

FORENINGEN
BERGEN HANDELSSTANDS ALDERSBOLIGER

Til våre medlemmer.

Bergen 20. februar 2020

**Det innkalles herved til ordinær generalforsamling
tirsdag 24. mars 2020 kl. 1800**

Sted: Fellesstuen i Halvorsens og Thesens aldersbolig, Øyjordsveien 3

Til behandling foreligger:

1. Beretning og regnskap for 2019.
2. Kontrollkomitèens uttalelse.
3. Kontingent.
4. Honorar til tillitsvalgte
5. Valg.

Det vil i forbindelse med generalforsamlingen vil det bli gitt en kort orientering om at Halvorsens og Thesens Aldersbolig har kjøpt 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 og 5. Kontingent, honorar 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 2019

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 2019 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

Foreningen v/Halvorsens og Thesens Aldersbolig har inngått avtale om kjøp av 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 avholdt informasjonsmøter til medlemmer som har vist interesse - samt nåværende beboere på Årstad og i Øyjorden. Det er foretatt reserverasjoner i forhold til ansiennitetsprinsippet fra beboere og personer på søkerliste. Leilighetene er fordelt i januar 2020 ut fra at man har inngått avtale om et administrasjonsgebyr/ depositum på kr 9 000 dersom man velger å trekke seg før innflytting. Foreningen ønsker ikke å erverve flere leiligheter – ut fra hvilke størrelse og beliggenhet disse har – de som enda ikke er solgt.

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

Styret har arbeidet 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 har vært avholdt forhåndskonferanse med Bergen kommune. Våre rådgivere har fremlagt et forslag om ombygning innenfor gjeldene reguleringsplan. Styret ønsker å avvente med å gå videre i prosjektet.

Blichfeldt/Meyers aldersbolig, Årstadveien.

Det planlegges og iverksettes økt vedlikehold ut fra at de fleste tekniske installasjoner nå er 30 år siden oppgraderingene ble foretatt i 1990. Det arbeides med en langsiktig vedlikeholdsplan for å holde bygget i god teknisk stand og vedlikeholdstiltak på alle fellesarealer.

Halvorsens og Thesens aldersbolig, Øyjorden.

Styret har tidligere vurdert at bygget vurderes som lite fremtidsrettet i forhold til de behov og ønsker dagens seniorer har til spesielt størrelse og standard/kvalitet. Ledige leiligheter leies ut til utvalgte studenter. Stiftelsen er skattepliktig for utleien til næringsarealer (kontor og butikk). Skattekostnaden føres i Stiftelsens legatregnskap.

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 3,85% i 2019.

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

Ved utgangen av året var medlemstallet 146. Det er innmeldt 8 nye medlemmer i 2019 - der noen av dem har også vist 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 opprettet en side med navnet «Handelsstandens Seniorboliger»

Foreningens legater - utdelinger

Foreningen bestyrer legater og fonds som ligger naturlig til rette opp mot Foreningens formål. Legatene er opprettet ved gaver/donasjoner 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 fått godkjent sammenslåing av Halvorsens og Thesens Aldersbolig og Stiftelsen Kristian Jebsen og hustru Jenny Jebsens minne – da begge hadde tilnærmet likelydende formål.

Det gies en takk til styret i Fondet av 1949 for Bergens Handelsstand og Oluf Bjørneseths Fond som har gitt legatstøtte i 2019. C. Sundts legat gir, etter egen søknad, legatporsjoner til noen av de beboere/medlemmer som har svak økonomi.

Bergen, 31.12.19 / 17.02.20

Styret



Arne M. Troye
Styrets leder



Christine Kahrs
Nestleder



Eva von Hirsch



Ove Johannessen



Bjørn-Frode Schjelderup

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Resultatregnskap - Budsjett

	Note	2019	2018	Budsjett 2020
INNEKTER				
Leieinntekter	2	6 248 732	6 031 210	6 390 000
Varmeinnbetalinger	2	316 725	314 404	320 000
Kontingenter		16 000	20 000	20 000
Tilskudd fra legater, andre		6 162	38 718	10 000
Administrasjon fonds og legater		56 000	60 000	55 000
SUM INNEKTER		6 643 619	6 464 332	6 795 000
UTGIFTER				
Lønn, pensjon og adm,honorar	3	409 148	697 478	700 000
Styrehonorar inkl. avgift		65 037	65 037	65 000
Revisjon og jur. bistand	4	27 500	25 000	30 000
Tlf, data, kontorhold	2	85 837	74 838	80 000
Strøm/varme	2	565 845	529 391	520 000
Vedlikehold bygg, service, drift	2	1 242 833	4 312 786	800 000
Vaktmestertjeneste, renhold	2	518 026	502 520	525 000
Honorarer, bistand, utvikl. nybygg	2	263 077	419 922	100 000
Velferd, arrangementer gaver o.l	2	29 894	44 938	40 000
TV/Internett, diverse utg.	2	442 034	431 110	460 000
Kommunale avg., forsikring	2	936 934	826 296	945 000
Avskrivninger	2	680 000	680 000	680 000
SUM DRIFTSUTGIFTER		5 266 166	8 609 316	4 945 000
FINANSPOSTER:				
Renteinntekter bank		604	1 001	1 000
Verdiendring/avkastn obligasjonsfond		355 786	231 698	294 000
SUM FINANSINNEKT		356 390	232 699	295 000
RESULTAT		1 733 843	-1 912 285	2 145 000
Disp. Halvorsens og Thesens aldersbolig		1 504 787	1 299 362	1 845 000
ÅRSRESULTAT		229 056	-3 211 647	300 000
Disponert til/fra opptjent egenkapital		-229 056	-3 211 647	

