

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 23.01.2025, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: SIVA Møterom
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Agenda for Styremøte 2

Møtets formål:

Status på drift av foretaket og overgang til konstitueringsperioden

Planlagte deltakere:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder	Øyvind Hilmarsen, Styremedlem
Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder	Pål Julius Skogholt, Varamedlem
Anni Skogman, Styremedlem	Erland Loso, Adm.direktør
Bård Martin Fredheim, Styremedlem	Christin. Lauritzen, Administrasjon
Ketil Arnesen, Styremedlem	Trond Eliassen, Ekstern
Roger Abelsen, Styremedlem	

Sak 5 - 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 6 - 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 7 - Styrevedtak til oppfølging

09:15 - 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 8 - Ledelsens orientering

09:25 - 30 min

Tema: Drift

Sakstype: Orientering

Saksansvarlig: Erland Loso

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

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

Generell orientering om driften. Legges inn 22.jan

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 9 - Status rekruttering

09:55 - 20 min

Tema: Strategi

Sakstype: Orientering

Saksansvarlig: Marit Jakobsen Leganger

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

Rekrutteringsgruppa orienterer om status i arbeidet med konstituering og rekruttering av ny adm dir

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Pause

10:15 - 15 min

Sak 10 - Budsjett - oppfølgingsnotat

10:30 - 30 min

Tema: Strategi

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Erland Loso

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

Etter styrets budsjettvedtak i siste styremøte 1/25 ønsket styret et kort notat som synliggjør konsekvensen for Tromsøbolig KF av de rammene som ligger i kommunestyrets vedtak.

Tromsøbolig KF står overfor store økonomiske utfordringer som følge av reduserte overføringer fra Tromsø kommune. Foretaket må iverksette tiltak for å sikre økonomisk bærekraft.

Administrerende direktør mener at de gitte, økonomiske rammene fra Tromsø kommune langt ifra er tilstrekkelige for at Tromsøbolig skal kunne gjennomføre sitt oppdrag. Uavhengig av dette så ligger til Tromsøbolig KF å forholde seg til vedtatt budsjett.

Det er en sterk bekymring for at manglende økonomiske rammer til vedlikehold kan utløse en negativ spiral som fører til økonomiske tap, redusert trivsel for leietakerne, økt slitasje på organisasjonen og et svekket omdømme. Over tid kan dette true Tromsøbolig KFs evne til å oppfylle sitt samfunnsoppdrag, hindre videre utvikling og svekke foretakets økonomiske bærekraft.

Forslag til beslutning:

 Notatet tas til orientering og sendes kommunestyret for orientering

Sak 11 - Tilbakemelding på tildelingsbrev/ oppdragsbrev fra Tromsø kommune

11:00 - 30 min

Tema: Strategi

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Erland Loso

I desember 2024 mottok Tromsøbolig et forslagt til oppdragsbrev fra Tromsø kommune. For å styrke Tromsøbolig KFs evne til å oppfylle sitt samfunnsoppdrag, er det avgjørende at eier, gjennom oppdragsbrevet, anerkjenner foretakets rolle og sikrer en tydelig arbeidsdeling mellom kommunen som eier og foretakets styret som ansvarlig organ. Ved å redusere detaljnivået og fokusere på strategiske mål, kan oppdragsbrevet bidra til en effektiv og balansert styring. Vedlagte notat gir en kort tilbakemelding på forlaget med noen anbefalinger.

Sak 12 - Avslutning

11:30 - 20 min

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Sak 13 - Eventuelt

Tromsøbolig styresak 10/25- 23.01.25

Fra: Styret i Tromsøbolig KF

Til: Tromsø kommunestyre

Notat fra styret i Tromsøbolig KF etter kommunestyrets budsjettvedtak i sak 175/24

Bakgrunn:

Tromsø kommunestyre opprettet i sak 97/22 Tromsøbolig KF som et virkemiddel for å styrke vedlikehold og profesjonalisere forvaltningen av de kommunale boligene i Tromsø. En sentral utfordring for kommunen har historisk sett vært at det har vært satt av for lite midler til vedlikehold, slik at uforholdsmessig mange boliger har stått vakante fordi det ikke har vært midler til å sette dem i stand til innflytting.

