

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 15.05.2025, 09:00 - 12:00 (CEST)
Sted: Linken - Forskningsparken
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Agenda for Styremøte 7

Møtets formål:

Tertialrapport 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

Hilde Sjurelv, Administrasjon

Rebekka Berg Nilsen, Administrasjon

Trond Eliassen, Ekstern

Sak 32 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

09:00 - 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 33 - Protokoll til signatur

09:10 - 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 34 - Styrevedtak til oppfølging

09:15 - 5 min

Tema: Styret

Sakstype: Orientering

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 35 - Ledelsens orientering

09:20 - 30 min

Tema: Drift

Sakstype: Orientering

[Kommuneloven § 9-12 - Daglig ledelse](#)

[Kommuneloven § 9-12 - Daglig leders ansvar overfor styret](#)

Generell orientering om driften.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Styret ønsker en økonomiavdeling som fungerer som en strategisk samhandlingspartner med innsikt i foretakets oppdrag. Man bør se hvordan andre foretak løser økonomifunksjonen.

Det understrekes fra styrets side at sentral investeringsgruppe (SIG) ikke kan instruere Tromsøbolig.

KPIer: Styret ønsker snittalder og mer detaljert sykefravær. Justeringsfaktor må inkluderes. Rapportene skal være tertialvise og være en del av tertialrapportene. Hvorvidt vi lykkes med samfunnsoppdrag, bør også inkluderes.

Årsregnskapet skal være riktig, og foretaket kjenner driften best. Foretaket har mottatt stor faktura fra kommunen uten at foretaket har hatt kontroll på disse.

Styreleder orienterte om eiermøte 28/4-2025. Referat fra møtet er ikke oversendt fra Tromsø kommune.

Sak 36 - Status rekruttering leder økonomi og digitalisering

09:50 - 15 min

Tema: Økonomi

Sakstype: Orientering

Saksansvarlig: John Angelsen

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

Administrerende direktør orienterer om rekrutteringsprosess

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 37 - Sak til kommunestyret om eiendeler i balansen

10:05 - 30 min

Tema: Økonomi

Sakstype: Diskusjon

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Kommunestyret skal behandle sak om formålsbygg og gjeldsbelastning for foretaket i møte 25/6-2025. Tromsøbolig er invitert til å komme med innspill til saken.

Sak 38 - Tertial 1 med prognose

10:35 - 30 min

Tema: Økonomi

Sakstype: Beslutning

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

Forslag til beslutning:

 Styret i Tromsøbolig tar rapport om 1. Tertial til orientering. Styret ber om at tallgrunnlag bearbejdes og at kostnader og inntekter periodiseres. Styret støtter forslaget om å avslutte arbeidet med Isbjørnveien og Marsveien.

Lunsjpause

11:05 - 30 min

Lunsj i Linken

Sak 39 - Tilbud om kjøp av Grønnegata 103

11:35 - 15 min

Tema: Økonomi

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Rebekka Berg Nilsen

Tromsøbolig KF har mottatt tilbud om kjøp av Grønnegata 105 til kr 32 500 000,- fra Aldor Eiendom AS. Saken legges frem for styret for avgjørelse.

Sak 40 - Handlingsplan 2026 - 2029

11:50 - 30 min

Tema: Strategi

Sakstype: Diskusjon

For å legge til rette for en koordinert budsjett- og handlingsprogramprosess i hele kommunens virksomhet må forslag til årsbudsjett og handlingsprogram for foretakenes virksomhet legges fram til politisk behandling som del av kommunens (kommunekassens) handlingsprogram. For å kunne gjøre helhetlige vurderinger og prioriteringer ønsker kommunedirektøren at kommunale foretak gir innspill i budsjettprosessen innen 30. juni. Dette gjelder innspill innen både drifts- og investeringsbudsjettet og eventuelt også andre deler av handlingsprogrammet.

Sak 41 - Eventuelt

12:20 - 5 min

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Signering av protokoll-7-15.05.25.pdf

Dette dokumentet er signert digitalt av:

Marit Jakobsen Leganger	23.05.2025	med Norsk BankID
Tone Marie Myklevoll	25.05.2025	med Norsk BankID
Anni Beate Skogman	23.05.2025	med Norsk BankID
Øyvind Hilmarsen	23.05.2025	med Norsk BankID
Roger Abelsen	26.05.2025	med Norsk BankID
Bård Martin Fredheim	23.05.2025	med Norsk BankID
Ketil Arnesen	03.06.2025	med Norsk BankID



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

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 15.05.2025, 09:00 - 12:00 (CEST)
Sted: Linken - Forskningsparken
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Protokoll fra Styremøte 7

Møtets formål:

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
Hilde Sjurelv, Administrasjon
Rebekka Berg Nilsen, Administrasjon
Trond Eliassen, Ekstern

Sak 32 - 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 33 - Protokoll til signatur

Beslutning:

 Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.

Sak 34 - Styrevedtak til oppfølging

Beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 35 - Ledelsens orientering

Beslutning:

 Styret tok saken til orientering.
Styret tok saken til orientering.

Styret ønsker en økonomiavdeling som fungerer som en strategisk virksomhetspartner med innsikt i foretakets oppdrag. Man bør se hvordan andre foretak løser økonomifunksjonen.

Det understrekes fra styrets side at sentral investeringsgruppe (SIG) ikke kan instruere Tromsøbolig.

KPIer: Styret ønsker at sykefraværsrapporteringen deles i kort- og langstidsfravær.. Justeringsfaktor må inkluderes. Rapportene skal være tertialvise og være en del av tertialrapportene. Administrasjonen bes jobbe videre med å finne KPIer som uttrykker i hvilken grad vi lykkes med samfunnsoppdrag.

Årsregnskapet skal være riktig, og foretaket kjenner driften best. Foretaket har mottatt en stor mengde faktura fra kommunen uten at foretaket har grunnlag for å kontrollere disse.

Styreleder orienterte om eiermøte 28/4-2025. Referat fra møtet er ikke oversendt fra Tromsø kommune.

Sak 36 - Status rekruttering leder økonomi og digitalisering

Beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 37 - Sak til kommunestyret om eiendeler i balansen

Beslutning:

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

Sak 38 - Tertial 1 med prognose

Beslutning:

-  Styret i Tromsøbolig tar rapport om 1. Tertial til orientering. Styret ber om at tallgrunnlag bearbejdes og at kostnader og inntekter periodiseres. Styret støtter forslaget om å avslutte arbeidet med Isbjørnveien og Marsveien.

Sak 39 - Tilbud om kjøp av Grønnegata 103

Beslutning:

-  Styret er positive til administrasjonen undersøker saken gjennom befaringsundersøkelser, økonomiske analyse og finansieringsmuligheter.

Sak 40 - Handlingsplan 2026 - 2029

Beslutning:

-  Styret ber om at det utarbejdes en revidert strategi i et 10 årsperspektiv som gjenspeiler intensjonene i styrets diskusjoner.

Sak 41 - Eventuelt

Ingen inkomne saker

Signering

*Signert av Tone Marie Myklevoll
25.05.2025, 18:59 CEST med Norsk BankID*

Tone Marie Myklevoll
Styrets leder

*Signert av Marit Jakobsen Leganger
23.05.2025, 10:18 CEST med Norsk BankID*

Marit Jakobsen Leganger
Styrets nestleder

*Signert av Anni Beate Skogman
23.05.2025, 22:33 CEST med Norsk BankID*

Anni Skogman
Styremedlem

*Signert av Bård Martin Fredheim
23.05.2025, 11:09 CEST med Norsk BankID*

Bård Martin Fredheim
Styremedlem

*Signert av Ketil Arnesen
03.06.2025, 12:41 CEST med Norsk BankID*

Ketil Arnesen
Styremedlem

*Signert av Roger Abelsen
26.05.2025, 12:14 CEST med Norsk BankID*

Roger Abelsen
Styremedlem

*Signert av Øyvind Hilmarsen
23.05.2025, 15:52 CEST med Norsk BankID*

Øyvind Hilmarsen
Styremedlem

Sak 37/2025 Sak til kommunestyret vedrørende formålsbygg og gjeldsbelastning

Kommunedirektøren har invitert Tromsøbolig KF til å komme med innspill til sak om formålsbygg og gjeldsbelastning før den sendes til politisk behandling i kommunestyret i juni. Saken legges fram for drøfting og innspill til styret i Tromsøbolig KF.

Kommunestyret har i sak 175/2024 bestilt en sak hvor formålsbygg og tilhørende gjeld overføres fra Tromsøbolig til kommunekassen. Saken skal videre hensynta at gjeldsbelastningen ikke skal være for høy, slik at foretaket har tilstrekkelig med midler til å dekke:

1. Kapitalutgifter
2. Forsvarlig drift
3. Vedlikehold

Vedtaket er som følger:

Kommunestyret ber om ei sak der Seminaret, Heracleum og Laureng med tilhørende lån blir overført frå Tromsøbolig KF til kommunen. Saka må seinast vere klar til kommunestyremøtet i mars. Saka må ta omsyn til at gjeldsbyrda i foretaket ikkje kan vere større enn at foretaket klarer kapitalutgiftene og har pengar til forsvarleg drift og vedlikehald av bustadane. Samarbeidspartiene 2025-2028

I vedlegg 1 følger utkast til sak til kommunestyret i Tromsø til behandling i kommunestyret 25/6-2025.

I vedlegg 2 følger våre beregninger knyttet til formålsbygg

Administrasjonen skal i det følgende punktvis kommentere innholdet i saken:

VEDTAKSPUNKT

Her er det viktig å presisere at enetiltak ikke er noe Tromsøbolig skal ha i porteføljen og drifte. For eksempel bygg med lignende tiltak som Smørblomstvegen og Karlsøyvegen.

3.2. Foretakets gjeldsbelastning

Avsnitt 2:

Samtlige boliger / bygg er allerede nedskrevet. Basert på nevnte 26 år. I sammenheng med denne saken, bør det gjøres en gjennomgang av restgjeld på hver enhet som er i samsvar med 26 års regel.

Avsnitt 3:

Viktig å poengtere er at Heracleum og Laureng sin tekniske levetid er kortere en 26 år i nåværende tilstand.

Her bør det poengteres at BTA 8 704m² totalareal hvorav 5 368 m² som ikke er utleieareal.

3.5. Utsatt innføring av gjengs leie

Gjengsleie har ikke hatt den ønsket effekt på 15%. Per nå er gjennomsnitt økning på 10% grunnet standard.

3.6. Boligøkonomi

I vår kontrollregning får vi opp ulike beløp på faktiske kostnaden:

Eksempelvis Seminartert, faktura i økonomisystemet agresso ligger på 4,8 mill eks kapital og forvaltningskostnader.

Når vi skal legge til grunn Holte FDV tall ligger vi på 10,7 mill. eks kapital.

Dette innebærer at vi opererer med ulike tall for kostnadsdekkene husleie mellom Tromsø kommune og Tromsøbolig.

3.7. Bostøtte

Inntekter som var ompostert fra boligkontoret i 2023 var allerede fratrasket bostøtte, dermed hadde vi en utgift på dette. Denne utgiften utgjorde ca. 6 mill.

4. Formålsbygg med utleie

Avsnitt 3:

Her er Tromsøbolig uenig og undrer på om faktisk alle kostnader er hensyntatt.

6. Avvikling av Regnbuen borettslag

Avsnitt 5:

Kostnaden som påløper, skal dekkes av Tromsø kommune.

