

# Samfunnshuset Kolbotn SA

## Styrets årsmelding til andelshaverne for 2019

til årsmøtet onsdag 22. april 2020

### Styret

Leder	Leif Wien Jensen
Nestleder	Halvor Stormoen
Styremedlemmer	Roar Gulbrandsen Torill Norstrøm Randi Aga
Varamedlemmer	Sverre Henry Storødegård Dag-Richard Aaslie

### Kontrollkomite

Leder	Geir Kaalstad
Medlemmer	Finn E. Edvardsen Eivind Hovden

<b>Revisor</b>	Solberg Revisjon
----------------	------------------

### Valgkomite

Leder	Torgrim Bilstad
Medlemmer	Gunnar Bjørland Pia Tryland

# Styrets årsmelding for 2019

## Om selskapet og selskapets formål

Samfunnshuset Kolbotn SA er et samvirkeforetak i Oppegård kommune med vekslende medlemstall, vekslende kapital, og andelseierens ansvar er begrenset til andelens pålydende. Selskapet følger "Lov om samvirkeforetak" av 1. januar 2008.

Samfunnshuset Kolbotn SA har en egen eierseksjon i Sameiet Kolben (Kultur- og aktivitetshuset på Kolbotn).

Eierseksjonen benevnes og markedsføres som «**Tredje etasje i Kolben**».

Samvirkeforetaket skal utvikle og drive selskapet for å skaffe andelseierne egnede foreningslokaler. Foretaket har ikke erverv til formål. Andelseierne skal ha fortrinnsrett til fast leieavtale av lokaler i Samfunnshuset Kolbotn SA fremfor leietakere som ikke har inngått kontrakt tidligere.

Samvirkeforetaket skal drive sin virksomhet etter sunne prinsipper. Det skal sikre sitt økonomiske fundament ved utleie av foreningslokalene, samt ved investering i og utleie av lokaler til næringsdrivende og/eller ved forsvarlig kapitalforvaltning.

=====

Det er avholdt 8 styremøter siden forrige årsmøte og en strategisamling (9. - 10. oktober).

Fra styrets arbeid trekkes frem:

## Saken om de seks parkeringsplassene

De seks parkeringsplassene som Oppegård Kommune vedtok å kjøpe den 11.2.2019 for å innfri forliket i 2012, ble endelig tinglyst og formelt overlevert rett i slutten av 2019. Styret vil rette en takk til de som har stått på i denne uvanlig lange prosessen som har krevd mye arbeid gjennom mange år. Plassene er nå utleid.

## Forholdet til resten av Kolben

Vi har en eierandel på 12,7 % i Sameiet Kolben. Styreleder eller nestleder deltar på styremøter i Sameiet Kolben. Daglig leder representerer Samfunnshuset Kolbotn SA i de såkalte husmøtene i Kolben som avholdes ca. hver måned.

Det har i perioden 2019 vært arbeidet med å fjerne matlukt fra restauranten i første etasje. Det har også vært problemer med tette avløp. Vi opplever samarbeidet med resten av sameiet som godt.

