

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 07.03.2025, 10:00 - 11:00 (CET)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Agenda for Styremøte 3

Møtets formål:

Regnskap og årsberetning første gang

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

Hilde Sjurelv, Daglig leder

Rebekka Berg Nilsen, Administrasjon

Sak 14 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

10:00 - 10 min

Tema: Styret

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

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

[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 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 15 - Protokoll til signatur

10:10 - 5 min

Tema: Styret

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.

Forslag til beslutning:

 Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.

Sak 16 - Styrevedtak til oppfølging

10:15 - 10 min

Tema: Styret

Sakstype: Orientering

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 17 - Årsregnskap og årsberetning for 2024

10:25 - 30 min

Tema: Økonomi

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Hilde Sjurelv

[Kommuneloven §9-12 - Forvaltningen av selskapet](#)

Administrasjonen orienterer styret om virksomhetens økonomiske stilling.

Sak 18 - Tilsetting av administrerende direktør

10:55 - 10 min

Tema: Styret

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Sak 19 - Eventuelt

11:05 - 5 min

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Signering av protokoll-3-07.03.25.pdf

Dette dokumentet er signert digitalt av:

Marit Jakobsen Leganger	11.03.2025	med Norsk BankID
Tone Marie Myklevoll	11.03.2025	med Norsk BankID
Øyvind Hilmarsen	11.03.2025	med Norsk BankID
Roger Abelsen	11.03.2025	med Norsk BankID
Bård Martin Fredheim	11.03.2025	med Norsk BankID
Ketil Arnesen	11.03.2025	med Norsk BankID



Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 07.03.2025, 10:00 - 11:00 (CET)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Protokoll for Styremøte 3

Møtets formål:

Regnskap og årsberetning første gang

Deltatt:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder

Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder

Bård Martin Fredheim, Styremedlem

Ketil Arnesen, Styremedlem

Roger Abelsen, Styremedlem

Øyvind Hilmarsen, Styremedlem

Hilde Sjurelv, Daglig leder

Rebekka Berg Nilsen, Administrasjon

Forfall:

Anni Skogman, Styremedlem

Sak 14 - 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 15 - Protokoll til signatur

Beslutning:

 Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.

Sak 16 - Styrevedtak til oppfølging

Beslutning:

 Ingen saker til behandling / oppfølging

Sak 17 - Årsregnskap og årsberetning for 2024

Beslutning:



Styret ber om at de formelle forholdene knyttet til overføring av Forsøket 5 i foretakets balanse presenteres for styret. Styret utsetter behandling årsregnskap og årsberetning til styremøtet 27/3-2025

Administrasjonen anbefaler at posten «Kjøp av varer og tjenester» for 2023 og 2024 analyseres sammen med økonomiekspertise fra Tromsø kommune. Hensikten med analysen er å avdekke om det er kostnader som kan aktiveres i balansen og finansieres over investeringsbudsjettet.

Styret inviteres til å oversende skriftlige endringsforslag til årsberetningen for 2024.

Sak 18 - Tilsetting av administrerende direktør

Beslutning:

 Styret tilsetter John Arild Angelsen som administrerende direktør. Tiltredelse skjer etter nærmere avtale i løpet av våren. Tilsetting skjer ihht betingelser som følger av vedlagte arbeidsavtale

Sak 19 - Eventuelt

Ingen innkomne saker til eventuelt

Signering

*Signert av Tone Marie Myklevoll
11.03.2025, 12:45 CET med Norsk BankID*

Tone Marie Myklevoll
Styrets leder

*Signert av Marit Jakobsen Leganger
11.03.2025, 12:37 CET med Norsk BankID*

Marit Jakobsen Leganger
Styrets nestleder

*Signert av Bård Martin Fredheim
11.03.2025, 12:46 CET med Norsk BankID*

Bård Martin Fredheim
Styremedlem

*Signert av Ketil Arnesen
11.03.2025, 14:16 CET med Norsk BankID*

Ketil Arnesen
Styremedlem

*Signert av Roger Abelsen
11.03.2025, 15:49 CET med Norsk BankID*

Roger Abelsen
Styremedlem

*Signert av Øyvind Hilmarsen
11.03.2025, 12:37 CET med Norsk BankID*

Øyvind Hilmarsen
Styremedlem

Sak 17/25 Årsregnskap og årsberetning for 2024 for Tromsøbolig KF

Saksframlegg til styret

Det vises til vedlegg 1 Årsregnskap 2024 for Tromsøbolig KF. Årsregnskapet er satt opp med bistand fra Tromsø kommunes økonomiavdeling. Det ferdige regnskapet er oversendt Tromsøbolig KF 22/2-2025.

Det ferdige årsregnskapet er gjennomgått av administrasjonen, og framlegges for styrebehandling med analyser og kommentarer. For analysens skyld, har administrasjonen valgt å trekke fram de områdene som har påvirket årsregnskapet for 2024 i særlig grad.

Oppstillingen under viser:

- Hovedposter
- Revidert og godkjent budsjett for 2024
- Det framlagte regnskapet for 2024
- Endring mellom budsjett og regnskap i tall
- Endring mellom budsjett og regnskap i %

Hovedposter	Revidert budsjett 2024	Regnskap 2024	Endring tall	%-vis endring
Overføring og tilskudd fra andre	36 969	45 642	8 673	123 %
Salgs- og leieinntekt	139 943	118 288	-21 655	85 %
Sum driftsinntekter	176 912	163 930	-12 982	93 %
			-	
Lønnsutgift	15 490	13 343	-2 147	86 %
Sosiale utgifter	4 041	2 091	-1 950	52 %
Kjøp av varer og tjenester	59 650	94 361	34 711	158 %
Overføring og tilkudd fra andre	3 756	6 782	3 026	181 %
Avskrivninger	45 412	44 143	-1 269	97 %
Sum driftsutgifter	128 349	160 720	32 371	125 %
			-	
Renteinntekter	884	2 963	2 079	335 %
Renteutgifter	55 942	59 637	3 695	107 %
Avdrag på lån	38 917	40 788	1 871	105 %
Netto finans	93 975	97 462	3 487	104 %
			-	
Motpost avskrivning	45 412	44 143	-1 269	
			-	
Netto driftsresultat	-	-50 109	-50 109	-136 %

Administrasjonen skal i det følgende kommentere postene.

Driftsinntekter

Som det framgår, får Tromsøbolig KF en økning på MNOK 8,6 i overføringer og tilskudd fra andre. En oversikt over dette viser følgende:

Overføring/tilskudd fra andre	Regnskap 2024
Driftstilskudd Tromsø kommune	15 100
Husbanken - bostøtte	1 200
Husleie formålsbygg	25 300
Medverdiavg kompensasjon	2 700
Sykelønnsrefusjon	600
Refusjoner andre	700
Sum overføring/tilskudd fra andre	45 600

Bostøtte og merverdiavgiftskompensasjon kommer til fratrekk på utgiftssiden, slik at det reelle tallet er MNOK 41,7. Dette er synliggjort i følgende tabell:

Overføring og tilskudd til andre	Revidert budsjett 2024	Regnskap 2024	Endring tall	Endring %
Merverdiavg komp		2 700		
Kommunal bostøtte		2 900		
Husbankstøtte		1 200		
Sum overføringer / tilskudd	3 756	6 782	-3 026	181 %

Husleie for formålsbyggene skal dekke FDV og kapitalkostnader. Formålsbyggene utgjør nærmere 50 % av Tromsøbolig KF sin balanse med en samlet kostnad på nærmere MNOK 90. Eierskapet til formålsbyggene skal behandles politisk i løpet av våren 2025.

Salgs- og leieinntektene er budsjettert for høyt i 2024. Dette utgjør 15 % i forhold til budsjettet, eller MNOK 21,6. Bakgrunnen for dette, kan skyldes at budsjettet er basert på gjengs leie. Dette blir gradvis innført fra 2025.

Driftsutgifter

Tromsøbolig KF hadde budsjettert med kjøp av varer og tjenester for nærmere MNOK 60. Overforbruket her er på 58 % og utgjør MNOK 34,7. Fordeling av kostnader er som følger:

Kjøp av varer og tjenester	Regnskap 2024
Drift og vedlikehold / vaktmester	33 500
Administrative tjenester	3 900
Leie av kontorlokaler	400
Kommunale avgifter	5 000
Kjøp fra Tromsø kommune:	42 800
Husleieutgifter	27 000
Strøm / fjernvarme	10 200
Vedlikeholdstjenester	3 700
Annet	10 661
Sum eksterne	51 561
Sum varer og tjenester	94 361

Husleieutgifter på MNOK 27 er kostnader til felleskost / gjeld til borettslag. Dette vil bli splittet fra regnskapsåret 2025 og gi et mer riktig bilde av driftskost og balanse.

Kjøp av varer og tjenester må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet på MNOK 98. Flere av de oppdragene som ble utført, ble ikke godkjent som investeringer, og ble derfor flyttet over til driftsregnskapet. Dette gir Tromsøbolig KF et betydelig merforbruk uten budsjettmessig dekning, og bidrar til å forklare hvorfor netto driftsresultat er på MNOK -50. En omforent forståelse av forskjellen mellom investering og drift ville utgjort en betydelig forskjell i det avlagte årsregnskapet.

Bakgrunnen for dette, er at Tromsøbolig KF fikk MNOK 78 i investeringsmidler til rehabilitering av eksisterende bygg, samt MNOK 20 til kjøp av nye boliger. Udisponert beløp er på MNOK 73,5 av den samlede rammen. Vi har brukt om lag MNOK 13,4 av rammen på MNOK 78.

Finans

60 % av foretakets inntekter går med til å dekke renteutgifter og avdrag på lån. Med en så vidt tung låneportefølje er det krevende å skape rom for å realisere mål og ambisjoner fra foretakets eier – Tromsø kommunestyre. I forhold til budsjett. Har disse kostnadene økt med 4 % - totalt MNOK 3,5. Dette utgjør 7 % av det samlede underskuddet i foretaket.

Investering

Tromsøbolig KF har gjennomført investeringer i 2023 og 2024 hvor det ikke var inndeckning i investeringsvedtak. I 2024 knyttet dette seg til kjøp av en bil samt flytting og samlokalisering av virksomheten.

Investering	Manglet bevilgning i årets budsjett
Udekket beløp 2023	636 998
Udekket beløp 2024	1 752 791
Akkumulert udekket beløp	2 389 789

Balansen

Eiendeler og gjeld	Regnskap 2023	Regnskap 2024	Endring tall	
Fast eiendom og anlegg	1 122 306	1 279 498	157 192	114 %
Langsiktig gjeld	943 716	1 089 942	146 226	115 %
Kortsiktig gjeld	104 697	96 040	-8 657	92 %

Faste eiendommer og anlegg har økt med 14 % eller MNOK 157 til MRD 1,279. Den samlede summen er MNOK 190 og hvor det inngår overføring av:

- Forsøket 5
- Bymyra
- Tre leiligheter på Vervet
- To biler

Avskrivningene er fratrukket og utgjør MNOK 44.

Netto driftsresultat

Tromsøbolig KF har et merforbruk i 2024 på MNOK 50,1. Merforbruket i 2023 var på MNOK 13,37. Det akkumulerte underskuddet i balansen er følgelig MNOK 63,5. Merforbruk skal overføres fra kommunekassen til foretaket det andre året etter at merforbruket oppsto.

Administrasjonens anbefaling

Administrasjonen anbefaler at posten «Kjøp av varer og tjenester» for 2023 og 2024 analyseres sammen med økonomieksptise fra Tromsø kommune. Hensikten med analysen er å avdekke om det er kostnader som kan aktiveres i balansen og finansieres over investeringsbudsjettet.

60 % av foretakets inntekter går til dekning av finanskostnader. Det er behov for en opprydning i balansen, hvor foretakets gjeldsposter gjennomgås og nivelleres mot eiendelene i balansen.

Årsberetning 2024 for Tromsøbolig KF

Eierforhold, formål og styrende dokumenter

Tromsøbolig KF er en del av Tromsø kommune. Tromsøbolig KF er 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 viktig del av kommunens tjenester overfor befolkningen. Foretaket er dynamisk i forhold til de behov som vanskeligstilte innbyggerne har for bolig.

Tromsøbolig KF har i 2024 ansvaret for prosjektering, bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunale velferdsboliger, rus og psykiatriboliger, omsorgsboliger med og uten base, krisesenteret og formålsbygg med omsorgsbolig.