7. Tiltak for å forbedre foretaket økonomi

Det er viktig at det poengteres at de ulike tjeneste har mange behov som skal dekkes - alt fra tilpasninger til større ombygginger. Per i dag er beslutningsarenaer veldig fragmentert med behovsmelding til Sentral Investeringsgruppe (SIG) som prioriterer behov og oversender disse til foretaket. Dette er særlig en viktig del av økonomien i formålsbygg. Utfordringen at styret i Tromsøbolig ikke blir en del av prosessen før etter at beslutningen er tatt i SIG.

7.1. Alternativ 1 - Tilbakeføring av formålsbyggene fra foretaket til kommunekassen

Bør det sies noe om kontraktsforvaltning og -oppfølging av leiekontrakter på enheter i disse formålsbygg. Hvem har ansvaret, hvor ofte skal dette gjøres og hvem skal involveres?

Her kommer det ikke godt nok fram at dette bare gjelder Heracleum Laureng og Seminaret. Foretaket vil fortsatt trenger inntekter på de øvrige 'formålsbyggene' hvor det er tilknyttet døgn tjeneste.

Dette bør sies i sammenheng med faktiske utgifter. I tillegg er det viktig å ta høyde for at beregning av FDV-kostnaden går ut fra en null situasjon dvs uten vedlikeholdsetterlep. De faktiske kostnadene i årene som kommer, er høyere enn kun FDV-kostnader.

7.2.3. Overføring av formålsbygg uten husleie.

Her mangler det etter vårt syn et alternativ:

Tromsøbolig drifter og forvalter utleieenheter og betaler Tromsø kommune for en andel av KFDV-kostnader (ref borettslagsmodell).

Sak 37/2025 Formålsbygg og gjeldsbelastning

Kommunestyret har i sak 175/2024 bestilt en sak hvor formålsbygg og tilhørende gjeld overføres fra Tromsøbolig til kommunekassen. Saken skal videre hensynta at gjeldsbelastningen ikke skal være for høy, slik at foretaket har tilstrekkelig med midler til å dekke:

1. Kapitalutgifter
2. Forsvarlig drift
3. Vedlikehold

Administrasjonen har oversendt bedre økonomisk grunnlag og innspill til fakta i dokumentet

Sak 37/2025 Administrasjonens forslag til vedtak

- Regnbuen borettslag, organisasjonsnummer 957824625, avvikles som borettslag
- Formålsbygg uten husleie tilbakeføres til kommunekassen, med virkningsdato **01.01.2025**. Frem til bygningene er overført, må kasse overføre tilskudd til boligforetaket.
- Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå leieavtaler med Tromsøbolig KF
- Formålsbygg med utleie blir **overføres til kommunekassen**, og det inngås leieavtaler mellom **kommunekassen** og boligforetaket om **framleie og forvaltning av boenhetene (boligdelen av formålsbygg)**.
- Det inngås fastrenteavtaler til boligforetaket til en rente på 2,5 % med en løpetid på 10 år
- ~~- Det inngås tjenesteavtaler mellom byggforvaltning og Tromsøbolig KF for drift og vedlikehold av formålsbygg med huseie~~
- Kommunedirektøren vil legge frem forslag til inndekning i tertitalrapport 1-25

Sak 37 2025 Vedlegg 1 Eierforhold formålsbygg - Tromsøbolig KF

Oppfølging av kommunestyrevedtak:

- Formålsbygg Tromsø bolig KF Kommunestyret ber om ei sak der Seminaret, Heracleum og Laureng med tilhørende lån blir overført frå Tromsøbolig KF til kommunen. Saka må seinast vere klar til kommunestyremøtet i mars. Saka må ta omsyn til at gjeldsbyrda i foretaket ikkje kan vere større enn at foretaket klarer kapitalutgiftene og har pengar til forsvarleg drift og vedlikehald av bustadane. Samarbeidspartiene 2025-2028

VEDTAKSPUNKT

- Regnbuen borettslag, organisasjonsnummer 957824625, avvikles som borettslag
- Formålsbygg uten husleie tilbakeføres til kommunekassen, med virkningsdato 01.01.2026. Frem til bygningene er overført, må kasse overføre tilskudd til boligforetaket.
- Kommunedirektøren får fullmakt til å inngå leieavtaler med Tromsøbolig KF
- Formålsbygg med utleie blir liggende igjen i foretaket, og det inngås leieavtaler mellom kassa og boligforetaket.
- Det inngås fastrenteavtaler til boligforetaket til en rente på 2,5 % med en løpetid på 10 år
- Det inngås tjenesteavtaler mellom byggforvaltning og Tromsøbolig KF for drift og vedlikehold av formålsbygg med husleie
- Kommunedirektøren vil legge frem forslag til inndekning i tertitalrapport 1-25

1. Innledning

1.1. Kommunestyret bestilling

Kommunestyret har bestilt en sak hvor formålsbygg og tilhørende gjeld overføres til kommunekassen. Saken skal videre ta hensyn til at gjeldsbelastningen ikke skal være for høy, slik at foretaket har tilstrekkelig med midler til å dekke kapitalutgifter, forsvarlig drift og vedlikehold.

Kommunestyret vedtak, sak 175/2024

Formålsbygg Tromsø bolig KF

Kommunestyret ber om ei sak der Seminaret, Heracleum og Laureng med tilhørende lån blir overført frå Tromsøbolig KF til kommunen. Saka må seinast vere klar til kommunestyremøtet i mars. Saka må ta omsyn til at gjeldsbyrda i foretaket ikkje kan vere større enn at foretaket klarer kapitalutgiftene og har pengar til forsvarleg drift og vedlikehald av bustadane. Samarbeidspartiene 2025-2028

2. Bakgrunn for oppretting av kommunalt boligforetak

Kommunestyret vedtok i sak 79/21 at boligorganiseringen i Tromsø kommune skulle samles i et kommunalt foretak (KF), eller en kombinasjon av KF og aksjeselskap (AS). Basert på utredninger gjort av eksterne konsulenter, kommunestyresak 01/22 og 97/22, vedtok kommunestyret å etablere et kommunalt foretak som skulle ha ansvaret for drift, forvaltning og vedlikehold av kommunes boliger.

Vedtakspunkt 1 av 16 sier følgende:

Tromsø kommune organiserer drift, forvaltning og vedlikehold av kommunens boliger som et kommunalt foretak (KF) fra 01. januar 2023. Foretaket skal ha ansvaret for prosjektering, bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av Kriesenteret, kommunale velferdsboliger, rus- og psykiatriboliger, omsorgsboliger med og uten base og formålsbygg med omsorgsbolig (i første omgang Seminaret, Heracleum, Laureng og Mortensnes omsorgsbolig).

I saken ble det vedtatt av gjelden skulle settes til 80 %¹ av boligenes bokførte verdi. Kommunen tar ikke opp ett og ett lån basert på hvert prosjekt, men store bulk-lån. Det vil si at man ikke kan hente ut resterende lånegjeld for hver bolig, men må beregne det. Flere av boligene går langt tilbake i tid, og med det vanskelig å finne tilstrekkelig dokumentasjon for hvor mye hver av boligene har mottatt tilskudd, mva.-komp eller annen ekstern finansiering. Normalt vil en bolig være finansiert ved 80 % låneopptak.

3. Økonomi

Det er gjort en gjennomgang av økonomien mellom kommunekassen og boligforetaket, og særlig boligøkonomien for formålsbygg med og uten husleie.

3.1. Transaksjoner mellom kommunekassen og boligforetaket

Foretaket har to inntektskilder, husleie fra leietakere og inntekter fra kommunekassen. Inntekten fra kommunekassen består av tilskudd for formålsbyggene og husleie for areal som leies hos foretaket. Bakgrunn for tilskuddet skyldes at formålsbyggene er kapitalkrevende og at

¹ Kommunestyresak 97/22 Boligorganisering kapittel 4.10. Åpningsbalanse ved KF

leieinntekten fra omsorgsboligene ikke dekker alle utgiftene til bygget. Tilskuddsoverføringene ble vedtatt i forbindelse med oppretting av foretaket, kommunestyresak 97/22.

Under ser man alle overføringer fra kommunekassen til foretaket. Det skilles mellom fakturert husleie, bostøtte (tappt inntekt foretaket) og tilskudd. Fakturert husleie knytter seg til baser og areal som kommunen bruker for å levere tjenester. Bostøtte innvilges av enhet for boligkontoret og skal dekke opp for tapte inntekter til foretaket. Tilskuddet skal kompensere for bygg som er særlig kostnadskrevende og/eller hvor kommunen har tjenester. Husleie skal faktureres for areal som kommunen har tjenester i, som formålsbygg og baser.

Type transaksjon	2023		2024	2025
Husleie	kr 19 961 235,33	kr 26 738 475,00	kr 26 332 000,00	
Tilskudd	kr 12 380 000,00	kr 16 285 947,00	kr 29 993 000,00	
Inndekning av merforbruk 2023	kr -	kr -	kr 13 967 000,00	
Sum	kr 32 341 235,33	kr 43 024 422,00	kr 70 292 000,00	

Tabell 1. regnskap 2023-2024, og budsjett 2025

3.2. Foretakets gjeldsbelastning

Når foretaket ble opprettet så la man til grunn at 80 % av eiendelene var finansiert med gjeld. Flere av boligene er anskaffet langt tilbake i tid, og det har dermed ikke vært like lett å finne dokumentasjon på fordelingen mellom egenkapital og gjeld. I all hovedsak finansieres disse investeringene ved bruk av lån, men kommunen mottar tilskudd fra Husbanken og momskompensasjon som er med på å redusere låneopptaket. Disse inntektene har over tid utgjort ca. 20 % av investeringene, og gitt et låneopptak på 80 %. Eiendommer som er ferdig avskrevet/avdratt ikke vil ha noe gjeld, og med det ikke belaste foretaket med kapitalutgifter.

Foretakets samlede gjeld var ved utgangen av 2024 på 1 088 millioner kroner. Fordeles den på antall utleieboliger (1162) gir det en gjeld pr. bolig på 936 000 kroner. Vektet gjennomsnittlig levetid for boligene er på ca. 26 år. I forbindelse med saken er det oppdaget at tre byggene hadde en levetid som var satt for lav. Disse byggene er korrigert i 2024-regnskapet, og har forbedret årsresultatet med ca. en million kroner (engangseffekt).

Det er ved flere anledninger pekt på at gjelden til formålsbygg utgjør en stor andel av den totale gjelden. Formålsbygg utgjør ca. XX av den totale gjelden, eller xx prosent. Grunnen til at den utgjør så mye, skyldes at kommunen kjøpte tilbake to av byggene (Heracleum og Laureng) fra Tromsø kommunale pensjonskasse i 2022. Selv om byggene ble 100 % lånefinansiert tilbake i 2022, så er kun 80 % av gjelden overført til foretaket. Det betyr at 20 % av gjelden ligger igjen i kommunekassen, og må dekkes gjennom frie inntekter. Byggene er store, og inneholder flere boliger som leies ut. Eksempelvis har Heracleum 64 enheter til utleie, i tillegg til areal som benyttes av kommunen til kommunale tjenester. Deler man antall enheter på byggets gjeld, så gir det en gjeld pr. enhet på 2,6 millioner kroner.

Foretaket har en betydelig gjeld, samtidig har de eiendeler (boliger) som gir foretaket inntekter. Verdien på eiendelene baserer seg på bokført verdi, og ikke markedsmessig verdi. Det betyr at reell verdi er mye høyere. Grunnen til at det nevnes er at det har betydning for foretakets kontantstrøm gjennom husleie. Foretaket hadde ved inngangen på 2024 en gjeld tilsvarende 958 millioner kroner. Ved utgangen av året har den økt til 1 090 millioner kroner. Økningen skyldes

overføring av Bymyra flyktningboliger, tre leiligheter (Gjøastredet), Forsøket 5 og to biler. I tillegg er det betalt avdrag.