## Øvrige forhold

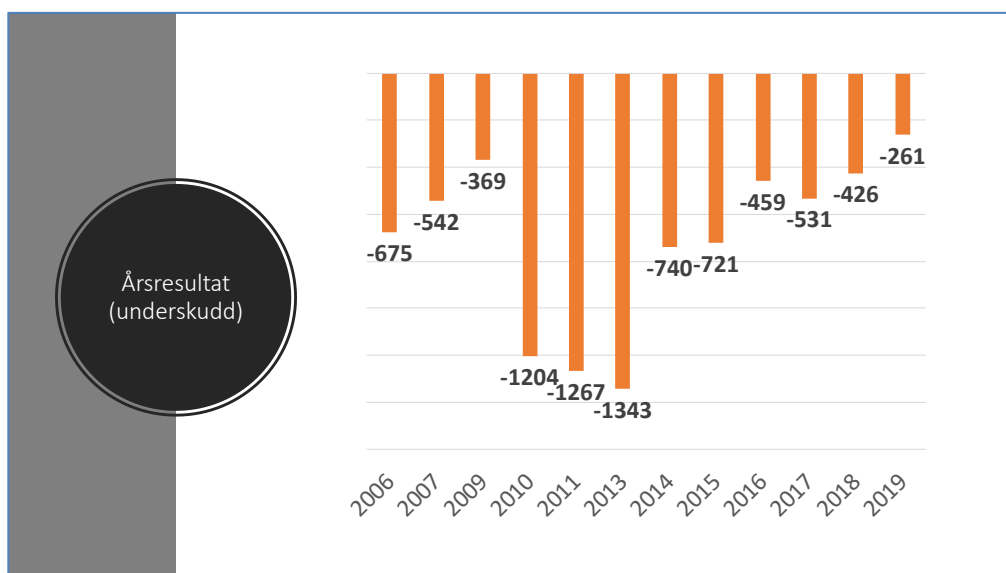
Styreleder har hatt ett møte med Kontrollkomiteen.

Virksomheten har to fast ansatte i tillegg til tilkallingshjelp for renhold ved behov på nattetid/tidlig morgen. Arbeidsmiljøet anses som godt.

For Samfunnshuset Kolbotn SA er den viktigste oppgaven i kommende periode at styret finner frem til en driftsmodell som danner grunnlag for en sunn økonomisk drift, samtidig som eiernes behov ivaretas på en god måte.

## Økonomiske resultater i 2019 og trendene de foregående år

Økonomien i Samfunnshuset Kolbotn SA er i bedring, men regnskapet er fortsatt ikke i balanse. Figuren under viser utviklingen i underskuddet siden 2006. Trenden de siste årene er at underskuddet reduseres for hvert år, men at det fortsatt er behov for å gjøre flere grep for å få et positivt driftsresultat.

