

FORENINGEN
BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER

Til våre medlemmer.

Bergen 8. mars 2019

**Det innkalles herved til ordinær generalforsamling
onsdag 10. april 2019 kl. 1800**

Sted: Fellesstuen i Halvorsens og Thesens aldersbolig, Øyjordsveien 3

Til behandling foreligger:

1. Beretning og regnskap for 2018.
2. Kontrollkomitèens uttalelse.
3. Kontingent.
4. Honorar til tillitsvalgte
5. Sammenslåing av Jepsens Legat med Halvorsens og Thesens legat
6. Valg.

Det vil i forbindelse med generalforsamlingen vil det bli gitt en kort orientering om at Halvorsens og Thesens Aldersbolig kjøper 10 leiligheter i et leilighetsprosjekt på Sletten/Landås. Vi viser også til tidligere informasjon, Foreningens hjemmeside (www.foreningenbha.no) og omtale i årsberetningen.

Vi håper å se mange av våre medlemmer på generalforsamlingen der det vil bli en enkel servering. Generalforsamlingen krever ikke påmelding, men av hensyn til serveringen ser vi gjerne at medlemmene melder sin deltakelse. Vær så snill å skrive seg på lister som er utlagt på hver aldersbolig, eventuelt ring kontoret - tlf. 55311435 / SMS 90137800 eller e-post mikonsult@online.no

Man kan også samtidig melde om man ønsker å delta i samkjøring/transport som organiseres for medlemmene med avgang kl 1730 fra Blichfeldt/Meyers Aldersbolig i Årstadveien 27 til Øyjordsveien 3 hvor generalforsamlingen avholdes.

Med vennlig hilsen
FORENINGEN BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER

Arne M. Troye
Styrets leder

Vedlagt generalforsamlingsdokumenter:

Vedlegg 1 Sak 1 og 2.: Beretning, resultatregnskap, balanse, noter, legatoversikt og kontrollkomitèens uttalelse.

Revisjonsberetning er lagt ut på www.foreningenbha.no

Vedlegg 2 Sak 3, 4, 5 og 6. Kontingent, honorar, sammenslåing legater og valg.

PS. Generalforsamlingsdokumentene er kopiert med dobbeltsidig tekst på arkene.

Forretningsfører
Morten Mikkelsen
E post: mikonsult@online.no

Halvorsens og Thesens aldersbolig
Øyjordsveien 3

Kontoradresse
Årstadveien 27
5009 Bergen
www.foreningenbha.no
Drift/vaktmester
Tlf: 415 23 576 / 99 01 23 06

Tlf. : 55 31 14 35

Mobil: 90 13 78 00

Blichfeldt/Meyers aldersbolig
Årstadveien 27

FORENINGEN BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER BERETNING OM DRIFTEN FOR ÅRET 2018

Formål og virke.

Foreningen har til formål å opprette og drive aldersboliger for personer som har hatt eller har sitt yrke, eller har hatt ektefelle innenfor privat sektor – handel, bank, finans, forsikring, industri og maritim sektor. Foreningens virkeområde for 2018 omfatter drift av to eiendommer, Blichfeldt/Meyers Aldersbolig i Årstadveien og Halvorsens og Thesens Aldersbolig i Øyjorden.

Mål og Strategidokument

Styret har utarbeidet overordnet visjon, strategi og mål for Foreningen. Foreningen ønsker å tilby moderne og hensiktsmessige leiligheter for medlemmene – til subsidiert leie. Standard, kvalitet, størrelse og servicetilbud skal tilpasses Foreningens målgruppe.

