

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 04.06.2025, 15:00 - 16:00 (CEST)
Sted: Teams
Behandlingsmåte: møte

Agenda for Styremøte 9

Møtets formål:

Behandle Tertalrapport 1-25.

Planlagte deltakere:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder

Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder

Anni Skogman, Styremedlem

Bård Martin Fredheim, Styremedlem

Ketil Arnesen, Styremedlem

Roger Abelsen, Styremedlem

Øyvind Hilmarsen, Styremedlem

John Angelsen, Adm.direktør

Rebekka Berg Nilsen, Administrasjon

Sak 45 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

15:00 - 5 min

Tema: Styret

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[Kommuneloven § 11-3 Innkalling og sakliste](#)

[Kommuneloven § 11-10 Inhabilitet](#)

- Åpning av møtet ved styrets leder
- Fortegnelse over møtende styremedlemmer og andre deltagere
- Godkjenning av innkalling og dagsorden
- Habilitet ifbm saker på agendaen
- Saker til eventuelt

Forslag til beslutninger:

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Det var ingen som tok opp spørsmålet om egen habilitet i tilknytning til saker på dagsorden.

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Det var ingen som tok opp spørsmålet om egen habilitet i tilknytning til saker på dagsorden.

Sak 46 - Protokoll til signatur

15:05 - 5 min

Tema: Styret

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.

Forslag til beslutninger:

-  Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.
 -  Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.
-

Sak 47 - Tertialrapport 1-25

Tema: Økonomi Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: John Angelsen

[Kommuneloven 9-15](#)

Tromsøbolig KF legger med dette frem Tertialrapport 1-25, ihht. kommuneloven § 9-15 og økonomireglement for Tromsø kommune.

Tertialrapporten viser utviklingen i inntekter og utgifter i perioden, sammenholdt med kommunestyrets vedtatte rammer for foretaket.

Tertialrapport 1-25 er oversendt kommunedirektøren for innspill. Disse vil ettersendes.

Forslag til beslutning:

-  1. Styret tar tertialrapport 1 – 2025 pr 30. april 2025 til orientering. 2. Styret vedtar administrasjonens forslag: a. Foretakets driftstilskudd økes med kr 65 519 000. b. Endringer i driftsbudsjett vedtas iht. § 5-4 Bevilgningsoversikt – drift. c. Endringer i investeringsbudsjettet vedtas iht. § 5-5 Bevilgningsoversikt – investering 1. ledd og § 5-5 Bevilgningsoversikt – investering 2. ledd.
-

Sak 48 - Eventuelt

15:10 - 5 min Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Signering av protokoll-9-04.06.25.pdf

Dette dokumentet er signert digitalt av:

Marit Jakobsen Leganger	16.06.2025	med Norsk BankID
Tone Marie Myklevoll	16.06.2025	med Norsk BankID
Anni Beate Skogman	16.06.2025	med Norsk BankID
Øyvind Hilmarsen	17.06.2025	med Norsk BankID
Roger Abelsen	18.06.2025	med Norsk BankID
Bård Martin Fredheim	16.06.2025	med Norsk BankID
Ketil Arnesen	17.06.2025	med Norsk BankID



Signert elektronisk med styreplan.no. Se vedlegg i denne PDF-filen for mer dokumentasjon.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 04.06.2025, 15:00 - 16:00 (CEST)
Sted: Teams
Behandlingsmåte: møte

Protokoll fra Styremøte 9

Møtets formål:

Behandle Tertialrapport 1-25.

Deltatt:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder	Roger Abelsen, Styremedlem
Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder	Øyvind Hilmarsen, Styremedlem
Anni Skogman, Styremedlem	John Angelsen, Adm.direktør
Bård Martin Fredheim, Styremedlem	Hilde Sjurelv, Administrasjon
Ketil Arnesen, Styremedlem	

Sak 45 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

Beslutning:

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Det var ingen som tok opp spørsmålet om egen habilitet i tilknytning til saker på dagsorden.

Sak 46 - Protokoll til signatur

Beslutning:

 Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.

Sak 47 - Tertialrapport 1-25

Beslutning:

 1. Styret tar tertialrapport 1 – 2025 pr 30. april 2025 til orientering. 2. Styret vedtar administrasjonens forslag: a. Foretakets driftstilskudd økes med kr 65 519 000. b. Endringer i driftsbudsjett vedtas iht. § 5-4 Bevilgningsoversikt – drift. c. Endringer i investeringsbudsjettet vedtas iht. § 5-5 Bevilgningsoversikt – investering 1. ledd og § 5-5 Bevilgningsoversikt – investering 2. ledd. Styret innstiller til kommunestyret å gjøre følgende vedtak: 1. Kommunestyret tar tertialrapport 1 – 2025 pr 30. april 2025 til orientering. 2. Kommunestyret vedtar foretaksstyrets forslag: a. Foretakets driftstilskudd økes med kr 65 519 000. b. Endringer i driftsbudsjett vedtas iht. § 5-4 Bevilgningsoversikt – drift. c. Endringer i investeringsbudsjettet vedtas iht. § 5-5 Bevilgningsoversikt – investering 1. ledd og § 5-5 Bevilgningsoversikt – investering 2. ledd.

Sak 48 - Eventuelt

Beslutning:

 Ingen saker til behandloin

Signering

*Signert av Tone Marie Myklevoll
16.06.2025, 14:19 CEST med Norsk BankID*

Tone Marie Myklevoll
Styrets leder

*Signert av Marit Jakobsen Leganger
16.06.2025, 14:15 CEST med Norsk BankID*

Marit Jakobsen Leganger
Styrets nestleder

*Signert av Anni Beate Skogman
16.06.2025, 16:27 CEST med Norsk BankID*

Anni Skogman
Styremedlem

*Signert av Bård Martin Fredheim
16.06.2025, 14:19 CEST med Norsk BankID*

Bård Martin Fredheim
Styremedlem

*Signert av Ketil Arnesen
17.06.2025, 12:39 CEST med Norsk BankID*

Ketil Arnesen
Styremedlem

*Signert av Roger Abelsen
18.06.2025, 10:07 CEST med Norsk BankID*

Roger Abelsen
Styremedlem

*Signert av Øyvind Hilmarsen
17.06.2025, 14:27 CEST med Norsk BankID*

Øyvind Hilmarsen
Styremedlem

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 04.06.2025, 15:00 - 16:00 (CEST)
Sted: Teams
Behandlingsmåte: møte

Protokoll fra Styremøte 9

Møtets formål:

Behandle Tertialrapport 1-25.