Tromsøbolig KF forvaltes i henhold til vedtekter, foretaksstrategi samt følgende styrende dokumenter:

- Eierskapsmelding 2024 – Tromsø kommune, k-sak 164/24
- Handlingsprogram for 2025-2028, k-sak 175/24
- Tromsø kommunestyres vedtatte Boligstrategi – «Rett hjem», k-sak 48/23
- Tromsø kommunes vedtatte investeringsreglement, k-sak 35/22
- Tromsø kommunes økonomireglement, k-sak 53/23
- Tromsø kommunes etiske regler og verdigrunnlag

Tromsøbolig KF opererer innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende lover, avtaler, fullmakter, rutiner og instruksjoner.

Gjennom året har det vært tett dialog med eier, med ett til to månedlige møter med den administrative kommuneledelsen samt tett samhandling med underliggende etater.

Tromsø kommune og Tromsøbolig KF er gjensidig avhengige av hverandre for å realisere ambisjonene innenfor boligstrategier. Tromsøbolig skal forvalte, drifte og vedlikeholde byggene i porteføljen, slik at de er godt egnet til formålet. Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene.

Tromsøbolig KF ble vedtatt opprettet 15/6-2022. Foretaket ble etablert 1/1-2023 og startet med tilsetninger fra 1/2- 2023. En begrenset drift og forvaltning av boliger startet 1/6-2023.

Styrets arbeid

2024 har vært det første hele driftsåret for Tromsøbolig. Foretaket er fortsatt i en oppbyggingsfase og det har for styret fortsatt vært sentralt å jobbe med å fastsette planer, strategier, fullmakter og retningslinjer for foretaket. Mot slutten av året fikk vi også fastsatt og implementert første versjon av foretakets KPIer som skal rapporteres jevnlig til styret.

Styret avla i 2024 foretakets første årsregnskap. Det har gjennom året vært brukt mye tid i styremøter på å få på plass budsjett og tertialrapporteringer til kommunestyret. Dette har vært krevende arbeid, som har måtte løses i tett samhandling med kommunen. Det har stått sentralt å få fradelt riktige kostnader og inntekter mellom kommunen og foretaket – da driften gjennom året fortsatt har vært til dels sammenvevd.

Et sentralt tema i 2024 har vært arbeidet med innføring av gjengs leie. Styret har behandlet saken i flere omganger og vedtatt innføring av ordninga fra 1/1-25. Innføring av gjengs leie er et viktig grep for å sikre foretakets inntektsgrunnlag for fremtiden.

Gjennom 2024 har det vært avholdt faste statusmøter med kommunen, hvor adm.dir. og styreleder har møtt. I tillegg er det gjennomført arbeidsmøter om økonomi, samt ett eiermøte. Foretaket har videre deltatt på kommunens eierskapskonferanse.

I siste kvartal valgte administrerende direktør å si opp. Styret har dermed igangsatt rekrutteringsprosess for å få på plass ny direktør.

Styret har gjennomført egenevaluering i tråd med kommunens eierskapsmelding. Det er i løpet av 2024 avholdt elleve styremøter og behandlet 72 saker. Styret har i perioden bestått av syv medlemmer, herunder en ansattrepresentant:

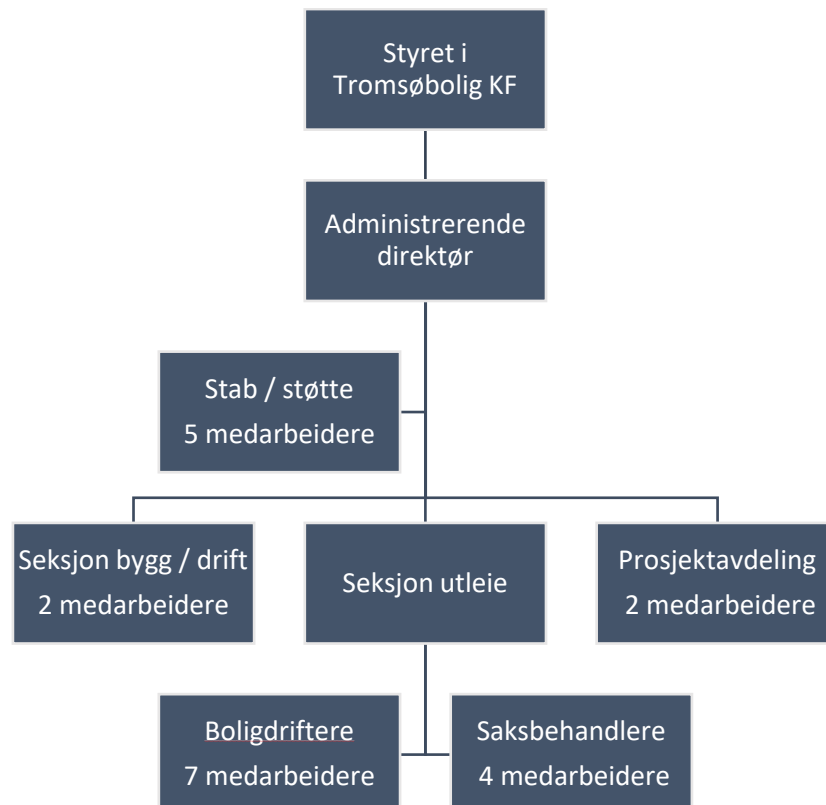
Styrets medlemmer:

- 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

Andre hele driftsår

Oppbygningen av kompetanse, organisasjon og struktur har pågått fram til sommeren 2024. Sommeren 2024 var majoriteten av de 22 medarbeiderne på plass, og høsten ble brukt til å bygge organisasjonsstruktur og -kultur. Tromsøbolig KF har vært opptatt av å ikke bygge doble strukturer, og har følgelig et tett samarbeid med ulike enheter i Tromsø kommune.

Organisasjonskartet er som følger:



I april 2024 overtok Tromsøbolig KF fakturering fra Tromsø kommune. I løpet av året har foretaket fått stadig bedre kontroll på inngående og utgående faktura og sammenhengen mellom disse. I vedtaket til oppretting av foretaket var det lagt som en forutsetning at gjengs leie skulle gjennomføres fra 1.1.23. I september 2024 ble sak om gjengs leie vedtatt i Styret i Tromsøbolig KF og i desember ble det vedtatt av kommunestyret, samtidig med innføring av ny kommunal bostøtte. Innføring skal etter planen starte fra 1. februar 2025. Gjengs leie vil medføre en gjennomsnittlig økning på 15 % på husleieinntekter i løpet av en 3 års periode.

Tromsøbolig KF var i 2024 lokalisert på tre ulike lokaliteter, og derved har det medgått tid til å finne nye og egnede lokaler for foretakets virksomhet. Da beslutningen ble fattet av styret om relokalisering til Forskningsparken, har det vært arbeidet med plan for og gjennomført flytting.

I 2024 ble det foretatt løpende opprydding og kategorisering av informasjon tillagt de ulike enhetene i FDV systemet. Tromsøbolig KF har totalt 1 094 aktive utleieenheter og en bygningsmasse på totalt 84 460 m² fordelt på følgende kategorier:

- 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 Husbanksfinansiering 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 2024 har arbeidsoppgavene knyttet seg vært å få inngående innsikt i porteføljen med:

- Tilstandsvurderinger og vedlikeholdsplanlegging
- Oppfølging av vedlikeholdsarbeid og rehabiliteringsprosjekter
- Koordinering av sikkerhetstiltak og HMS-oppfølgning
- Forvaltning av tekniske installasjoner, inkludert brannsikkerhet og energieffektivisering
- 15 gjennomførte vedlikeholdsprosjekter

I løpet av året har vi gjennomført flere større prosjekter, blant annet:

- Oppgradering av utleieenheter til dagens standard, med fokus på funksjonalitet og materialvalg som reduserer fremtidige skader og gjør bygningsdeler lett utskiftbare
- Ombygginger for å sikre bedre energieffektivitet og robusthet i kommunale boliger
- Klargjøring av 100 boliger som har stått vakant
- Lagt grunnlaget for fremtidige boligprosjekter
- Utarbeidelse av grunnlag for "100 boligprosjektet" samt gjort dette gryteklart
- Bruk av droneteknologi for bygningsscanning og utvikling av 3D-modeller
- Tromsøbolig har bistått Tromsø kommune i arbeidet med realisering av Bymyra - 60 boliger for flytninger. Samtlige boliger ble tatt i bruk på senhøsten 2024, og det gjenstår litt arbeid med uteområdene.

Fra september til desember har antall lukkede avvik og oppgaver utført økt med 50 %. Antallet kontrakter økt med 4,5 %, som tilsvarer ytterligere 50 flere husstander som har kommet i hus. Kommunen har redusert sin vakanse på tildeling med 50 % og har effektivisert sine tildelingsrutiner. Tromsøbolig KF har redusert vakansetiden for kontrakt med tilsvarende.

Tromsøbolig KF har vært involvert i arbeid med boligsosial handlingsplan. En medarbeider har vært med i ressursteamet, som er tverrfaglig gruppe satt sammen etter prosjektet "En dør inn". Formålet er å løse kompliserte saker i fellesskap.

Årsregnskapet

Årsregnskapet er utarbeidet av Tromsø kommune. Styret er av den oppfatning at årsregnskapet gir et riktig og sannferdig bilde av resultatet i 2024 (ut ifra de forutsetningen som styret har for å kunne uttale seg). For å sikre midler til fremtidig drift- og investeringstiltak må foretaket ha stort fokus på fremtidige driftsinntekter og -kostnader, finanskostnader, størrelse på balanse samt overføringer fra kommunen.

Regnskapet er ført i henhold til forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. av 7. juni 2019.

Resultatregnskap 31.12.24

Driftsinntekter	2024	2023
Overføring og tilskudd fra andre	-45 642	-34 009
Leieinntekter	-118 288	-113 289
Sum driftsinntekter	-163 930	-147 298
Driftskostnader		
Lønnsutgifter	13 343	7 463
Sosiale utgifter	2 091	1 887
Kjøp av varer og tjenester	94 361	83 632
Overføring og tilskudd til andre	6 782	335
Avskrivninger	44 143	45 488
Sum driftskostnader	160 720	138 805
Brutto driftsresultat	-324 650	-8 493
Finansinntekter og kostnader		
Renteinntekter	-2 963	-623
Renteutgifter	59 637	48 563
Avdrag på lån	40 788	39 414
Netto finanskostnader	97 462	87 353
Motpost avskrivninger	-44 143	-45 488
Netto driftsresultat	-50 109	33 373
Disponeringer		
Bruk av disposisjonsfond		-20 000
Fremført til inndekning senere år (merforbruk)	-50 109	13 373

Kommentarer til driftsinntekter

Driftsregnskapet for 2024 viser lavere inntekter (7 %) enn opprinnelig budsjettet. Budsjettet var basert på innføring av gjengs leie og overføring av innleide boliger, og kan følgelig være en forklaring på de reduserte inntektene.

Kommentarer til driftsutgifter

Driftskostnadene viser et forbruk på MNOK 160,7, noe som er et overforbruk på MNOK 34,7. Overforbruket skyldes i hovedsak et for høyt forbruk av kjøp av varer og tjenester. Overforbruket her er på 58 % og utgjør MNOK 34,7. Kjøp av varer og tjenester må sees i sammenheng med investeringsbudsjettet på MNOK 98. Flere av de oppdragene som ble utført, ble ikke godkjent som investeringer, og ble derfor flyttet over til driftsregnskapet. Dette gir Tromsøbolig KF et betydelig merforbruk uten budsjettmessig dekning, og bidrar til å forklare hvorfor netto driftsresultat er på MNOK -50. En omforent forståelse av forskjellen mellom investering og drift ville utgjort en betydelig forskjell i det avlagte årsregnskapet.

Bakgrunnen for dette, er at Tromsøbolig KF fikk MNOK 78 i investeringsmidler til rehabilitering av eksisterende bygg, samt MNOK 20 til kjøp av nye boliger. Udisponert beløp er på MNOK 73,5 av den samlede rammen. Vi har brukt om lag MNOK 13,4 av rammen på MNOK 78.

Boligforetaket har et mindre forbruk når de gjelder lønn og sosiale tjenester.

Avskrivninger

Avskrivningene for 2024 utgjør ca. MNOK 44, og er marginalt lavere enn budsjett.