Nye botilbud

Det er inngått avtale om at Halvorsens og Thesens Aldersbolig kjøper 10 leiligheter i et leilighetsprosjekt på Sletten/Landås. Det skal bygges to blokker i Adolph Bergs vei 58 som til sammen inneholder 52 selveierleiligheter. Forventet ferdigstilling er omkring første kvartal 2021. Det er holdt informasjonsmøter til medlemmer som har vist interesse - samt nåværende beboere på Årstad og i Øyjorden. Det er foretatt reservasjoner i forhold til ansiennitetsprinsippet fra beboere og personer på søkerliste. Det er mulig å erverve flere leiligheter – ut fra man ser antall salgsavtaler som blir gjort på prosjektet og hvilke typer leiligheter som ikke blir solgt. Det vil bli gitt mer informasjon når konkret fremdriftsplan foreligger – samt om det kan bli kjøp av flere leiligheter.

Halvorsens og Thesens aldersbolig, Øyjorden. Vurdering utvikling/rehabilitering.

Styret arbeider med en mulighetsstudie for å vurdere ombygning av eksisterende bygg – blant annet basert på de nye planene for Bybanen som gir muligheter for økt utnyttelse av eiendommen/tomten. Det meldt inn forslag til regulering av eiendommen inkludert et ekstra bygg som kunne passe som seniorleiligheter. Bergen kommune vil ikke behandle dette reguleringsforslaget og det er kommet avslag. Bybanen sin regulering skal skje først.

Blichfeldt/Meyers aldersbolig, Årstadveien.

Det planlegges og iverksettes økt vedlikehold ut fra at de fleste tekniske installasjoner nå nærmer seg 30 år siden oppgraderingene ble foretatt i 1990. Utskifting av alle vinduer i utvendig bue, inkludert beslag og maling av fasade er ferdigstilt i 2018. Dette har påvirket driftsresultatet som det fremgår av regnskap 2018.

Halvorsens og Thesens aldersbolig, Øyjorden.

Etter man opplevde fallende etterspørsel etter ett roms leiligheter, konkluderte styret at dagens bygg/leiligheter vurderes som lite fremtidsrettet i forhold til de behov og ønsker dagens seniorer har til spesielt størrelse og standard/kvalitet. Det ble derfor besluttet å ikke inngå nye leieforhold med medlemmer. Ledige leiligheter leies ut til utvalgte studenter.

For begge bygg har Foreningen gitt velferdstilskudd og støtte til sammenkomster og aktiviteter for beboerne. Det er valgt beboerrepresentant i hver av aldersboligene.

Finansplasseringer.

Foreningens finanskapital forvaltes på en forsvarlig måte hensyntatt styrets vurdering av sikkerhet og muligheten til å oppnå en tilfredsstillende avkastning. Det er utarbeidet en forvaltningsstrategi der man ser plasseringen av Foreningens kapital og legater samlet. Mest mulig av kapitalen er plassert i rente- og kredittobligasjonsfond. Avkastningen på plasseringene har vært 2,36% i 2018.

Medlemmer - WEB side, www.foreningenbha.no – Handelsstandens Seniorboliger

Ved utgangen av året var medlemstallet 145. Det er innmeldt 10 nye medlemmer i 2018 - der noen av dem også viser interesse for Sletten prosjektet. Søkere på leiligheter, etter de er klarert i henhold til formelle kriterier, rangeres etter ansiennitetsprinsippet. Det er laget en enkel internettside/webseite som beskriver Foreningen og dagens botilbud. Styret ønsker å gjøre Foreningen og dens virksomhet bedre kjent ved å benytte sosiale medier og gi informasjon til andre som er i målgruppen for å kunne være medlemmer og benytte Foreningens botilbud. På Facebook er det en side med navnet «Handelsstandens Seniorboliger» Foreningen gjennomførte i mai en liten annonsekampanje for å promotere siden.

Foreningens legater - utdelinger

Foreningen bestyrer legater og fonds som ligger naturlig til rette opp mot Foreningens formål. Legatene er opprettet ved gaver til Foreningen. Noen av gavedisposisjonene er juridisk en del av Foreningen og fremkommer som en del av Foreningens opptjente egenkapital. De selvstendige legater vises i vedlegg til regnskapsoversikten. Styret har vedtatt sammenslåing av Halvorsens og Thesens Aldersbolig og Stiftelsen Kristian Jebsen og hustru Jenny Jebsens minne – da begge har tilnærmet likelydende formål. Sammenslåingen skal foretas i 2019 og krever godkjenning av Stiftelsestilsynet.