Kommunekassen fungerer som en bank for foretaket. Det vil si at vi låner ut penger til foretaket basert på kommunestyret vedtak. Kommunekassen går så ut i markedet og etterspør lån for seg selv, Tromsøbolig KF og Tromsø brann og redning KF. Det er flere grunner til at det man har valgt å gjøre det slik. Ønske om å ikke bygge opp unødvendig administrasjon, og bedre betingelser på større lånevolum. Videre er det foreslått for foretaket inngå en avtale om fastrente mellom kassen og foretaket. I dag har foretaket en flytende rente tilsvarende 3 måneder NIBOR pluss ett prosentpoeng.

Det er viktig å være klar over at dersom man flytter gjelden over til kommunekassen, så bør tilskuddene/inntektene tilhørende byggene reduseres tilsvarende. Langsiktig lånegjeld (ex. Pensjon) er for 2024 på 665 % av brutto driftsinntekter. Trekker man ut formålsbygg med husleie, det vil si gjelden, tilhørende leieinntekter fra omsorgsboliger, tilskudd og husleie fra kommunen, endres nøkkeltallet til 574 % av brutto driftsinntekter. Konsekvensen med å ikke gjøre det, er at kommunekassen må finne dekning for avviket som vil oppstå.

Et tiltak som vil bidra til å bedre foretakets situasjon er å inngå en fastrenteavtale mellom Tromsø kommune og Tromsøbolig slik at de får forutsigbarhet, ikke minst lavere renteutgifter. Tiltaket i seg selv vil ikke være nok til å sikre balanse for foretaket, i tillegg vil kommunekasse måtte finne tiltak for å dekke inn reduserte renteinntekter.

3.3. Renteutvikling

Fra opprettelsen av foretaket til i dag har vi hatt 13 rentehevelser. I saken ble det lagt til grunn 2,1 % rente for porteføljen. Renteutgiftene ble beregnet til å være ca. 20 millioner kroner, vel og merke med en litt lavere gjeld. For 2024 var renteutgiftene ca. 60 millioner kroner. De har altså økt med 300 % fra opprettelsen av foretaket. I handlingsplanen var det budsjettet med netto finansutgifter på 94 millioner kroner, mens resultatet ble 3,5 millioner kroner høyere.

3.4. Inntekter formålsbygg

Inntektene knyttet til det som er definert som formålsbygg med husleie utgjorde 73,6 millioner kroner i 2024. Totale inntekter utgjorde 160 millioner kroner i 2024, og inntektene fra formålsbygg utgjorde med det 46 % av totale leieinntekter. 60 % av foretakets totale inntekter går til å dekke renter og avdrag, og er for høyt. Det høye nivået skyldes at foretaket har lån med flytende rente, og er med det eksponert for det høye rentenivået.

3.5. Utsatt innføring av gjengs leie

En av forutsetning ved å opprette foretaket var at husleien skulle justeres opp til gjengs leie, slik at man var i stand til å drifte på en god måte. Innføring av gjengs leie innført fra og med 2025, mens vedtaket fra opprettingen av foretaket la opp til at det skulle innføres fra og med 2023. Effekten av å utsette gjengs leie er beregnet til å utgjøre 17 millioner kroner. For formålsbyggene er tilskuddet redusert i 2024, som en konsekvens av innføring av gjengs leie. I utgangspunktet ville man ha hatt full økonomisk effekt fra og med 2026, mens det nå er forskjøvet til 2028.

3.6. Boligøkonomi

Vi anser det som en fordel at en aktør har ansvaret for hele boligøkonomien, det vil si at oppfølging av leietaker, inngå leiekontrakt, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommene. Overføres eiendommen til kommunekassen vil ikke det bedre resultatet ettersom man også overfører utgiftene, inntektene og tilskuddene. Utfordringen vil fortsatt være der, og man må enten videreføre tilskuddet, eller gjøre andre tiltak for at foretaket skal få en sunn økonomi.

Formålsbygg m/husleie	Balanseverdi	Restgjeld	Utgifter	Inntekter	Resultat
Fergevegen	71 966	57 573	7 221	1 039	- 6 182
Gimlevegen	7 577	6 062	1 388	1 191	- 197
Jadevegen	6 171	4 937	807	722	- 85
Lakselvbuktia	6 554	5 243	1 421	690	- 731
Mellomvegen	64 496	51 597	6 343	3 949	- 2 394
Nansenvegen	980	784	211	592	381
Naustvollvegen	1 647	1 318	430	583	153
Nisevegen	910	728	138	698	560
Ørnevegen	84 715	67 772	8 584	5 276	- 3 308
Røstbakken	1 193	954	219	702	483
Ryllikvegen	1 911	1 529	281	391	110
Seminarbakken	89 802	71 841	8 782	8 657	- 125
Stordalstrandvegen	4 121	3 297	705	348	- 357
Tennevegen	14 217	11 374	1 644	1 373	- 271
Trollbakken	1 390	1 112	243	666	423
Tromsøysundvegen	71 677	57 342	6 278	1 306	- 4 972
Vestregata	209 242	167 394	18 638	7 439	- 11 199
Sum	638 569	510 857	63 333	35 622	- 27 711
Formålsbygg u/husleie					
Ishavsvegen	16 401	13 121	875	-	- 875
Karlsøyvegen	8 132	6 506	1 127	-	- 1 127
Krisesenteret	24 668	19 734	1 859	-	- 1 859
Nygårdvegen	8 507	6 805	1 192	-	- 1 192
	57 708	46 166	5 053	-	- 5 053
SUM	696 277	557 023	68 386	35 622	- 32 764

Tabell 2. boligøkonomien formålsbygg med og uten husleie 2024 (tall i tusen)

3.7. Bostøtte

Foretaket fikk i 2023 overført ca. 11 millioner kroner fra kommunekassen knyttet til bostøtte, mens utgiftene til foretaket var på 0 kroner. Det betyr at årsresultatet ble forbedret med 11 millioner kroner. I 2024 var utgiftene til bostøtte på 4,1 millioner kroner, mens overføringen fra kommunen var på 1,2 millioner kroner. Tabellen under viser den samlede bostøtten (kommunal og statlig) for kommunekassen og foretaket. Den kommunale bostøtten ble avviklet i 2022, men gjelder fortsatt for de som hadde fått innvilget det før vedtaket.

		2023		2024
Tromsø kommune	kr	6 176 170,00	kr	2 033 704,00
Kommunal bostøtte (14701)	kr	3 289 570,00	kr	264 090,00
Bostøtte Husbanken (14708)	kr	2 886 600,00	kr	1 769 614,00
Tromsøbolig KF	kr	-	kr	4 094 315,00
Kommunal bostøtte (34701)	kr	-	kr	2 930 368,00
Bostøtte Husbanken (34708)	kr	-	kr	1 163 947,00
SUM	kr	6 176 170,00	kr	6 128 019,00

Tabell 3. Oversikt bostøtte 2023 og 2024

3.8. Økning i felleskostnader

Foretaket eier flere leiligheter i borettslag og sameie. Samlet gjeld for disse boligene var på 226 millioner kroner ved utgangen av 2024. Disse eiendommene gikk ca. 9 millioner kroner i minus i fjor ekskl. forvaltningsdelen til foretaket. Her har utgiftene økt betydelig som følge av økte renteutgifter til borettslaget (fellesgjeld), høy inflasjon som gir økte driftskostnader til sameie og borettslag, og økning/innføring av avsetning til fremtidig vedlikehold. Sistnevnte står generalforsamlingen helt fritt å bestemme beløpet, uten at utleier (Tromsøbolig KF) kan velte den over på leietaker.

Økte driftskostnader som følge av høy inflasjon, vil normalt sett overføres til leietaker, ettersom utleier kan justere husleien årlig med konsumprisindeksen. Felleskostnadene har i snitt økt med 9 % hvert år i perioden 2020 til 2024. Tallene inneholder også endringer i boligporteføljen, som kjøp og av salg av leiligheter, men det skal gjenspeiles i inntektene.

4. Formålsbygg med utleie

Byggene som er definert som «formålsbygg med utleie» er Heracleum, Laureng, Seminaret, Mortensnes, i tillegg til flere mindre bygg (se vedlegg). Byggene har en samlet gjeld på ca. halv milliard kroner. Byggene består av omsorgsboliger og areal som helse og omsorg benytter til å utøve sin tjeneste. Byggene gir foretaket leieinntekter fra omsorgsboligene, men ettersom det inntekten ikke dekker utgiftene, overfører kommunekassen tilskudd, i tillegg til å betale husleie for leie av arealet.

Det er gjort en gjennomgang av boligøkonomien for formålsbygg for å se på hvor mye de reduserer foretakets økonomiske handlingsrom. På inntektssiden består det av tilskudd, husleie til helse og omsorg, og husleie fra omsorgsboliger. På utgiftssiden er kapitalutgifter, drift og vedlikehold. Det er i dag et samarbeid mellom kommunes enhet for byggdrift og -forvaltning hvor de fakturerer foretaket. I 2024 utgjorde kjøp av tjenester og varer 33,5 millioner kroner, hvor 13 millioner kroner knyttet til formålsbyggene. Kommunen overført 43 millioner kroner i 2024 for å kompensere formålsbyggene. Netto driftsutgifter for disse byggene var altså på -4 millioner kroner.

Det betyr i utgangspunktet at foretaket har fått dekket alle sine utgifter knyttet til formålsbygg. Det betyr at store deler av forklaringen på foretakets avvik ikke gir mening, ettersom boligøkonomien til formålsbygg i all hovedsak er dekket, og ikke belaster økonomien som foretaket har hevdet. Det har også vært et inntrykk av at foretaket har for stor gjeld. Skreller man bort formålsbygg står man igjen med en gjeld restgjeld på 341 millioner kroner.

4.1. Kompetanse for å drifte byggene

Det kreves ulik kompetanse knyttet til byggene, eksempelvis vil det kreve en annen kompetanse å drifte Heracleum enn en velferdsbolig. Man har vurdert at alle bygg med risikoklasse seks skulle tilbakeføres til kassa, men ettersom de fleste nye bygg vil ha risikoklasse seks, har man gått bort fra det. Det vil være utfordrende å bruke denne metodikken, ettersom de aller fleste nye bygg vil være risikoklasse seks.

For å sikre at man ikke bygger opp doble funksjoner, og utnytter ressursene på best mulig måte, så mener kommunedirektøren at seksjon for byggdrift skal tilby sine tjenester til foretaket for formålsbygg med utleie. Det må som må gjøres er å formalisere det gjennom tjenesteavtaler, slik oppgavefordelingen og forventninger til hverandre er avklart.

4.2. Kjøp av varer og tjenester fra kommunekassen

Tabellen under viser at fordeling av kjøp fra kommunekassen for drift og vedlikeholde av bygninger. Tallene inneholder både kjøp av varer og tjenester for formålsbygg med og uten utleie og boliger. Utgiftene som gjelder kjøp av tjenester fra Byggforvaltning og byggdrift er systematisert basert på hvilke tjeneste som er levert og hvilken bygningsmasse det gjelder.

Forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling.