Kommentarer til finansinntekter og – utgifter

Finansinntektene ligger på MNOK 2,9 og er MNOK 2 over budsjett.

60 % av foretakets inntekter medgår til å betale ned rente og avdrag. Finanskostnadene ligger MNOK 5,6 over budsjett.

Kommentarer til driftsresultatet

Årsregnskapet er avsluttet med netto driftsresultat på MNOK -50,1. Tromsøbolig KF hadde et overforbruk i 2023 på kr 13,3 millioner som fremføres til inndekning i år.

Årsavslutningsposter

Netto driftsresultat er på MNOK -50,1. Tromsøbolig KF hadde et overforbruk i 2023 på kr 13,3 millioner som fremføres til inndekning i år.

Balanse pr 31/12-2024

Faste eiendommer og anlegg har økt med 14 % eller MNOK 157 til MRD 1,279. Den samlede summen er MNOK 190 og hvor det inngår overføring av:

- Forsøket 5
- Bymyra
- Tre leiligheter på Vervet
- To biler

EGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
Egenkapital		
Merforforbruk i driftsregnskapet	63 480	13 373
Udekket beløp i investeringsregnskapet	2 390	637
Kapitalkonto	-195 419	-181 230
Sum egenkapital	-129 549	-167 220
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-1 087 856	-943 005
Pensjonsforpliktelser	-2 086	-711
Sum langsiktig gjeld	-1 089 942	-947 716
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-93 456	-103 292
Annen kortsiktig gjeld	-2 407	-190
Sum kortsiktig gjeld	-95 863	-104 697
Sum gjeld	-1 185 981	-1 048 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-1 315 530	-1 215 634
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Faste eiendommer og anlegg	1 279 498	1 122 306
Utsyr, maskiner og transportmidler	4 239	2 119
Sum varige driftsmidler	1 283 737	1 124 425
Pensjonsmidler	1 624	521
Sum anleggsmidler	1 285 361	1 124 946
Omløpsmidler		
Bankinnskudd og kontanter	23 194	23 898
Kundefordringer	6 849	66 511
Andre kortsiktige fordringer	127	278
Sum omløpsmidler	30 170	90 687
SUM EIENDELER	1 315 530	1 215 634

Endring i arbeidskapital

Regnskapet til Tromsøbolig KF skal vise all anskaffelse og anvendelse av midler. Det betyr at regnskapet er et arbeidskapitalregnskap som omfatter inntekter og innbetalingsposter, som for eksempel bruk av lån og mottatte avdrag på utlån, salg av aksjer og andeler, og utgifter og utbetalingsposter, som for eksempel avdrag på lån og utlån, og kjøp av aksjer og andeler.

Tabellene viser en spesifikasjon av endring i arbeidskapital ifølge balansen. Oversikten viser endringene i de enkelte beholdningskonti som inngår i omløpsmidlene og i kortsiktig gjeld. Tabellene viser også sum anskaffelse og sum anvendelse av midler fra drifts- og investeringsregnskapet.

Arbeidskapitaloversikten viser regnskapets inntekter og innbetalingsposter samt utgifter og utbetalingsposter

Balanseregnskapet :	31.12.2024	01.01.2024	Endring
2.1 Omløpsmidler	30 169 573	90 687 329	
2.3 Kortsiktig gjeld	-96 039 727	-104 697 051	
Arbeidskapital	-65 870 154	-14 009 722	-51 860 432

Drifts- og investeringsregnskapet :	Sum
Driftsregnskapet	
Sum driftsinntekter	-163 929 578
Sum driftsutgifter	116 575 270
Netto finansutgifter	97 461 950
Netto driftsresultat	50 107 641
Investeringsregnskapet	
Sum investeringsutgifter	13 357 542
Sum investeringsinntekter	-11 604 751
Netto utgifter videreutlån	0
Netto utgifter i investeringsregnskapet	1 752 791
Endring ubrukte lånemidler (økning +/-reduksjon-)	0
Endring i regnskapsprinsipp ført direkte mot egenkapital	0
Endring arbeidskapital i drifts- og investeringsregnskapet	-51 860 432
Differanse (forklares nedenfor)	0

Investeringer

Det er gjort investeringer for totalt MNOK 13,358, hvorav MNOK 11,605 er bruk av lån og MNOK 1,289 er kompensasjon for merverdiavgift. Differansen fra budsjettert til faktisk kompensasjon skyldes at mesteparten av investeringen som har vært kompensasjonsberettiget er gjort av kommunen. Kompensasjonen for merverdiavgiften er derfor ikke overført til boligforetaket.

Fremført til inndekning senere år på MNOK 1,312 gjelder innkjøp av varebil og nye kontorlokaler.

Investering pr 31.12.24

Investeringer	2024	2023
Investering i varige driftsmidler	13 358	45 943
Sum investeringer	13 358	45 943
Kompensasjon for merverdiavgift	-1 289	-1 152
Bruk av lån	-10 316	-44 154
Sum investeringsinntekter	-11 605	-45 306
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	1 753	637

Usikkerhetsmomenter

Det er store renoveringsbehov og vedlikeholdsetterslepet er anslått til ca. 1 mrd. I tillegg har kommunen beskrevet et behov for nye boliger som frem til 2030 som anslås til å ligge på samme kostnad. Et vesentlig usikkerhetsmoment er balansen mellom å løfte eksisterende boliger til et akseptabelt nivå (tilstandsgrad 1,9) i forhold til erverv av nye enheter.

Tromsøbolig har en meget stor balanse med tilhørende lånefinansiering. Dette gjør det krevende for foretaket å gjennomføre de ambisjonene som tilligger selskapet. 60 % av foretakets inntekter medgår til dekning av avdrag og renter.

Miljø, organisasjon, helse og sikkerhet

Den vedtatte HR-strategien til Tromsø kommune ligger til grunn for foretakets arbeid. Dette innebærer at foretaket skal ha en høy etisk standard. På grunn av lavt antall ansatte har foretaket foreløpig ikke eget Arbeidsmiljøutvalg (AMU), men det er imidlertid holdt samarbeidsmøter hver 14.dag hvor alle ansatte deltar.

Når det gjelder sosiale forhold inkluderer foretaket informasjon om like muligheter uavhengig av kjønn, lik lønn for likt arbeid, like muligheter for opplæring og utvikling, samt ansettelse og inkludering av personer med funksjonsnedsettelse.

Tromsøbolig KF legger vekt på å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling i strid med likestillingsloven. Kjønnsfordelingen blant de ansatte er på 47 % kvinner og 57 % menn. I styret er det tre kvinner og fire menn. Styreleder er kvinne.

Sykefravær i 2024 var på 15,8% hvor 10,5 % er langtidsfravær.



Det arbeides kontinuerlig med å utvikle gode rutiner og prosedyrer, KPler og beste praksis for i minst mulig grad å påvirke vårt ytre miljø og å redusere klimagassutslipp. Gjenbruk, ombruk og bruk av ikke-fossilt drivstoff på kjøretøy er en hovedregel ved anskaffelser eller drift i foretaket.

Det prioriterte boligprosjektet «100-boliger» har energieffektivisering, brannsikkerhet, bomiljø og bærekraft som førende prinsipper.

Årsregnskap 2024

TROMSØBOLIG KF

Innhold

Innledning	2
Bevilgningsoversikt - drift (§ 5-4)	4
Bevilgningsoversikt – investering (§ 5-5, 1. ledd)	5
Bevilgningsoversikt – investering (§ 5-5, 2. ledd)	5
Økonomisk oversikt etter art – drift (§ 5-6)	6
Balanseregnskapet (§ 5-8)	7
Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner (§ 5-9)	9
Noteopplysninger	10
Kort om virksomheten og organisering	10
Kommuneregnskapet – et finansielt og bevilgningsorientert regnskap	11
De grunnleggende regnskapsprinsippene:	11
God kommunal regnskapsskikk	12
Forskriftsbestemte noteopplysninger	12
Note 1 - Endring i arbeidskapital (§ 5-10 a)	13
Note 2 - Oppstilling av kapitalkontoen (§ 5-10 b)	14
Note 3 – Endring i regnskapsprinsipp, regnskapsestimat og korrigeringer av tidligere års feil (§ 5-10 c)	15
Note 4 - Anleggsmidler (§ 5-11 a)	16
Note 5 - Aksjer og andeler i varig eie (§ 5-11 b)	17
Note 6 - Utlån (§ 5-11 c)	17
Note 7 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler (§ 5-11 d)	17
Note 8 - Rentesikring (§ 5-11 e)	17
Note 9 - Langsiktig gjeld (§ 5-12 a)	18
Note 10 – Avdrag på lån (§ 5-12 b)	19
Note 11 - Pensjon (§ 5-12 c)	20
Note 12 - Garantiansvar (§ 5-12 d)	23
Note 13 - Avsetning og bruk av bundne fond (§ 5-13 a)	24
Note 14 - Selvkost (§ 5-13 b)	24
Note 15 - Salg av finansielle anleggsmidler (§ 5-13 c)	24
Note 16 - Ytelser til ledende personer (§ 5-13 d)	25
Note 17 - Godtgjørelse til revisor (§ 5-13 e)	25
Note 18 - Vesentlige poster og transaksjoner i regnskapet	26
Note 19 - Økonomisk utvikling	31
Note 20 - Usikre forpliktelser, betingede eiendeler og hendelse etter balansedagen	32
Note 21 - Fordeling av inntekter (§ 6-2 a)	33
Note 22 - Overføringer fra kommunekassen for å dekke merforbruket (§ 6-2 b)	34

Innledning

Tromsøbolig KF har utarbeidet regnskapet for 2024 i henhold til bestemmelsene i kommuneloven av 22.06.2018, forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. av 07.06.2019, og god kommunal regnskapsskikk (GKRS), herunder kommunale regnskapsstandarder (KRS).

Tromsøbolig KF rapporterer i henhold til forskrift om rapportering fra kommuner og fylkeskommuner mv. av 18.10.2019, og KOSTRA-veilederen for 2024 (KOMMUNE-STAT-RAPPORTERING).

Årsregnskapet inneholder forskriftsbestemte oppstillinger og noter (§ 5-2 i forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. av 07.06.2019, heretter omtalt som *budsjett- og regnskapsforskriften*). De forskriftsbestemte oppstillingene er bevilgningsoversikt drift (§ 5-4), bevilgningsoversikt investering (§ 5-5), økonomisk oversikt etter art – drift (§ 5-6), balanseregnskapet (§ 5-8) og oversikt over samlet budsjettavvik og årsoppgjørdisposisjoner (§ 5-9). Kommunale foretak kan slå sammen uvesentlige poster med andre poster og utelate poster som ikke er aktuelle i disse oppstillingene (§ 6-1).

Styret avlegger årsregnskapet og avgir årsberetning (kommuneloven § 9-8). Saken skal behandles av kommunestyret senest 30. juni (kommuneloven § 14-3). Vedtaket om årsregnskapet skal angi hvordan et eventuelt merforbruk skal dekkes inn. Merforbruket er det som står igjen etter strykninger av avsetninger til disposisjonsfond etc. (§ 4-2 i budsjett og regnskapsforskriften). Tromsøbolig KF inngår i samme juridiske enhet som Tromsø kommune og skal dermed også inngå i et samlet årsregnskap for kommunen. Et eventuelt merforbruk skal dekkes inn i driftsregnskapet året etter at det oppsto. Dersom merforbruket ikke er fullt ut dekket inn i regnskapet i året etter at merforbruket oppsto, skal det resterende beløpet overføres fra kommunekassen til foretaket i budsjettet for det andre året etter at merforbruket oppsto jmfør kommuneloven § 14-12, 2. ledd. Et udekket beløp i investeringsregnskapet skal føres opp til dekning på investeringsbudsjettet året etter at det oppstod, etter at så mye som mulig av beløpet er strøket mot avsetninger til ubundet investeringsfond (§ 4-5 i budsjettforskriften). Kommunale foretak har selv ansvaret for å dekke inn eventuelle udekket finansiering i investeringsregnskapet. Kommuneloven har ikke tilsvarende bestemmelser for overføring av midler til kommunale foretak som det er for merforbruk driftsregnskapet.

