



SAMFUNNSHUS VEST

ÅRSBERETNING

For 2023

SAMVIRKEFORETAKETS STYRE

Aksel Robert Rustad	styreleder
Kristian Østberg	nestleder
Rune Mannsåker	styremedlem
Anne Bjørnebye Vik	styremedlem
Terje Bjørø	styremedlem
Patrick Jensen	styremedlem
Susanne Klafstad	varamedlem
Astrid Seeberg	varamedlem

KONTROLLKOMITÉ

Brynjulf Tellefsen, Wenche Andersson, Janne Schönheyder

VALGKOMITÉ

Carl Oscar Pedersen, Anita Hoff, Brynjar Kvamme

ORDFØRER

Elin Horn Galtung

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 2023 avholdt innbyggermøte i Samfunnshus Vest SA den 20. september, og medlemmer og innbyggere ble invitert til å delta. Informasjon ble gitt via epost og samfunnshusets egne nettsider.

4. Styrets virksomhet

Det er i 2023 blitt avholdt 7 styremøter. Av disse er 4 avholdt etter årsmøtet den 26. april. Som en av styrets høyest prioriterte oppgaver har arbeidet med den videre utviklingen av samfunnshusets eiendom. Det er gjennomført en kartlegging av brukerønsker og behov for et samfunnshus i de to bydelene og blant samfunnshusets medlemmer. Denne brukerundersøkelsen ble gjennomgått på årsmøtet 2023 og innbyggermøtet i september.

Styret har også i 2023 hatt flere interne arbeidsgrupper i virksomhet, og en god del arbeidsinnsats for styremedlemmene er knyttet til arbeid i disse arbeidsgruppene. Blant disse arbeidsgruppene er det en gruppe knyttet til den strategiske planen og brukerundersøkelsen, en innredningsgruppe, en utsmykkingsgruppe, og en gruppe ansvarlig for oppfølging av samhandlingen med Røa Torg Næring og Røa Torg Drift. Arbeidsgruppene styret nedsetter fungerer som rådgivende organ for styret. Alle saker fra arbeidsgruppene behandles og besluttes av et samlet styre, og protokolleres i styrets protokoller. Aktiviteten i styret som helhetlig kollegium har dermed vært noe lavere enn tidligere år ettersom mange av de planlagte rehabiliteringstiltakene er gjennomført og utviklingen det siste året har fulgt den vedtatte investeringsplanen.

Styrets vedtak gjøres i alle saker innenfor rammene som er gitt i vedtektene og 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 2023 innmeldt 5 nye medlemmer i samvirkelaget. Den 31. desember 2023 var det totalt 214 medlemmer i samvirkelaget. Av disse var 28 medlemmer i gruppe 1 (foreninger), 24 medlemmer i gruppe 2 faste leietakere og 162 medlemmer i gruppe 3 (enkelpersoner og juridiske enheter).

5 b Utleie av selskaps- og møtelokaler

Utleiebelegget er i 2023 økt mot foregående år, der aktivitetsnivået var preget av koronarestriksjoner. Styret har tro på at bruken av huset vil øke ytterligere i 2024 ettersom sosial aktivitet tar seg opp i befolkningen. Styrets arbeid med oppgradering av møbler og utsmykking i møte- og selskapslokalene vil bidra til bedre og mer moderne lokaler som også vil være mer attraktive for brukerne å leie. Dette vil forhåpentligvis bidra til økt bruk og økte leieinntekter. Styret ønsker imidlertid å være forsiktige i sitt anslag for mulig inntektsøkning også i budsjettet for 2024.

5 c Utleie av øvrige lokaler

Utleiearealene i samfunnshuset var fullt utleid ved slutten av 2023. Leiepriser justeres løpende til antatt markedsleie ved skifte av leietakere og fornyelse av eksisterende leieavtaler. Unntak er gjort for Deichmann Røa. OPAKs årlige leiepris-vurderinger for sammenliknbare lokaler benyttes ellers 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 investerings- og vedlikeholdsplan for SHV SA. Styret legger fram seneste versjonen av planen til godkjenning på årsmøtet 2024. Investerings- og vedlikeholdsplanen er gjeldende fram t.o.m. 2028, men blir løpende justert. Planen er basert på innhentede kostnadsanslag fra eksterne leverandører. Den vedtatte investerings- og vedlikeholdsplanen følges opp av styret og daglig leder. Avvik gjøres ved akutte behov, og/eller nødvendige omprioriteringer pga. leverandørutfordringer o.l.

5 e Parkeringsplassen

Driften av parkeringsplassen er satt bort til Aimo Park. Inntekten fra denne var i 2023 kr. 1 777 258,-. Styret antar at utleie til parkering vil ha om lag samme omfang i 2024.