Styret i foretaket møtte ved opprettelsen en uoversiktlig økonomisk situasjon der de reelle kostnadene ved kommunal boligforvaltning i liten grad var synliggjort på en måte som ga grunnlag for gode beslutninger og prioriteringer. Vedlikeholdsetterslepet på boligene var ved opprettelsen av foretaket estimert til 1,2 mrd kroner.

Styret har siden opprettelsen jobbet med å få frem den faktiske situasjonen for kommunens boligportefølje, herunder både korrekt antall boliger til disposisjon, samt faktiske inntekter og kostnader. I full forståelse med kommunens krevende økonomiske situasjon, vedtok derfor styret i sitt møte den 30.10.24 et minimumsbudsjett for forsvarlig drift av boliger for vanskeligstilte. Gjennom 2024 har foretaket fått på plass gode rutiner for rask istandsetting/klargjøring av tomme boliger for utleie. Foretakets budsjettforslag la opp til en videreføring av dette.

I sak 175/24 vedtok kommunestyret en overføring på kr 43 millioner til Tromsøbolig KF for 2025. Dette beløpet er 47 % lavere enn foretakets vedtatte minimumsbudsjett. Styret vil jobbe for at foretaket så raskt som mulig tilpasser seg nye økonomiske rammen. I lys av oppdraget

som er gitt med opprettelsen av foretaket, ønsker styret imidlertid å informere kommunestyret om konsekvensene av disse tilpasningene.

Konsekvenser av budsjettsituasjonen

Foretaket vil med kommunestyrets vedtatte ramme ikke være i stand til å drive forsvarlig forvaltning, drift og vedlikehold av hele boligporteføljen i 2025, og vil samtidig øke det samlede vedlikeholdsetterslepet.

Tromsøbolig KF har ikke egne driftsinntekter utover husleie og kommunale overføringer. God eiendomsforvaltning er avhengig av at inntektene er forutsigbare og balanserte. Foretakets driftsmidler er i hovedsak knyttet til å ivareta et minimum av lovkrav for eiendomsdriften som for eksempel brannforebygging, elektro og avfallshåndtering. Tromsøboligs boligsosiale ansvar gir høyere drifts- og forvaltningskostnader enn andre utleieaktører som følge av hard bruk og dialog med leietakergruppe med økende grad av helseutfordringer, særlig innen psykiske lidelser og/eller ruslidelser.

For å levere et budsjett i balanse vil i realiteten vedlikeholdskostnadene være hovedposten for kutt. Dette vil igjen driver opp driftskostnadene, og svekker inntektene. Ikke minst vil det gi langt dårligere boforhold enn kommunen med opprettelsen av foretaket ønsker å gi.

Foretaket vil måtte la boliger som ikke er utleiebare etter utflytting forbli tomme. Dette gir et redusert botilbud fra kommunen, men fritar ikke foretaket for driftskostnadene ved å forvalte også tomme bygg. I et normalår utføres det vedlikehold i forbindelse med rundt 100 inn- og utflyttinger. Erfaringsvis vil om lag 80 % av de utflyttede boligene kreve betydelige vedlikeholdskostnader for å fortsatt være utleiebare. Gitt at denne utviklingen vedvarer, vil foretakets nye økonomiske forutsetninger dermed gi mulighet til å klargjøre så lite som 20% av de årlig ledigstilte boligene.

I tabellen nedenfor er det lagt inn to kolonner som synliggjør differansen mellom foretakets og kommunens vedtatte budsjett. Vedlikeholdet tas ned med om lag 30 mill. kr. I tillegg har foretaket den senere tid fått tilført 64 nye boenheter til forvaltning.

