

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 27.03.2025, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: SIVA Møterom
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Agenda for Styremøte 4

Møtets formål:
Årsberetning

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
Mats Hegg Jacobsen, Varamedlem
Rebekka Berg Nilsen, Administrasjon

Sak 20 - 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 21 - 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 22 - Styrevedtak til oppfølging

09:15 - 10 min

Tema: Styret

Sakstype: Orientering

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

I vedlegg følger redegjørelse vedrørende flytting av Forsøket 5 i balansen for 2024 til Tromsøbolig KF

Rapport fra BDO følger i eget vedlegg.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 23 - Ledelsens orientering

09:25 - 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 i Tromsøbolig KF tar sak om ledelsens orienteringen til orientering. Styrets rolle knyttet til Sentral Investeringsgruppe må tydeliggjøres. Kontrakt med Tromsø kommune om innleide boliger sendes til e-postgodkjenning i styret.

I vedlegg følger notat om eierskap til formålsbygg, jfr styrets diskusjon

Sak 24 - Organisasjon og personal

09:55 - 20 min

Tema: Organisasjon

Sakstype: Diskusjon

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

Forslag til beslutning:

 Styret i Tromsøbolig KF tar sak om organisasjon og personal til orienteringen. Styret vedtar at det ansettes en økonomiressurs i Tromsøbolig AS.

Sak 25 - 100 Boliger

10:15 - 15 min

Tema: Drift

Sakstype: Beslutning

I vedlegg beskrives arbeidet med prosjektet 100 Boliger. Prosjektleder Petter Johansson vil redegjøre for saken i møtet.

Forslag til beslutning:

 Styret i Tromsøbolig KF godkjenner prosjektplanen for Forprosjekt «100 Boliger»

Pause

10:30 - 15 min

Sak 26 - Avtale for Forsøket 5 mellom Tromsøbolig KF og Tromsø kommune

10:45 - 15 min Sakstype: Beslutning

I vedlegg følger forslag til avtale mellom Tromsø kommune og Tromsøbolig KF. I styremøtet vil vi presentere de økonomiske forutsetningene som avtalen hviler på. Vi er fortsatt i diskusjon med Tromsø kommune om både inntekts- og kostnadssiden.

Forslag til beslutning:

 Styret i Tromsøbolig KF godkjenner avtalen med Tromsø kommune om Forsøket 5. Grunnleie innføres og avtalen skal reforhandles etter første fule driftsår.

Sak 27 - Årsregnskap og årsberetning for 2024

Vi er i dialog med Tromsø kommune vedrørende aktivering av varer og tjenester. Så snart vi har gjennomgått og drøftet deres respons mottatt 24/3-25 kl 15:39, vil dokumenter i saken ettersendes. Det vedlegges en kort presentasjon.

I vedlegg "Svar til Tromsøbolig KF" fra økonomisjef presenteres Økonomiavdelingens vurderinger av vårt forslag til aktivering. Fra administrasjonene, vil vi i møte presentere hvilke analyser som ligger til grunn for forslag om aktivering.

Årsberetning er korrigert etter innspill fra styrets medlemmer.

pause

40 min

Lunsjpause

Sak 28 - Status økonomi

11:40 - 15 min Tema: Økonomi Sakstype: Orientering

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

Administrasjonen orienterer styret om virksomhetens økonomiske stilling.

Forslag til beslutning:

 Styret i Tromsøbolig KF tar sak om status økonomi til orientering

Sak 29 - Eventuelt

11:55 - 5 min Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Signering av protokoll-4-27.03.25.pdf

Dette dokumentet er signert digitalt av:

Marit Jakobsen Leganger	01.04.2025	med Norsk BankID
Tone Marie Myklevoll	02.04.2025	med Norsk BankID
MATS HEGG JACOBSEN	02.04.2025	med Norsk BankID
Øyvind Hilmarsen	02.04.2025	med Norsk BankID
Roger Abelsen	01.04.2025	med Norsk BankID
Ketil Arnesen	02.04.2025	med Norsk BankID



Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Torsdag 27.03.2025, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: SIVA Møterom
Behandlingsmåte: Fysisk møte

Protokoll for Styremøte 4

Møtets formål:
Årsberetning

Deltatt:

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder
Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder
Ketil Arnesen, Styremedlem
Roger Abelsen, Styremedlem

Øyvind Hilmarsen, Styremedlem
Mats Hegg Jacobsen, Varamedlem
Rebekka Berg Nilsen, Administrasjon

Forfall:

Anni Skogman, Styremedlem

Bård Martin Fredheim, Styremedlem

Eksterne:

John Angelsen

Sak 20 - 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 21 - Protokoll til signatur

Beslutning:

 Protokollen var godkjent og signert i forkant av møtet.