Styret er i dialog med Oslo kommune v/Bymiljøetaten i forbindelse med utbyggingen av Røa torg. Bymiljøetaten har uttrykt et ønske om ytterligere skjerming av sykkelveien som passerer samfunnshusets nordre side langs T-bane linjen. Om dette gjennomføres, vil et antall av dagens parkeringsplasser fjernes.

5 f Eiendomsutvikling – Tore Hals Mejdells vei 8

Styret har arbeidet videre med utviklingen av SHVs eiendom. Styret legger fram for årsmøtet en revidert strategisk plan for husets videre utvikling. Styret har også samarbeidet med firmaet Menon analyse om en kartlegging av brukerbehov og ønsker for et samfunnshus i bydelene. Undersøkelsen fra Menon er blitt presentert for SHVs medlemmer, bydelenes innbyggere og politikere i et eget innbyggermøte i 2023. Konklusjonene fra undersøkelsen og innbyggermøtet vil bli fulgt opp i 2024.

Styrets arbeid med realisering av den vedtatte strategiske planen har i 2023 begrenset seg til informasjonsarbeid mot bydelenes politikere og arbeid med brukerundersøkelsen. Dette arbeidet har vært noe mere tidkrevende enn først antatt. Styret legger opp til høyere aktivitet knyttet til dette arbeidet etter årsmøtet i 2024, bl.a. med møter med de to bydelene, møter med Oslo kommunes politikere og administrasjon og informasjonstiltak rettet mot sentrale beslutningstakere.

5 g SHV SA – årsregnskapet

Driftsinntektene for 2023 ble totalt kr. 10 800 924,-. Dette er kr. 375 096,- høyere enn i 2022. Kr. 1 777 258,- er inntekter fra SHVs parkeringsplass. De totale driftskostnadene for 2023 var kr. 10 585 075,-. Dette er kr. 653 120,- høyere enn i 2022, og skyldes til dels kartleggingsarbeidene i forbindelse med rehabilitering, brukerundersøkelse og utbedring av lekkasjer fra tak og avløp. De samlede finanskostnadene utgjør i 2023 kr. 780 120,- mot kr. 377 889,- i 2022.

Resultat før skattekostnad viser et underskudd på kr. 564 272,- i 2023, ned fra et overskudd på kr. 115 985,- i 2022. Resultat etter skattekostnad viser et underskudd på kr. 710 522,- i 2023 mot underskudd på kr. 105 859,- i 2022. Likviditetsbeholdningen er økt i forhold til fjoråret, dels grunnet låneopptak til rehabilitering av ventilasjonsanlegget og plassering av restbeløp i påvente av videre rehabilitering. Totalkapitalen har økt med kr. 6 484 658,- i forhold til fjoråret. Egenkapitalandelen er 26 %. Styret mener imidlertid at det ligger betydelige merverdier i selskapet, slik at den faktiske og markedsbaserte egenkapitalen er betydelig høyere enn regnskapet viser.

Resultat før skattekostnad viser et overskudd på kr. 115 985,- i 2021, ned fra kr. 303 297,- i 2021. Resultat etter skattekostnad viser et underskudd på kr. 105 859,- mot overskudd på kr. 240 280,- i 2021.

Likviditetsbeholdningen er redusert i forhold til fjoråret. Totalkapitalen har økt med kr. 1 429 108,- i forhold til fjoråret. Egenkapitalandelen er 38,6 %. 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. 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 vært et lavt sykefravær.

8. Likestilling

Selskapet har som mål at det skal råde full likestilling mellom kvinner og menn blant de ansatte og de tillitsvalgte i de valgte organer.

Det var i 2021 to fast ansatte i virksomheten. Av disse var det én mann og én kvinne. I styret har det vært fem menn og én kvinne. Blant varamedlemmer til styret var det to kvinner. I Kontrollkomiteen er det to kvinner og én mann. I valgkomiteen er det én kvinne og to menn. Samfunnshusets valgte ordfører er mann. Totalt blant samfunnshusets tillitsvalgte er det dermed 60 % menn og 40 % kvinner.