Foretakets budsjettvedtak
etter KST-behandling.

Foretakets budsjettvedtak før
KST-behandling

Økonomisk oversikt etter art - drift

				Vedtatt 16.01.2025	Vedtatt okt 2024			
(tall i hele tusen k. Note)	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2025	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028
Rammetilskudd	0	0	0	0	0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre skatteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre overføringer og tilskudd fra staten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overføringer og tilskudd fra andre	-34 009	-36 969	-36 969	-77 523	-115 269	-63 165	-64 785	-66 481
Brukerbetalinger	0	0	0	0	0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	-113 289	-139 943	-139 943	-172 362	-164 142	-198 761	-211 560	-220 235
Sum driftsin	18	-147 298	-176 912	-249 885	-279 411	-261 926	-276 345	-286 716
Lønnsutgifter	7 463	15 490	15 490	16 621	17 621	17 303	18 012	18 750
Sosiale utgifter	1 887	4 041	4 041	5 206	5 306	5 211	5 217	5 260
Kjøp av varer og tjenester	83 632	59 650	59 650	109 799	138 226	131 678	135 511	139 000
Overføringer og tilskudd til andre	335	3 756	3 756	9 962	9 962	10 371	10 796	11 238
Avskrivninger	45 488	45 412	45 412	51 573	51 573	55 354	56 786	59 036
Sum driftsut	18	138 805	128 349	193 161	222 688	219 917	226 322	233 284
Brutto drifts	19	-8 493	-48 563	-56 724	-56 723	-42 009	-50 023	-53 432
Renteinntekter	-623	-884	-884	-920	-920	-958	-997	-1 038
Utbetter	0	0	0	0	0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omlopsm	0	0	0	0	0	0	0	0
Renteutgifter	48 563	55 942	55 942	50 200	50 200	42 500	44 040	44 860
Avdrag på lån	39 414	38 917	38 917	45 644	45 644	55 821	63 766	68 646
Netto finansutgifter	87 353	93 975	93 975	94 924	94 924	97 363	106 809	112 468
Motpost avskrivninger	-45 488	-45 412	-45 412	-51 573	-51 573	-55 354	-56 786	-59 036
Netto driftsr	19	33 373	0	-13 373	-13 372	0	0	0
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:								
Overføring til investering	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0	0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond	-20 000	0	0	0	0	0	0	0
Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	13 373	13 373	0	0	0
Sum dispone	19	-20 000	0	13 373	13 373	0	0	0
Fremført til	19	13 373	0	0	0	0	0	0

Tabell 1: Økonomisk oversikt drift jf. § 5- 6 med en ekstra kolonne (foretakets vedtak før KST-vedtak).

Videre prosess etter budsjettvedtaket

Styret er i gang med arbeidet med å tilpasse seg til de reduserte økonomiske rammene. Flere av de nødvendige grepene vil imidlertid kreve involvering og beslutninger av andre aktører i kommunen, og da innen relativt kort tid. Dette gjelder blant annet gjennomføring av ulike vedtak fattet av kommunestyret som kan påvirke og/eller endre foretakets rammer.

Sikre inntekter

Foretaket har bedret systematikken med innkreving av husleie og er i gang med å innføre gjengs leie i tråd med kommunestyrets vedtak. Som et resultat av et mangeårig opparbeidet vedlikeholdsetterleip, er Tromsøbolig likevel avhengig av overføringer for å sikre en

forutsigbar økonomi som setter foretaket i stand til å levere på oppdraget i 2025 og fremover.

Det er samtidig avgjørende at det for alle boliger og prosjekter som skal overføres fra Tromsø kommune til foretaket er gjort reelle lønnsomhetsvurderinger, og at disse overføringene spesifiseres tydelig og med god planleggingshorisont der de økonomiske rammene er klarlagt *på forhånd*. Det er videre avgjørende at Tromsøbolig krever leie for alle disponerte arealer, også de som benyttes til kommunal tjenesteproduksjon.