Deltatt:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder
Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder
Anni Skogman, Styremedlem
Bård Martin Fredheim, Styremedlem
Ketil Arnesen, Styremedlem

Roger Abelsen, Styremedlem
Øyvind Hilmarsen, Styremedlem
John Angelsen, Adm.direktør
Rebekka Berg Nilsen, Administrasjon

Sak 45 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

Sak 46 - Protokoll til signatur

Sak 47 - Tertialrapport 1-25

Sak 48 - Eventuelt

Signering

Tertialrapport 1 (utkast til styret)



Figur 1 Bilde av Bymyra

Tromsøbolig KF

27/5-2025

1. Innledning

Tromsøbolig KF legger med dette frem Tertialrapport 1-25, ihht. kommuneloven § 9-15 og økonomireglement for Tromsø kommune.

Det understrekes at tertialprognosen er basert på tilgjengelig informasjon fra økonomienheten i Tromsø kommune, og med de nødvendige forbehold knyttet bl.a. til tilbakeføring av formålsbygg og tidspunkt for dette.

Tertialrapporten viser:

1. utviklingen i inntekter og utgifter i perioden, sammenholdt med kommunestyrets vedtatte rammer for foretaket
2. prognose for den økonomiske utviklingen i 2025
3. oversikt over investeringer
4. forespørsel om omdisponering av investeringsmidlene

Tromsøbolig KF er opprettet med det formål å være et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger. Foretaket forvalter realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene. Foretaket har høye ambisjoner innenfor virksomhetsområde, herunder bærekraft og miljø, utvikling og teknisk kvalitet, sambruk og arealeffektivitet samt teknologiutvikling.

Tromsøbolig KF er en del av Tromsø kommune, og er en viktig del av kommunens tjenester overfor befolkningen. Tromsøbolig KF opererer innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende lover, avtaler, fullmakter, rutiner og instruksjoner.

2. Tromsøbolig KF

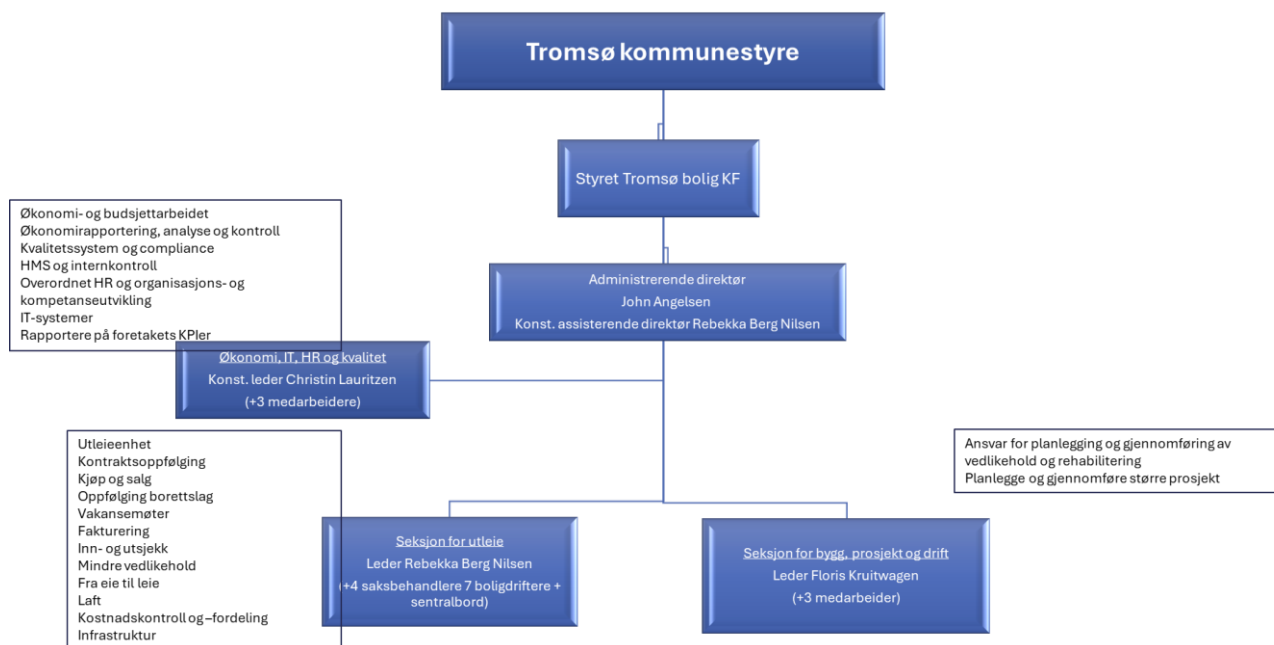
Tromsøbolig KF har i 2025 ansvaret for prosjektering, bygging, forvaltning, kjøp og salg samt drift og vedlikehold av kommunale velferdsboliger, rus- og psykiatriboliger, omsorgsboliger med og uten base, krisesenteret og formålsbygg med omsorgsbolig.

Foretaket ledes av et styre bestående av:

- Tone Marie Myklevoll – leder
- Marit Jakobsen Leganger – nestleder
- Øyvind Hilmarsen – styremedlem
- Bård Martin Fredheim – styremedlem
- Ketil Arnesen – styremedlem
- Anni Skogman – styremedlem
- Roger Abelsen – ansattvalgt styremedlem

Administrerende direktør i foretaket avsluttet sitt arbeidsforhold 31/1-2025. I den forbindelse ble det leid inn en interimleder i 50 % i perioden 1/2 - 31/5-2025. Foretaket valgte samtidig å styrke ledelsen med å konstituere assisterende direktør og leder for stabsfunksjoner i samme periode.

Organisasjonskartet til Tromsøbolig er som følger:



Figur 2 Organisasjons- og ansvarskart for Tromsøbolig KF

Tromsøbolig har 22 medarbeidere i faste stillinger, og har vinteren 2025 rekruttert ny administrerende direktør, som tiltrådte 01.05.2025. Våren 2025 er det rekruttert leder for økonomi og digitalisering i foretaket, med planlagt tiltredelse 01.09.2025. Tromsøbolig KF har vært opptatt av å ikke bygge doble strukturer, og har følgelig et tett samarbeid med ulike enheter i Tromsø kommune. Det kjøpes blant annet tjenester innenfor økonomi, IT, anskaffelse og

byggforvaltning og -drift. Tromsøbolig flyttet senhøsten 2024 inn i nye lokaler i Forskningsparken i Tromsø, hvor alle medarbeiderne er samlet på en lokasjon.