Tjeneste	Formålsbygg	Bolig	Ufordelt	Sum
Driftsledere	kr 3 573 094	kr -	kr -	kr 3 573 094
Byggdrifter/vaktmester	kr 2 423 503	kr -	kr -	kr 2 423 503
Håndverkerbasen	kr 6 157 929	kr 18 144 743	kr -	kr 24 302 672
Renhold	kr 773 656	kr -	kr -	kr 773 656
Forsikring	kr -	kr -	kr 1 104 054	kr 1 104 054
Regnbuen borettslag	kr -	kr 1 300 000	kr -	kr 1 300 000
Sum	kr 12 928 182	kr 19 444 743	kr 1 104 054	kr 33 476 979

Tabell 4. Fordeling av FDV mellom velferdsboliger og formålsbygg med og uten husleie

5. Oppsummering

For å oppsummere, så har boligforetaket fått dekket sine merutgifter ved overføringer og fakturering til kommunen. Ved opprettelsen av foretaket ble disse tilskuddene lagt inn for dekke opp for kommunen bruk av byggene og/eller at byggene ikke hadde kostnadsdekkende husleie. Ved å redusere foretakets gjeld, vil man bare flytte problemet over til kommunekassen. Et enklere tiltak vil være å øke overføringen til foretaket, og med det ikke endre foretakets balanse. At en part har ansvaret for hele boligøkonomien, mener vi er en fordel. Tidligere satt enhet for boligkontoret på inntekten, og enhet for byggdrift hadde ansvaret for bygget. Det fungerte ikke særlig godt, så det anbefales å rendyrke eierskapet.

6. Avvikling av Regnbuen borettslag

Tromsø kommune eier i dag alle 20 andelene i Regnbuen Borettslag som ble stiftet tilbake i 1990. Boligene er overført til Tromsøbolig KF, og inngår i deres utleiportefølje. Kommunen eide opprinnelig seks andeler, hvor SIFBO eide de resterende 14 andelene. I etterkant har kommunen overtatt alle andelene, slik at man ble eneste andelseier i borettslaget. Overdragelsen av andelene var i strid med dagjeldende lovverk om borettslag, og er i strid med dagens lovverk, jf. lov om borettslag § 4-2. Kommunen har i utgangspunktet kun anledning til å eie 10 % av andelene i borettslaget. Det er fra tidligere gitt dispensasjon fra Kommunaldepartementet, men den har gått ut (Generalforsamlingen i Regnbuen borettslag, 2021).

Proessen med å oppløse et borettslag er at den ordinære generalforsamlingen vedtar oppløsning. Deretter må en etterfølgende ordinær generalforsamling fatte samme vedtak etter at minst fire uker er gått. Dersom generalforsamlingen vedtar oppløsning vil det opprettes et avviklingsstyre, som etter alt å dømme vil bestå av avgående styre. Borettslagets gjeld vil innfris, og restbeløp til andelseier (kommunen). Gjelden til borettslaget er liten og oversiktlig. Husbanklånet ble nedbetalt mars 2021.

Dagens gjeld utgjør i all hovedsak andelseiers (kommunen) borettsinnskudd på litt over seks millioner kroner. Eiendomsmassen ble sist taksert i 2009 til en markedsverdi på 13,3 millioner kroner. Et eventuelt vedtak om oppløsning vil man vurdere å taksere eiendommene på nytt, for å få en så korrekt sluttbalanse som mulig.

I 2024 overført foretaket 1,3 millioner kroner til borettslaget. Det utgjør i snitt 5 417 kroner for hver andel pr. måned.

Styret ser ingen god grunn for å videreføre et borettslag med så få andeler, og ikke minst er det lovstridig. Det foreslås derfor at borettslaget oppløses, og at boligene overføres til kommunen ved Tromsøbolig KF. Oppløsningen innebærer økte utgifter for kommunen i form av tingslysningsgebyr og dokumentavgift. I tillegg kan det være nødvendig å innhente en ny takst. Det foreslås å legge inn de økonomiske konsekvensene i tertialrapport 2-25.

Det vil være avviklingsstyrets sin oppgave å lage en god plan for avvikling av borettslaget.

Basert på kapitlene over er det ikke formålsbyggene i seg selv som skaper de økonomiske utfordringene til foretaket. Det vil altså ikke løse noe å overføre de tre formålsbyggene og tilhørende boligøkonomi. På bakgrunn av det har kommunendirektøren laget et alternativ til bestillingen fra kommunestyret. Saken er oversendt styret i Tromsøbolig KF, og protokoll er vedlagt saken.

7. Tiltak for å forbedre foretaket økonomi

Kapittelet lister opp forslag til tiltak som kan gjennomføres for å bedre foretakets økonomiske handlingsrom. Kommunedirektøren anbefaler at man går for tiltakene i punkt 7.2., ettersom det vil være i tråd med foretakets formål, sikrer at eier både har ansvaret for hele boligøkonomien, både utgiftssiden (forvaltning, drift, vedlikehold, o.l.) og inntektssiden (husleie, redusere vakanse o.l.).

7.1. Alternativ 1 - Tilbakeføring av formålsbyggene fra foretaket til kommune-kassen

Det er forutsatt at hele boligøkonomien for de tre byggene overføres til kommune-kassen. Det betyr at både driftsinntektene og -utgiftene overføres, og ikke minst tilhørende gjeld. Byggene har samlet gjeld på ca. 300 millioner kroner ved utgangen av 2024. Byggene er kapitalkrevende, og deler av arealet benyttes av kommune-kassen til å gi innbyggerne tjenester som eksempelvis dagsenter. Det er derfor overført midler fra kassen til foretaket for å dekke opp for disse forholdene. Ettersom de byggene er fullt ut kompensert av kommune-kassen, vil det ikke bedre den økonomiske situasjonen å tilbakeføre byggene.

Det vil altså ikke være tilstrekkelig å flytte gjelden, og det må derfor vedtas å overføre tilskudd til foretaket. Størrelsen på tilskuddet vil måtte være betydelig all den tid foretaket går med et kraftig merforbruk.

De økonomiske konsekvensene for kasse og foretaket fremkommer av tabellene under. Tallene inneholder ikke tilskudd som kommunen overfører for disse tre formålsbyggene. I utgangpunktet vil tilskuddet reduseres med 19,8 millioner kroner, ettersom de tre formålsbyggene er tilbakeført til kommune-kassen. Ettersom foretaket har store økonomiske utfordringer, kan det være fornuftig å videreføre tilskuddet, gitt at man går for alternativ 1.

Driftskonsekvenser ved tilbakeføring av formålsbyggene Heracleum, Laureng og Seminaret. Her vil kommunens driftsinntekter økes ettersom man overfører inntektene for disse tre bygningene. Tilskuddene for disse tre byggene er ikke trukket ut av driftsutgiftene til kommunen, eller inntektene til foretaket. Overføringen medfører også at driftsutgiftene øker, hvor kjøp av tjenester fra byggforvaltning utgjør 4,7 millioner kroner (vedlikehold), avskrivninger på 13,4 millioner og driftsutgifter til fjernvarme, strøm o.l. utgjør 3,7 millioner kroner. Renter og avdrag utgjør 30 millioner kroner.

Kommune-kasse	Før	Etter	Endring
Driftsinntekter	7 757 990 000	7 776 700 000	- 18 710 000
Driftsutgifter	32 200 000	54 050 000	- 21 850 000
Netto finansutgifter	395 020 000	425 020 000	- 30 000 000
Motpost avskrivninger	- 443 100 000	- 456 480 000	13 380 000
Netto driftsresultat	7 773 870 000	7 754 110 000	19 760 000

Tabell 5. Økonomiske konsekvenser kommune-kasse alt. 1

Tromsøbolig KF		Før		Etter		Endring
Driftsinntekter		163 930 000		145 220 000		18 710 000
Driftsutgifter		160 720 000		138 870 000		21 850 000
Netto finansutgifter		97 460 000		67 460 000		30 000 000
Motpost avskrivninger	-	44 140 000	-	30 760 000	-	13 380 000
Netto driftsresultat	-	50 110 000	-	30 350 000	-	19 760 000

Tabell 6. Økonomiske konsekvenser kommunekasse alt. 1

Formålsbygg uten husleie hadde i 2024 et negativt netto driftsresultat på ca. 5,5 millioner kroner, men mottok tilskudd for tilsvarende beløp.

7.2. Alternativ 2 - Kommunedirektørens forslag til tiltak

Kommunekassen har en veldig krevende økonomi, i likhet med foretaket. Det er derfor utfordrende å finne friske midler for å styrke boligøkonomien. Samtidig er det slik at et merforbruk som foretaket ikke klarer å dekke inn året etter at det oppsto, overføres til kommunekassen. Eksempelvis har kommunekassen dekket inn merforbruket fra 2023, og vil måtte dekke inn resterende merforbruk fra 2024 i 2026 jf. kommuneloven § 14-12.

Under er det skissert opp tiltak for å bedre foretakets økonomi.

7.2.1. Innføring av leieavtaler for areal som kommunekassen benytter

Tiltaket innebærer at tilskuddsordningen avvikles, og erstattes med leieavtaler. Det betyr at areal som kommunen benytter skal finansieres ved leieavtaler. Leieavtalene er anslått til å koste kommunen 25 millioner kroner i året, men det gjenstår fortsatt noe arbeid med kontrollmåling av byggene og enes om kvadratmeterprisen.

Det er tidligere inngått avtaler mellom kassen og foretaket i forbindelse med overføringen av innleide boliger og Forsøket 5. Kvadratmeterprisen bygger på norsk standard sine livssyklus kostnader for byggverk (sykehjem/omsorgsboliger). Videre er den delt inn i tre kategorier, enkel, normal og høy standard. Det pågår et arbeid mellom kommunekassen og foretaket for å komme frem til en kvadratmeterpris.

7.2.2. Tilbud om fastrente

For å skape forutsigbarhet for selskapet foreslås det å tilby foretaket fastrenteavtale for deler eller hele gjelden. I utgangspunktet skal det kun gjelde dagens gjeld, slik at fremtidig gjeld vil ha flytende rente. Grunnen til det er at kommunekassen også skal ha forutsigbarhet, ettersom det kassen som må dekke mellomværende mellom flytende og fast. Hvis man tar utgangspunkt i foretakets gjeld pr. 01.01.2025, så vil en fastrenteavtale ha økonomisk betydning for kassen.

Tabellen viser renteutgiftene for foretaket med ulike rentenivå og gjeld. Lavere rente, gir lavere renteutgifter. For kommunekassen vil det være motsatt, det vil si at lavere renter, vil gi kasse lavere renteinntekter som må dekkes inn på andre måter.

7 %	56 000	63 000	70 000	77 000	84 000	91 000
6 %	48 000	54 000	60 000	66 000	72 000	78 000
5 %	40 000	45 000	50 000	55 000	60 000	65 000
4 %	32 000	36 000	40 000	44 000	48 000	52 000
3 %	24 000	27 000	30 000	33 000	36 000	39 000
2 %	16 000	18 000	20 000	22 000	24 000	26 000
1 %	8 000	9 000	10 000	11 000	12 000	13 000
	800 000	900 000	1 000 000	1 100 000	1 200 000	1 300 000

Tabell 7. Viser renteutgiften til boligforetaket ved ulike rentenivå (y) og gjeld (x), tall i tusen

Utfordringen med å gjøre det på denne måten, er at kommunekassen må dekke mellomværende. Det er budsjettert med 59,1 millioner kroner i renteinntekter for 2025 til en rente på 5,5 %, og hvilket betyr at ved en rente på 2,5 %, må kommunekassen finne inndekning for redusert renteinntekter på 32,2 millioner kroner.

7.2.3. Overføring av formålsbygg uten husleie.

I arbeidet med saken har man sett at foretaket har flere eiendommen som vi mener er unaturlig tilhører foretaket. Det begrunnes med at foretaket formål er å «fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger (...)». Vår forståelse av det er at boliger hvor det inngås en husleiekontrakt skal tilhøre foretaket. Det er identifisert fire eiendommer som vi mener bør tilbakeføres til kommunekassen med den begrunnelsen at det ikke er noe leieforhold mellom de som bor der og eier av eiendommen.