Etter kommunelov av 22.06.2018 er ikke mindreforbruk i driftsregnskapet lenger aktuelt, da dette skal avsettes direkte til disposisjonsfond, etter strykningsbestemmelsen, jmfør § 4-3 i budsjett- og regnskapsforskriften. På tilsvarende måte er heller ikke udisponert beløp i investeringsregnskapet aktuelt lengre, da det først skal foretas strykninger og deretter avsettes direkte til ubundet investeringsfond (§ 4-6 i budsjett- og regnskapsforskriften).

Driftsregnskapet ble avsluttet med et merforbruk på 50 107 641 kroner.

Driftsregnskapet for 2024 viste et budsjettavvik (merforbruk før strykning) på 50 107 641 kroner.

Saldo på disposisjonsfond er på 0 kroner ved årsslutt. Akkumulert merforbruk i balansen er 63 480 365 kroner pr. 31.12.

Merforbruket fra 2023 på 13 372 724 kroner, skal overføres fra kommunekassen til foretaket i budsjettet for 2025 (det andre året etter at merforbruket oppsto), jmfør kommuneloven § 14-12, 2. ledd.

Investeringsregnskapet ble avsluttet med et udekket beløp på 1 752 791 kroner.

Investeringsregnskapet for 2024 viste et budsjettavvik (udisponert beløp før strykning) på 73 531 689 kroner, dermed ble 73 531 689 kroner av bruk av konsernlånet strøket. I tillegg ble ytterligere 1 752 791 kroner strøket siden det manglet bevilgning i årets investeringsbudsjett. Tromsøbolig KF har ingen ubundne investeringsfond. Tromsøbolig KF har heller ikke dekket inn det udekkede beløpet på investering i 2023, slik at det akkumulerte udekkede beløpet i balansen er 2 389 789 kroner.

Tromsøbolig KF har selv ansvaret for å dekke inn eventuelle udekket finansiering i investeringsregnskapet, gjennom vedtak i neste års investeringsbudsjett (2025).

Brutto driftsresultat er positivt med 3 211 467 kroner, mens netto driftsresultat er negativt med 50 107 641 kroner. Netto driftsresultat har en negativ resultatgrad på 30,6 % av driftsinntektene.

Bevilgningsoversikt - drift (§ 5-4)

(tall i hele tusen kroner)	Note	Regnskap 2024	Rev. budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Regnskap 2023
Rammetilskudd		0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt		0	0	0	0
Eiendomsskatt		0	0	0	0
Andre generelle driftsinntekter		0	0	0	0
Sum generelle driftsinntekter		0	0	0	0
Korrigert sum bevilgninger drift, netto		-47 354	-93 975	-93 975	-53 981
Avskrivninger		44 143	45 412	45 412	45 488
Sum netto driftsutgifter		-3 211	-48 563	-48 563	-8 493
Brutto driftsresultat	19	-3 211	-48 563	-48 563	-8 493
Renteinntekter		-2 963	-884	-884	-623
Utbytter		0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler		0	0	0	0
Renteutgifter		59 637	55 942	55 942	48 563
Avdrag på lån		40 788	38 917	38 917	39 414
Netto finansutgifter		97 462	93 975	93 975	87 353
Motpost avskrivninger		-44 143	-45 412	-45 412	-45 488
Netto driftsresultat	19	50 108	0	0	33 373
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					
Overføring til investering		0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond		0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond		0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond		0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond		0	0	0	-20 000
Dekning av tidligere års merforbruk		0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	19	0	0	0	-20 000
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	19	50 108	0	0	13 373

Bevilgningsoversikt – investering (§ 5-5, 1. ledd)

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 2024	Rev. budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Regnskap 2023
Investeringer i varige driftsmidler	13 358	98 600	98 600	45 943
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0
Utlån av egne midler	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0
Sum investeringsutgifter	13 358	98 600	98 600	45 943
Kompensasjon for merverdiavgift	-1 289	-4 000	-4 000	-1 152
Tilskudd fra andre	0	-9 000	-9 000	0
Salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0
Utdeling fra selskaper	0	0	0	0
Mottatte avdrag på utlån av egne midler	0	0	0	0
Bruk av lån	-10 316	-85 600	-85 600	-44 154
Sum investeringsinntekter	-11 605	-98 600	-98 600	-45 306
Videreutlån	0	0	0	0
Bruk av lån til videreutlån	0	0	0	0
Avdrag på lån til videreutlån	0	0	0	0
Mottatte avdrag på videreutlån	0	0	0	0
Netto utgifter videreutlån	0	0	0	0
Overføring fra drift	0	0	0	0
Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0
Bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	0	0	0	0
Fremført til inndeckning i senere år (udekket beløp)	1 753	0	0	637

Bevilgningsoversikt – investering (§ 5-5, 2. ledd)

Prosjektnavn (tall i hele tusen kroner)	Note	Regnskap 2024	Revidert budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Regnskap 2023
Rehabilitering av eksisterende boligmasse		11 605	78 600	78 600	12 038
Nye bolig kjøp		0	20 000	20 000	33 268
Nye kontorlokaler		1 263	0	0	0
Kjøp av transportmidler		490	0	0	637
Investeringer i varige driftsmidler		13 358	98 600	98 600	45 943
Tilskudd til andres investeringer		0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper		0	0	0	0
Utlån av egne midler		0	0	0	0

Økonomisk oversikt etter art – drift (§ 5-6)

(tall i hele tusen kroner)	Note	Regnskap 2024	Rev. budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Regnskap 2023
Rammetilskudd		0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt		0	0	0	0
Eiendomsskatt		0	0	0	0
Andre skatteinntekter		0	0	0	0
Andre overføringer og tilskudd fra staten		0	0	0	0
Overføringer og tilskudd fra andre		-45 642	-36 969	-36 969	-34 009
Brukerbetalinger		0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter		-118 288	-139 943	-139 943	-113 289
Sum driftsinntekter	18	-163 930	-176 912	-176 912	-147 298
Lønnsutgifter		13 343	15 490	15 490	7 463
Sosiale utgifter		2 091	4 041	4 041	1 887
Kjøp av varer og tjenester		94 361	59 650	59 650	83 632
Overføringer og tilskudd til andre		6 782	3 756	3 756	335
Avskrivninger		44 143	45 412	45 412	45 488
Sum driftsutgifter	18	160 718	128 349	128 349	138 805
Brutto driftsresultat	19	-3 211	-48 563	-48 563	-8 493
Renteinntekter		-2 963	-884	-884	-623
Utbytter		0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omlopsmidler		0	0	0	0
Renteutgifter		59 637	55 942	55 942	48 563
Avdrag på lån		40 788	38 917	38 917	39 414
Netto finansutgifter		97 462	93 975	93 975	87 353
Motpost avskrivninger		-44 143	-45 412	-45 412	-45 488
Netto driftsresultat	19	50 108	0	0	33 373
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					
Overføring til investering		0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond		0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond		0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond		0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond		0	0	0	-20 000
Dekning av tidligere års merforbruk		0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	19	0	0	0	-20 000
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	19	50 108	0	0	13 373

Balanseregnskapet (§ 5-8)

(tall i hele tusen kroner)	Note	2024	2023
EIENDELER			
Faste eiendommer og anlegg		1 279 498	1 122 306
Utstyr, maskiner og transportmidler		4 239	2 119
Sum varige driftsmidler	4	1 283 737	1 124 425
Aksjer og andeler	5	0	0
Obligasjoner		0	0
Utlån	6	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Immaterielle eiendeler		0	0
Pensjonsmidler	11	1 624	521
Sum anleggsmidler		1 285 361	1 124 946
Bankinnskudd og kontanter		23 194	23 898
Aksjer og andeler		0	0
Obligasjoner		0	0
Sertifikater		0	0
Derivater		0	0
Sum finansielle omlopsmidler	7,8	0	0
Kundefordringer	18	6 849	66 511
Andre kortsiktige fordringer	18	127	278
Premieavvik	11	0	0
Sum kortsiktige fordringer		6 976	66 789
Sum omlopsmidler	1	30 170	90 687
SUM EIENDELER		1 315 530	1 215 634

(tall i hele tusen kroner)	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Disposisjonsfond	13	0	0
Bundne driftsfond	13,14	0	0
Merforbruk i driftsregnskapet		63 480	13 373
Sum egenkapital drift		63 480	13 373
Ubundet investeringsfond		0	0
Bundne investeringsfond		0	0
Udekket beløp i investeringsregnskapet	18,19	2 390	637
Sum egenkapital investering		2 390	637
Kapitalkonto	2	-195 419	-181 230
Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen drift	3	0	0
Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen investering	3	0	0
Sum annen egenkapital		-195 419	-181 230
Sum egenkapital		-129 549	-167 220
Gjeld til kredittinstitusjoner		-1 087 856	-943 005
Obligasjonslån		0	0
Sertifikatlån		0	0
Sum lån	9,10	-1 087 856	-943 005
Pensjonsforpliktelse	11	-2 086	-711
Sum langsiktig gjeld		-1 089 942	-943 716
Leverandørgjeld	18	-93 456	-103 292
Likviditetslån		0	0
Derivater		0	0
Annen kortsiktig gjeld	18	-2 407	-1 215
Premieavvik	11	-177	-190
Sum kortsiktig gjeld	1,18	-96 040	-104 697
Sum gjeld		-1 185 981	-1 048 413
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-1 315 530	-1 215 634
MEMORIAKONTI			
Ubrukte lånemidler		0	0
Andre memoriakonti		0	0
Motkonto for memoriakontiene		0	0

Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner (§ 5-9)

Samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner i drift (tall i hele tusen kroner)	Note	Vedtatt i årsbudsjettet	Vedtatt av underordn et organ	Sum (ihht regnskap)
Netto driftsresultat				50 108
Avsetning til bundne driftsfond				
Bruk av bundne driftsfond				
Overføring til investering i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Avsetninger til disposisjonsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Bruk av disposisjonsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Budsjettert dekning av tidligere års merforbruk				
Årets budsjettavvik (mer - eller mindreforbruk før strykninger)				50 108
Strykning av overføring til investering				
Strykning av avsetninger til disposisjonsfond				
Strykning av dekning av tidligere års merforbruk				
Strykning av bruk av disposisjonsfond				
Mer- eller mindreforbruk etter strykning				50 108
Bruk av disposisjonsfond for reduksjon av årets merforbruk etter strykning				
Bruk av disposisjonsfond for inndekning av tidligere årets merforbruk				
Bruk av mindreforbruk etter strykninger for dekning av tidligere års merforbruk				
Avsetning av mindreforbruk etter strykninger til disposisjonsfond				
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	19			50 108

Samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner i investering (tall i hele tusen kroner)	Note	Vedtatt i årsbudsjettet	Vedtatt av underordn et organ	Sum (ihht regnskap)
Sum investeringsutgifter, investeringsinntekter eksklusiv bruk av lån				12 068
Avsetning til bundne investeringsfond				
Bruk av bundne investeringsfond				
Budsjettert bruk av lån		-85 600		-85 600
Overføring fra drift i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Avsetning til ubundet investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Bruk av ubundet investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Dekning av tidligere års udekket beløp				
Årets budsjettavvik (udekket eller udisponert beløp før strykninger)				-73 532
Strykning av avsetninger til ubundet investeringsfond				
Strykning av bruk av lån				75 284
Strykning av overføring fra drift				
Strykning av bruk av ubundet investeringsfond				
Udekket eller udisponert beløp etter strykninger				
Avsetning av udisponert beløp etter strykninger til ubundet investeringsfond				
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	19			1 753

Noteopplysninger

Kort om virksomheten og organisering

Tromsøbolig KF er organisert som et kommunalt foretak. Virksomheten skal 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 skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene. Foretaket skal være bransjeledende innenfor formålene sine, herunder bærekraft- og miljø, teknologiutvikling og teknisk kvalitet, sambruk og arealeffektivitet. Foretaket skal ivareta Tromsø kommunes sine oppgaver med å eie, forvalte, utvikle og bygge utleieboliger for kommunen, og boligene kan leies ut jamfør sosialtjenesteloven. Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene.

Øvrige beskrivelse av virksomheten vil framkomme av styrets årsberetning, samt Tromsø kommunes årsberetning for den samlede virksomheten (kommuneloven § 14-7). Årsberetning skal behandles av kommunestyret i samme sak som årsregnskapet, senest 30. juni (kommuneloven § 14-3).