2.1. Boligtyper og antall

Tromsøbolig KF har totalt 1 193 aktive utleieenheter og en bygningsmasse på totalt 84 460 m² fordelt 65 000 m² boareal og ca 22 500 m² fellesareal:

- 270 kommunale boliger - alminnelige eide velferdsboliger med og uten tilpasninger
- 347 boliger i borettslag og sameier
- 61 rus og psykiatriboliger - boliger som er forbehold personer med særlige rus- og psykiatriutfordringer som er samlokalisert med base eller i nærheten av tjenestebase
- 317 omsorgsbolig - boliger med heldøgns base tilknyttet. Disse kan være plassert i formålsbygg eller samlokaliserte boliger med base
- 75 flyktningeboliger - boliger som har Husbankfinansiering for formål flyktningeboliger
- 24 midlertidig boliger - eide boliger som leies ut til NAV i Tromsø kommune for at NAV skal bruke disse til nødbolig, jfr lov om sosiale tjenester i NAV § 27
- I 2025 innfører foretaket kontraktsansvaret for 327 boenheter knyttet til kommunens innleide boliger – en økning på 28 %:
 - Stiftelsen Kommunale boliger og Blå Kors (99 enheter) ble overført 01/04
 - Resterende hovedsakelig privatinnleid boliger (228) overføres innen 01/07

2.2. Regnskap 2023 og 2024

Tromsøbolig KF har vinteren 2025 gjennomgått regnskap for 2023 og 2024. Bakgrunnen for dette var et betydelig merforbruk på innkjøpte varer og tjenester for begge årene, og et betydelig mindreforbruk av investeringsrammen. Foretaket og økonomienheten i kommunen har ikke hatt en felles avklart forståelse av hva som burde og kunne aktiveres, og hva som er ordinære driftskostnader.

Hovedfunn fra dette arbeidet er at det ble identifisert mulige aktiverbare beløp på samlet inntil 33 542 837 kr. Flere av tiltakene er vurdert i samråd med Tromsø kommune v/ byggdrift. På dette grunnlaget vedtok først styret i Tromsøbolig i møte 27/3-2025 i sak 27/25 et årsregnskap med en korrigering der MNOK 33,542 for kjøp av varer og tjenester i 2023 og 2024 ble aktivert som investeringer i balansen.

Dokumentasjon på bilagsnivå ble oversendt Tromsø kommune samt revisor. Revisor og økonomienheten var av den oppfatning at det meste av kostnadene ikke kunne aktiveres, og at aktiveringer for et hvert tilfelle måtte dokumenteres annerledes. En ytterligere gjennomgang av materialene med en utvidet dokumentasjon var det ikke tid til innen kritiske frister for innlevering av årsregnskapet for 2024. Det ble derfor avklart at eventuelle aktiverbare kostnader utredes nærmere og aktiveres for regnskapsåret 2025.

Styret i Tromsøbolig gjorde på bakgrunn av dette følgende vedtak i styremøte i sak 44/25 26/5-2025 Årsregnskap og årsberetning for 2024:

1. *Årsberetning for Tromsøbolig KF for 2024 godkjennes.*
2. *Årsregnskap for Tromsøbolig KF for 2024 godkjennes.*
3. *Merforbruket til foretakets driftsbudsjett på 50 108 000 foreslås inndecket av driftsbudsjettet for 2025.*

Styret i Tromsøbolig KF legger frem årsregnskapet til kommunestyret med følgende innstilling:

1. *Årsberetning for Tromsøbolig KF for 2024 vedtas.*
2. *Tromsø kommune godkjenner årsregnskap for Tromsøbolig KF for 2024.*
3. *Merforbruket til foretakets driftsbudsjett på 50 108 000 foreslås inndecket av driftsbudsjettet for 2025.*

Underskuddet i Tromsøbolig for 2023 og 2024 er på samlet 63,478 MNOK. Inndekning av underskuddet utgjør om lag 25 % av foretakets samlede inntekter i 2025. Finansutgifter utgjør i prognosen for 2025 ca. 105,8 MNOK, noe som representerer 40 % av de samlede inntektene. Konsekvensene for driften i Tromsøbolig i 2025 ligger an til å bli:

1. En betydelig økning i vakanse i boligmassen grunnet manglende midler til nødvendig vedlikehold. Boligene må enten stå tomme i påvente av vedlikeholdsmidler eller selges.
2. Redusert evne til å påta seg ny gjeld til investeringer og betjene slik gjeld.

3. Drift av Tromsøbolig i 2025

Vi skal i det følgende framlegge regnskapstallene for 1. tertial 2025 for Tromsøbolig.

Hovedretningen for driftsresultatet isolert sett er en positiv utvikling for foretaket sammenlignet med tidligere år. Dette grunnet kraftig reduksjon i utførte vedlikeholdstiltak sammenlignet med fjoråret.

3.1. Bevilgning drift § 5-4

Tabellen under viser bevilgning for drift vedtatt av kommunestyret, hvor revidert og opprinnelig budsjett er likt.

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 30.04.2025	Rev. budsjett 2025	Oppr budsjett 2025	Regnskap 2024	T1-2025
Rammetilskudd	0	0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt	0	0	0	0	0
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0
Andre generelle driftsinntekter	0	0	0	0	0
Sum generelle driftsinntekter	0	0	0	0	0
Sum bevilgninger drift, netto	-15 299	-108 297	-108 297	-47 354	-102 755
Avskrivninger	0	51 573	51 573	44 143	49 946
Sum netto driftsutgifter	-15 299	-56 724	-56 724	-3 211	-52 809
Brutto driftsresultat	-15 299	-56 724	-56 724	-3 211	-52 809
Renteinntekter	-249	-920	-920	-2 963	-920
Utbytter	0	0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	0	0	0	0	0
Renteutgifter	0	50 200	50 200	59 637	62 980
Avdrag på lån	0	45 644	45 644	40 788	43 734
Netto finansutgifter	-249	94 924	94 924	97 462	105 794
Motpost avskrivninger	0	-51 573	-51 573	-44 143	-49 946
Netto driftsresultat	-15 548	-13 373	-13 373	50 108	3 039
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					
Overføring til investering	0	0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond	0	0	0	0	0
Dekning av tidligere års merforbruk	0	13 373	13 373	0	63 481
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	0	13 373	13 373	0	63 481
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-15 548	0	0	50 108	66 519

Tabell 1 Bevilgning drift § 5-4

For Tromsøbolig er det betydelig usikkerhet knyttet til handlingsrom og evne til å imøtekomme forventinger fra beboere, kommunestyre og enheter i kommunen med innmeldte behov. Dette har sin bakgrunn i flere forhold:

- Det er et betydelig merforbruk fra 2023 og 2024 som må inndeckes, noe det ikke er rom for å inndecke i 2025, selv om tilnærmet alt vedlikehold er stilt i bero.
- Det er per dato ikke avklart om tre større formålsbygg skal tilbakeføres til kommunen, og i tilfelle om dette skal ha økonomisk virkning fra 1. januar 2025 eller 2026. Dette forventes avklart av kommunestyret 25. juni 2025.
- Med formålsbyggene i porteføljen ligger rentekostnadene per nå an til å øke med nærmere 13 MNOK mot budsjett – en økning på ca. 20 %.