Eiendommer som foreslås overført til kommunekassen:

- Kriesenteret. Det betales ikke husleie for de som bor der. Dette er et tilbud som flere kommuner benytter seg av, og hvor Tromsø kommune fakturerer deltakerkommunene.
- Ishavsvegen. Ingen leieinntekter på denne bolig
- Nygårdvegen. Benyttes som midlertidig bolig av NAV Tromsø kommune, det faktureres ingen husleie, og bør derfor overføres til kommunekassen.
- Karlsøyvegen. Skal benyttes til dagsenter, ingen husleie, og bør derfor overføres til kommunekassen
- Splitting av Mortensnes omsorgssenter

Det foreslås å splitte anlegget slik at man skiller mellom sykehjem og omsorgsboliger.

Tabellen under viser de økonomiske konsekvensene for kommunekassen. Kommunens driftsinntekter vil ikke bli berørt ettersom boliger med utleie skal ligge igjen i foretaket. Driftsutgiftene reduseres med ca. 14 millioner kroner ettersom tilskuddet på 42 millioner kroner reduseres til null, det inngås leieavtaler for 25 millioner kroner (anslag), og avskrivninger og driftsutgifter for formålsbygg uten husleie tilbakeføres til kommunen. Det utgjør ca. 3 millioner kroner.

Videre forslås det å gi foretaket en fastrente på 2,5 % for eksisterende gjeld. Helårseffekten ved å innføre det gir kommunekassen reduserte renteinntekter på 32,3 millioner kroner. Det er tatt utgangspunkt i en inngående lånegjeld for 2025 på om lag 1,1 milliarder kroner. På bakgrunn av dette er renteutgiftene beregnet og deretter sammenlignet med de budsjetterte renteinntektene.

I tillegg økes kapitalutgiftene som følger av tilbakeføringen av formålsbygg uten husleie. Motpost avskrivninger er tatt med for å fjerne virkningen av avskrivningene som ligger i driftsutgiftene. I kommuneregnskapet skal ikke avskrivninger påvirke driftsresultatet, fordi det er avdragene som føres som utgift i driftsregnskapet. Avdragene inngår i posten netto finansutgifter.

Effekten ved å gå for alternativ 2 er at kommunekassen får økte utgifter på 21 millioner kroner, og foretaket forbedrer netto driftsresultat med 21 millioner kroner.

Kommunekasse	Før	Etter	Endring
Driftsinntekter	7 757 990 000	7 757 990 000	-
Driftsutgifter	8 077 380 000	8 063 390 000	13 990 000
Netto finansutgifter	395 020 000	431 540 000	- 36 520 000
Motpost avskrivninger	- 443 100 000	- 444 780 000	1 680 000
Netto driftsresultat	- 271 310 000	- 292 160 000	20 850 000

Tabell 8. Økonomiske konsekvenser for kommunekassen alt. 2

Tromsøbolig KF	Før	Etter	Endring
Driftsinntekter	163 930 000	147 070 000	16 860 000
Driftsutgifter	160 720 000	157 850 000	2 870 000
Netto finansutgifter	97 460 000	60 940 000	36 520 000
Motpost avskrivninger	- 44 140 000	- 42 460 000	- 1 680 000
Netto driftsresultat	- 50 110 000	- 29 260 000	- 20 850 000

Tabell 9. Økonomiske konsekvenser for kommunekassen alt. 2

8. Oppsummering

Det i er saken skissert opp to løsninger for å gi boligforetaket et større økonomisk handlingsrom enn det har i dag. Alternativ 1 svarer på den politiske bestillingen, og innebærer tilbakeføring av tre kapitalkrevende bygg, i tillegg til formålsbygg uten husleie. Gjennomgangen viser at foretaket har fått dekket sine merutgifter knyttet til disse byggene. En tilbakeføring av byggene med tilhørende boligøkonomi vil i stor grad medfører samme økonomiske status som i dag. Tilskuddet for disse tre bygningene bør i så fall videreføres, slik at man styrker boligøkonomien med ca. 20 millioner kroner.

Alternativ 2 viderefører i stor grad dagens praksis, men gjør noen endringer for å rendyrke foretakets formål. Det foreslås derfor å tilbakeføre bygninger som er definert som formålsbygg uten husleie. Det er også ønskelig for begge parter at man går bort fra tilskuddene, og erstatter det med husleieavtaler basert på areal som kommunen benytter seg av. For å styrke økonomien forslås det å tilby foretaket en fastrente på 2,5 %, som vil redusere netto finansutgifter med 32,3 millioner kroner. Summen av tiltakene vil svekke kommunekassen sin økonomi med 21 millioner kroner, og tilsvarende forbedre foretakets økonomi.

Tall fra 2024 da 2025 mangler i Power BI

	Balanseverdi		Restgjeld		Avskrivning	
Lakselvbukt bo og servise	kr	6 554 095,96	kr	5 243 276,77	kr	973 764,00
Laureng	kr	64 496 121,91	kr	51 596 897,53	kr	2 804 179,00
Havtun	kr	1 647 030,06	kr	1 317 624,05	kr	117 645,00
Mortensnes	kr	84 714 639,67	kr	67 771 711,74	kr	3 295 287,00
Seminaret	kr	89 801 712,91	kr	71 841 370,33	kr	2 993 767,00
Sjursnes	kr	4 121 048,51	kr	3 296 838,81	kr	274 469,00
Heracleum	kr	209 242 339,27	kr	167 393 871,42	kr	7 689 229,00
Fergevegen	kr	71 965 817,24	kr	57 572 653,79	kr	2 996 616,00
Døv og blindesenter	kr	7 577 200,78	kr	6 061 760,62	kr	280 637,00
Fløya	kr	6 170 645,33	kr	4 936 516,26	kr	474 353,00
Sommereng	kr	980 246,18	kr	784 196,94	kr	98 025,00
Nisevegen	kr	909 665,51	kr	727 732,41	kr	82 697,00
Røstbakken	kr	1 193 088,13	kr	954 470,50	kr	88 697,00
Ryllikvegen	kr	1 911 125,12	kr	1 528 900,10	kr	318 521,00
Tennevegen	kr	14 217 144,30	kr	11 373 715,44	kr	710 857,00
Trollbakken	kr	1 389 547,61	kr	1 111 638,09	kr	99 253,00
Nedre storvollen						

Resultat totalt

INPUT:

Kilde: Lakselvbukt bo og servise
 Investeringsramme kr 5 243 276,77
 Årlig KPI 2,50 %

Renteutvikling		4,45 %		3,89 %		3,70 %
		2026		2027		2028
Låneopptak	-kr	5 243 276,77	-kr	4 269 512,77	-kr	3 295 748,77
Renter	kr	233 000,00	kr	166 000,00	kr	122 000,00
Avdrag	kr	973 764,00	kr	973 764,00	kr	973 764,00
FDV	kr	1 050 062,71	kr	1 076 314,28	kr	1 103 222,13
Sum driftsutgifter	kr	2 256 826,71	kr	2 216 078,28	kr	2 198 986,13
Husleieinntekter	-kr	598 320,00	-kr	613 278,00	-kr	628 609,95
Netto driftsutgifter	kr	1 659 000,00	kr	1 603 000,00	kr	1 570 000,00

INPUT:

Kilde: Mortensnes
 Investeringsramme kr 67 771 711,74
 Årlig KPI 2,50 %

Renteutvikling		4,45 %		3,89 %		3,70 %
		2026		2027		2028
Låneopptak	-kr	67 771 711,74	-kr	64 476 424,74	-kr	61 181 137,74
Renter	kr	3 016 000,00	kr	2 508 000,00	kr	2 264 000,00
Avdrag	kr	3 295 287,00	kr	3 295 287,00	kr	3 295 287,00
FDV	kr	3 946 172,97	kr	4 044 827,29	kr	4 145 947,98
Sum driftsutgifter	kr	10 257 459,97	kr	9 848 114,29	kr	9 705 234,98
Husleieinntekter	-kr	5 544 000,00	-kr	5 682 600,00	-kr	5 824 665,00
Netto driftsutgifter	kr	4 713 000,00	kr	4 166 000,00	kr	3 881 000,00

INPUT:

Kilde: Heracleum
 Investeringsramme kr 167 393 871,42
 Årlig KPI 2,50 %

Renteutvikling		4,45 %		3,89 %		3,70 %
		2026		2027		2028
Låneopptak	-kr	167 393 871,42	-kr	159 704 642,42	-kr	152 015 413,42
Renter	kr	7 449 000,00	kr	6 213 000,00	kr	5 625 000,00
Avdrag	kr	7 689 229,00	kr	7 689 229,00	kr	7 689 229,00
FDV	kr	8 485 903,36	kr	8 698 050,94	kr	8 915 502,22
Sum driftsutgifter	kr	23 624 132,36	kr	22 600 279,94	kr	22 229 731,22
Husleieinntekter	-kr	8 206 461,00	-kr	8 411 622,53	-kr	8 621 913,09
Netto driftsutgifter	kr	15 418 000,00	kr	14 189 000,00	kr	13 608 000,00

INPUT:

Kilde: Fløya
 Investeringsramme kr 4 936 516,26

Årlig KPI 2,50 %

Renteutvikling		4,45 %		3,89 %		3,70 %
		2026		2027		2028
Låneopptak	-kr	4 936 516,26	-kr	4 462 163,26	-kr	3 987 810,26
Renter	kr	220 000,00	kr	174 000,00	kr	148 000,00
Avdrag	kr	474 353,00	kr	474 353,00	kr	474 353,00
FDV	kr	535 192,65	kr	548 572,47	kr	562 286,78
Sum driftsutgifter	kr	1 229 545,65	kr	1 196 925,47	kr	1 184 639,78
Husleieinntekter	-kr	789 600,00	-kr	809 340,00	-kr	829 573,50
Netto driftsutgifter	kr	440 000,00	kr	388 000,00	kr	355 000,00

INPUT:

Kilde: Røstbakken
 Investeringsramme kr 954 470,50

Renteutvikling		4,45 %		3,89 %		3,70 %
		2026		2027		2028
Låneopptak	-kr	954 470,50	-kr	865 773,50	-kr	777 076,50
Renter	kr	42 000,00	kr	34 000,00	kr	29 000,00
Avdrag	kr	88 697,00	kr	88 697,00	kr	88 697,00
FDV	kr	486 916,00	kr	499 088,90	kr	511 566,12
Sum driftsutgifter	kr	617 613,00	kr	621 785,90	kr	629 263,12
Husleieinntekter	-kr	794 626,00	-kr	814 491,65	-kr	834 853,94
Netto driftsutgifter	-kr	177 000,00	-kr	193 000,00	-kr	206 000,00

INPUT:

Kilde: Trollbakken
 Investeringsramme kr 1 111 638,09

Renteutvikling		4,45 %		3,89 %		3,70 %
		2026		2027		2028
Låneopptak	-kr	1 111 638,09	-kr	1 012 385,09	-kr	913 132,09
Renter	kr	49 000,00	kr	39 000,00	kr	34 000,00
Avdrag	kr	99 253,00	kr	99 253,00	kr	99 253,00
FDV	kr	494 560,00	kr	506 924,00	kr	519 597,10
Sum driftsutgifter	kr	642 813,00	kr	645 177,00	kr	652 850,10
Husleieinntekter	-kr	742 798,00	-kr	761 367,95	-kr	780 402,15
Netto driftsutgifter	-kr	100 000,00	-kr	116 000,00	-kr	128 000,00