I 2025 vil Tromsøbolig KF overta 400 kontrakter fra innleide boliger, noe som utgjør en økning på 40 % i antall kontrakter foretaket skal følge opp. Denne overtakelsen er i tråd med foretakets strategi, og det foreligger en plan for innrulling av kontraktene. Foretaket er forberedt på denne oppgaven, som samtidig påvirker foretakets forvaltningskostnader.

Redusere gjeldsbelastningen

For å redusere foretakets gjeldsbelastning har kommunestyret bedt om en sak der eiendommene Seminaret, Heracleum og Laureng, med tilhørende lån, overføres tilbake til kommunen innen mars 2025. I tillegg vil foretaket foreslå at alle bygg med heldøgns omsorg og institusjonspreg også tilbakeføres til kommunen. Dette er i tråd med utredningen gjort av BDO som fremlagt for kommunestyret i forbindelse med opprettelsen av foretaket. Grepene er positivt og vil bidra til å redusere foretakets gjeldsbyrde og sikre en sterkere økonomi. Styret har likevel behov for å vurdere foretakets samlede gjeldssituasjon, herunder vurdering av nedsalg. Styret ser frem til at samarbeidet med kommunen om en felles gjennomgang av den økonomisituasjonen, og ber om at dette arbeidet, som ledes av kommunen, kommer i gang igjen så raskt som mulig.

Redusere boligtilbudet

Foretakets styre har allerede vedtatt å selge boliger for 25 mill. i 2025. Den overordnede strategien for foretaket er å opprettholde og øke antall boenheter, men det vedsatte nedsalget er vurdert som nødvendig for å kunne levere et minimumsbudsjett. Boliger som vurderes solgt vil bli valgt ut etter grad av egnethet for formålet og vedlikeholdsbehov. Med vedtak om reduserte overføringer, vil styret varsle kommunestyret om at vi vurderer det som nødvendig med et ytterligere nedsalg og dermed ytterligere reduksjon av antall boenheter som er tilgjengelig for de som trenger bolig.

Avklare organisasjonsform

Kommunestyret har vedtatt en utredning av en mulig omorganisering av Tromsøbolig KF til et aksjeselskap. Utredningen skal vurdere hvorvidt en endret organisering kan gi Tromsø kommune bedre verktøy for å utbedre den kommunalt eide boligporteføljen, eksempelvis i form av avdragsfrie låneperioder. Utredningen skal også se på hvordan en endret organisering vil påvirke lånekostnader og andre kostnader for Tromsøbolig. Utredningen skal legges frem for politisk behandling innen utgangen av første tertial, slik at utfallet kan sees i sammenheng med behandling av budsjettrevidering i 2025. Styret ser frem til kommunens oppstart av dette arbeidet, og vil peke på at det er avgjørende at tidsplanen holdes slik at styret kan følge sitt ansvar for 2025.

Kostnadsreduksjoner i foretaket

Tromsøbolig fortsatt ikke er fullt bemannet i tråd med avdekket kompetanse- og kapasitetsbehov. Styret vil likevel gjennomføre en kritisk gjennomgang av administrative funksjoner for å identifisere mulige kostnadsreduksjoner. Dette inkluderer en vurdering av personalressurser, administrative rutiner, driftsavtaler og interne prosesser. Målet er å redusere driftskostnader uten å svekke kjerneoppgavene knyttet til forvaltning av kommunale boliger. For å få til dette forutsetter det at styret har full kontroll over årsverk og oppgaver i foretaket. Foretaket er blant annet ikke i stand til å overta ubudsjetterte årsverk som følge av overtallighet i Tromsø kommune.

Innstilling til kommunestyret fra foretaksstyret:

Saken tas til orientering.