Det gies en takk til styret i Fondet av 1949 for Bergens Handelsstand som har gitt legatstøtte i 2018 - C. Sundts legat gir, etter egen søknad, legatporsjoner til de beboere/medlemmer som har svak økonomi.

Bergen, 31.12.18 / 05.03.19

Styret

Arne M. Tjøve
Styrets leder

Christine Kahrs
Nestleder

Eva von Hirsch

Ove Johannessen

Bjørn-Frode Schjelderup

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Resultatregnskap - Budsjett

	Note	2018	2017	Budsjett 2019
INNEKTER				
Leieinntekter	2	6 031 210	5 765 488	6 220 000
Varmeinnbetalinger	2	314 404	306 211	300 000
Kontingenter		20 000	16 000	20 000
Tilskudd fra legater, andre		38 718	30 000	0
Administrasjon fonds og legater		60 000	60 000	60 000
SUM INNEKTER		6 464 332	6 177 699	6 600 000
UTGIFTER				
Lønn, pensjon og adm,honorar	3	697 478	682 772	702 000
Styrehonorar inkl. avgift		65 037	65 037	65 000
Revisjon og jur. bistand	4	25 000	22 500	27 000
Tlf, data, kontorhold	2	74 838	73 095	75 000
Strøm/varme	2	529 391	518 321	505 000
Vedlikehold bygg, service, drift	2	4 312 786	2 941 260	800 000
Vaktmestertjeneste, renhold	2	502 520	522 206	515 000
Honorarer, bistand, utvikl. nybygg	2	419 922	100 408	200 000
Velferd, arrangementer gaver o.l	2	44 938	37 391	44 000
TV/Internett, diverse utg.	2	431 110	413 789	435 000
Kommunale avg., forsikring	2	826 296	806 715	830 000
Avskrivninger	2	680 000	680 000	680 000
SUM DRIFTSUTGIFTER		8 609 316	6 863 494	4 878 000
FINANSPOSTER:				
Renteinntekter		1 001	4 791	1 000
Verdiendring/avkastn obligasjonsfond		231 698	449 064	229 000
SUM FINANSINNEKTEK		232 699	453 855	230 000
RESULTAT		-1 912 285	-231 940	1 952 000
Disp. Halvorsens og Thesens aldersbolig		1 299 362	600 453	1 752 000
ARSRESULTAT		-3 211 647	-832 393	200 000
Disponert til/fra opptjent egenkapital		-3 211 647	-832 393	200 000

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Balanse

2018

2017

EIENDELER

ANLEGGSMIDLER

Vanlige driftsmidler:

Blichfeldt/Meyers aldersbolig Note 5	<u>10 880 000</u>	<u>11 560 000</u>
Sum varige driftsmidler	<u>10 880 000</u>	<u>11 560 000</u>

Finansielle anleggsmidler:

Holberg Likviditet	3 603 009	4 557 037
Holberg Kreditt	<u>4 874 622</u>	<u>5 188 897</u>
Sum finansielle anleggsmidler	<u>8 477 631</u>	<u>9 745 933</u>
SUM ANLEGGSMIDLER	<u>19 357 631</u>	<u>21 305 933</u>

OMLØPSMIDLER

Fordringer	12 504	
Bankinnskudd, høyrentekonto Note 7	<u>384 424</u>	<u>895 384</u>
Sum omløpsmidler	<u>396 928</u>	<u>895 384</u>

SUM EIENDELER	<u>19 754 559</u>	<u>22 201 317</u>
----------------------	--------------------------	--------------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL Note 6

Innskutt egenkapital		
Grunnkapital	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>
Sum innskutt egenkapital	<u>500 000</u>	<u>500 000</u>

