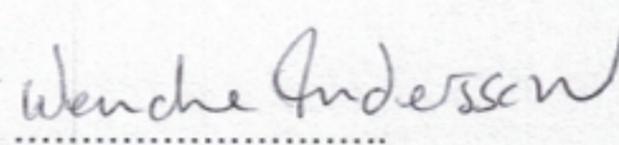
## 9. Ytre miljø

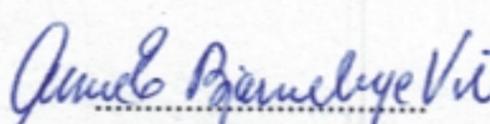
Virksomhetens drift medfører ingen betydelig form for forurensning eller utslipp til skade for det ytre miljøet.

Oslo, 15.3.2020

  
Aksel Robert Rustad (s)  
styreleder

  
Brynjulf Tellefsen (s)  
nestleder

  
Wenche Andersson (s)  
styremedlem

  
Anne Bjørnebye Vik (s)  
styremedlem

  
Kristian Østberg (s)  
styremedlem

  
Rune Mannsåker (s)  
styremedlem