3.2. Økonomisk oversikt etter art - drift § 5-6

Hovedpostene i driftsregnskapet kommenteres under, og oversikten vises i følgende tabell:

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 30.04.2025	Rev. budsjett 2025	Oppr budsjett 2025	Regnskap 2024	T1-2025
Rammetilskudd	0	0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt	0	0	0	0	0
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0
Andre skatteinntekter	0	0	0	0	0
Andre overføringer og tilskudd fra staten	0	0	0	0	0
Overføringer og tilskudd fra andre	-5 034	-77 523	-77 523	-45 642	-78 789
Brukerbetalinger	0	0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	-44 610	-172 362	-172 362	-118 288	-163 447
Sum driftsinntekter	-49 644	-249 885	-249 885	-163 930	-242 236
Lønnsutgifter	5 178	16 621	16 621	13 343	16 058
Sosiale utgifter	681	5 206	5 206	2 091	4 132
Kjøp av varer og tjenester	25 399	109 799	109 799	94 361	111 583
Overføringer og tilskudd til andre	3 088	9 962	9 962	6 782	7 708
Avskrivninger	0	51 573	51 573	44 143	49 946
Sum driftsutgifter	34 345	193 161	193 161	160 718	189 427
Brutto driftsresultat	-15 299	-56 724	-56 724	-3 211	-52 809
Renteinntekter	-249	-920	-920	-2 963	-920
Utbytter	0	0	0	0	0
Gvinster og tap på finansielle omløpsmidler	0	0	0	0	0
Renteutgifter	0	50 200	50 200	59 637	62 980
Avdrag på lån	0	45 644	45 644	40 788	43 734
Netto finansutgifter	-249	94 924	94 924	97 462	105 794
Motpost avskrivninger	0	-51 573	-51 573	-44 143	-49 946
Netto driftsresultat	-15 548	-13 373	-13 373	50 108	3 039
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					
Overføring til investering	0	0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond	0	0	0	0	0
Dekning av tidligere års merforbruk	0	13 373	13 373	0	63 481
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	0	13 373	13 373	0	63 481
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-15 548	0	0	50 108	66 519

Tabell 2 Økonomisk oversikt etter art - drift § 5-6

I første tertial framstår regnskapet med et positivt driftsresultat på 15,5 MNOK.

Her må det hensyntas manglende periodisering av:

- Tilskudd / overføring fra Tromsø kommune
- Tjenestekjøp fra Tromsø kommune
- Synliggjøring av hva avskrivningene utgjør
- Netto finansutgifter
- Inndekning av merforbruk for 2023 og 2024

Tromsøbolig har valgt å gjøre periodisering av de største postene. Disse forfaller eller innbetales normalt ved årets slutt.

Dette gir følgende bilde av den økonomiske utviklingen i foretaket, hvor periodiseringen er merket i gult:

	Regnskap	Periodisert prognose	Rev. budsjett	Regnskap	
(tall i hele tusen kroner)	30.04.2025	30.04.2025	2025	2024	T1-2025
Rammetilskudd	0	0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt	0	0	0	0	0
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0
Andre skatteinntekter	0	0	0	0	0
Andre overføringer og tilskudd fra sta	0	0	0	0	0
Overføringer og tilskudd fra andre	-5 034	-26 263	-77 523	-45 642	-78 789
Brukerbetalinger	0	0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	-44 610	-44 610	-172 362	-118 288	-163 447
Sum driftsinntekter	-49 644	-70 873	-249 885	-163 930	-242 236
Lønnsutgifter	5 178	5 178	16 621	13 343	16 058
Sosiale utgifter	681	681	5 206	2 091	4 132
Kjøp av varer og tjenester	25 399	25 399	109 799	94 361	111 583
Overføringer og tilskudd til andre	3 088	3 088	9 962	6 782	7 708
Avskrivninger	0	16 649	51 573	44 143	49 946
Sum driftsutgifter	34 345	50 993	193 161	160 718	189 427
Brutto driftsresultat	-15 299	-19 880	-56 724	-3 211	-52 809
Renteinntekter	-249	-307	-920	-2 963	-920
Utbytter	0	0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omløps	0	0	0	0	0
Renteutgifter	0	20 993	50 200	59 637	62 980
Avdrag på lån	0	14 578	45 644	40 788	43 734
Netto finansutgifter	-249	35 265	94 924	97 462	105 794
Motpost avskrivninger	0	-16 649	-51 573	-44 143	-49 946
Netto driftsresultat	-15 548	-1 264	-13 373	50 108	3 039
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					
Overføring til investering	0	0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond	0	0	0	0	0
Dekning av tidligere års merforbruk	0	21 160	13 373	0	63 481
Sum disponeringer eller dekning a	0	21 160	13 373	0	63 481
Fremført til inndekning i senere år	-15 548	19 896	0	50 108	66 519

Tabell 3 Økonomisk oversikt etter art - drift § 5-6 – periodisert

Det periodiserte regnskapet viser et underskudd første tertial på kr 19,6 MNOK. Budsjettet er periodisert med like summer hver måned.

3.3. Inntekter

Tromsøbolig har ulike inntektskilder:

1. Ekstern husleie er husleie som faktureres til leietakere/beboere:
Gjengs leie er gradvis innført, men har ikke gitt de økninger i husleie som det har vært forventninger om. Dette fordi gjengs leie etter regelverket også forutsetter vurderinger av standard på utleieenheter. I flere tilfeller har dette medført en redusert husleie i stedet for husleieøkning. Gjengs leie har blitt budsjettert med en effekt på 15 % økning i husleieinntekter, men en økning på inntil 10 % viser seg å være mer realistisk. Det er ønskelig å innføre en mer dynamisk justering fra 0,85 – 1,05. Kommunestyret vil få en sak om dette.
2. Innleide boliger overført til Tromsøbolig 1/4 og 1/7-2025:
Det er inngått leieavtale om disse enhetene. Det foretas ompostering/omregning av husleie fra Boligkontoret.
3. Intern husleie - personalbaser:
Dette er husleie som faktureres kommunen. Dette er utleieenheter og arealer som benyttes til personalbaser. Tromsøbolig budsjetterte opprinnelig med inntekter fra juni -25. På hvilket tidspunkt disse inntektene vil få virkning på de enkelte baser og kontantstrømmen i foretaket avhenger av:
 - Framdrift i sak til behandling i kommunestyre om eierskap (formålsbygg).
 - Tromsø kommune sin kapasitet og framdrift i å inngå avtaler.