Opptjent egenkapital

Fonds og legater i fellesmassen	<u>17 400 998</u>	<u>20 612 645</u>
Sum opptjent egenkapital	<u>17 400 998</u>	<u>20 612 645</u>

SUM EGENKAPITAL	<u>17 900 998</u>	<u>21 112 645</u>
------------------------	--------------------------	--------------------------

GJELD

Avsetning for forpliktelser

Pensjonsforpliktelser Note 3	<u>336 700</u>	<u>350 700</u>
Sum avsetning for forpliktelser	<u>336 700</u>	<u>350 700</u>

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld		
Annen korts. gjeld, Forskudd leie	24 730	21 083
Avregning Halvorsens og Thesens Ald.	<u>1 339 362</u>	<u>560 453</u>
Skyldige feriepenger inkl avgift	83 279	80 845
Skyldig offentlig trekk og avgifter	69 489	75 591
Sum kortsiktig gjeld	<u>1 516 861</u>	<u>737 972</u>

SUM GJELD	<u>1 853 561</u>	<u>1 088 672</u>
------------------	-------------------------	-------------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>19 754 559</u>	<u>22 201 317</u>
---------------------------------	--------------------------	--------------------------

Bergen 31.12.2018 / 05.03.2019

Morten Mikkelsen, daglig leder


Arne M. Troye, styrets leder


Christine Kahrs, nestleder


Eva von Hirsch, styremedlem


Ove Johannessen, styremedlem


Bjørn-Frode Schjelderup, styremedlem

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger - Noter til årsregnskapet 2018

Note 1. Regnskapsprinsipper og virkning av prinsippendringer.

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Unntaksreglene for små foretak er benyttet dersom ikke annet er angitt.

Note 2. Aldersboligenes drift.

	Blichfeldt/Meyers Aldersbolig	Halvorsens og Thesens Aldersbolig
Leieinntekter og kostnader fordelt for to aldersboliger:		
Leieinntekter	2 815 034	3 216 176
Varmeinnbetalinger		314 404
Sum	2 815 034	3 530 580
Revisjon	8 334	8 333
Strøm/varme	178 287	351 104
Vedlikehold bygg, service, drift	3 861 405	451 381
Vaktmestertjeneste, renhold	244 408	258 113
Velferd, arrangementer, TV/internett, diverse utg.	227 567	213 269
Kommunale avg., forsikring	410 098	416 198
Intern administrasjon. Eliminert i konsolidert oppsett.	195 000	195 000
Honorar, bistand, utvikling, flytting		337 821
Avskrivninger	680 000	
Sum	5 805 099	2 231 218
Resultat	-2 990 065	1 299 362

Note 3. Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.v.

Lønnskostnader administrasjon består av følgende poster:	2018	2017
Lønninger, feriepenger	540 984	529 559
Arbeidsgiveravgift	86 498	82 563
Pensjonskostnader netto	55 996	55 996
Fordelt interne prosjekter	123 268	88 000
Sum lønnskostnader	806 746	756 118

Antall årsverk 0,7

Godtgjørelser

	Daglig leder	Styret
Lønn, feriepenger	540 984	57 000
Honorar ekstraord., legater, strategi, utvikl. bygg	108 035	

En tidligere daglig leder har avtale om årlig pensjon.

Denne forpliktelsen er innarbeidet i balansen. Nåverdien av forpliktelsen er beregnet til kr. 336 700 pr. 31.12. Beregningen er basert på forutsetninger om 0 % årlig regulering av pensjonen og 8 % diskonteringsrente.

Årets netto pensjonskostnad fremkommer på følgende måte:

Utbetalt pensjon	69 996
Reduksjon balanseført direkte pensjonsforpliktelse	-14 000
Netto pensjonskostnad	55 996

Note 4. Honorarer revisjon

Kostnadsført revisjonshonorar i 2018 utgjør kr. 20 000 eks mva som i sin helhet gjelder revisjon.

Note 5. Varige driftsmidler.