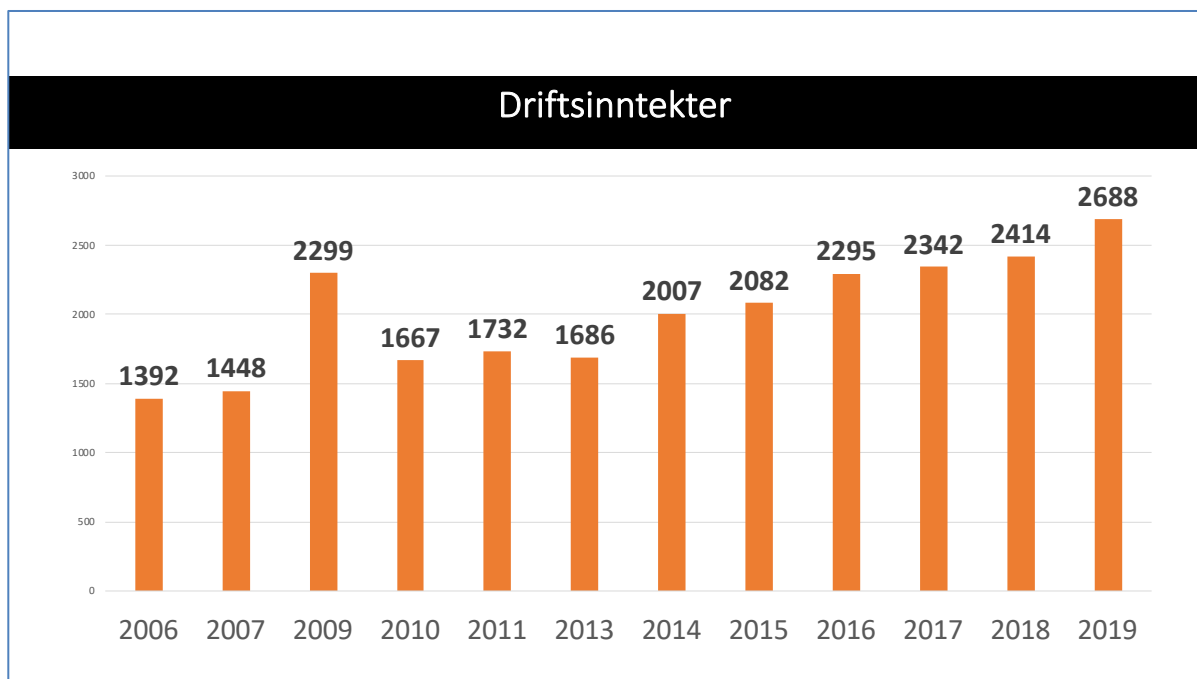


Figur 1: Driftsunderskudd 2006 - 2019

Driftsresultatet for 2019 ble på -261.973 kroner. Dette er en forbedring fra 2018 på kr 163.736. Resultatet før skatt er kr 127.727 bedre enn budsjettet.

## Inntektene øker jevnt og trutt

Inntektene er økt med 11,4 prosent i 2019, og det er 3,4 prosent mer enn budsjettert. Styret er tilfreds med utviklingen i leieinntekter gjennom året.



Figur 2: Driftsinntekter 2006 - 2019 1

## Andelseierne øker mest

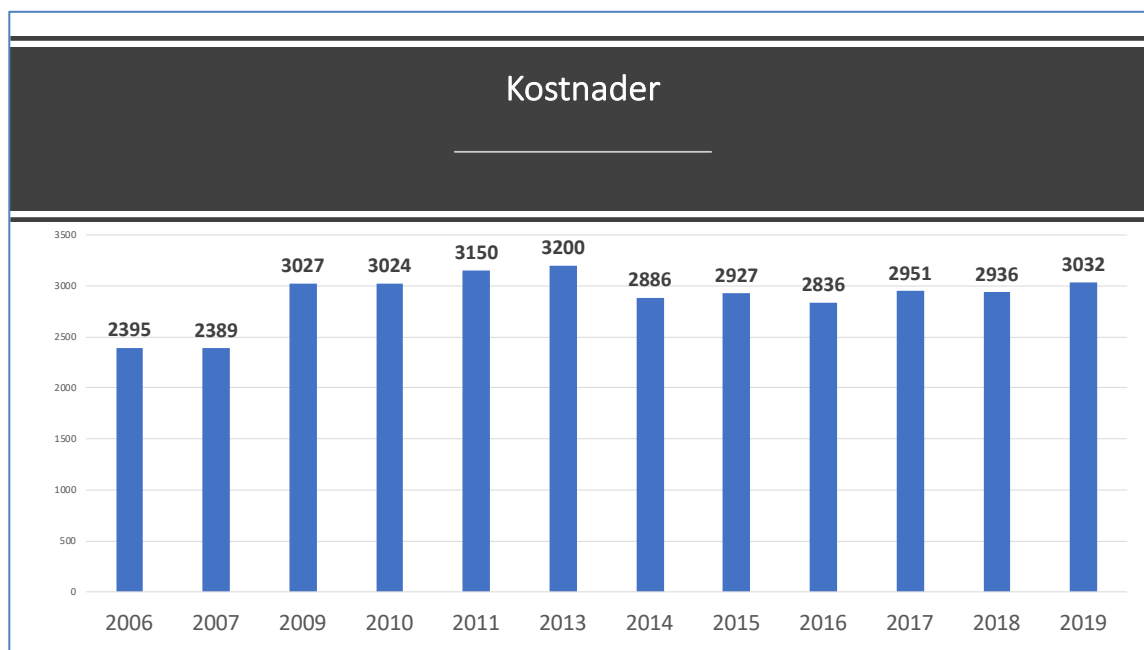
Tabellen nedenfor viser leieinntekter de tre siste årene fra eksterne, private leietagere og fra andelseierne. Inntekter fra andelseierne har økt med 14 prosent på to år.

Den faste leieavtalen fra kommunen er ikke med i tallene.