Kommuneregnskapet – et finansielt og bevilgningsorientert regnskap

Kommuneregnskapet er et finansielt og bevilgningsorientert regnskap, med fokus på betalbare størrelser. Dette forklares ved at kommuneregnskapet først og fremst viser tilgang på og bruk av midler, noe som i korte trekk betyr at regnskapet i hovedsak viser inntekter og utgifter (finansielle/betalbare størrelser) og ikke kostnader og økonomisk overskudd/gevinst.

De grunnleggende regnskapsprinsippene:

Arbeidskapitalprinsippet (§ 14-6 i kommuneloven)¹

All tilgang på og bruk av midler i året skal framgå av driftsregnskapet eller investeringsregnskapet

Bruttoprinsippet (§ 14-6 i kommuneloven)

Alle utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger er regnskapsført brutto.

Anordningsprinsippet (§ 14-6 i kommuneloven)¹

Alle kjente utgifter og utbetalinger, inntekter og innbetalinger i året er tatt med i Tromsøbolig KF sitt årsregnskap, enten de er betalt eller ikke. Med kjent menes at varer og tjenester må være levert for inntektsføring og mottatt for utgiftsføring. Tidspunktet for når fakturaer forfaller er uten betydning med tanke på bokføringstidspunkt.

Beste estimat (§ 14-6 i kommuneloven)

Hvis størrelsen på et beløp er usikkert, brukes beste estimat.

Regler om måling (Forsiktighetsprinsippet)

Forsiktighetsprinsippet er ikke nevnt som et grunnleggende regnskapsprinsipp i kommuneloven § 14-6 og er heller ikke definert som et grunnleggende regnskapsprinsipp i rammeverket. Men basert på reglene om måling av eiendeler og gjeld i § 3-2 og § 3-3 i budsjett- og regnskapsforskriften, skal urealisert tap regnskapsføres.

A) Måling av anleggsmidler og langsiktig gjeld

I balanseregnskapet er anleggsmidler eiendeler bestemt til varig eie eller bruk for kommunen. Varige driftsmidler som bygninger, anlegg, maskiner og transportmidler, klassifiseres som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler som har ubegrenset brukstid avskrives ikke, mens anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives etter § 3-4 i budsjett- og regnskapsforskriften. Avskrivningene starter året etter at anleggsmidlet er anskaffet. Anleggsmidler som har hatt verdifall som ikke forventes å være forbigående nedskrives til virkelig verdi.

Langsiktig gjeld måles til opptakskost. Langsiktig gjeld oppskrives ved en varig økning i forpliktelsen. Langsiktig gjeld oppskrives likevel ikke ved renteendringer på lån. Oppskrivningen reverseres i den grad grunnlaget for oppskrivningen faller bort.

¹ **Unntak fra arbeidskapitalprinsippet og anordningsprinsippet**

For lån er det kun den delen som faktisk er brukt i løpet av året som er ført i investeringsregnskapet. Den delen som ikke er brukt, er registrert som memoriapost i balansen (§ 2-6 i budsjett- og regnskapsforskriften).

Regnskapsføring av premieavvik vil i henhold til (§§ 3-5 og 3-6 i budsjett- og regnskapsforskriften) også fremstå som et unntak.

Prinsippendringer skal etter budsjett- og regnskapsforskriften § 3-7 regnskapsføres direkte mot egenkapitalen og vil også fremstå som et unntak.

B) Måling av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Tromsøbolig KF sine omløpsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi (laveste verdis prinsipp). Fordringer knyttet til egen vare- og tjenesteproduksjon, samt markedsbaserte verdipapirer som inngår i en handelsportefølje er omløpsmidler. Markedsbaserte finansielle omløpsmidler måles til virkelig verdi.

Utestående fordringer er vurdert til pålydende med fradrag for forventet tap. Andre fordringer er omløpsmidler dersom disse forfaller innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Øvrige fordringer klassifiseres som anleggsmiddel.

Kortsiktig gjeld måles til det høyeste av opptakskost og virkelig verdi.

God kommunal regnskapsskikk

I henhold til kommuneloven (§ 14-6) skal også årsregnskapet føres i samsvar med god kommunal regnskapsskikk. God kommunal regnskapsskikk er en rettslig standard som skal utvikles innenfor den rammen lovgivningen setter. God kommunal regnskapsskikk er ment som et dynamisk begrep og skal angi standarder som kompletterer lovverket. Disse regnskapsstandardene utformes gjennom praksis, teori og samfunnsutvikling. Foreningen for god kommunal regnskapsskikk (GKRS) forvalter disse regnskapsstandardene (KRS).

Forskriftsbestemte noteopplysninger

Noter er en forklaring og utdypning av informasjon til de forskriftsbestemte oppstillingene. I henhold til budsjett- og regnskapsforskriften § 5-2) skal det så langt de er aktuelle være noteopplysninger om;

- Faste noteopplysninger om arbeidskapital, kapitalkonto og endringer i regnskapsprinsipp (§ 5-10)
- Faste noteopplysninger om eiendeler (§ 5-11)
- Faste noteopplysninger om lån, avdrag, pensjon og andre forpliktelser (§ 5-12)
- Faste noteopplysninger om andre forhold (§ 5-13)
- Andre noteopplysninger i årsregnskapet som er vesentlig for å vurdere den økonomiske utviklingen og stilling (§ 5-15)

Årsregnskapet til kommunale foretak skal i tillegg inneholde opplysninger om særlige noteopplysninger (§ 6-2).

Foreningen for god kommunal regnskapsskikk (GKRS) kan også gjennom de kommunale regnskapsstandarder (KRS) ha gitt ytterligere krav til og spesifisering av noteopplysningene.

Faste noteopplysninger om arbeidskapital, kapitalkonto og endringer i regnskapsprinsipp

Note 1 - Endring i arbeidskapital (§ 5-10 a)

Det skal opplyses om hva arbeidskapitalen er ved inngangen av året, årets endring i arbeidskapitalen, og hva arbeidskapitalen er ved utgangen av året. Årets endring i arbeidskapitalen skal spesifiseres med netto driftsresultat, netto utgifter i investeringsregnskapet, endring i ubrukte lånemidler og virkningen av endring i regnskapsprinsipp.

Regnskapet til Tromsøbolig KF skal vise all anskaffelse og anvendelse av midler. Det betyr at regnskapet er et arbeidskapitalregnskap som omfatter inntekter og innbetalingsposter, som for eksempel bruk av lån og mottatte avdrag på utlån, salg av aksjer og andeler, og utgifter og utbetalingsposter, som for eksempel avdrag på lån og utlån, og kjøp av aksjer og andeler. Tabellene viser en spesifisering av endring i arbeidskapital ifølge balansen. Oversikten viser endringene i de enkelte beholdningskonti som inngår i omløpsmidlene og i kortsiktig gjeld. Tabellene viser også sum anskaffelse og sum anvendelse av midler fra drifts- og investeringsregnskapet. Arbeidskapitaloversikten viser regnskapets inntekter og innbetalingsposter samt utgifter og utbetalingsposter.

Tabell 1-1: Endring i arbeidskapital (i hele kroner)

Balanseregnskapet :	31.12.2024	01.01.2024	Endring
2.1 Omløpsmidler	30 169 573	90 687 329	
2.3 Kortsiktig gjeld	-96 039 727	-104 697 051	
Arbeidskapital	-65 870 154	-14 009 722	-51 860 432

Drifts- og investeringsregnskapet :	Sum
Driftsregnskapet	
Sum driftsinntekter	-163 929 578
Sum driftsutgifter	116 575 270
Netto finansutgifter	97 461 950
Netto driftsresultat	50 107 641
Investeringsregnskapet	
Sum investeringsutgifter	13 357 542
Sum investeringsinntekter	-11 604 751
Netto utgifter videreutlån	0
Netto utgifter i investeringsregnskapet	1 752 791
Endring ubrukte lånemidler (økning +/-reduksjon-)	0
Endring i regnskapsprinsipp ført direkte mot egenkapital	0
Endring arbeidskapital i drifts- og investeringsregnskapet	-51 860 432
Differanse (forklares nedenfor)	0

Note 2 - Oppstilling av kapitalkontoen (§ 5-10 b)

Årets endring i kapitalkonto skal spesifiseres med årets endring i bokført verdi av anleggsmidlene og langsiktig gjeld, endring i ubrukte lånemidler og virkningen av endring i regnskapsprinsipp.

Egenkapitalen i et regnskap som er ført i henhold til god kommunal regnskapsskikk tilsvarer forskjellen mellom balanseført verdi av eiendeler og gjeld. Egenkapitalen er inndelt i en fondsdel og i en kapitalkonto. Kapitalkontoen representerer differansen mellom balanseført verdi av anleggsmidlene og langsiktig gjeld, justert for ubrukte lånemidler. Kapitalkontoen representerer egenkapitalfinansiert andel av anleggsmidlene.

Tabell 2-1: Kapitalkonto–samlet egenfinansiering av anleggsmidlene pr. 1.1.2024 og 31.12.2024
(i hele kroner)

Saldo kapitalkonto 1.1.2024	181 230 159
Økning av kapitalkonto (kreditposter):	
Aktivering fast eiendom, anlegg, utstyr, maskiner og transportmidler	13 357 541
Overførte anleggsmidler fra kommunekassa	190 097 410
Reversert nedskrivning eiendom,anlegg, utstyr, maskiner og transportmidler	0
Kjøp av aksjer/andeler	0
Reversert nedskrivning aksjer/andeler	0
Utlån	0
Avdrag på eksterne lån	40 788 000
Endring pensjonsmidler andre selskap	1 102 394
Reduksjon av kapitalkonto (debetposter):	
Salg av fast eiendom, anlegg, utstyr, maskiner og transportmidler	0
Avskrivning: Eiendom,anlegg, utstyr, maskiner og transportmidler	44 142 842
Nedskrivning: Eiendom,anlegg, utstyr, maskiner og transportmidler	0
Salg aksjer/andeler	0
Nedskrivning aksjer/andeler	0
Avdrag på utlån	0
Avskrivning på utlån	0
Bruk av lånemidler	10 315 520
Overført gjeld fra kommunekassa	175 323 680
Endring pensjonsforpliktelser (økning)	1 374 296
Saldo kapitalkonto 31.12.2024	195 419 166

Note 3 – Endring i regnskapsprinsipp, regnskapsestimat og korrigeringer av tidligere års feil (§ 5-10 c)

Det skal opplyses om vesentlige endringer i regnskapsprinsipp. Det skal også opplyses om vesentlige endringer i regnskapsestimater og om vesentlige korrigeringer av tidligere års feil.

Det er ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipper i 2024.

UTKAST

Faste noteopplysninger om eiendeler

Note 4 - Anleggsmidler (§ 5-11 a)

For hver gruppe av varige driftsmidler skal det opplyses om avskrivningsperioder. For hver gruppe av varige driftsmidler skal det også opplyses om balanseført verdi ved inngangen av året, årets tilgang, avgang, avskrivninger, nedskrivninger og eventuelle reverseringer av nedskrivninger, og balanseført verdi ved utgangen av året. Leide varige driftsmidler som er balanseført, skal spesifiseres hvis leieavtalen er vesentlig. Det skal i tillegg opplyses om årsaken til vesentlige nedskrivninger og eventuelle reverseringer av slike.

Varige driftsmidler er alle typer fast eiendom; tomter, bygninger, tekniske og fysiske anlegg, inventar, utstyr, transportmidler, maskiner mv. Et varig driftsmiddel kan defineres som et driftsmiddel som forventes brukt mer enn en regnskapsperiode (1 år). Driftsmiddelet må ha en anskaffelseskost på minimum kr 100 000 og ha en økonomisk levetid på minst 3 år regnet fra anskaffelsestidspunktet.

Tabell 4-1: Oversikt varige driftsmidler pr. 31.12.2023 (i hele tusen kroner)

(tall i hele tusen kroner)	IKT-utstyr, kontormaskiner o.l.	Inventar, utstyr, verktøy, maskiner, kjøretøy o.l.	Programvar e, dekomponer te bygg o.l.	Bygg, anlegg og påkostninger på bygg	Bygg, boliger	Bygg institusjons- bygg	Tomter	Sum
Balanseført verdi 1.1	2 043	1 748	6 994	15 068	1 057 212	0	41 360	1 124 425
Tilgang	467	2 016	0	0	200 965	0	8	203 455
Avgang	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-650	-270	-636	-837	-40 812	-938	0	-44 143
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Reverserte nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0	0
Korrigert anleggsgrupper	0	0	0	0	-47 994	47 994	0	0
Korrigert anskaffelseskost tidligere år	0	0	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi 31.12	1 859	3 494	6 358	14 231	1 169 370	47 056	41 368	1 283 737
Avskrivningsperioder (maks # år)	5	10	15	20	40	60	Ingen avskr.	