	Blichfeldt/Meyers Aldersbolig	Sum
Anskaffelseskost 1.1.	17 000 000	17 000 000
Tilgang/Avgang		0
Anskaffelseskost 31.12.	17 000 000	17 000 000
Årets avskrivninger	680 000	680 000
Akkumulerte avskrivninger 31.12.	6 120 000	6 120 000
Balanseført verdi 31.12.	10 880 000	10 880 000
Årets avskrivninger		680 000
Forsikringssummer:		
Blichfeldt/Meyers Aldersbolig Årstadveien 27		77 598 845
Halvorsens og Thesens Aldersbolig, Øyjordsveien 3		64 091 750

Note 6. Egenkapital.

	Grunnkapital	Fonds og legater i fellesmassen	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	500 000	20 612 645	21 112 645
Årets resultat		-3 211 647	-3 211 647
Pr. 31.12.	500 000	17 400 998	17 900 998

Note 7. Bundne midler.

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 50 728

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Summarisk oversikt over selvstendige stiftelser

	2018	2017
Eiendeler/Plasseringer		
Bankinnskudd, særvilkår	568 533	148 664
Obligasjonsfond, Holberg Kreditt	18 672 788	18 020 507
Rentefond, Holberg Likviditet	18 686 230	18 477 142
Til gode Foreningen BHA	1 339 362	560 453
Eiendommer		
Øyjordsveien 3 (Halvorsens og Thesens aldersbolig)	<u>7 235 906</u>	<u>7 235 906</u>
SUM	46 502 819	44 442 673
Egenkapital		
Bergen Handelsstands Aldersboligers Fellesfond *	4 879 602	4 804 816
Stiftelsen Kristian Jebsen og Hustru Jenny Jebsens Minne	7 379 234	7 260 897
Halvorsens og Thesens aldersbolig	<u>34 243 983</u>	<u>32 376 959</u>
SUM	46 502 819	44 442 673

* Fondet/Stiftelsen er opprettet i 2011 og er en sammenslåing av 14 legater :

Astrid og Olaf Johnsens Legat	Idius Martens Familielegat
Kjøpmann Johan A Mowinckels Legat	Konrad Meyer og Hustrus Legat
Kjøpmann Johan Troye og Hustru Berit's Legat	Kjøpmann Peter Reeds Legat
Løkke Margrethe Clasens Legat	Kjøpmann Lars Sundts Legat
Kjøpmann Olaf Ellingsens Legat	Mathilde og Bailli Knudtzons Legat
Chr Hagemanns Legat	C Kroepeliens Legat for Handelsstanden
Kjøpmann Sebbe Andersen og H Lina F Pettersens Legat	Johan og Rikke Amelns Gave

KONTROLLKOMITEENS UTTAELSE 2018

I henhold til vedtektenes § 13 skal kontrollkomiteen "føre tilsyn med foreningenes virksomhet og påser at lovene overholdes. Den skal herunder gjennomgå styrets forhandlingsprotokoll.

Komiteen skal for øvrig ha anledning til å gjennomgå og forlange seg forelagt alle saker som komiteen selv bestemmer, herunder foreningens regnskaper og arkiver".

Kontrollkomiteen har gjennomgått det reviderte årsregnskap som består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger - samt beretning. Årsregnskapet og beretningen om driften er avgitt av foreningens styre og revisjonsberetningen av revisjonsselskapet Olstad AS. Kontrollkomiteen konstaterer at midlene er anvendt i samsvar med foreningens formål, beskrevet i vedtektenes § 1.

Referater fra styremøter i 2018 og generalforsamlingsprotokoll er fremlagt og gjennomgått. Når det gjelder selvstendige legater og fonds under foreningens administrasjon, har kontrollkomiteen fått seg forelagt regnskaper for 2018. Revisjonsberetninger foreligger for de selvstendige legater.

Kontrollkomiteen er informert om at styret i Halvorsens og Thesens Aldersbolig har inngått avtale om kjøp av 10 leiligheter i et byggeprosjekt på Sletten/Landås. Kjøpskontrakt m/vedlegg er forelagt Kontrollkomiteen.