Per i dag er det kun inngått avtale på et fåtall slike utleieobjekter.
4. Intern husleie etter avtale (grunnbeløp leie):
Dette er tilleggshusleie som faktureres kommunen for dekning av kapitalkostnader på formålsbygg, som overstiger det man tar inn i regulær husleie for kommunens bruk av arealer. Per i dag er det kun inngått slik avtale på et utleieobjekt.
Økningen fra juni bortfaller dersom kommunestyre velger å ta formålsbyggene ut av balanse.
5. Bostøtte kommune:
30 % av økningen på gjengs leie budsjetteres på kommunal bostøtte. Det er et krav om at personene har statlig bostøtte.
6. Bostøtte statlig (Husbanken):
Det forventes noenlunde stabil statlig bostøtte. I juni-25 øker den, grunnet overføring av innleide boliger (kommunal boligstiftelse og privat innleide boliger).

Salgs- og leieinntekter inklusive purregebyr for tertial 1 utgjør 44,6 MNOK. Dette er 18 % bak budsjett for første tertial. Hovedårsaken til dette er at gjengs leie ikke har gitt de inntektene som var forventet i budsjettet, samt at boliger som det ikke er midler til å gjøre beboelige står uten leieinntekter.

Budsjett 1. tertial	-54 628 000
Regnskap 1. tertial	-44 610 302
Differanse	-10 017 698
i %	18 %

Tabell 4 Budsjettert mot faktisk inntekt Tertial 1

Overføringer og tilskudd fra andre utgjør sykelønnsrefusjon, kompensasjon for mva, forsikringsoppgjør og utleie til egen kommune. Vi ligger 55 % bak budsjett, som skyldes:

- Lav aktivitet og derved lavere mva kompensasjon enn budsjettert
- Salg til egen kommune ligger 4,4 MNOK bak budsjett, dette kan skyldes manglete periodisering

3.4. Inntekstoversikt fra Tromsø kommune

Tromsø kommune utbetaler ulike tilskudd og leiekostnader til Tromsøbolig. For budsjettet for 2025 framkommer følgende poster:

Inntekter / tilskudd fra Tromsø kommune	tall i hele tusen
1. Kommunal bostøtte	7 907
2. Statlig bostøtte	1 658
3. Tilskudd fra NAV	2 000
4. Innleide boliger	13 322
5. Leieavtale for Forsøket 5 inklusive kapitalkostnader / personalb	19 986
6. Leie av Blåkors	1 510
7. Tilskudd til formålsbygg	8 811
8. Inndekning av merforbruk i 2023	13 373
Sum tilskudd / inntekter	68 567

Tabell 5 Tilskudd / inntekt fra Tromsø kommune

I enkelttilfeller faktureres dette på månedsbasis fra Tromsøbolig.

Tromsøbolig ønsker å inngå flere leieavtaler for de arealene som Tromsø kommune bruker i sin virksomhet, slik at disse arealene får en inntektsside som balanserer utgiftene til drift- og vedlikehold. Sammen med Tromsø kommune er det initiert et arbeid knyttet til dette.

3.4. Driftskostnader

Lønnskostnader og sosiale utgifter er på budsjett i tertial 1.

Tromsø kommune har budsjettert med 20 MNOK og Tromsøbolig KF med 15 MNOK til kjøp av tjeneste fra Tromsø kommune. 30/4-2025 er det brukt ca. 5 MNOK. Basert på forbruk og planlagte endringer anses det ikke som nødvendig å justere budsjettet for 2025.

Kostnadene/innkjøpene fra kommunen er fordelt på fire hovedområder:

1. Byggdriftere / vaktmestere til helse- og omsorgsbygg
2. Driftsledere til bolig og helse- og omsorgsbygg
3. Håndverkerbase (timebaserte tjenester)
4. Materialkjøp til håndverkerbase og byggdrift

Organiseringen av byggdrift vil endres i løpet av 2025. Byggdriftere vil i større grad levere ambulante tjenester i stedet for å være fast tilknyttet ett bygg. Dette vil gi en forventet kostnadsreduksjon. Håndverkerbasen vil i hovedsak betjene Tromsø kommunes egne bygg, og kun bistå i boliger ved kapasitet. Dette, sammen med redusert håndverkerbruk, vil også føre til lavere materialkostnader. Behovet for driftsledere forventes å forbli uendret.

Kjøp av varer og tjenester ligger 1,2 MNOK over budsjett for tertial 1.

3.5. Finansutgifter

Netto finansutgifter utgjør i 2025 105,8 MNOK, fordelt på:

- renteutgifter på 63 MNOK
- låneavdrag på 43,7 MNOK

Dette er 12,78 MNOK høyere enn budsjettet og utgjør 43 % av foretakets samlede inntekter. Økningen er på rentedelen, som synes å ha lagt til grunn rentenedsettelse i sentralbanken i 2025, uten at disse inntil videre har blitt en realitet.

4. Investeringer

I 2025 har foretaket et samlet investeringsbudsjett på 70 MNOK:

1. 44,52 MNOK er lånefinansiert av Tromsø kommune
2. 0,48 MNOK kommer fra merverdiavgiftskompensasjon
3. 25 MNOK skal komme gjennom salg av egne boliger.

Så langt i 2025 har foretaket solgt 3 boliger på Vervet til en samlet salgssum på 11,05 MNOK.

Det forventes ytterligere salg av uegnede boliger i løpet av 2025 i samarbeid med Tromsø kommune.