Årets tilganger er på 203,5 mill. kroner. I dette ligger overføring av anleggsmidler fra kommunekassa på 190,1 mill. kroner knyttet til Forsøket 5, Bymyra og tre leiligheter i Vervet Gjøa, samt to biler. Det har ikke vært noe salg (avganger).

I henhold til budsjett- og regnskapsforskriften § 3-4, 3.ledd skal avskrivninger starte senest året etter at det er anskaffet. Årets bokførte avskrivninger på 44,1 mill. kroner og er avskrivninger fra tidligere års anskaffelser.

Tabellen over er sortert etter avskrivningstid. De dekomponerte bygningselement vil derfor være i ulike avskrivningsgrupper basert på avskrivningstid. I balanseregnskapet vil disse likevel vises i posten faste eiendommer og anlegg.

Note 5 - Aksjer og andeler i varig eie (§ 5-11 b)

For aksjer og andeler under finansielle anleggsmidler skal det for hvert selskap opplyses om eierandelen og balanseført verdi ved utgangen av regnskapsåret. Det skal også opplyses om vesentlige endringer i eierandeler. Det skal i tillegg opplyses om vesentlige nedskrivninger, og eventuelle reverseringer av slike, og årsaken til dette.

Aksjer og andeler i selskaper som er ført opp som anleggsmiddel skal spesifiseres etter selskap. Det skal opplyses om balanseført verdi, eventuell markedsverdi og eierandel i hvert selskap. I henhold til god kommunal regnskapsskikk skal det gis ytterligere opplysninger dersom det er vesentlige endringer gjennom året, f.eks. selskapsstruktur, eierandel, kjøp/salg av eierandeler, omdanning osv.

Tromsøbolig KF har i regnskapet for 2024 ingen bokførte aksjer og andeler.

Note 6 - Utlån (§ 5-11 c)

For utlån under finansielle anleggsmidler skal det for hvert utlån opplyses om lånets størrelse, hvem som er låntaker, og om utlånet er finansiert med egne midler eller med lån etter kommuneloven § 14-17 første ledd. Utlån til samme låntaker kan angis samlet. Utlån til privatpersoner kan også angis samlet. Det skal i tillegg opplyses om vesentlige tap på utlån.

Tromsøbolig KF har ingen utlån.

Note 7 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler (§ 5-11 d)

For markedsbaserte finansielle omløpsmidler skal det opplyses om sum anskaffelseskost, balanseført verdi ved inngangen av året, årets resultatførte verdiendring og balanseført verdi ved utgangen av året. Første punktum gjelder tilsvarende for derivater som ikke regnskapsføres etter reglene om sikring i § 3-3 tredje ledd.

Tromsøbolig KF eier ingen markedsbaserte finansielle omløpsmidler.

Note 8 - Rentesikring (§ 5-11 e)

Det skal opplyses om hvilke finansielle eiendeler og finansielle forpliktelser som regnskapsføres etter reglene om sikring, hva som er tilhørende sikringsobjekter, formålet med sikringen og sikringens varighet.

Tromsøbolig KF har ingen eiendeler eller forpliktelser hvor sikring kunne vært aktuelt.

Faste noteopplysninger om lån, avdrag, pensjon og andre forpliktelser

Note 9 - Langsiktig gjeld (§ 5-12 a)

For lån skal det opplyses om hvor mye som gjelder lån til henholdsvis egne investeringer, andres investeringer, innfrielse av kausjoner og videreutlån. Leieforpliktelser som er balanseført skal spesifiseres hvis forpliktelsen er vesentlig. Det skal også opplyses om gjennomsnittlig løpetid og rente. Det skal i tillegg opplyses om verdien på lån som forfaller og må refinansieres i året regnskapet legges fram.

Tabell 9-1: Oversikt over bokført lånegjeld pr. 31.12.24 (i hele kroner)

	31.12.2024	31.12.2023
Egne investeringer	1 087 856 053	943 004 852
Andres investeringer	0	0
Videreutlån	0	0
Innfrielse av kausjoner	0	0
Finansiell leieavtale	0	0
Sum langsiktig lånegjeld	1 087 856 053	943 004 852

I henhold til KST-sak 156/24 ble det overført 85,6 mill. kroner fra kommunekassa til Tromsøbolig KF i lånemidler. Tromsøbolig KF har betalt avdrag til kommunekassa på 40,8 mill. kroner. Siden kommunale foretak ikke kan ha ubrukte interne lånemidler fra Tromsø kommunekasse, så er 75,3 mill. kroner ført som kortsiktig gjeld til kommunen pr. 31.12.2024.

I forbindelse med overføring av anleggene Forsøket 5, Bymyra, leiligheter ved Vervet Gjøa og transportmidler er det også overført restgjeld på 175,3 mill. kroner.

Note 10 – Avdrag på lån (§ 5-12 b)

Det skal opplyses om størrelsen på minimumsavdraget beregnet etter kommuneloven § 14-18 første ledd. Det skal også opplyses om sum avskrivninger, verdien på lånegjelden og verdien på de varige driftsmidlene som ligger til grunn for beregningen. Hvis mottatte avdrag på videreutlån er brukt til å betale avdrag på lån til formål som nevnt i § 14-15 første og andre ledd og § 14-16, skal det opplyses om beløpet og hvordan minimumsavdraget er korrigert for dette.

Tabell 10-1: Forenklet beregningsmetode årlige minsteavdrag (i hele tusen kroner)

(tall i hele tusen kr)	Tromsøbolig KF
IB varige driftsmidler	1 124 425
IB tomter	41 360
IB anleggsmidler til beregning min.avdrag	1 083 065
IB langsiktig gjeld unntatt pensjonsforpliktelse	943 005
IB utlån til egne kommunale foretak/kommunekassa	0
IB utlån startlån	0
IB avsatt avdragsfond startlån	0
IB memoria lånemidler startlån	0
IB langsiktig gjeld til beregning	943 005
Bokførte avskrivninger	44 143
Bokført avdrag	40 788
Beregnet minste tillatte avdrag (k.loven §14-18)	38 434
Differanse mellom bokført og beregnet avdrag	2 354

Beregnet avdrag på den bokført langsiktig gjelden er på 38,4 mill. kroner. Avdraget er betalt til Tromsø kommune. Beregningen viser at det er betalt tilstrekkelig avdrag i 2024.

Note 11 - Pensjon (§ 5-12 c)

Det skal opplyses om årets pensjonspremier, netto pensjonskostnad og premieavvik, og om årets amortiseringskostnader og samlet pensjonskostnad. Det skal også opplyses om hvilke amortiseringsperioder som benyttes for amortisering av premieavvik. Det skal i tillegg opplyses om størrelsen på bruk av premiefond i året og midler på premiefond ved utgangen av året. Årets netto pensjonskostnad og årets endring i pensjonsmidler og brutto pensjonsforpliktelse skal spesifiseres. Det skal opplyses om hvilke beregningsforutsetninger som er brukt.

I tillegg til dekning i folketrygden har ansatte i Tromsøbolig KF en offentlig ytelsesbasert pensjonsordning, jamfør hovedtariffavtalen kapittel 2. Tromsøbolig KFs ansatte omfattes av Tromsø kommunale pensjonskasse.

Tabell 11-1: Beregningsforutsetninger

	2024
Avkastning på pensjonsmidler	4,50 %
Diskonteringsrente	4,00 %
Årlig lønnsvekst	2,97 %
Årlig G-regulering	2,97 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	2,20 %

Årets pensjonspremie, beregnete netto pensjonskostnad og premieavvik, amortiseringskostnad og samlet pensjonskostnad

Det oppstår et avvik, kalt premieavvik, når årets pensjonspremie (betalt premie) til pensjonsselskapet er større eller mindre enn beregnete netto pensjonskostnad. I henhold til § 3-5 i budsjett- og regnskapsforskriften skal premieavviket inntektsføres (ved større innbetaling enn kostnad) eller utgiftsføres (ved mindre innbetaling enn kostnad) i driftsregnskapet i året det oppstår. I 2024 er netto pensjonskostnad større enn premien, og dermed utgiftsføres et premieavvik på 13578 kroner.

Tabell 11-2: Pensjonskostnader (i hele kroner)

(tall i hele kroner)	2024	2023
A Pensjonspremie (eks. adm) før bruk av premiefond	1 192 256	511 261
B Bruk av premiefond	-	-
C Årets pensjonspremie (eks. adm) (betalt premie) (A-B)	1 192 256	511 261
D Netto pensjonskostnad (beregnete)	1 205 834	687 119
E Premieavvik (C-D)	- 13 578	- 175 858
F Amortisering premieavvik	- 25 123	-
G Administrasjonskostnader	39 915	31 251
H Samlet pensjonskostnad ifølge aktuarberegninger (D+F+G)	1 220 626	718 370
Pensjonstrekk arbeidstakere (2%)	- 250 044	- 93 104
Bokført pensjonskostnad i KFet's regnskap før aga	970 582	625 266
Aga	76 676	49 396
Bokført pensjonskostnad inkl. aga	1 047 258	674 662

Amortiseringsperiode

Siden premieavviket ikke representerer tilgang av midler må det til slutt «gå i null» ved at inntektsføring av premieavvik i et år fører til utgifter i senere år. I henhold til § 3-5 i budsjett- og regnskapsforskriften skal premieavvik som har oppstått i 2014 og senere bokføres over 7 år. Dette kalles amortisering av premieavviket. Amortisering av tidligere års premieavvik reduserte samlet pensjonskostnad i 2024 med 25 123 kroner. Pensjonsselskapet forvaltnings- og administrasjonskostnader var i 2024 på 39 915 kroner. Dette gir samlet pensjonskostnad på 1,0 mill. kroner.

Akkumulert premieavvik pr. 31.12.2024 er –177 294 kroner inklusiv arbeidsgiveravgift (aga) og vil få effekt på driftsregnskapet i årene framover ved å redusere samlet pensjonskostnad gjennom amortisering.

Premiefond

Premiefondet er et fond som består av tilbakeført premie og avkastning på pensjonsmidler. Midlene kan kun brukes til premiebetaling. Fondet er ikke en del av balansen til det kommunale foretaket, men bruk av det bidrar til reduksjon i betalt pensjonspremie. Saldo på premiefond pr 31.12.2024 er på kroner 55 674. Avkastning av fondet for 2024 er først kjent etter at regnskapet er avlagt. Det er ikke brukt midler av premiefond i 2024.

Tabell 11-3: Spesifisering av netto pensjonskostnad (i hele kroner)

(tall i hele kroner)		2024	2023
I	Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 218 025	697 344
J	Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	32 066	-
K	Forventet avkastning på pensjonsmidlene	44 257	10 225
D	Netto pensjonskostnad eks. adm. (I+J-K)	1 205 834	687 119

Tabell 11-4: Spesifisering av pensjonsmidler (i hele kroner)

(tall i hele kroner)		2024	2023
P	Verdi av pensjonsmidler 1.1	521 486	-
Q	Amortisert estimatavvik - årets pensjonsmidler	- 134 119	-
K	Forventet avkastning på pensjonsmidlene	44 257	10 225
C	Årets pensjonspremie	1 192 256	511 261
N	Utbetalte pensjoner	-	-
R	Estimerte pensjonsmidler 31.12	1 623 880	521 486

Tabell 11-5: Spesifisering av pensjonsforpliktelsen (i hele kroner)

(tall i hele kroner)		2024	2023
L	Påløpt pensjonsforpliktelse 1.1	697 344	-
M	Amortisert estimatavvik - årets forpliktelse	104 297	-
I	Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 218 025	697 344
J	Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	32 066	-
N	Utbetalte pensjoner	-	-
O	Estimert påløpt pensjonsforpliktelse 31.12	2 051 732	697 344
S	Netto forpliktelse (R-O)	427 852	175 858
T	Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse (7,9 %)*	33 800	13 893

I 2024 er pensjonsforpliktelsen høyere enn pensjonsmidlene (underfinansiering), slik at det skal beregnes arbeidsgiveravgift av denne netto pensjonsforpliktelsen, som balanseføres som en del av pensjonsforpliktelsen.