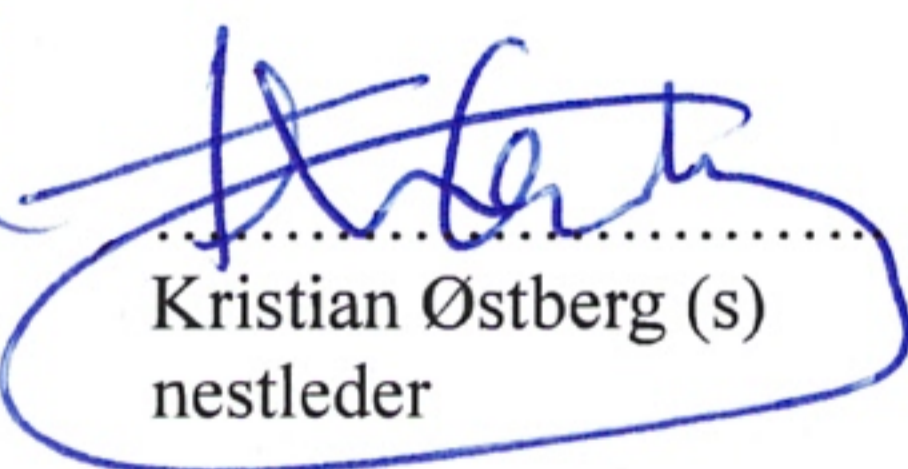
9. Ytre miljø

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

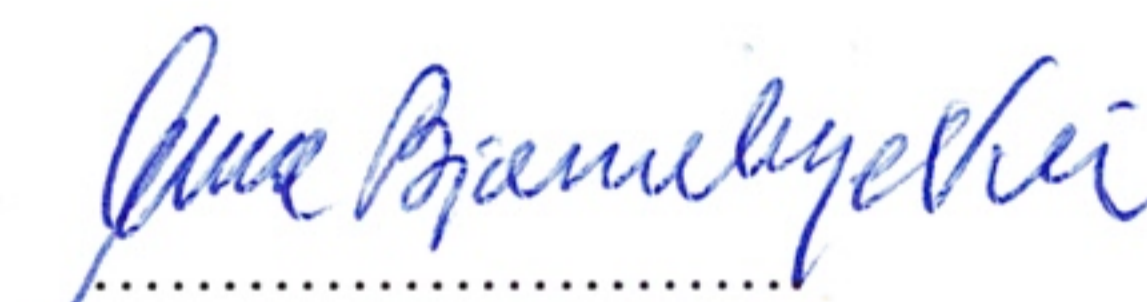
Oslo, 11.4.2023



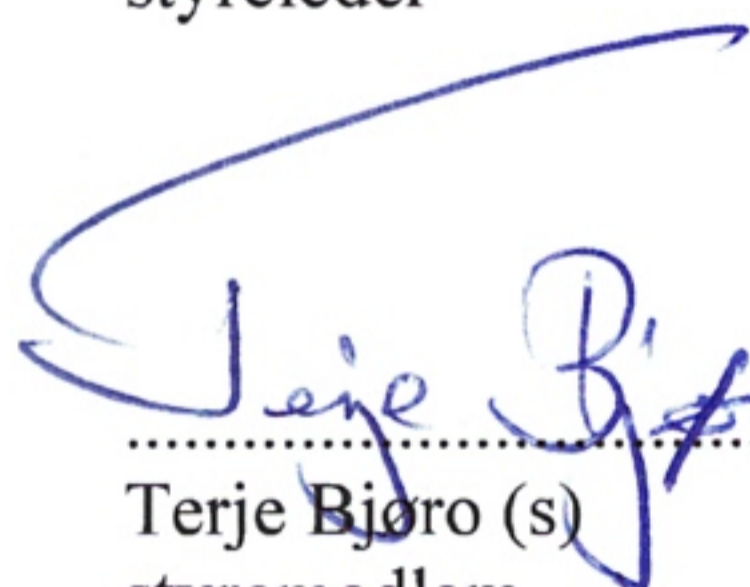
Aksel Robert Rustad (s)
styreleder



Kristian Østberg (s)
nestleder



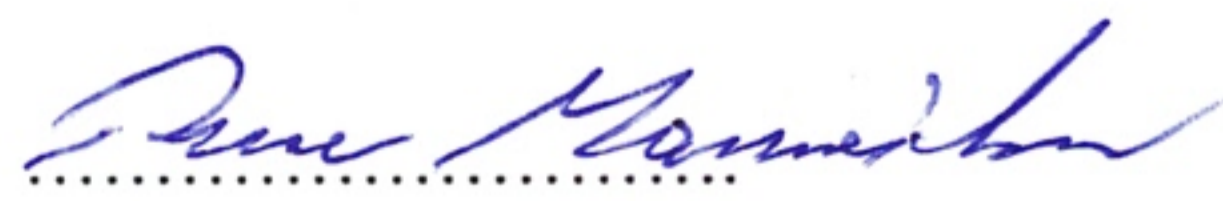
Anne Bjørnebye Vik (s)
styremedlem



Terje Bjørø (s)
styremedlem



Patrick Jensen (s)
styremedlem



Rune Mannsåker (s)
styremedlem