



SAMFUNNSHUS VEST

# ÅRSBERETNING

For 2020

## SAMVIRKEFORETAKETS STYRE

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

## KONTROLLKOMITÉ

Svenn Erik Forsstrøm, Jostein Refsnes og Inger Gjerde

## VALGKOMITÉ

Marit Kjos Sørensen, Lars Asbjørn Hanssen og Anita Hoff

## ORDFØRER

Lars Asbjørn Hanssen

## 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 2020 ikke avholdt særlige medlemsmøter i Samfunnshus Vest SA. Dette skyldes pandemisituasjonen og nasjonale og lokale smittevernregler. Ordinært årsmøte ble planlagt avholdt den 22. april 2020, men måtte av smittevernhensyn utsettes til 10. juni 2020. Møtet ble da holdt som et fysisk møte for utsendinger i samfunnshusets storsal.

### **4. Styrets virksomhet**

Det er i 2020 avholdt 7 styremøter. Av disse er 3 avholdt etter årsmøtet den 10. juni. Styret har også i 2020 hatt flere interne 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 utbyggingsselskapet for Nye Røa Torg og entreprenør har vært håndtert av SHVs daglige leder, mens kontakten med utbygger (Røa Torg Næring) i stor grad har vært håndtert av styret.

Styret har hatt flere arbeidsgrupper i funksjon det siste året. Innredningsgruppen har arbeidet med utredning av nye innkjøp av møbler til møte- og selskapslokalene. Utsmykkingsgruppen har startet arbeidet med gjennomgang av samfunnshusets kunstneriske utsmykking (kunsten) etter at Oslo kommunes kunstsamling hentet sine utplasserte kunstverk i 2020. Dette medførte at det meste av kunsten som hang i huset ble fjernet da den tilhørte Oslo kommune. Det har også vært en egen arbeidsgruppe for utvikling av ny logo for SHV og plan for skilting og belysning av samfunnshuset. Resultatet er synlig både innvendig og utvendig av samfunnshuset. Arbeidsgruppene er rådgivende for styret. Alle saker behandles og besluttes i et samlet styre, og protokolleres. Styrets vedtak gjøres innenfor rammen som er gitt av årsmøtet i vedtatt investerings- og vedlikeholdsplan. Styrets protokoller legges ut til offentlig innsyn på samfunnshusets nettsider.

### **5. Særlige saker**

#### **5 a Medlemskap**

Det er i løpet av 2020 innmeldt 2 nye medlemmer i samvirkelaget, en innen hver av medlemsgruppene 1 og 3, og det er nå totalt 209 medlemmer i samvirkelaget. Av disse er 26 medlemmer i gruppe 1 (foreninger), 16 medlemmer i gruppe 2 (faste leietakere) og 167 medlemmer i gruppe 3 (enkelpersoner og juridiske personer).

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

Utleiebelegget er lavere enn i tidligere år, styret mener dette skyldes vanskeligere adkomst til huset på grunn av byggeaktivitetene utenfor og kanselleringer i forbindelse med smitteverntiltakene. Styret har stor tro på at bruken av huset vil øke betydelig når det nye torget er ferdigstilt og det blir lettelser i smitteverntiltakene.

#### **5 c Utleie av øvrige lokaler**

Utleiearealene i samfunnshuset er fullt utleid ved slutten av 2020. 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 versjonen av planen til godkjenning på årsmøtet 2021. Rehabiliterings- og investeringsplanen er gjeldende fram t.o.m. 2028, men blir løpende justert. Planen er basert på innhentede kostnadsanslag fra eksterne leverandører.

All belysning i fellesarealene i huset skiftet ut med moderne belysning (LED-lys) høsten 2019 – våren 2020 og tilknyttet lysstyringsanlegg. Videre ble byggets stikkledning fornyet og tilknyttet nylagte ledning for avløp i forbindelse med reetablering av Tore Hals Mejdells vei. Styret har også fått utarbeidet utvendig skiltplan i samarbeid med profesjonelt profilerings- og dekorbyrå, og dette ble delvis montert høsten 2020 i tråd med ferdigstillingen av uteområdene.

### **5 e Parkeringsplassen**

Driften er satt bort til Aimo Park. Inntekten fra denne var i 2020 kr. 1 605 499,-.

### **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 2021.

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 et forslag om investering i et slikt øvingshotell på årsmøtet 2021.

## **1. SHV SA – årsregnskapet**

Driftsinntektene for 2020 ble totalt kr. 8 389 417,-. Dette er kr. 57 226,- høyere enn i 2019. Kr. 1 605 499,- er inntekter fra SHVs parkeringsplass.

De totale driftskostnadene for 2020 var kr. 7 213 816,-. Dette er kr. 519 939,- høyere enn i 2019, og skyldes til dels at tidligere balanseførte konsulenthonorarer i forbindelse med forarbeidene til rehabilitering ble kostnadsført i tråd med framdrift for prosjektene i 2020.

Resultat av finansposter utgjør i 2020 en kostnad på kr. 188 211,- mot kr. 244 256,- i 2019.

Resultat før skattekostnad viser et overskudd på kr. 987 391,- i 2020. Fjorårets resultat før skattekostnad viste et overskudd på kr. 1 394 059,-. Resultat etter skattekostnad viser et overskudd på kr. 904 939,- mot fjorårets overskudd etter skattekostnad på kr. 1 309 366,-.

Likviditetsbeholdningen har økt i forhold til fjoråret. Totalkapitalen har økt med kr. 489 197,- i forhold til fjoråret. Egenkapitalandelen er nå 43,4 %. 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. Karantene i forbindelse med pandemien regnes i denne sammenheng ikke som sykefravær, og 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 2020 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 mann og to kvinner. Samfunnshusets valgte ordfører er mann. Totalt blant samfunnshusets tillitsvalgte er det dermed 57 % menn og 43 % kvinner.

## 9. Ytre miljø

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

Oslo, 15.3.2021

 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