Sak 22 - Styrevedtak til oppfølging

Beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 23 - Ledelsens orientering

Beslutning:



Styret i Tromsøbolig KF tar sak om ledelsens orienteringen til orientering. Styrets rolle knyttet til Sentral Investeringsgruppe må tydeliggjøres. Kontrakt med Tromsø kommune om innleide boliger sendes til e-postgodkjenning i styret.

I vedlegg følger notat om eierskap til formålsbygg, jfr styrets diskusjon

Sak 24 - Organisasjon og personal

Beslutning:

- ✎ Styret i Tromsøbolig KF tar sak om organisasjon og personal til orienteringen. Styret vedtar at det ansettes en økonomiressurs i Tromsøbolig AS.
-

Sak 25 - 100 Boliger

Beslutning:

- ✎ Styret i Tromsøbolig KF godkjenner prosjektplanen for Forprosjekt «100 Boliger»
-

Sak 26 - Avtale for Forsøket 5 mellom Tromsøbolig KF og Tromsø kommune

Beslutning:

- ✎ Styret i Tromsøbolig KF godkjenner avtalen med Tromsø kommune om Forsøket 5. Grunnleie innføres og avtalen skal reforhandles etter første fulle driftsår.
-

Sak 27 - Årsregnskap og årsberetning for 2024

Beslutning:

- ✎ Styret i Tromsøbolig ber administrasjonen om å gjennomgå bilag knyttet til varer og tjenester sammen med Tromsø kommune økonomiavdeling for å sikre aktivisering av reelle investeringer.
-

Sak 28 - Status økonomi

Beslutning:

- ✎ Styret i Tromsøbolig KF tar sak om status økonomi til orientering
-

Sak 29 - Eventuelt

Beslutning:

- ✎ Styret i Tromsøbolig gjennomgikk rapport fra BDO og ber administrasjonen om å oversende rapporten til Tromsø kommune, for å synliggjøre de endrede forutsetningene for foretakets drift.
-

Signering

*Signert av Tone Marie Myklevoll
02.04.2025, 10:22 CEST med Norsk BankID*

Tone Marie Myklevoll
Styrets leder

*Signert av Marit Jakobsen Leganger
01.04.2025, 16:08 CEST med Norsk BankID*

Marit Jakobsen Leganger
Styrets nestleder

*Signert av Ketil Arnesen
02.04.2025, 10:12 CEST med Norsk BankID*

Ketil Arnesen
Styremedlem

*Signert av Roger Abelsen
01.04.2025, 15:15 CEST med Norsk BankID*

Roger Abelsen
Styremedlem

*Signert av Øyvind Hilmarsen
02.04.2025, 09:44 CEST med Norsk BankID*

Øyvind Hilmarsen
Styremedlem

*Signert av MATS HEGG JACOBSEN
02.04.2025, 10:25 CEST med Norsk BankID*

Mats Hegg Jacobsen
Varamedlem

Årsberetning 2024 for Tromsøbolig KF

Eierforhold, formål og styrende dokumenter

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

Tromsøbolig KF er en viktig del av kommunens tjenester overfor befolkningen. Foretaket er dynamisk sammenlignet med de behov som vanskeligstilte innbyggerne har for bolig.