Sak 10/25

Notat til styret i Tromsøbolig KF etter kommunestyrets vedtak i sak 175/24 (Handlingsplan)

Bakgrunn:

Tromsø kommunestyre vedtok i sak 175/24 å overføre 43 millioner til Tromsøbolig KF for 2025. Dette beløpet er 47 % lavere enn det foretaket selv har beregnet som nødvendig. Reduksjonen medfører betydelige økonomiske utfordringer og krever at foretaket raskt tilpasser driften til de reduserte økonomiske rammene. Dette notatet beskriver kort hvilke konsekvenser dette har for driften og synliggjør strategier for å møte utfordringene.

Vurderinger:

Foretakets fremtidige utfordringer

I 2025 vil Tromsøbolig KF overta 400 kontrakter fra innleide boliger, noe som utgjør en økning på 40 % i antall kontrakter foretaket skal følge opp. Denne overtakelsen er i tråd med foretakets strategi, og det foreligger en plan for innrulling av kontraktene. Foretaket er forberedt på denne oppgaven.

Det er samtidig avgjørende at alle boliger og prosjekter som skal overføres fra Tromsø kommune, blir spesifisert i kommunens oppdragsbrev. Dette inkluderer at nødvendige økonomiske forutsetninger tydelig innarbeides i kommunens handlingsprogram. Ved alle overtakelser av boliger må de økonomiske rammene være klarlagt på forhånd.

Budsjett og økonomiske forutsetninger.

I foretakets budsjettvedtak ligger det til grunn en realistisk økonomisk ramme for å sikre et minimumsnivå av drift. Tromsøbolig KF har ikke egne driftsinntekter utover husleie og kommunale overføringer. Derfor er det avgjørende at disse inntektene er forutsigbare og balanserte. Budsjettet for 2025 reflekterer imidlertid ikke en realistisk ramme i forhold til foretakets oppdrag.

I tabellen nedenfor er det lagt inn to kolonner som synliggjør differansen mellom foretakets og kommunens vedtatte budsjett.

Foretakets budsjettvedtak
etter KST-behandling.

Foretakets budsjettvedtak før
KST-behandling

Økonomisk oversikt etter art - drift

(tall i hele tusen k. Note)	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2024	Oppr budsjett 2024	Vedtatt 16.01.2025		Vedtatt okt. 2024	Budsjett 2026	Budsjett 2027	Budsjett 2028
				Budsjett 2025	Budsjett 2025				
Rammetilskudd	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Eiendomsskatt	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre skatteinntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andre overføringer og tilskudd fra staten	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Overføringer og tilskudd fra andre	-34 009	-36 969	-36 969	-77 523	-115 269	-63 165	-64 785	-66 481	
Brukerbetalinger	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter	-113 289	-139 943	-139 943	-172 362	-164 142	-198 761	-211 560	-220 235	
Sum driftsin	18	-147 298	-176 912	-249 885	-279 411	-261 926	-276 345	-286 716	
Lønnsutgifter	7 463	15 490	15 490	16 621	17 621	17 303	18 012	18 750	
Sosiale utgifter	1 887	4 041	4 041	5 206	5 306	5 211	5 217	5 260	
Kjøp av varer og tjenester	83 632	59 650	59 650	109 799	138 226	131 678	135 511	139 000	
Overføringer og tilskudd til andre	335	3 756	3 756	9 962	9 962	10 371	10 796	11 238	
Avskrivninger	45 488	45 412	45 412	51 573	51 573	55 354	56 786	59 036	
Sum driftsut	18	138 805	128 349	193 161	222 688	219 917	226 322	233 284	
Brutto drifts	19	-8 493	-48 563	-56 724	-56 723	-42 009	-50 023	-53 432	
Renteinntekter	-623	-884	-884	-920	-920	-958	-997	-1 038	
Utbytter	0	0	0	0	0	0	0	0	
Gevinster og tap på finansielle omlopsm	0	0	0	0	0	0	0	0	
Renteutgifter	48 563	55 942	55 942	50 200	50 200	42 500	44 040	44 860	
Avdrag på lån	39 414	38 917	38 917	45 644	45 644	55 821	63 766	68 646	
Netto finansutgifter	87 353	93 975	93 975	94 924	94 924	97 363	106 809	112 468	
Motpost avskrivninger	-45 488	-45 412	-45 412	-51 573	-51 573	-55 354	-56 786	-59 036	
Netto driftsr	19	33 373	0	-13 373	-13 372	0	0	0	
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:									
Overføring til investering	0	0	0	0	0	0	0	0	
Avsetninger til bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bruk av bundne driftsfond	0	0	0	0	0	0	0	0	
Avsetninger til disposisjonsfond	0	0	0	0	0	0	0	0	
Bruk av disposisjonsfond	-20 000	0	0	0	0	0	0	0	
Dekning av tidligere års merforbruk	0	0	0	13 373	13 373	0	0	0	
Sum dispo	19	-20 000	0	13 373	13 373	0	0	0	
Fremført til	19	13 373	0	0	0	0	0	0	