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Balanse

2019

2018

EIENDELER

ANLEGGSMIDLER

Vanlige driftsmidler:

Blichfeldt/Meyers aldersbolig Note 5	<u>10 200 000</u>	<u>10 880 000</u>
Sum varige driftsmidler	<u>10 200 000</u>	<u>10 880 000</u>

Finansielle anleggsmidler:

Holberg Likviditet	3 162 370	3 603 009
Holberg Kreditt	5 171 046	4 874 622
Sum finansielle anleggsmidler	8 333 416	8 477 631
SUM ANLEGGSMIDLER	<u>18 533 416</u>	<u>19 357 631</u>

OMLØPSMIDLER

Fordringer/periodiserte poster	128 336	12 504
Bankinnskudd, høyrentekonto Note 7	1 223 370	384 424
Sum omløpsmidler	<u>1 351 706</u>	<u>396 928</u>

SUM EIENDELER	<u>19 885 122</u>	<u>19 754 559</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	17 630 054	17 400 998
Sum opptjent egenkapital	<u>17 630 054</u>	<u>17 400 998</u>

SUM EGENKAPITAL	<u>18 130 054</u>	<u>17 900 998</u>
------------------------	--------------------------	--------------------------

GJELD

Avsetning for forpliktelser

Pensjonsforpliktelser Note 3		<u>336 700</u>
Sum avsetning for forpliktelser	<u>0</u>	<u>336 700</u>

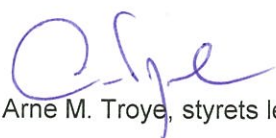
Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld	52 272	
Annen korts. gjeld, Forskudd leie	24 730	24 730
Avregning Halvorsens og Thesens Ald.	1 504 787	1 339 362
Skyldige feriepenge inkl avgift	86 768	83 279
Skyldig offentlig trekk og avgifter	86 511	69 489
Sum kortsiktig gjeld	<u>1 755 068</u>	<u>1 516 861</u>

SUM GJELD	<u>1 755 068</u>	<u>1 853 561</u>
------------------	-------------------------	-------------------------

SUM EGENKAPITAL OG GJELD	<u>19 885 122</u>	<u>19 754 559</u>
---------------------------------	--------------------------	--------------------------

Bergen 31.12.2019 / 17.02.2020



Arne M. Troye, styrets leder

Morten Mikkelsen, daglig leder



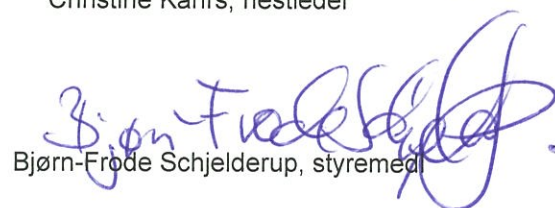
Christine Kahrs, nestleder



Eva von Hirsch, styremedlem



Ove Johannessen, styremedlem



Bjørn-Frode Schjelderup, styremedlem

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger - Noter til årsregnskapet 2019

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	2 897 776	3 350 956
Varmeinnbetalinger		316 725
Sum	2 897 776	3 667 681
Revisjon	9 000	9 500
Strøm/varme	173 542	392 303
Vedlikehold bygg, service, drift	902 162	340 672
Vaktmestertjeneste, renhold	246 999	271 028
Velferd, arrangementer, TV/internett, diverse utg.	216 766	211 628
Kommunale avg., forsikring	415 526	521 407
Intern administrasjon. Eliminert i konsolidert oppsett.	195 000	195 000
Honorar, bistand, utvikling, flytting		221 357
Avskrivninger	680 000	195 000
Sum	2 838 995	2 162 894
Resultat	58 781	1 504 787

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

Lønnskostnader administrasjon består av følgende poster:	2019	2018
Lønninger, feriepenger	674 458	540 984
Arbeidsgiveravgift	109 076	86 498
Pensjonskostnader netto	55 996	55 996
Tilbakeført avsetning pensjonsforpliktelse	-322 700	
Fordelt interne prosjekter	-107 682	123 268
Sum lønnskostnader	409 148	806 746

Antall årsverk 0,7

Godtgjørelser

	Daglig leder	Styret
Lønn, feriepenger	570 183	57 000
Honorar ekstraord., legater, strategi, utvikl. bygg	94 375	

En tidligere daglig leder har hatt avtale om årlig pensjon frem til 31.12.19.

Denne forpliktelsen var innarbeidet i balansen. Rest avsatt beløp, kr. 322 700 er ført mot lønnsposten.