Note 12 - Garantiansvar (§ 5-12 d)

For hver garanti skal det opplyses om hvem garantien er stilt for, type garanti, godkjent garantiramme, opprinnelig garantiansvar og gjenstående garantiansvar ved utgangen av regnskapsåret, og når garantiansvaret utløper. Garantier som gjelder privatpersoner, kan summeres og opplyses samlet. Hvis en garanti er innfridd eller det er sannsynlig at en garanti må innfris, skal det opplyses om hvilken garanti det gjelder og innfrielsesbeløpet.

Tromsøbolig KF har ikke stilt garantier, verken for organisasjoner eller privatpersoner.

UTKAST

Faste noteopplysninger om andre forhold

Note 13 - Avsetning til og bruk av bundne fond (§ 5-13 a)

For bundne fond som er vesentlige, skal det opplyses om hvilket formål fondet er bundet til. Det skal også opplyses om årets avsetning til eller bruk av fondet og størrelsen på fondet ved utgangen av året. Hvis det ikke har vært brukt av fondet i regnskapsåret, skal det i tillegg opplyses om årsaken til dette.

Det skal gis en spesifikasjon over samlede avsetninger og bruk av avsetninger i regnskapsåret, dels for det kommunale foretaket samlet, og dels for den enkelte fondstype.

Tromsøbolig KF har ingen bundne driftsfond i 2024.

Avsetning og bruk av disposisjonsfond (ubundne driftsfond) og ubundne investeringsfond omtales i note 19.

Note 14 - Selvkost (§ 5-13 b)

For gebyrer som etter lov eller forskrift ikke skal være større enn selvkost, skal det for hvert gebyrområde opplyses om gebyrinntekter, beregnet selvkost, selvkostresultat, avsetning til eller bruk av selvkostfondet, eventuelt dekning av fremført underskudd fra tidligere år eller fremføring av årets underskudd til dekning i senere år. Det skal også opplyses om størrelsen på selvkostfondet, eventuelt akkumulert underskudd, ved utgangen av året.

Tromsøbolig KF har i 2024 ingen selvkostfond.

Note 15 - Salg av finansielle anleggsmidler (§ 5-13 c)

For inntekter fra salg av aksjer som er klassifisert som finansielle anleggsmidler, skal det opplyses om beløpet som er ført i henholdsvis investeringsregnskapet og driftsregnskapet.

Ved salg av finansielle anleggsmidler hvor en andel av salgsinntekten er regnet som avkastning på innskutt kapital og løpende inntekt, skal beregningen av denne avkastningen dokumenteres i note.

Tromsøbolig KF har i regnskapsåret 2024 ikke solgt finansielle anleggsmidler.

Note 16 - Ytelser til ledende personer (§ 5-13 d)

Det skal opplyses om ytelser til ledende personer i virksomheten.

Tabell 16-1: Ytelser til ledende personer (i hele kroner)

Mottaker	Lønn/honorar	Øvrig godtgjørelse	Sum
Daglig leder	1 436 334		1 436 334
Styrets leder	121 432		121 432
Øvrige styremedlemmer	285 295		285 295

Lønn/honorar til daglig leder er inklusiv pensjonskostnad.

Note 17 - Godtgjørelse til revisor (§ 5-13 e)

Det skal opplyses om godtgjørelser til revisor, fordelt på regnskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon, eierskapskontroll og rådgivning.

Tabell 17-1: Godtgjørelse til revisor (i hele kroner)

Fordeling (i hele tall)	Beløp eks mva
Rådgivning	0
Revisjon	70 024
Sum godtgjørelse revisor	70 024

Andre noteopplysninger som er vesentlig for å vurdere den økonomiske utviklingen og stilling

Note 18 - Vesentlige poster og transaksjoner i regnskapet

Det skal også gis noteopplysninger om andre forhold hvis opplysningene ikke framgår av årsregnskapet for øvrig og er vesentlige for vurderingen av den økonomiske utviklingen og stillingen. Det skal også gis noteopplysninger om andre forhold når det følger av annen lov eller forskrift. Uvanlige og vesentlige poster som er sentrale for å forstå og analysere regnskapet bør spesifiseres. Dette kan være vesentlige enkeltposter som for eksempel kundefordringer, andre fordringer, utlån og kortsiktig gjeld. Det kan også være vesentlige transaksjoner som inntektsførte tilskudd i driftsregnskapet som er avsatt til fond, salg av aksjer, utskilling av del av virksomheten i kommunale foretak, AS eller lignende.

Hendelser og transaksjoner

Tromsøbolig KF ble opprettet med virkning fra 1.1.2023. Selv om utskillelsen som egen regnskapsenhet ble gjennomført i 2023, har fremdeles 2024 vært preget av oppstart og tilrettelegging av egnet firma i de ulike systemene som kommunen bruker. Blant annet ble husleiefaktureringen for de fire første månedene av 2024 fakturert fra kommunekassa, og siden ompostert til foretaket, det samme gjelder også den tilhørende bostøtten. Fra mai 2024 er husleieinntektene fakturert direkte fra Tromsøbolig KF, med unntak av husleie (og tilhørende bostøtte) for Blå Kors. Dette er fakturert fra kommunekassa og så flyttet over til foretaket ved årsslutt. Det er også overført anlegg fra kommunekassa til Tromsøbolig KF på 190 097 410 kroner som gjelder Forsøket 5, Bymyra og tre leiligheter på Vervet Gjøa, samt to biler. Restgjeld tilhørende disse anleggsmidlene er på 175 323 680 kroner. Dette er kun regnskapsført i balansen i begge regnskapene, i henhold til KRS 10, 3.2 pkt. 4.

Kommunestyret har ikke vedtatt endringer i budsjettet i 2024 fra det opprinnelige budsjettet. I opprinnelig investeringsbudsjett var det planlagt investeringer på til sammen 98,6 mill. kroner i 2024, regnskapet for 2024 viste derimot investeringsutgifter på 13,4 mill. kroner. Ved avslutning av investeringsregnskapet er derfor ubrukte lånemidler på 75,3 mill. kroner omklassifisert til kortsiktig gjeld i balansen, da det ikke var behov for disse lånemidlene i 2024. Tromsøbolig KF har ikke midler på bankkonto til å kunne tilbakebetale dette beløpet i 2025.

Driftsinntekter

Driftsinntektene er på 163,9 mill. kroner.

Salgs- og leieinntektene på 118,3 mill. kroner er i hovedsak inntekter fra utleie av boliger, av dette er 1,4 mill. kroner husleie vedrørende Kriesenteret.

Overføringer og tilskudd fra andre på 45,6 mill. kroner består i hovedsak av overføringer fra Tromsø kommune. I KST-sak 156/23 ble det vedtatt å overføre et driftstilskudd på 15,1 mill. kroner fra kommunekassa til Tromsøbolig KF. Det er også overført 1,2 mill. kroner som gjelder midler fra Husbanken som skal finansiere bostøtten. Videre har Tromsøbolig KF fakturert Tromsø kommune for husleie for formålsbygg/basene Heracleum, Laureng og Seminaret for til sammen 25,3 mill. kroner. Posten består også av merverdiavgiftskompensasjon på 2,7 mill. kroner, sykelønnsrefusjoner på 0,6 mill. kroner og refusjoner fra andre på 0,7 mill. kroner.

Tabell 18-1: Driftsinntekter (i hele tusen kroner)

(tall i hele tusen kroner)	Note	Regnskap 2024	Rev. budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Regnskap 2023
Overføringer og tilskudd fra andre		-45 645	-36 969	-36 969	-34 009
Salgs- og leieinntekter		-118 284	-139 943	-139 943	-113 289
Sum driftsinntekter	18	-163 930	-176 912	-176 912	-147 298

Driftsutgifter

Driftsutgifter er på 160,7 mill. kroner, der posten lønn og sosiale utgifter utgjør 15,4 mill. kroner.

Kjøp av varer og tjenester er 94,3 mill. kroner. Kjøp fra Tromsø kommune utgjør til sammen 37,8 mill. kroner. Det gjelder drift og vedlikehold (vaktmestertjenester) på 33,5 mill. kroner og administrative tjenester på 3,9 mill. kroner, herunder opplæring og veiledning knyttet til budsjett og regnskap innenfor kommunalt regelverk, regnskapsføring, innfordring, lønnskjøring og arbeidsmiljøtenester. Tromsøbolig KF har også leid kontorlokaler av kommunen på til sammen 0,4 mill. kroner. Kommunale avgifter er på 5,0 mill. kroner. Resten av posten på 51,4 mill. kroner er kjøp fra eksterne leverandører, der de største postene er husleieutgifter på 27,0 mill. kroner, strøm og fjernvarme 10,2 mill. kroner og vedlikeholdstjenester på 3,7 mill. kroner.

Overføring og tilskudd til andre på 6,8 mill. kroner består av merverdiavgiftskompensasjon på 2,7 mill. kroner, og kommunalbostøtte på 2,9 mill. kroner og husbankstøtte på 1,2 mill. kroner.

Avskrivninger er 44,1 mill. kroner.

Tabell 18-2: Driftsutgifter (i hele tusen kroner)

(tall i hele tusen kroner)	Note	Regnskap 2024	Rev. budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Regnskap 2023
Lønnsutgifter		13 343	15 490	15 490	7 463
Sosiale utgifter		2 091	4 041	4 041	1 887
Kjøp av varer og tjenester		94 361	59 650	59 650	83 632
Overføringer og tilskudd til andre		6 782	3 756	3 756	335
Avskrivninger		44 143	45 412	45 412	45 488
Sum driftsutgifter	18	160 718	128 349	128 349	138 805

Netto finansutgifter

Netto finansutgift er på 97,5 mill. kroner, og består av renteinntekter på bankinnskudd på 3,0 mill. kroner og renteutgifter på konsernlånet på 59,6 mill. kroner, samt betalt avdrag på 40,8 mill. kroner. Avdraget er omtalt i note 10.

Tabell 18-3: Netto finansutgift (i hele tusen kroner)

(tall i hele tusen kroner)	Note	Regnskap 2024	Rev. budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Regnskap 2023
Renteinntekter		-2 963	-884	-884	-623
Utbytter		0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler		0	0	0	0
Renteutgifter		59 637	55 942	55 942	48 563
Avdrag på lån		40 788	38 917	38 917	39 414
Netto finansutgifter		97 462	93 975	93 975	87 353

Investeringsutgifter og investeringsinntekter

Tromsøbolig KF har investeringsutgifter på til sammen 13,4 mill. kroner. Det er gjort rehabilitering av eksisterende boligmasser på til sammen 11,6 mill. kroner. Tromsøbolig KF har også kjøpt transportmidler for 0,5 mill. kroner og gjort investeringer i nye kontorlokaler til 1,3 mill. kroner. De to siste investeringstiltakene har ikke budsjett i 2024 og vil dermed bli udekket i investeringsregnskapet.

Tromsøbolig KF investeringsinntekter består av refusjon fra staten på merverdiavgift på investeringer på 1,3 mill. kroner. Resten av investeringsinntektene består av bruk av konserninterne lån på 10,3 mill. kroner.

Tabell 18-4: Investeringsutgifter og investeringsinntekter (i hele tusen kroner)

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 2024	Rev. budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Regnskap 2023
Investeringer i varige driftsmidler	13 358	98 600	98 600	45 943
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0
Utlån av egne midler	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0
Sum investeringsutgifter	13 358	98 600	98 600	45 943
Kompensasjon for merverdiavgift	-1 289	-4 000	-4 000	-1 152
Tilskudd fra andre	0	-9 000	-9 000	0
Salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0
Utdeling fra selskaper	0	0	0	0
Mottatte avdrag på utlån av egne midler	0	0	0	0
Bruk av lån	-10 316	-85 600	-85 600	-44 154
Sum investeringsinntekter	-11 605	-98 600	-98 600	-45 306

Kortsiktige fordringer og tap på fordringer

Kortsiktige fordringer er på 7,0 mill. kroner ved utgangen av året.

Kundefordringer er på 6,8 mill. kroner, av dette er 3,6 mill. kroner fakturering til eksterne kunder. Resten av kundefordringer på 3,2 mill. kroner består av kortsiktige fordringer til Tromsø kommune, se nærmere omtale i note 21. Det er ikke avsatt noe til tap på fordringer og det er ingen konstaterte ta på fordringer i 2024.