Rente							
4,45 %		3,89 %		3,70 %		3,70 %	
2026		2027		2028		2029	
kr	233 000,00	kr	166 000,00	kr	122 000,00	kr	86 000,00
kr	2 296 000,00	kr	1 898 000,00	kr	1 702 000,00	kr	1 598 000,00
kr	59 000,00	kr	47 000,00	kr	40 000,00	kr	36 000,00
kr	3 016 000,00	kr	2 508 000,00	kr	2 264 000,00	kr	2 142 000,00
kr	3 197 000,00	kr	2 678 000,00	kr	2 437 000,00	kr	2 326 000,00
kr	147 000,00	kr	118 000,00	kr	102 000,00	kr	92 000,00
kr	7 449 000,00	kr	6 213 000,00	kr	5 625 000,00	kr	5 340 000,00
kr	2 562 000,00	kr	2 123 000,00	kr	1 908 000,00	kr	1 798 000,00
kr	270 000,00	kr	225 000,00	kr	204 000,00	kr	193 000,00
kr	220 000,00	kr	174 000,00	kr	148 000,00	kr	130 000,00
kr	35 000,00	kr	27 000,00	kr	22 000,00	kr	18 000,00
kr	32 000,00	kr	25 000,00	kr	21 000,00	kr	18 000,00
kr	42 000,00	kr	34 000,00	kr	29 000,00	kr	25 000,00
kr	68 000,00	kr	47 000,00	kr	33 000,00	kr	21 000,00
kr	506 000,00	kr	415 000,00	kr	368 000,00	kr	342 000,00
kr	49 000,00	kr	39 000,00	kr	34 000,00	kr	30 000,00

INPUT:

Kilde: Laureng
 Investeringsramme kr 51 596 897,53
 Årlig KPI 2,50 %

3,70 %	
2029	
-kr	2 321 984,77
kr	86 000,00
kr	973 764,00
kr	1 130 802,69
kr	2 190 566,69
-kr	644 325,20
kr	1 546 000,00

Renteutvikling		4,45 %		3,89 %	
		2026		2027	
Låneopptak	-kr	51 596 897,53	-kr	48 792 718,53	
Renter	kr	2 296 000,00	kr	1 898 000,00	
Avdrag	kr	2 804 179,00	kr	2 804 179,00	
FDV	kr	4 481 957,01	kr	4 594 005,94	
Sum driftsutgifter	kr	9 582 136,01	kr	9 296 184,94	
Husleieinntekter	-kr	3 646 943,00	-kr	3 738 116,58	
Netto driftsutgifter	kr	5 935 000,00	kr	5 558 000,00	

INPUT:

Kilde: Seminaret
 Investeringsramme kr 71 841 370,33
 Årlig KPI 2,50 %

3,70 %

2029	
-kr	57 885 850,74
kr	2 142 000,00
kr	3 295 287,00
kr	4 249 596,68
kr	9 686 883,68
-kr	5 970 281,63
kr	3 717 000,00

3,70 %

2029	
-kr	144 326 184,42
kr	5 340 000,00
kr	7 689 229,00
kr	9 138 389,77
kr	22 167 618,77
-kr	8 837 460,92
kr	13 330 000,00

3,70 %

2029	
-kr	3 513 457,26
kr	130 000,00
kr	474 353,00
kr	576 343,95
kr	1 180 696,95
-kr	850 312,84
kr	330 000,00

Renteutvikling

4,45 %

3,89 %

2026				2027	
Låneopptak	-kr	71 841 370,33	-kr	68 847 603,33	
Renter	kr	3 197 000,00	kr	2 678 000,00	
Avdrag	kr	2 993 767,00	kr	2 993 767,00	
FDV	kr	10 717 383,52	kr	10 985 318,11	
Sum driftsutgifter	kr	16 908 150,52	kr	16 657 085,11	
Husleieinntekter	-kr	7 798 668,00	-kr	7 993 634,70	
Netto driftsutgifter	kr	9 109 000,00	kr	8 663 000,00	

INPUT:

Kilde:

Fergevegen

Investeringsramme

kr 57 572 653,79

Årlig KPI

2,50 %

Renteutvikling

4,45 %

3,89 %

2026				2027	
Låneopptak	-kr	57 572 653,79	-kr	54 576 037,79	
Renter	kr	2 562 000,00	kr	2 123 000,00	
Avdrag	kr	2 996 616,00	kr	2 996 616,00	
FDV	kr	1 214 023,63	kr	1 244 374,22	
Sum driftsutgifter	kr	6 772 639,63	kr	6 363 990,22	
Husleieinntekter	-kr	1 142 400,00	-kr	1 170 960,00	
Netto driftsutgifter	kr	5 630 000,00	kr	5 193 000,00	

INPUT:

Kilde:

Sommereng

Investeringsramme

kr 784 196,94

Årlig KPI

2,50 %

Renteutvikling

4,45 %

3,89 %

2026				2027	
Låneopptak	-kr	784 196,94	-kr	686 171,94	
Renter	kr	35 000,00	kr	27 000,00	
Avdrag	kr	98 025,00	kr	98 025,00	
FDV	kr	423 869,46	kr	434 466,20	
Sum driftsutgifter	kr	556 894,46	kr	559 491,20	
Husleieinntekter	-kr	869 868,00	-kr	891 614,70	
Netto driftsutgifter	-kr	313 000,00	-kr	332 000,00	

INPUT:

Kilde: Ryllikvegen
 Investeringsramme kr 1 528 900,10

	3,70 %
	2029
-kr	688 379,50
kr	25 000,00
kr	88 697,00
kr	524 355,28
kr	638 052,28
-kr	855 725,29
-kr	218 000,00

	3,70 %
	2029
-kr	813 879,09
kr	30 000,00
kr	99 253,00
kr	532 587,03
kr	661 840,03
-kr	799 912,20
-kr	138 000,00

Renteutvikling		4,45 %		3,89 %
		2026		2027
Låneopptak	-kr	1 528 900,10	-kr	1 210 379,10
Renter	kr	68 000,00	kr	47 000,00
Avdrag	kr	318 521,00	kr	318 521,00
FDV	kr	456 456,40	kr	467 867,81
Sum driftsutgifter	kr	842 977,40	kr	833 388,81
Husleieinntekter	-kr	543 966,00	-kr	557 565,15
Netto driftsutgifter	kr	299 000,00	kr	276 000,00

				Rest			
FDV årlig		Leieinntekt		2026		2027	
kr	1 050 062,71	kr	598 320,00	-kr	1 659 000,00	-kr	1 603 000,00
kr	4 481 957,01	kr	3 646 943,00	-kr	5 935 000,00	-kr	5 558 000,00
kr	1 562 657,64	kr	768 000,00	-kr	971 000,00	-kr	979 000,00
kr	3 946 172,97	kr	5 544 000,00	-kr	4 713 000,00	-kr	4 166 000,00
kr	10 717 383,52	kr	7 798 668,00	-kr	9 109 000,00	-kr	8 663 000,00
kr	881 880,04	kr	418 464,00	-kr	885 000,00	-kr	867 000,00
kr	8 485 903,36	kr	8 206 461,00	-kr	15 418 000,00	-kr	14 189 000,00
kr	1 214 023,63	kr	1 142 400,00	-kr	5 630 000,00	-kr	5 193 000,00
kr	1 792 841,45	kr	1 275 840,00	-kr	3 619 000,00	-kr	3 651 000,00
kr	535 192,65	kr	789 600,00	-kr	440 000,00	-kr	388 000,00
kr	423 869,46	kr	869 868,00	kr	313 000,00	kr	332 000,00
kr	874 921,00	kr	697 676,00	-kr	292 000,00	-kr	289 000,00
kr	486 916,00	kr	794 626,00	kr	177 000,00	kr	193 000,00
kr	456 456,40	kr	543 966,00	-kr	299 000,00	-kr	276 000,00
kr	1 399 548,67	kr	1 373 185,00	-kr	1 243 000,00	-kr	1 153 000,00
kr	494 560,00	kr	742 798,00	kr	100 000,00	kr	116 000,00
				-kr	49 623 000,00	-kr	46 334 000,00

INPUT:

Kilde:

Investeringsramme

Årlig KPI

3,70 %		3,70 %	
2028		2029	
-kr	45 988 539,53	-kr	43 184 360,53
kr	1 702 000,00	kr	1 598 000,00
kr	2 804 179,00	kr	2 804 179,00
kr	4 708 856,08	kr	4 826 577,49
kr	9 215 035,08	kr	9 228 756,49
-kr	3 831 569,49	-kr	3 927 358,73
kr	5 383 000,00	kr	5 301 000,00

Renteutvikling

Låneopptak

Renter

Avdrag

FDV

Sum driftsutgifter

Husleieinntekter

Netto driftsutgifter

INPUT:

Kilde:

Investeringsramme

Årlig KPI

3,70 %		3,70 %	
2028		2029	
-kr	65 853 836,33	-kr	62 860 069,33
kr	2 437 000,00	kr	2 326 000,00
kr	2 993 767,00	kr	2 993 767,00
kr	11 259 951,06	kr	11 541 449,84
kr	16 690 718,06	kr	16 861 216,84
-kr	8 193 475,57	-kr	8 398 312,46
kr	8 497 000,00	kr	8 463 000,00

3,70 %		3,70 %	
2028		2029	
-kr	51 579 421,79	-kr	48 582 805,79
kr	1 908 000,00	kr	1 798 000,00
kr	2 996 616,00	kr	2 996 616,00
kr	1 275 483,58	kr	1 307 370,67
kr	6 180 099,58	kr	6 101 986,67
-kr	1 200 234,00	-kr	1 230 239,85
kr	4 980 000,00	kr	4 872 000,00

3,70 %		3,70 %	
2028		2029	
-kr	588 146,94	-kr	490 121,94
kr	22 000,00	kr	18 000,00
kr	98 025,00	kr	98 025,00
kr	445 327,85	kr	456 461,05
kr	565 352,85	kr	572 486,05
-kr	913 905,07	-kr	936 752,69
-kr	349 000,00	-kr	364 000,00

Renteutvikling

Låneopptak

Renter

Avdrag

FDV

Sum driftsutgifter

Husleieinntekter

Netto driftsutgifter

INPUT:

Kilde:

Investeringsramme

Årlig KPI

Renteutvikling

Låneopptak

Renter

Avdrag

FDV

Sum driftsutgifter

Husleieinntekter

Netto driftsutgifter

INPUT:

Kilde:

Investeringsramme

Årlig KPI

Renteutvikling

Låneopptak

Renter

Avdrag

FDV

Sum driftsutgifter

Husleieinntekter

Netto driftsutgifter

INPUT:

Kilde:
Investeringsramme

3,70 %		3,70 %	
2028		2029	
-kr	891 858,10	-kr	573 337,10
kr	33 000,00	kr	21 000,00
kr	318 521,00	kr	318 521,00
kr	479 564,51	kr	491 553,62
kr	831 085,51	kr	831 074,62
-kr	571 504,28	-kr	585 791,89
kr	260 000,00	kr	245 000,00

Renteutvikling
Låneopptak
Renter
Avdrag
FDV
Sum driftsutgifter
Husleieinntekter
Netto driftsutgifter

ultat			
2028		2029	
-kr	1 570 000,00	-kr	1 546 000,00
-kr	5 383 000,00	-kr	5 301 000,00
-kr	993 000,00	-kr	1 009 000,00
-kr	3 881 000,00	-kr	3 717 000,00
-kr	8 497 000,00	-kr	8 463 000,00
-kr	863 000,00	-kr	866 000,00
-kr	13 608 000,00	-kr	13 330 000,00
-kr	4 980 000,00	-kr	4 872 000,00
-kr	3 709 000,00	-kr	3 778 000,00
-kr	355 000,00	-kr	330 000,00
kr	349 000,00	kr	364 000,00
-kr	290 000,00	-kr	292 000,00
kr	206 000,00	kr	218 000,00
-kr	260 000,00	-kr	245 000,00
-kr	1 107 000,00	-kr	1 081 000,00
kr	128 000,00	kr	138 000,00
-kr	44 813 000,00	-kr	44 110 000,00

Mangler opplysninger inv.