Tabell 1: Økonomisk oversikt drift jf. § 5- 6 med en ekstra kolonne (foretakets vedtak før KST-vedtak).

Konsekvenser for vedlikehold

Utfordringene er spesielt knyttet til finansiering av kritisk nødvendig vedlikehold. De økonomiske rammene Tromsø kommune har satt for 2025 innebærer at mesteparten av det verdibevarende vedlikeholdet vil stoppe opp. Dette vil få alvorlige konsekvenser for bygningsmassen, og merforbruk må forventes på grunn av akutte reparasjoner. Manglende midler til vedlikehold vil føre til:

- Økt forfall på boligene, noe som kan kreve større og mer kostbare utbedringer på sikt.
- Økt vakansetid på grunn av dårlig boligstandard, som igjen kan føre til lavere husleieinntekter.
- Redusert trivsel og økt arbeidsbelastning for ansatte, som følge av flere klager fra leietakere.
- Svekket omdømme, som kan påvirke foretakets evne til å rekruttere kvalifiserte ansatte og samarbeidspartnere.

Konklusjon

For å kunne møte de reduserte, økonomiske rammene har administrasjonen kommet frem til følgende strategiske tiltak:

1. Redusere avhengigheten av kommunale overføringer

For å sikre forutsigbar økonomi må Tromsøbolig innføre en praksis der alle varer og tjenester knyttet til boligdriften faktureres i stedet for å være avhengig av uforutsigbare overføringer. Dette vil synliggjøre reelle kostnader og skape en mer forutsigbar økonomi.

2. Redusere gjeldsbelastningen

Kommunestyret har bedt om en sak der eiendommene Seminaret, Heracleum og Laureng, med tilhørende lån, overføres tilbake til kommunen innen mars 2025. I tillegg bør foretaket foreslå at alle bygg med heldøgns omsorg og institusjonspreg også tilbakeføres til kommunen. Dette vil bidra til å redusere foretakets gjeldsbyrde og sikre en sterkere økonomi.

3. Salg av boliger

Salg av boliger er en del av foretakets oppdrag. Selv om den overordnede strategien er å opprettholde og øke antall boenheter, kan det bli nødvendig å redusere porteføljen for å senke gjeldsgraden og investere i boliger med høyere standard. Salg av boliger vil skje på en kontrollert måte for å minimere konsekvensene for prioriterte boligsøkere.

4. Kostnadsreduksjoner i administrasjonen

Selv om Tromsøbolig fortsatt ikke er fullt bemannet, vil foretaket gjennomføre en kritisk gjennomgang av administrative funksjoner for å identifisere mulige kostnadsreduksjoner. Dette inkluderer en vurdering av personalressurser, administrative rutiner, driftsavtaler og interne prosesser. Målet er å redusere driftskostnader uten å svekke kjerneoppgavene knyttet til forvaltning av kommunale boliger.