Leieinntekter	2017	2018	2019	Endring 2017-2019	
Private	1 282 200	1 274 410	1 350 016	67 816	5 %
Andelseiere	388 500	414 229	444 457	55 957	14 %
<b>SUM</b>	<b>1 672 717</b>	<b>1 690 657</b>	<b>1 796 492</b>	<b>123 775</b>	<b>7 %</b>

## Totalkostnadene er ganske stabile

Kostnadene økte med 3,3 prosent fra 2018 til 2019.



Figur 3: Utvikling i inntekter og kostnader i perioden 2019-2006

## Veien mot balanse i driften

Når vi setter inntekter og kostnader sammen i ett bilde, ser vi at de to kurvene gradvis nærmer seg hverandre. Det er først og fremst veksten i inntekter som bidrar til at det går mot balanse i driften.

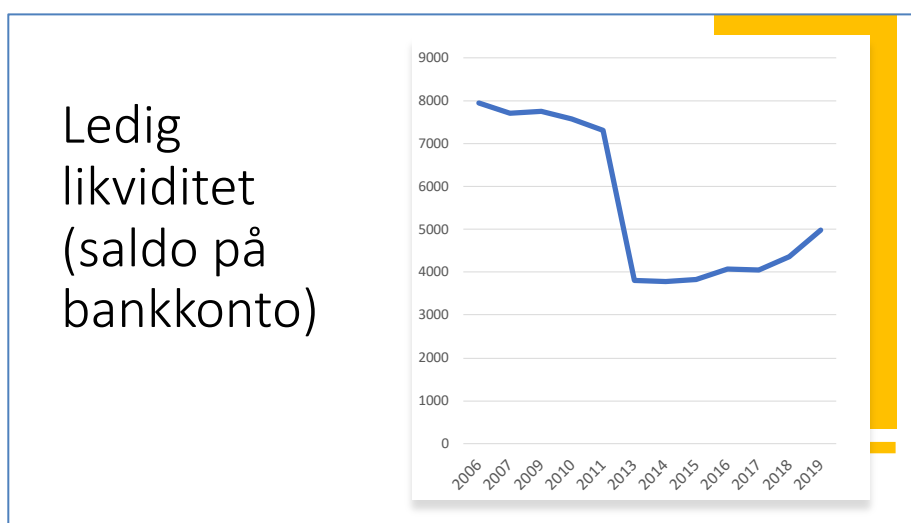


Figur 4: Kostnad og inntekt 2006 - 2019

## Saldoen på bankkontoen øker

De siste to årene har den ledige likviditeten økt med omlag 950.000 kroner, og vi har nærmere 5 millioner på konto. Dette skyldes at resultat før avskrivninger er positiv. Avskrivninger på lokaler, teknisk anlegg og inventar/utstyr fører ikke til utbetalinger, men er et uttrykk for verdiforringelse og slitasje. Eventuell verdiøkning på grunn av markedsutviklingen gjenspeiles ikke tilsvarende i regnskap og bokført balanse.

Den store nedgangen i 2013 skyldes kjøp av næringseiendom i Kolbotnveien. Dette ble betalt kontant.



Figur 5: Bankinnskudd 2006 - 2019

## Hendelser etter årsskiftet 2019/2020

Ut over de vedlikeholdsarbeider som er omtalt over, har vi i første kvartal registrert flere avbestillinger på bakgrunn av Korona-pandemien. Vi må forvente flere uker, kanskje måneder, nesten uten leieinntekter. Dette vil få vesentlig innvirkning på virksomheten i 2020. Det er fortsatt for tidlig å si når vi ser toppen på avbestillingene, og når etterspørselen vil ta seg opp igjen. Styret vurderer å fremlegge et revidert budsjett for 2020 så snart situasjonen er mer avklart.

Selskapet har en solid egenkapital og god likviditet, slik at selv et bortfall av leieinntekter i flere måneder ikke vil endre konklusjonen om at det er grunnlag for fortsatt drift. Det er styrets vurdering at planlagt vedlikeholdsarbeid ikke bør utsettes i denne situasjonen selv om det belaster likviditeten, da vi er avhengig av kunne tilby presentable lokaler for å kunne øke leieinntektene på sikt.

Kolbotn, 18. mars 2020

Styret