Mangler opplysninger inv.

Mangler opplysninger inv.

Mangler opplysninger inv.

Mangler opplysninger inv.

Mangler opplysninger inv.

Havtun

kr 1 317 624,05
2,50 %

4,45 %

3,89 %

3,70 %

3,70 %

2026		2027		2028		2029	
-kr	1 317 624,05	-kr	1 199 979,05	-kr	1 082 334,05	-kr	964 689,05
kr	59 000,00	kr	47 000,00	kr	40 000,00	kr	36 000,00
kr	117 645,00	kr	117 645,00	kr	117 645,00	kr	117 645,00
kr	1 562 657,64	kr	1 601 724,08	kr	1 641 767,18	kr	1 682 811,36
kr	1 739 302,64	kr	1 766 369,08	kr	1 799 412,18	kr	1 836 456,36
-kr	768 000,00	-kr	787 200,00	-kr	806 880,00	-kr	827 052,00
kr	971 000,00	kr	979 000,00	kr	993 000,00	kr	1 009 000,00

Sjursnes

kr 3 296 838,81
2,50 %

	4,45 %		3,89 %		3,70 %		3,70 %
	2026		2027		2028		2029
-kr	3 296 838,81	-kr	3 022 369,81	-kr	2 747 900,81	-kr	2 473 431,81
kr	147 000,00	kr	118 000,00	kr	102 000,00	kr	92 000,00
kr	274 469,00	kr	274 469,00	kr	274 469,00	kr	274 469,00
kr	881 880,04	kr	903 927,04	kr	926 525,22	kr	949 688,35
kr	1 303 349,04	kr	1 296 396,04	kr	1 302 994,22	kr	1 316 157,35
-kr	418 464,00	-kr	428 925,60	-kr	439 648,74	-kr	450 639,96
kr	885 000,00	kr	867 000,00	kr	863 000,00	kr	866 000,00

Døv og blindesenter

kr 6 061 760,62
2,50 %

	4,45 %		3,89 %		3,70 %		3,70 %
	2026		2027		2028		2029
-kr	6 061 760,62	-kr	5 781 123,62	-kr	5 500 486,62	-kr	5 219 849,62
kr	270 000,00	kr	225 000,00	kr	204 000,00	kr	193 000,00
kr	280 637,00	kr	280 637,00	kr	280 637,00	kr	280 637,00
kr	1 792 841,45	kr	1 837 662,49	kr	1 883 604,05	kr	1 930 694,15
kr	2 343 478,45	kr	2 343 299,49	kr	2 368 241,05	kr	2 404 331,15
kr	1 275 840,00	kr	1 307 736,00	kr	1 340 429,40	kr	1 373 940,14
kr	3 619 000,00	kr	3 651 000,00	kr	3 709 000,00	kr	3 778 000,00

Nisevegen

kr 727 732,41

2,50 %

	4,45 %		3,89 %		3,70 %		3,70 %
	2026		2027		2028		2029
-kr	727 732,41	-kr	645 035,41	-kr	562 338,41	-kr	479 641,41
kr	32 000,00	kr	25 000,00	kr	21 000,00	kr	18 000,00
kr	82 697,00	kr	82 697,00	kr	82 697,00	kr	82 697,00
kr	874 921,00	kr	896 794,03	kr	919 213,88	kr	942 194,22
kr	989 618,00	kr	1 004 491,03	kr	1 022 910,88	kr	1 042 891,22
-kr	697 676,00	-kr	715 117,90	-kr	732 995,85	-kr	751 320,74
kr	292 000,00	kr	289 000,00	kr	290 000,00	kr	292 000,00

Tennevegen

kr 11 373 715,44

4,45 %

3,89 %

3,70 %

3,70 %

2026		2027		2028		2029	
-kr	11 373 715,44	-kr	10 662 858,44	-kr	9 952 001,44	-kr	9 241 144,44
kr	506 000,00	kr	415 000,00	kr	368 000,00	kr	342 000,00
kr	710 857,00	kr	710 857,00	kr	710 857,00	kr	710 857,00
kr	1 399 548,67	kr	1 434 537,39	kr	1 470 400,82	kr	1 507 160,84
kr	2 616 405,67	kr	2 560 394,39	kr	2 549 257,82	kr	2 560 017,84
-kr	1 373 185,00	-kr	1 407 514,63	-kr	1 442 702,49	-kr	1 478 770,05
kr	1 243 000,00	kr	1 153 000,00	kr	1 107 000,00	kr	1 081 000,00

Tertialrapport 1 (utkast til styret)



Bymyra

Tromsøbolig KF

14/5-2025

Innledning

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

Det understrekes at tertialregnskapet er foreløpig, og at administrasjonen vil komme tilbake til styret med et endelig regnskap for første tertial sammenholdt med en prognose for 2025.

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 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.

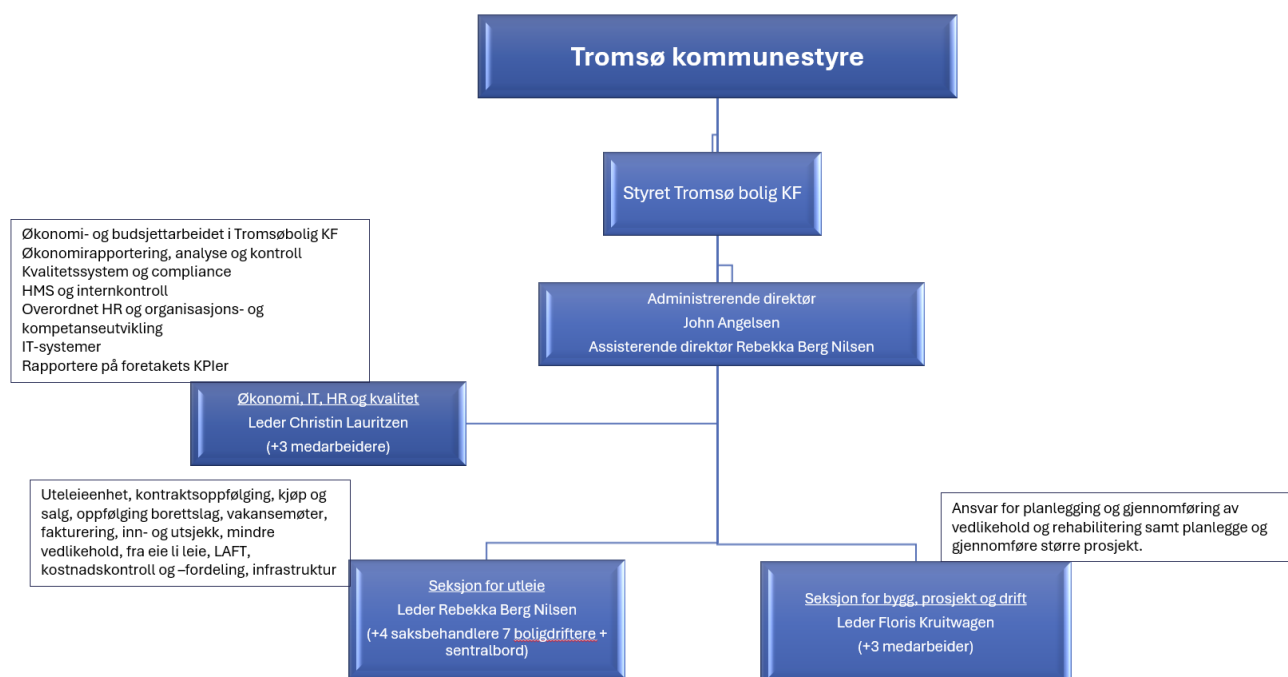
Tromsøbolig KF er en viktig del av kommunens tjenester overfor befolkningen. Tromsøbolig KF opererer innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende lover, avtaler, fullmakter, rutiner og instruksjoner.

Om foretaket

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

Organisasjonskartet til Tromsøbolig er som følger:



Figur 1 Organisasjons- og ansvars kart for Tromsøbolig KF

Tromsøbolig har 22 medarbeidere i faste stillinger, og har vinteren 2025 rekruttert ny administrerende direktør. Tromsøbolig KF har vært opptatt av å ikke bygge doble strukturer, og har følgelig et tett samarbeid med ulike enheter i Tromsø kommune. Tromsøbolig flyttet senhøsten 2024 inn i nye lokaler i Forskningsparken i Tromsø, hvor alle medarbeiderne er samlet på en lokasjon.

Boligtyper og antall

Tromsøbolig KF har totalt 1 193 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 forbeholdt personer med særlige rus- og psykiatriutfordringer som er samlokalisert med base eller i nærheten av tjenestebase
- 317 omsorgsboliger - 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 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

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 har ikke hatt en omforent forståelse av hva som burde og kunne aktiveres, og hva som er ordinære driftskostnader.

Hovedfunn fra dette arbeidet er at:

- Total aktiverbar sum: 33 542 837,19 kr
- Alle tiltak er vurdert konservativt noen poster i samråd med Tromsø kommune v/ byggdrift
- Usikre tiltak er utelatt for å sikre nøyaktighet og etterprøvbarehet

Denne gjennomgangen gir et dokumentert og forsvarlig grunnlag for aktivering av relevante kostnader, og sikrer en riktig økonomisk rapportering for 2023-2024. På denne bakgrunnen har styret i Tromsøbolig i møte 27/3-2025 i sak 27/25 Årsregnskap og årsberetning for 2024, og gjorde følgende vedtak:

Styret i Tromsøbolig KF godkjenner årsregnskap og årsberetning for 2024 med følgende endringer:

Driftsregnskapet korrigeres med minus MNOK 33,542 for kjøp av varer og tjenester i 2023 og 2024. Investeringsregnskapet korrigeres med pluss MNOK 33,542 og aktiveres i balansen.

Dokumentasjon på bilagsnivå er oversendt Tromsø kommune samt revisor.

Dette innebærer at vi pt ikke vet hvorvidt vårt regnskapsmessige underskudd for 2024 blir på 50 109 000 eller på det styrevedtatte beløpet på 16 566 163. Dette har naturlig nok betydning for årets drift, og inndekning av fjorårets underskudd.

Drift av Tromsøbolig i 2025

Vi understreker at tallene for 1. tertial 2025 fortsatt er beheftet med usikkerhet. Dette gjør at regnskapet som presenteres samt prognoser for 2025 kan måtte gjennomgå endringer. Dette til tross, hovedretningen er en noe mer positiv utvikling for foretaket sammenlignet med tidligere år, hvor det er bedre økonomisk kontroll på driften.