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 2019 utgjør kr. 22 000 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.	6 800 000	6 800 000
Balanseført verdi 31.12.	10 200 000	10 200 000
Årets avskrivninger		680 000
Forsikringssummer:		
Blichfeldt/Meyers Aldersbolig Årstadveien 27		80 470 002
Halvorsens og Thesens Aldersbolig, Øyjordsveien 3		66 463 145

Note 6. Egenkapital.

	Grunnkapital	Fonds og legater i fellesmassen	Sum egenkapital
Pr. 1.1.	500 000	17 400 998	17 900 998
			0
Årets resultat		229 056	229 056
Pr. 31.12.	500 000	17 630 054	18 130 054

Note 7. Bundne midler.

I posten inngår bundne bankinnskudd med kr. 58 692

Foreningen Bergen Handelsstands Aldersboliger

Summarisk oversikt over to selvstendige stiftelser

	2019	2018
Eiendeler/Plasseringer		
Bankinnskudd, særvilkår	577 535	568 533
Obligasjonsfond, Holberg Kreditt	18 747 423	18 672 788
Rentefond, Holberg Likviditet	18 022 693	18 686 230
Til gode Foreningen BHA	1 504 787	1 339 362
Eiendommer		
Byggeprosjekt Sletten/AB58	3 168 000	
Øyjordsveien 3 (Halvorsens og Thesens aldersbolig)	<u>7 235 906</u>	<u>7 235 906</u>
SUM	49 256 343	46 502 819
Gjeld. Skyldig skatt	56 513	
Egenkapital		
Bergen Handelsstands Aldersboligers Fellesfond *	5 031 271	4 879 602
Stiftelsen Kristian Jebsen og Hustru Jenny Jebsens Minne, sammenslått i 2019		7 379 234
Halvorsens og Thesens aldersbolig, inkl Jebsens Legat	<u>44 168 559</u>	<u>34 243 983</u>
SUM	49 256 343	46 502 819

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

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

KONTROLLKOMITEENS UTTALELSE 2019

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

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

Kontrollkomitéen 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. Kontrollkomitéen konstaterer at midlene er anvendt i samsvar med foreningens formål, beskrevet i vedtektenes § 1.

Referater fra styremøter i 2019 og generalforsamlingsprotokoll er fremlagt og gjennomgått. Når det gjelder selvstendige legater og fonds under foreningens administrasjon, har kontrollkomitéen fått seg forelagt regnskaper for 2019. Revisjonsberetninger foreligger for de selvstendige legater.

Kontrollkomitéen er kjent med at styret i Halvorsens og Thesens Aldersbolig har inngått avtale om kjøp av 10 leiligheter i et byggeprosjekt på Sletten/Landås. Det er forelagt vedtak fra Stiftelsestilsynet om godkjent sammenslåing av Halvorsens og Thesens Aldersbolig og Stiftelsen Kristian Jebsen og hustru Jenny Jebsens minne med virkning fra 1.1.2019.

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 kontrollkomitéen. Foreningens revisjonsselskap foretar kontroll av at plasseringene er i samsvar med vedtatte strategier og retningslinjer.

Bergen 17. februar 2020

Turid Hagelsteen

Hans Edvard Seim

Vedlegg 2 - Til ordinær generalforsamling 24. mars 2020

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 siste tre års satser som er kr 8 000 til hvert styremedlem og kr 25 000 til styrets leder.

Sak 5. Valg - Valgkomitèens innstilling.

1. 3 styremedlemmer for 2 år.

På valg står Arne Troye, Eva von Hirsch og Ove Johannessen.

Arne Troye har deltatt i styret siden 1999 og som styreleder siden 2012. Eva von Hirsch og Ove Johannessen har deltatt i styret siden 2012.

Valgkomiteen har fått melding at Eva von Hirsch har valgt å ikke ta ny styreperiode.

Ut fra en samlet vurdering i forhold til valgkomiteens retningslinjer om blant annet funksjonstid, kompetanse, balanse mellom kjønn og kontinuitet - foreslåes det gjenvalg på Arne Troye for ett år og Ove Johannessen for to år. Som nytt styremedlem for Eva von Hirsch foreslåes Siri H. O. Pedersen (57 år, har sitt virke innenfor utvikling/drift av eiendom og styrer to stiftelser).

Øvrige styremedlemmer er ikke på valg, Christine Kahrs og Bjørn-Frode Schjelderup.

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

2. 1 medlem av kontrollkomitèen for 2 år. På valg er Turid S Hagelsteen (innvalgt 2018) Hun foreslåes gjenvalgt.

Det andre medlem av kontrollkomiteen, Hans Edvard Seim, er ikke på valg.

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 valgkomiteen er leder i Kontrollkomiteèn.

4. Revisor for 1 år. Foreslåes gjenvalg på revisjonsselskapet Olstad AS

Nærmere presentasjon av kandidatene vil bli gitt på Generalforsamlingen. Eventuelt kan leder i valgkomiteen, Nordahl Anthonisen, kontaktes eller Foreningens forretningsfører.

Bergen, 18. februar 2020

Nordahl Anthonisen

Anne-Lise Tharaldsen

Turid S Hagelsteen