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 30.04.2025	Rev. budsjett 2025	Oppr budsjett 2025	Regnskap 2024	T1-2025
Investeringer i varige driftsmidler	476	70 000	70 000	13 358	70 491
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0	0
Utlån av egne midler	0	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0	0
Sum investeringsutgifter	476	70 000	70 000	13 358	70 491
Kompensasjon for merverdiavgift	-8	-480	-480	-1 289	-480
Tilskudd fra andre	0	0	0	0	0
Salg av varige driftsmidler	0	-25 000	-25 000	0	-25 000
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0	0
Utdeling fra selskaper	0	0	0	0	0
Mottatte avdrag på utlån av egne midler	0	0	0	0	0
Bruk av lån	0	-44 520	-44 520	-10 316	-44 520
Sum investeringsinntekter	-8	-70 000	-70 000	-11 605	-70 000
Videreutlån	0	0	0	0	0
Bruk av lån til videreutlån	0	0	0	0	0
Avdrag på lån til videreutlån	0	0	0	0	0
Mottatte avdrag på videreutlån	0	0	0	0	0
Netto utgifter videreutlån	0	0	0	0	0
Overføring fra drift	0	0	0	0	0
Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0	0
Bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0	0
Bruk av ubundet investeringsfond	0	0	0	0	0
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0	0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	0	0	0	0	0
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	468	0	0	1 753	491

Tabell 6 Investering § 5-5 1. ledd

De godkjente investeringene fordeler seg som følger:

- Investering på Seminaret på 1,922 MNOK
- 47,828 MNOK til prosjektet «100 Boliger»
- 20 MNOK til kjøp av nye velferdsboliger

	Prosjektnavn (tall i hele tusen kroner)	Regnskap 30.04.2025	Rev. budsjett 2025	Oppr budsjett 2025	Regnskap 2024	T1-2025
	Rehabilitering av eksisterende boligmasse*			0	11 605	
401235	100-boliger*	202		48 078		
405000	Investering, oppgradering bolig	35		0		
405007	Gimlevn. 64-68**			0		
405013	Seminaret omsorgssenter***			1 922		
405017	Nye kontorlokale	231		0	1 263	
406000	Nye bolig kjøp (velferdsboliger)			20 000		
405018	Bymyra			0		
405019	Forsøket 5			0		
407000	Omsorgsboliger			0		
3010	Kjøp av transportmidler			0	490	
Sum post 1	Investeringsutgifter	468	0	70 000	13 358	0
Sum post 2	Tilskudd til andre investeringer	0	0	0	0	0
Sum post 3	Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0	0
Sum post 4	Utlån av egne midler	0	0	0	0	0

Tabell 7 Investeringer § 5-5 2. ledd

Vi skal i det følgende redegjøre for status på investeringsprosjektene til Tromsøbolig.

4.1 Investeringer uten vedtak

I 2024 flyttet Tromsøbolig inn i nye lokaler. Det var ikke budsjettert med relokalisering i 2024 og utgjør til sammen 2,39 MNOK. Dette må derfor dekkes inn i 2025. I 2025 har investeringene i kontorlokalene utgjort om lag 0,3 MNOK.

4.2 Investering på Seminaret på MNOK 1,922

Investering budsjettert med MNOK 1,9 for Seminaret ble gjennomført i 2024. Dette fordi det var kapasitet i markedet og et akutt behov ved Seminaret.

4.3 100 Boliger

For perioden 2025 – 2028 er det budsjettert med investeringsmidler på samlet 250 MNOK til prosjektet «100 boliger». Prosjektet er forankret i Handlings- og økonomiplan (HAP) 2025–2028.

Tromsøbolig har gjennomført en ny analyse av de bygninger og boenheter som per i dag inngår i prosjektet. Herunder utleieøkonomi, behov og egnethet, vurdert mot kostnader til oppgradering. Flere av de utvalgte objektene egner seg bedre for salg og erstatningskjøp, fremfor bygningsmessige tiltak for å oppnå standard- og miljøheving. Det er flere grunner til dette:

1. Boligene er ikke arealeffektive i forhold til dagens bruk, med uhensiktsmessige og utdaterte planløsninger. Dette gir, uavhengig av teknisk standard, uforholdsmessig høye driftskostnader i forhold til oppnåelige leieinntekter
2. Kostnadene til renovering er ikke regningssvarende i forhold til verdiøkningen, slik at realverdiene i foretaket ikke blir ivaretatt som forutsatt
3. Kostnadene til planlagt arbeid vil langt overstige det budsjettet som tidligere er vedtatt. Dette følger bl.a. av de siste års kraftige prisøkning på innsatsfaktorer, særlig på bygningsmessige oppgraderingstiltak
4. Boligene samsvarer ikke i størrelse, utforming eller beliggenhet med de type boliger som det forventes økt behov for i årene framover
5. Boligene gir våre leietakere unødvendige merkostnader i leieforholdet, f.eks. høye strømavgifter
6. Det kan være uforholdsmessig mye klimaskall/yttervegger i forhold til boareal, noe som også gjør boligene lite miljøvennlige

1.4. Omposterings

Prosjektnavn (tall i hele tusen kroner)	Regnskap 30.04.2025	Rev. budsjett 2025	Oppr budsjett 2025	Regnskap 2024	T1-2025	Forslag ompostering
Oppgradering av eksisterende boligmasse			-	11 605 000		20 000 000
100-boliger	201 643		48 078 000		201 643	
Investering, oppgradering bolig	34 774		-		34 774	
Gimlelv. 64-68			-		-	
Seminaret omsorgssenter		950 000	1 922 000		-	
Nye kontorlokale	231 159		-	1 263 000	231 159	350 000
Nye bolig kjøp (velferdsboliger)			20 000 000		-	45 000 000
Bymyra			-		-	
Forsøket 5			-		-	
Omsorgsboliger			-		-	
Kjøp av transportmidler			-	490 000	-	1 000 000
Inndekning av nye kontorlokaler fra 2024					-	2 390 000
Investeringsutgifter	467 575	-	70 000 000	13 358 000	467 575	68 740 000

Tabell 8 Forslag til revidert investeringsbudsjett 2025

Begrunnelse for forslag til ompostering er som følger:

Tromsøbolig har behov for å investere i en varebil med firehjulstrekk. Bakgrunnen for dette er en betydelig økning i vår boligmasse etter overtakelse av 237 innleide boliger.

Tromsøbolig KF foreslår å omdisponere midler i 2025 fra prosjektet "100 boliger" til formålet oppgradering av boliger og salg/erstatningskjøp.

Tromsøbolig ønsker å bruke investeringsmidler til å oppgradere boligmasse som har følgende kjennetegn:

1. Areal effektiv og regningssvarende i forhold til leieinntekter.
2. Gir lavere driftskostnad for både beboere og foretaket.

3. Miljøvennlig og bærekraftig.
4. Etterspurte behov, hva angår størrelse, utforming og lokalisering.

Alle foretakets boliger gjennomgås med fokus på ovenstående krav. Det vil utformes prosjektplaner med budsjett for de enhetene som dette gjelder.