Fordring mot NAV er på 60 131 kroner. Påløpte inntekter på 56 429 kroner gjelder husleieinntekter for de siste månedene i 2024, som er blitt fakturert i 2025 og periodisert tilbake til 2024. Forskuddsbetalte utgifter gjelder abonnement på tv og telefon.

Tabell 18-5: Kortsiktige fordringer (i hele kroner)

Kortsiktige fordringer	31.12.2024	31.12.2023
Kundefordringer	6 848 853	66 511 327
Til gode merverdiavgift	0	0
Refusjon sykelønn	60 131	278 060
Påløpte inntekter	56 429	0
Forskuddsbetalte utgifter	10 423	0
Premieavvik	0	0
Sum	6 975 835	66 789 387

Kortsiktig gjeld og andre forpliktelser

Kortsiktig gjeld er på 96,0 mill. kroner ved utgangen av året.

Leverandørgjeld er på 93,5 mill. kroner og av dette er 3,1 mill. kroner mot eksterne leverandører. Resten av posten på 90,4 mill. kroner består av kortsiktig gjeld til Tromsø kommune, se nærmere omtale i note 21.

Skyldig arbeidsgiveravgift, feriepenger og forskuddstrekk utgjør til sammen 2,2 mill. kroner.

Periodisering av påløpte utgifter er på 121 901 kroner. Posten består i hovedsak av strømudgifter, brøyting og vedlikeholdsutgifter som er levert i 2024.

Periodiserte utgifter knyttet til lønn, pensjon og aga er på 66 454 kroner. Posten på 26 019 kroner gjelder innbetalinger av inkassokrav som skulle vært ført mot reskonto pr. 31.12.

Premieavviket er på 177 291 kroner, og omtales i note 11.

Tabell 18-6: Kortsiktig gjeld (i hele kroner)

Kortsiktig gjeld	31.12.2024	31.12.2023
Leverandørgjeld	93 455 573	103 292 202
Skyldig aga, feriepenger og forskuddstrekk	2 244 524	1 041 678
Uopptjente inntekter	0	0
Periodisering av påløpte utgifter	121 901	153 683
Periodisering av lønn, pensjon og aga	66 454	19 738
Periodisering reskonto	-26 019	0
Premieavvik	177 294	189 751
Sum	96 039 727	104 697 052

Note 19 - Økonomisk utvikling

Det skal også gis noteopplysninger om andre forhold hvis opplysningene ikke framgår av årsregnskapet for øvrig og er vesentlige for vurderingen av den økonomiske utviklingen og stillingen. Det er derfor valgt å ta med en note som viser utviklingen i resultatbegrepene i driftsregnskapet, brutto driftsresultat og netto driftsresultat. Samt begrepene som brukes i forbindelse med avslutning av driftsregnskapet og investeringsregnskapet.

Brutto driftsresultat

Brutto driftsresultat viser det økonomiske resultatet av Tromsøbolig KF sin ordinære driftsvirksomhet før finansposter. I 2024 var driftsinntektene 163,9 mill. kroner, mens driftsutgiftene var 160,7 mill. kroner. Dette gir et positivt brutto driftsresultat på 3,2 mill. kroner. I dette ligger inntekter fra Tromsø kommune på 43,1 mill. kroner og utgifter på 37,8 mill. kroner, se note 21 og note 18.

Netto driftsresultat

Netto driftsresultat brukes ofte til å beskrive den økonomiske handlefriheten. Netto driftsresultat er brutto driftsresultat fratrukket renter og avdrag. Netto driftsresultat viser hva som er igjen til avsetninger eller investeringer i den kommunale virksomheten. I 2024 var det et negativt netto driftsresultat 50,1 mill. kroner.

Avslutning av driftsregnskapet - "bunnlinja"

Etter ikrafttredelsen av ny kommunelov kan "bunnlinjen" enten bli 0 eller et merforbruk i driftsregnskapet. Mindreforbruk er ikke lenger aktuelt, da et eventuelt mindreforbruk skal avsettes direkte til disposisjonsfond, etter strykning av bruk av disposisjonsfond og inndekning av tidligere års merforbruk (§ 4-3 i budsjett og regnskapsforskriften). Et eventuelt merforbruk skal dekkes inn i driftsregnskapet året etter at det oppsto. Merforbruket er det som står igjen etter strykninger av avsetninger til disposisjonsfond etc. (§ 4-2 i budsjett og regnskapsforskriften). Dersom merforbruket ikke er fullt ut dekket inn i regnskapet i året etter at merforbruket oppsto, skal det resterende beløpet overføres fra kommunekassen til foretaket i budsjettet for det andre året etter at merforbruket oppsto jmfør kommuneloven § 14-12, 2. ledd.

Driftsregnskapet ble avsluttet med et merforbruk på 50 107 641 kroner.

Driftsregnskapet for 2024 viste et budsjettavvik (merforbruk før strykning) på 50 107 641 kroner.

Saldo på disposisjonsfond er på 0 kroner ved årsslutt. Tromsø bolig har heller ingen bundne driftsfond pr. 31.12. Akkumulert merforbruk i balansen er 63 480 365 kroner pr. 31.12.

Avslutning av investeringsregnskapet

Investeringsregnskapet kan enten gå i balanse (0) eller vise et udekket beløp. Udisponert beløp er ikke lenger aktuelt, da det først skal foretas strykninger og deretter avsettes direkte til ubundet investeringsfond (§ 4-6 i budsjett og regnskapsforskriften). Et udekket beløp i investeringsregnskapet skal føres opp til dekning på investeringsbudsjettet året etter at det oppstod, etter at så mye som mulig av beløpet er strøket mot avsetninger til ubundet investeringsfond (§ 4-5 i budsjett og regnskapsforskriften). Kommunale foretak har selv ansvaret for å dekke inn eventuelle udekket finansiering i investeringsregnskapet. Kommuneloven har ikke tilsvarende bestemmelser for overføring av midler til kommunale foretak som det er for merforbruk driftsregnskapet.

Investeringsregnskapet ble avsluttet med et udekket beløp på 1 752 791 kroner.

I KST-sak 156/23 ble det vedtatt å overføre 85,6 mill. kroner i lån til Tromsøbolig KF fra kommunekassa. Investeringsregnskapet for 2024 viste investeringsutgifter på 13,4 mill. kroner og investeringsinntekter på 86,9 mill. kroner før årsoppgjørdisposisjoner (netto gir dette en overfinansiering/udisponert beløp).

Investeringsregnskapet for 2024 viste et budsjettavvik (udisponert beløp før strykning) på 73 531 689 kroner, dermed ble 73 531 689 kroner av bruk av konsernlånet strøket. I tillegg ble ytterligere 1 752 791 kroner strøket siden det manglet bevilgning i årets investeringsbudsjett, jamfør kommuneloven § 14-14, 2. ledd. Kommunale foretak kan ikke ha ubrukte konserninterne lånemidler stående på memoriakonto, og restmidlene er derfor bokført som kortsiktig gjeld til Tromsø kommune pr. 31.12.

Tromsøbolig KF har ingen ubundne investeringsfond eller bundne investeringsfond pr. 31.12.

Tromsøbolig KF har heller ikke dekket inn det udekkede beløpet på investering i 2023, slik at det akkumulerte udekkede beløpet i balansen er 2 389 789 kroner.

Note 20 - Usikre forpliktelser, betingede eiendeler og hendelse etter balansedagen

Det skal også gis noteopplysninger om andre forhold hvis opplysningene ikke framgår av årsregnskapet for øvrig og er vesentlige for vurderingen av den økonomiske utviklingen og stillingen. Formålet med denne noten er således å opplyse om forhold ved regnskapsårets slutt med betinget utfall, for eksempel rettssaker og lignende, samt hendelser etter balansedagen. Foreningen for god kommunal regnskapsskikk (GKRS) har utgitt veiledning (KRS 7) for når usikre betingede forpliktelser skal bokføres og når noteopplysninger skal gis.

Tromsøbolig KF er ikke kjent med forhold ved regnskapsårets slutt med betinget utfall. Foretaket er heller ikke kjent med vesentlige hendelser etter balansedagen.

Særlige noteopplysninger i årsregnskapet for kommunale foretak

Note 21 - Fordeling av inntekter (§ 6-2 a)

Det skal opplyses om hvor stor andel av foretakets inntekter som kommer fra egen kommune, og hvor stor andel av foretakets inntekter som kommer fra andre.

Tabell 21-1: Fordeling av inntekter (i hele kroner)

Overføringer mellom virksomheter	Egen Kommune	Andre virksomheter	SUM
Salgs- og leieinntekter	1 427 681	116 859 986	118 287 667
Overføringer med krav til motytelse	25 335 289	4 020 675	29 355 964
Overføringer uten krav til motytelse	16 285 947	0	16 285 947
Sum salg og inntekter	43 048 918	120 880 661	163 929 579

Salgs- og leieinntekter til egen kommune på 1,4 mill. kroner er i hovedsak fakturering av husleie Kriesenteret. Overføringer med krav til motytelse er på 25,3 mill. kroner, mesteparten gjelder husleie Heracleum, Laureng, Seminaret og baser. Overføringer uten krav til motytelse på 16,3 mill. kroner gjelder driftstilskudd jf. KST-sak 156/23 og overføring av husbankmidler.

Tabell 21-2: Mellomværende (i hele kroner)

Mellomværende med Tromsø kommune		
	Kortsiktig gjeld	Kortsiktig fordring
Periodiseringer	13 938 469	1 739 810
Omklassifisering gjeld	75 284 480	-
Flytting av utgifter og inntekter fra kommunekassa	1 147 335	744 570
MVA-kompensasjon	-	726 043
Sum	90 370 284	3 210 423

Kortsiktige gjeld består av påløpte renteutgifter og andre driftsutgifter på 13,9 mill. kroner som var fakturert fra Tromsø kommune til Tromsøbolig KF i 2025 og periodisert tilbake til 2024. Ved årsslutt ble 75,3 mill. kroner av konsernlånet omklassifisert fra langsiktig gjeld til kortsiktig gjeld i forbindelse med avslutning av investeringsregnskapet. Kortsiktig gjeld på 1,1 mill. kroner knytter seg til flytting av utgifter fra kommunekassa til Tromsøbolig KF og gjøres opp i 2025 (kommunal bostøtte og husbankstøtte for perioden januar til april da faktureringen ennå pågikk i kommunekassa).

Kortsiktig fordring på 1,7 mill. kroner består av overført bostøttemidler (finansiering) fra husbanken, samt husleieinntekter for de siste månedene som er fakturert fra Tromsøbolig KF til kommunekassa i 2025 og periodisert tilbake til 2024. Fordringer på 744 570 kroner gjelder husleiefakturering på Blå Kors som har skjedd i kommunekassa i 2024, og deretter er inntektene blitt flyttet over til Tromsøbolig KF, dette gjøres opp i 2025. MVA-kompensasjon for 6. termin er på 726 043 kroner. Denne søkes samlet for den juridiske enheten Tromsø kommune, og oppgjør vedrørende 6. termin overføres når Tromsø kommune mottar det samlede refusjonskravet fra skatteetaten.

Note 22 - Overføringer fra kommunekassen for å dekke merforbruket (§ 6-2 b)

Det skal opplyses om overføringer fra kommunekassen som er foretatt for å dekke inn et merforbruk i foretaket.

Tromsøbolig KF må dekke inn merforbruk på 50,1 mill. kroner i løpet av 2025 (året etter at merforbruket oppsto). Dersom merforbruket ikke er fullt ut dekket inn i regnskapet i året etter at merforbruket oppsto, skal det resterende beløpet overføres fra kommunekassen til foretaket i budsjettet for 2026 (det andre året etter at merforbruket oppsto), jmfør kommuneloven § 14-12, 2. ledd.

Merforbruket fra 2023 på 13 372 724 kroner, skal overføres fra kommunekassen til foretaket i budsjettet for 2025 (det andre året etter at merforbruket oppsto), jmfør kommuneloven § 14-12, 2. ledd.

Tromsøbolig KF

Sted:

Dato:

Hilde Sjurelv

Daglig leder

Tone Marie Myklevoll

Styrets leder

Marit Jakobsen Leganger

Nestleder

Ketil Arnesen

Styremedlem

Bård Martin Fredheim

Styremedlem

Øyvind Hilmarsen

Styremedlem

Anni Beate Skogman

Styremedlem