Styret har utarbeidet en forvaltningsstrategi for plasseringene av de finansielle midlene til Foreningen og de selvstendige legater/fonds under foreningens administrasjon. Oversikt over de finansielle plasseringer er forelagt. Foreningens revisjonsselskap foretar kontroll av at plasseringene er i samsvar med vedtatte strategier og retningslinjer.

Bergen 5. mars 2019

Turid Hagelsteen

Hans Edvard Seim

Vedlegg 2 - Til ordinær generalforsamling 10. april 2019

Sak 3. Kontingent.

Kontingent er tidligere fastsatt til kr 2 000 for livsvarig medlemskap – som en engangskontingent. **Styret innstiller på uendret kontingent.**

Sak 4. Honorar til tillitsvalgte.

Styrets innstilling er å holde på de to siste års satser som er kr 8 000 til hvert styremedlem og kr 25 000 til styrets leder.

Sak 5. Sammenslåing av Jepsens Legat med Halvorsens og Thesens legat

Styrets begrunnelse: Halvorsens og Thesens Aldersbolig har inngått avtale om å kjøpe 10 leiligheter i nytt boligprosjekt på Sletten – kjøpesum kr 31 680 000. Stiftelsen Kristian Jepsen og hustru Jenny Jepsens minne sine vedtekter, paragraf 3 om Formålet, gir anledning til å benyttes til «nybygg og/eller vedlikehold av foreningens aldershjem. Legatets midler kan brukes fritt, slik at styret kan bruke både kapital og renter til formål som nevnt».

Begge stiftelser har tilnærmet samme formål og Stiftelsestilsynet har bedt Styret å vurdere sammenslåing. Den sammenslåtte stiftelse vil dermed har høyere kapital og mulighet til å finansiere hele kjøpet av de 10 leilighetene.

Styret besluttet sammenslåing der Halvorsens og Thesens Aldersbolig er overtakende stiftelse. Saken skal fremlegges Generalforsamlingen – da dette kreves i dagens vedtekter for Halvorsens og Thesens Aldersbolig. Deretter sendes saken til Stiftelsestilsynet for endelig godkjenning. Nye/endrede vedtekter er lagt ut på www.foreningenbha.no

Sak 6. Valgkomitèens innstilling.

1. 2 styremedlemmer for 2 år.

På valg står Christine Kahrs og Bjørn-Frode Schjelderup.

Christine Kahrs har deltatt i styret siden 2011 og er valgt til styrets nestleder.

Bjørn-Frode Schjelderup ble valgt inn i 2018 for ett år.

Ut fra en samlet vurdering i forhold til valgkomitèens retningslinjer om blant annet funksjonstid, balanse mellom kjønn og kontinuitet foreslåes det gjenvalg på Christine Kahrs og Bjørn-Frode Schjelderup. Øvrige styremedlemmer er ikke på valg, Arne Troye, Eva von Hirsch og Ove Johannessen.

Av vedtektene fremgår det at styret selv velger sin leder og nestleder.

2. 1 medlem av kontrollkomitèen for 2 år. Turid S Hagelsteen (innvalgt 2018).

Det andre medlem av kontrollkomitèen, Hans Edvard Seim (innvalgt 2017).

Forslaget er gjenvalg av Hans Edvard Seim.

3. 2 medlemmer av valgkomitèen for 1 år - Nåværende medlemmer er Anne-Lise Tharaldsen (innvalgt 2017) og Nordahl Anthonisen (innvalgt 2011)

Forslaget er gjenvalg av begge medlemmer.

Den tredje person i valgkomitèen er leder i Kontrollkomitèen.

4. Revisor for 1 år. Foreslåes revisjonsselskapet Olstad AS (samme firma som tidligere revisor Ola T. Gimnes var ansatt i)

Bergen, 7. mars 2019

Nordahl Anthonisen Anne-Lise Tharaldsen Turid Hagelsteen