Signering av protokoll-2-23.01.25.pdf

Dette dokumentet er signert digitalt av:

Marit Jakobsen Leganger	24.01.2025	med Norsk BankID
Tone Marie Myklevoll	27.01.2025	med Norsk BankID
Anni Beate Skogman	24.01.2025	med Norsk BankID
Pål Julius Austrem Skogholt	03.02.2025	med Norsk BankID
Øyvind Hilmarsen	27.01.2025	med Norsk BankID
Roger Abelsen	29.01.2025	med Norsk BankID
Bård Martin Fredheim	24.01.2025	med Norsk BankID



Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 23.01.2025, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: SIVA Møterom
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Protokoll for Styremøte 2

Møtets formål:

Status på drift av foretaket og overgang til konstitueringsperioden

Deltatt:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder - *På Teams*
Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder
Anni Skogman, Styremedlem
Bård Martin Fredheim, Styremedlem
Ketil Arnesen, Styremedlem
Roger Abelsen, Styremedlem

Øyvind Hilmarsen, Styremedlem
Pål Julius Skogholt, Varamedlem
Erland Loso, Adm.direktør
Christin. Lauritzen, Administrasjon
Trond Eliassen, Ekstern

Eksterne:

Rebekka Berg-Nilsen, Administrasjon

Sak 5 - 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 6 - Protokoll til signatur

Beslutning:

 Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.

Sak 7 - Styrevedtak til oppfølging

Beslutninger:

 Styret tok saken til orientering.
 Ingen styrevedtak til oppfølging. Styret ber administrasjonen se over at alle protokoller fra styremøter er offentligjort.

Sak 8 - Ledelsens orientering

Beslutninger:

-  Styret tar saken til orientering og stiller seg bak notatene som er oversendt Tromsø kommune. Det etterlyses respons fra Tromsø kommune på notat vedr. omstilling
 -  Styret tok saken til orientering.
-

Sak 9 - Status rekruttering

Ansettelseskomiteen ved styrets nestleder informerte styret om videre prosess som etter planen avsluttes ved utgangen av februar.

Beslutning:

-  Styret tok saken til orientering.
-

Sak 10 - Budsjett - oppfølgingsnotat

Notatet reformuleres og legges ved som protokoll. Det reviderte notatet sendes til ordfører og ber om at dette legges frem for kommunestyret den 12.mars.

Beslutninger:

-  Notatet tas til orientering og sendes kommunestyret for orientering
 -  Notatet reformuleres og legges ved som protokoll. Det reviderte notatet sendes til ordfører og ber om at dette legges frem for kommunestyret den 12.mars.
-