Bevilgning drift § 5-4

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

Bevilgning drift					
	Regnskap 30.04.2025	Rev. budsjett 2025	Oppr budsjett 2025	Regnskap 2024	T1-2025
(tall i hele tusen kroner)					
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	-109 371
Avskrivninger	0	51 573	51 573	44 143	49 946
Sum netto driftsutgifter	-15 299	-56 724	-56 724	-3 211	-59 425
Brutto driftsresultat	-15 299	-56 724	-56 724	-3 211	-59 425
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	59 140
Avdrag på lån	0	45 644	45 644	40 788	43 734
Netto finansutgifter	-249	94 924	94 924	97 462	101 954
Motpost avskrivninger	0	-51 573	-51 573	-44 143	-49 946
Netto driftsresultat	-15 548	-13 373	-13 373	50 108	-7 417
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	13 373
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	0	13 373	13 373	0	13 373
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-15 548	0	0	50 108	5 956

Tabell 1 Bevilgning drift § 5-4

For Tromsøbolig er det store usikkerhet rundt den økonomiske posisjonen vår:

- Resultat av regnskap for 2023 og 2024 får konsekvenser for inndekning av merforbruk
- Størrelsen på selskapets balanse inkl gjeldsbelastning, hvor oversikten viser en reduksjon i låneavdrag på 1,9 MNOK mot budsjett
- Muligheter for inngåelse av leiekontrakter med Tromsø kommune i stedet for en tilskuddsbasert økonomi
- Rentekostnader som øker med nærmere 9 MNOK mot budsjett

Økonomisk oversikt etter art - drift § 5-6

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

Økonomisk oversikt etter art - drift				
(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 30.04.2025	Oppr budsjett 2025	Regnskap 2024	T1-2025
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	-5 034	-77 523	-45 642	-77 523
Brukerbetalinger	0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	-44 610	-172 362	-118 288	-172 362
Sum driftsinntekter	-49 644	-249 885	-163 930	-249 885
Lønnsutgifter	5 178	16 621	13 343	16 621
Sosiale utgifter	681	5 206	2 091	4 132
Kjøp av varer og tjenester	25 399	109 799	94 361	102 635
Overføringer og tilskudd til andre	3 088	9 962	6 782	9 962
Avskrivninger	0	51 573	44 143	49 946
Sum driftsutgifter	34 345	193 161	160 718	183 296
Brutto driftsresultat	-15 299	-56 724	-3 211	-66 589
Renteinntekter	-249	-920	-2 963	-920
Utbytter	0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omlopsmidler	0	0	0	0
Renteutgifter	0	50 200	59 637	59 140
Avdrag på lån	0	45 644	40 788	43 734
Netto finansutgifter	-249	94 924	97 462	101 954
Motpost avskrivninger	0	-51 573	-44 143	-49 946
Netto driftsresultat	-15 548	-13 373	50 108	-14 581
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	0
Dekning av tidligere års merforbruk	0	13 373	0	13 373
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	0	13 373	0	13 373
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-15 548	0	50 108	-1 208

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

I første tertial framstår det som om driftsresultatet er positivt med 15,5 MNOK.

Her må det hensyntas manglende periodisering av:

- Overføring og tilskudd fra andre som utgjør om lag 20,7 MNOK
- Rentekostnader som utgjør 19,6 MNOK
- Avdrag på lån på lån som utgjør 14,5 MNOK
- Alle bilag er ført

Samlet sett gir dette en drift i balanse for de første fire månedene i 2025.

Inntekter

Tabellen under utgjør inntektssiden til Tromsøbolig

Måned - 2025	Ekstern Husleie (NO)	Annet - videre-fakturering/omposterin	Intern Husleie (NOK) - personalbaser	Intern husleie etter avtale	Bostøtte kommunal	Bostøtte statlig	Total inntekt (NOK)	Total inntekt ut en avtale	Endring med og uten leieavtale kommune	Kommentar
Jan	10 580 000		615 745	243 165	203 217	77 065	11 719 192	11 438 910	-280 282	Avtale Forsøket 5 gjelder fra januar 25, faktureres kvartalsmessig men føres månedlig her.
Feb	10 438 340		1 107 500	243 165	354 288	75 668	12 218 961	12 146 352	-72 609	Gjengs leie ble innført for nye kontrakter og forlengelser. Standardvurdering forsinket 1 mnd.
Mar	10 664 000		687 500	243 165	-	241 034	11 835 699	12 160 665	324 966	Bostøtte kommunal fra februar var utelatt fra bostøttefila fra kommunen.
Apr	10 215 000	1 655 000	613 400	1 110 142	704 595	172 461	14 470 598	13 461 003	-1 009 595	Overtok 99 innleide boliger den 3.4. Inntekten er mottatt av Boligkontoret - avregning på slutten av måneden. Bostøtte kommunal for februar ble lagt inn fra BK denne måneden.
Mai	11 511 000	155 000	830 000	1 110 142	430 255	111 499	14 147 896	14 147 896	0	Fakturerer for de innleide boliger første gang
Jun	14 020 000	155 000	1 500 000	4 400 000	605 000	140 000	20 820 000	17 000 000	-3 820 000	Overtar resterende innleide boliger. Har lagt til grunn at vi starter å inngå avtaler med kommunen for dekning av FDV/kapitalkostnader etter inntekter er fratrasket.
Jul	14 340 000	155 000	2 500 000	4 400 000	610 000	140 000	22 145 000	17 000 000	-5 145 000	Har lagt til grunn inngåtte avtaler med kommunen for dekning av FDV/kapitalkostnader. Må oppdateres til T2
Aug	14 660 000	155 000	3 000 000	4 400 000	720 000	140 000	23 075 000	17 000 000	-6 075 000	Har lagt til grunn inngåtte avtaler med kommunen for dekning av FDV/kapitalkostnader. Må oppdateres til T2
Sep	14 980 000	155 000	3 500 000	4 400 000	860 000	140 000	24 035 000	17 000 000	-7 035 000	Har lagt til grunn inngåtte avtaler med kommunen for dekning av FDV/kapitalkostnader. Må oppdateres til T2
Okt	15 300 000	155 000	4 000 000	4 400 000	1 000 000	140 000	24 995 000	17 000 000	-7 995 000	Har lagt til grunn inngåtte avtaler med kommunen for dekning av FDV/kapitalkostnader. Må oppdateres til T2
Nov	15 632 000	155 000	4 200 000	4 400 000	1 140 000	140 000	25 667 000	17 000 000	-8 667 000	Har lagt til grunn inngåtte avtaler med kommunen for dekning av FDV/kapitalkostnader. Må oppdateres til T2
Des	15 882 000	155 000	4 500 000	4 400 000	1 280 000	140 000	26 357 000	17 000 000	-9 357 000	Har lagt til grunn inngåtte avtaler med kommunen for dekning av FDV/kapitalkostnader. Må oppdateres til T2
Sum	158 222 340	2 895 000	27 054 145	33 749 779	7 907 355	1 657 727	231 486 346	182 354 826	-49 131 520	Tidligere overført rundt 20 MNOK pr år fra kommunen

Tabell 3 Oversikt over fakturert og budsjettert inntekt for Tromsøbolig KF

I tabellen synliggjør vi de ulike inntekstpostene på månedsbasis, og hvilke konsekvenser de har på vårt inntekstpotensial.

Forklaringer til de ulike postene:

Ekstern husleie er husleie som faktureres til leietakere/beboere. Gjengs leie er gradvis innført. Dette har ikke gitt budsjettert økning i leieinntektene. Gjengs leie har ikke den effekten som forventet, da ny vurdering av standard medfører at denne settes ned. Vi tar utgangspunkt i 10 % økning ut fra det som er det som er regulert til nå. Det er ønskelig å innføre mer dynamisk justering fra 0,85 - 1.05.

Omposter/omregning av husleie fra Boligkontoret for innleide boliger som er overført til Tromsøbolig 1/4og 1/7-2025

Intern husleie. Her legges husleie som vil faktureres kommunen der det benyttes utleieenhet til personalbaser og for arealer for dekning av FDV personalbaser etter fratrekk for husleie. Legges inn fra juni -25, men avhenger av sak til behandling i kommunestyre om eierskap jfr sak 37/25. Økning avhenger av Tromsø kommune sin kapasitet til å inngå avtaler.

Intern husleie etter avtale (grunnbeløp leie) 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. Økningen fra juni faller bort dersom kommunestyre velger å ta formålsbyggene ut av vår balanse, alternativt reduseres for de bygg der kommunen beslutter alternativ lavere (fast)rente på 2,5 %. Da reduseres kapitalkostnader.

Bostøtte kommune - 30 % av økningen på gjengs leie føres på bostøtte kommunal ut fra antakelse. Det er et krav om at personene har statlig bostøtte.

Bostøtte statlig forventes noenlunde stabil. Varierer noe fra mnd til mnd. I juni øker den grunnet overføring av innleide boliger.

Totale inntekter viser Tromsøbolig sitt inntekspotensial når det inngås leieavtaler for hvert enkelt formålsbygg. Administrasjonen har beregnet antall kvadratmeter brukt av kommunale tjenester, og basert leieinntektene på samme mal som avtale inngått for Forsøket 5.

Totale inntekter uten leieavtale med kommunen synliggjør konsekvenser av at kommunen ikke betaler leie for de arealene som de i dag benytter i formålsbygg og mer institusjonspregede bygninger. Tromsø kommune har tidligere overført rundt 20 MNOK for bruk av disse byggene.

Uten leieavtaler om formålsbygg, utgjør dette et inntektstap på 49 MNOK, som vil bli redusert til 30 MNOK med tilskuddsoverføring.

Driftskostnader

Lønnskostnader og sosiale utgifter er på budsjett.

Tromsø kommune har budsjettet 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 er fordelt på fire hovedområder:

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

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 bolig ved behov. Dette, sammen med redusert håndverkerbruk, vil også føre til lavere materialkostnader. Behovet for driftsledere forventes å forbli uendret.

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 fasiliteres for ytterligere salg av uegnede boliger i løpet av 2025 i samarbeid med Tromsø kommune.

Bevilgning investering

(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	70 000
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	70 000
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	0

Tabell 4 Investering § 5-5 1. ledd

	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
Sum post 3	Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0
Sum post 4	Utlån av egne midler	0	0	0	0	0

Tabell 5 Investeringer § 5-5 2. ledd

Investeringene fordeler seg med:

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

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

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 0,1 MNOK.

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.

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 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 strømutfgifter.
6. Det kan være uforholdsmessig mye klimaskall/yttervegger i forhold til boareal, noe som også gjør boligene lite miljøvennlige.

Dette gjør at 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 opparbeide ha 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

Omposteringer

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.

Prognose

Økonomisk oversikt etter art - drift				
(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 30.04.2025	Oppr budsjett 2025	Regnskap 2024	T1-2025
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	-5 034	-77 523	-45 642	-77 523
Brukerbetalinger	0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	-44 610	-172 362	-118 288	-172 362
Sum driftsinntekter	-49 644	-249 885	-163 930	-249 885
Lønnsutgifter	5 178	16 621	13 343	16 621
Sosiale utgifter	681	5 206	2 091	4 132
Kjøp av varer og tjenester	25 399	109 799	94 361	102 635
Overføringer og tilskudd til andre	3 088	9 962	6 782	9 962
Avskrivninger	0	51 573	44 143	49 946
Sum driftsutgifter	34 345	193 161	160 718	183 296
Brutto driftsresultat	-15 299	-56 724	-3 211	-66 589
Renteinntekter	-249	-920	-2 963	-920
Utbytter	0	0	0	0
Gvinster og tap på finansielle omlopsmidler	0	0	0	0
Renteutgifter	0	50 200	59 637	59 140
Avdrag på lån	0	45 644	40 788	43 734
Netto finansutgifter	-249	94 924	97 462	101 954
Motpost avskrivninger	0	-51 573	-44 143	-49 946
Netto driftsresultat	-15 548	-13 373	50 108	-14 581
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	0
Dekning av tidligere års merforbruk	0	13 373	0	13 373
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	0	13 373	0	13 373
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	-15 548	0	50 108	-1 208

Tabell 6 Prognose for 2025

Prognosen per første kvartal er at Tromsøbolig vil ha et netto driftsresultat på 14,9 MNOK. Merforbruket på 13,3 MNOK kr i 2023 og et eventuelt merforbruk i 2024 (se kap regnskap 2023 / 2024). Totalt merforbruk er da i størrelsesorden 29,9 – 63,4 MNOK.

Avsluttende bemerkninger

Tertialrapporten viser et uoversiktlig økonomisk bilde for foretaket. Dette knytter seg til avslutning av regnskapet for 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 / rehabilitering basert på de til enhver tid gjeldende behov som Tromsø kommune har.