Tromsøbolig har behov for en større grad av fleksibilitet i hvordan investering, miljøtilpassing og teknisk oppgradering planlegges og utføres:

1. Selge boliger som er dårlig egnet til å imøtekomme behovene for leietakere og/eller har uforholdsmessig høye driftskostnader i forhold til oppnåelige leieinntekter
2. Kjøpe boliger med tidsmessige planløsninger, høyere teknisk standard, og som er arealeffektive med lavere FDV-kostnader
3. På denne måten opparbeides en fleksibilitet som står bedre i samsvar med vakanse og etterspørsel.
4. Utforme en plan hvor vi gradvis skifter fra en eldre og utdatert boligmasse til mindre og nyere enheter.

5. Prognose

Prognosen for 2025 (lys blå kolonne) basert på drift i årets fire første måneder, er som følger:

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 30.04.2025	Rev. budsjett 2025	Oppr budsjett 2025	Regnskap 2024	T1-2025
Rammetilskudd	0	0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt	0	0	0	0	0
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0
Andre skatteinntekter	0	0	0	0	0
Andre overføringer og tilskudd fra staten	0	0	0	0	0
Overføringer og tilskudd fra andre	-5 034	-77 523	-77 523	-45 642	-78 789
Brukerbetalinger	0	0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	-44 610	-172 362	-172 362	-118 288	-163 447
Sum driftsinntekter	-49 644	-249 885	-249 885	-163 930	-242 236
Lønnsutgifter	5 178	16 621	16 621	13 343	16 058
Sosiale utgifter	681	5 206	5 206	2 091	4 132
Kjøp av varer og tjenester	25 399	109 799	109 799	94 361	111 583
Overføringer og tilskudd til andre	3 088	9 962	9 962	6 782	7 708
Avskrivninger	0	51 573	51 573	44 143	49 946
Sum driftsutgifter	34 345	193 161	193 161	160 718	189 427
Brutto driftsresultat	-15 299	-56 724	-56 724	-3 211	-52 809
Renteinntekter	-249	-920	-920	-2 963	-920
Utbytter	0	0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	0	0	0	0	0
Renteutgifter	0	50 200	50 200	59 637	62 980
Avdrag på lån	0	45 644	45 644	40 788	43 734
Netto finansutgifter	-249	94 924	94 924	97 462	105 794
Motpost avskrivninger	0	-51 573	-51 573	-44 143	-49 946
Netto driftsresultat	-15 548	-13 373	-13 373	50 108	3 039
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					
Overføring til investering	0	0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond	0	0	0	0	0
Dekning av tidligere års merforbruk	0	13 373	13 373	0	63 481
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	0	13 373	13 373	0	63 481
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-15 548	0	0	50 108	66 519

Tabell 9 Prognose for 2025

Prognosen per tertial 1 er at Tromsøbolig per 31.12.2025 vil ha et netto driftsresultat på minus 3 MNOK.

Etter inndekning av merforbruk i 2023 og 2024, vil merforbruk bli 66,5 MNOK i prognosen. Dette inkluderer inndekning av merforbruket på 13,3 MNOK i 2023 og 50,1 MNOK i 2024.

For å oppnå dette driftsresultat, er Tromsøbolig også avhengig av å holde budsjettet topplinje. Som det framgår av prognosen, er det ønskelig fra foretaket side, at det inngås leieavtaler på de enhetene hvor Tromsø kommune har aktivitet. Dette vil inkludere både FDV-kostnader samt

kapitalkostnader. Innleide boliger vil påvirke inntektsstrømmen positivt med virkning fra 1/4 og 1/7 2025.

Driftsutgiftene til foretaket har en prognose på 10 MNOK bak budsjett:

- Lønnsutgiftene vil ligge 0,5 MNOK bak budsjett, da foretaket har 2 medarbeidere i ulønnet permisjon med virkning fra 1/9-2025
- Kjøp av varer og tjenester ligger på budsjett, men uttaket er betydelig mindre - 5,4 MNOK i første tertial. Dette er kostnader som reduseres som følge av lavere aktivitet i 2025. Tromsøbolig må ha meget god kontroll på kostnadssiden og sikre at det er budsjettmessig dekning for løpende vedlikehold.
- Husleieutgifter har hatt en betydelig økning med virkning fra april. Dette knytter seg til utgifter til de innleide boligene fra Stiftelsen kommunale boliger med virkning fra 1/4-2025. Når øvrige innleide boliger innlemmes 1/7-2025, vil denne posten ytterligere øke.
- Strøm har større overskridelser med rundt 4 MNOK på årsbasis. Dette skyldes dels innleide boliger og dels ugunstige innkjøpsavtaler.

5.1. Formålsbygg

Prognoser for resultatet i Tromsøbolig er nært knyttet til kommunestyrets behandling av om formålsbygg skal inngå i foretakets balanse, og tidspunktet for når disse eventuelt skal løftes tilbake til kommunekassen.

Styret i Tromsøbolig har behandlet utkast til kommunestyresak fra administrasjon, på bakgrunn av kommunestyrets sak 175/2024 hvor Tromsø kommunestyre bestilte en sak hvor formålsbygg og tilhørende gjeld overføres fra Tromsøbolig KF til kommunekassen.

Styret i Tromsøbolig har gjort følgende vedtak i møte 15/5-2025 sak 37/25 til kommunestyret om eiendeler i balansen

Styret i Tromsøbolig støtter kommunestyrets vedtak i sak 175/2024, hvor Tromsø kommunestyre bestilte en sak hvor formålsbygg og tilhørende gjeld overføres fra Tromsøbolig KF til kommunekassen.

Kommunestyret har i sak 175/2024 bestilt en sak hvor formålsbygg og tilhørende gjeld overføres fra Tromsøbolig til kommunekassen. Styret i Tromsøbolig har gjennomgått utkast til sak til kommunestyrets møte i juni.