Sak 11 - Tilbakemelding på tildelingsbrev/ oppdragsbrev fra Tromsø kommune

Sak 12 - Avslutning

Sak 13 - Eventuelt

Signering

*Signert av Tone Marie Myklevoll
27.01.2025, 08:32 CET med Norsk BankID*

Tone Marie Myklevoll
Styrets leder

*Signert av Marit Jakobsen Leganger
24.01.2025, 11:13 CET med Norsk BankID*

Marit Jakobsen Leganger
Styrets nestleder

*Signert av Anni Beate Skogman
24.01.2025, 12:43 CET med Norsk BankID*

Anni Skogman
Styremedlem

*Signert av Bård Martin Fredheim
24.01.2025, 10:37 CET med Norsk BankID*

Bård Martin Fredheim
Styremedlem

*Signert av Roger Abelsen
29.01.2025, 15:35 CET med Norsk BankID*

Roger Abelsen
Styremedlem

*Signert av Øyvind Hilmarsen
27.01.2025, 14:27 CET med Norsk BankID*

Øyvind Hilmarsen
Styremedlem

*Signert av Pål Julius Skogholt
03.02.2025, 14:36 CET med Norsk BankID*

Pål Julius Skogholt
Varamedlem

Sak 11/25

Tilbakemelding på forslag til oppdragsbrev fra Tromsø kommune

Innledning

Tromsøbolig KF er et kommunalt foretak (KF) som opererer innenfor rammene av kommunens overordnede styringsdokumenter og politiske vedtak. Som KF har foretaket en selvstendig rolle og ansvar med oppgaver som krever en balanse mellom styringsbehov og autonomi. Tromsøbolig KF har sett frem til et oppdragsbrev som definerer oppgavene som foretaket kan løse innenfor de økonomiske rammene som kommunestyret setter. Dette notatet er en tilbakemelding på strukturnivå på hvordan oppdragsbrevet kan tilpasses for å sikre en hensiktsmessig arbeidsdeling og tydelig rolleforståelse.

Vurdering

Rollen som Kommunalt Foretak

Som kommunalt foretak er Tromsøbolig KF organisert for å ivareta spesifikke oppgaver på vegne av kommunen, men har samtidig en selvstendig juridisk og økonomisk status. Dette innebærer at:

- Styret har et lovfestet ansvar for å lede foretaket i samsvar med kommunale vedtak og overordnede strategier.
- Kommunen, som eier, gir styringssignaler gjennom oppdragsbrev, men bør unngå å detaljstyre virksomheten.
- Foretaket skal ikke oppfattes som en del av den kommunale administrasjonen.

Tilpasning av Oppdragsbrevet

Tromsøbolig er det eneste kommunale foretaket som mottar oppdragsbrev. Det kan skyldes foretakets spesielle situasjon i en oppbyggingsfase med behov for tett dialog med eier og etter ønske fra foretaket selv. Forslaget til oppdragsbrev for 2025 fremstår som omfattende og detaljert og kan også oppfattes som å overskride foretakets rolle som KF.

Et sentralt problem er detaljstyring av operasjonelle tiltak. Brevet inneholder detaljerte krav til hvordan spesifikke oppgaver skal gjennomføres, inkludert tidsfrister og metoder, uten å overlate til styret å beslutte hvordan dette praktisk skal løses. Dette svekker styrets selvstendighet og kan redusere fleksibiliteten i tilpasning til lokale forhold.

Videre utfordres styrets kompetanse, ettersom oppdragsbrevet formulerer krav knyttet til ressursallokering og prioritering av tiltak, som vanligvis ligger innenfor styrets ansvarsområde. Slike krav kan skape uklare styringslinjer og begrense styrets handlingsrom, noe som kan ha negative konsekvenser for beslutningseffektiviteten.

En annen svakhet er oppdragsbrevets manglende forankring i samarbeid med kommunale enheter enn avdeling i helse og omsorg. Andre enheter, som for eksempel byggdrift, er relasjoner som er avgjørende for at foretaket skal kunne utføre sine oppgaver effektivt. Samarbeidsflater inn mot kommunes struktur er ikke tilstrekkelig omtalt i oppdragsbrevet. Dette kan skape utfordringer for samhandling og svekke gjennomføringen av strategiske mål.

Konklusjon- anbefalinger

Oppdragsbrevet bør tilpasses og konsentreres om strategiske mål og prioriteringer som er avsatt i eierstrategien og overordnede dokumenter. Operasjonelle detaljer kan overlates til foretakets styre og administrasjon. En klar arbeidsfordeling mellom kommunens ansvar som eier og styrets ansvar for å gjennomføre og rapportere på tiltak bør tydeliggjøres. Styret må ha tilstrekkelig fleksibilitet til å prioritere ressurser (økonomi) og tilpasse tiltak basert på foretakets operative behov og endrede rammebetingelser.

For å sikre forankring må det etableres samarbeidsarena som bidrar til samarbeid. Møtenes hyppighet eller fokus må sikre at Tromsøbolig KF kan bruke ressurser effektivt på strategiske områder. Det bør også være tydelige forskjeller mellom operasjonelle og strategiske møter for å unngå at styret og daglig ledelse trekkes inn i detaljerte enkeltsaker.