Styret har følgende innspill til saken:

1. *Formålet til Tromsøbolig er ikke å drive formålsbygg, og disse inngikk heller ikke i det utredede porteføljen før opprettelsen av foretaket.*
2. *Styret foreslår at det inngås leieavtale med Tromsø kommune, hvor Tromsøbolig håndterer boligene i formålsbyggene, men at formålsbyggene eies og driftes av Tromsø kommune.*
3. *Styret er uenig i de økonomiske betingelsene som sak til kommunestyret legger til grunn. Det er derfor oversendt ytterligere dokumentasjon fra Tromsøbolig sin side, som underbygger de reelle kostnadene som foretaket har ved å drive og eie formålsbygg.*
4. *Kompetansekravene for å drive boliger og formålsbygg er svært ulike. Tromsøbolig er avhengig av å kjøpe denne kompetansen hos Tromsø kommune. Styret ønsker ikke at*

foretaket skal bygge opp denne kompetansen internt, og derved bygge doble organisasjoner. Styret presiserer at forvaltningen av formålsbyggene innebærer betydelig og unødig merarbeid for kommunen, hvor bestilling sendes til foretaket, som videresender bestilling til Tromsø kommune byggdrift.

5. Risiko som følger med å drive formålsbygg er ikke en risiko som Tromsøbolig er kapabel til å håndtere i vår organisasjon. Dette er risiko knyttet til krav til forhold ved formålsbyggene, særlig knyttet til medisinske forhold og bemanning, og som henger sammen med kompetanse.
6. Beslutninger om tiltak i formålsbyggene besluttet av sentral investeringsgruppe (SIG), og ikke av styret i Tromsøbolig. Dette gjør Tromsøboligs økonomi uoversiktlig og uforutsigbar. Etterslep på vedlikehold og oppgraderinger i formålsbyggene, og derved byggenes reelle verdi problematiseres ikke i utkast til kommunestyresaken.
7. Styret understreker at kostnadene ved oppløsning av Regnbuen borettslag, skal betales av Tromsø kommune.
8. Styret anmoder om at Tromsøbolig inviteres til å innlede når saken skal behandles i kommunestyret.

Konsekvensene av at formålsbyggene Laureng, Heracleum og Seminaret overflyttes til kommunekassens balanse, er en gjeldsreduksjon i Tromsøbolig på 290,83 MNOK, en reduksjon av balansen med 28 % samt redusert rentekost på 12,9 MNOK (rente 4,45 %).

Tall fra 2024					Rente
					4,45 %
	Balanseverdi	Restgjeld	Avskrivning	2025	
Laureng	kr 64 496 121,91	kr 51 596 897,53	kr 2 804 179,00	kr	2 296 000,00
Seminaret	kr 89 801 712,91	kr 71 841 370,33	kr 2 993 767,00	kr	3 197 000,00
Heracleum	kr 209 242 339,27	kr 167 393 871,42	kr 7 689 229,00	kr	7 449 000,00
Sum	kr 363 540 174,09	kr 290 832 139,28	kr 13 487 175,00	kr	12 942 000,00

Tabell 10 Laureng, Seminaret og Heracleums finansutgifter

Skulle kommunestyret vurderer overføring av ytterligere formålsbygg, så viser følgende oppsett hvilke anleggsmidler som ligger i Tromsøbolig knyttet til eierskap og belåning:

Tall fra 2024					Rente	
					4,45 %	
	Balanseverdi	Restgjeld	Avskrivning		2025	
Lakselvbukt bo og servise	kr 6 554 095,96	kr 5 243 276,77	kr 973 764,00	kr	233 000,00	
Laureng	kr 64 496 121,91	kr 51 596 897,53	kr 2 804 179,00	kr	2 296 000,00	
Havtun	kr 1 647 030,06	kr 1 317 624,05	kr 117 645,00	kr	59 000,00	
Mortensnes	kr 84 714 639,67	kr 67 771 711,74	kr 3 295 287,00	kr	3 016 000,00	
Seminaret	kr 89 801 712,91	kr 71 841 370,33	kr 2 993 767,00	kr	3 197 000,00	
Sjursnes	kr 4 121 048,51	kr 3 296 838,81	kr 274 469,00	kr	147 000,00	
Heracleum	kr 209 242 339,27	kr 167 393 871,42	kr 7 689 229,00	kr	7 449 000,00	
Sum	kr 460 576 988,29	kr 368 461 590,65	kr 18 148 340,00	kr	16 397 000,00	
Fergevegen	kr 71 965 817,24	kr 57 572 653,79	kr 2 996 616,00	kr	2 562 000,00	
Døv og blindesenter	kr 7 577 200,78	kr 6 061 760,62	kr 280 637,00	kr	270 000,00	
Fløya	kr 6 170 645,33	kr 4 936 516,26	kr 474 353,00	kr	220 000,00	
Sommereng	kr 980 246,18	kr 784 196,94	kr 98 025,00	kr	35 000,00	
Nisevegen	kr 909 665,51	kr 727 732,41	kr 82 697,00	kr	32 000,00	
Røstbakken	kr 1 193 088,13	kr 954 470,50	kr 88 697,00	kr	42 000,00	
Ryllikvegen	kr 1 911 125,12	kr 1 528 900,10	kr 318 521,00	kr	68 000,00	
Tennevegen	kr 14 217 144,30	kr 11 373 715,44	kr 710 857,00	kr	506 000,00	
Trollbakken	kr 1 389 547,61	kr 1 111 638,09	kr 99 253,00	kr	49 000,00	
Sum	kr 106 314 480,20	kr 85 051 584,15	kr 5 149 656,00	kr	3 784 000,00	
Sum totalt	kr 566 891 468,49	kr 453 513 174,80	kr 23 297 996,00	kr	20 181 000,00	

Tabell 11 Finansutgifter til alle formålsbyggene i foretaket

6. Avsluttende bemerkninger

Tertialrapporten viser et uoversiktlig økonomisk bilde for foretaket. Dette knytter seg til inndekning av merforbruk i 2023 / 2024, usikkerhet rundt balanse og gjeld samt inngåelse av leieavtaler med Tromsø kommune til erstatning for tilskudd til drift.

Styret åpner for en diskusjon knyttet til investeringer, hvor det kan utøves større fleksibilitet knyttet til kjøp, salg og oppdragering basert på de til enhver tid gjeldende behov som Tromsø kommune har. Dette vil innebære et samlet investeringsbudsjett, hvor det utarbeides og styregodkjennes prosjekter / investeringer også i løpet av året. Disse framlegges for kommunestyret til godkjenning.

Styret åpner også for en mer prinsipiell avklaring knyttet til hvilken type bygningsmasse foretaket skal forvalte. Det vises blant annet til at halvparten av foretakets gjeld i dag er knyttet til svært institusjonspregede bygninger med begrensede leieinntekter. Dvs. bygg som i stor grad ivaretar andre behov enn beboelse, herunder mange kommunale tjenester og arbeidsplassen til mange kommunalt ansatte. Samlet sett er ca. en fjerdedel av arealene som foretaket forvalter benyttet til andre formål enn bolig.