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

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

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

Tromsøbolig KF opererer innenfor rammene av de til enhver tid gjeldende lover, avtaler, fullmakter, rutiner og instruksjoner samt økonomiske rammer lagt av kommunestyret

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

Tromsø kommune og Tromsøbolig KF er gjensidig avhengige av hverandre for å realisere ambisjonene innenfor boligstrategier. Tromsøbolig skal forvalte, drifte og vedlikeholde byggene i porteføljen, slik at de er godt egnet til formålet

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

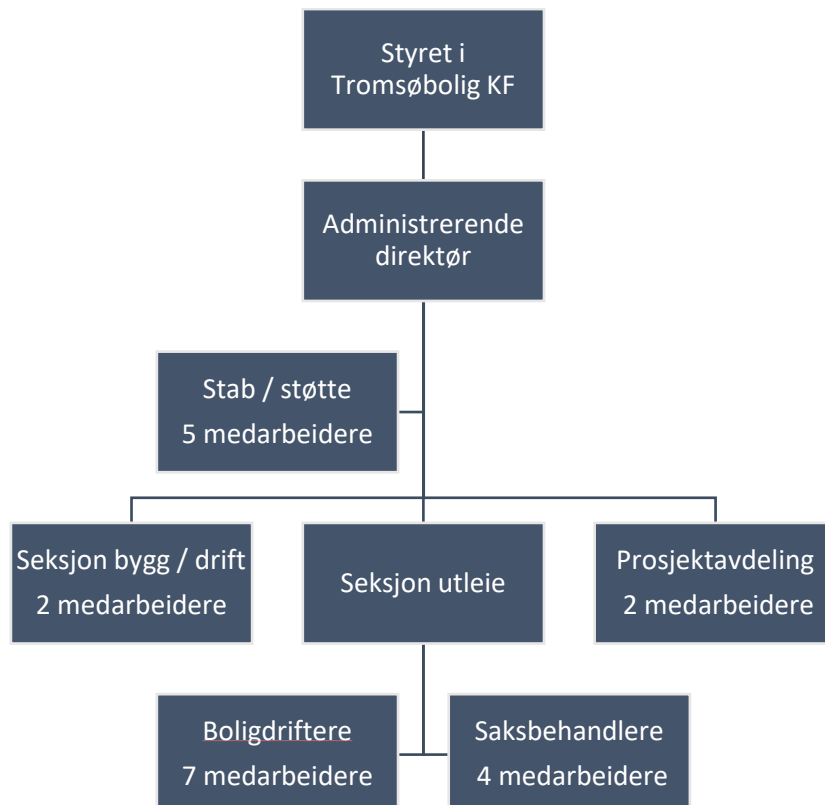
Styrets medlemmer:

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

Andre hele driftsår

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

Organisasjonskartet er som følger:



I april 2024 overtok Tromsøbolig KF fakturering av husleie fra Tromsø kommune. I løpet av året har foretaket fått stadig bedre kontroll på inngående og utgående.

I kommunestyrets vedtak til oppretting av foretaket, var det lagt som en forutsetning at gjengs leie skulle gjennomføres fra 1.1.23. Dette var ikke mulig å innfri, da gjengs leie henger sammen med bostøtte. I september 2024 ble sak om gjengs leie vedtatt i Styret i Tromsøbolig KF og i desember ble det vedtatt av kommunestyret, samtidig med innføring av ny kommunal bostøtte. Innføring skal etter planen starte fra 1. februar 2025. Gjengs leie vil medfører en gjennomsnittlig økning på 15 % på husleieinntekter i løpet av en 3 års periode.

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

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

- 270 kommunale boliger - alminnelige eide velferdsboliger med og uten tilpasninger
- 347 boliger i borettslag og sameier
- 61 rus og psykiatriboliger - boliger som er forbehold personer med særlige rus- og psykiatriutfordringer som er samlokalisert med base eller i nærheten av tjenestebase
- 317 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 2024 har arbeidsoppgavene knyttet seg til å få inngående innsikt i porteføljen med:

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

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

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

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

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

Årsregnskapet

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

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

Resultatregnskap 31.12.24

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

Kommentarer til driftsinntekter

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

Kommentarer til driftsutgifter

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

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

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

Avskrivninger

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

Kommentarer til finansinntekter og – utgifter

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

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

Kommentarer til driftsresultatet

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

Årsavslutningsposter

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

Balanse pr 31/12-2024

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

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

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

Endring i arbeidskapital

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

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

Arbeidskapitaloversikten viser regnskapets inntekter og innbetalingsposter samt utgifter og utbetalingsposter

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

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

Investeringer

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

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

Investering pr 31.12.24

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

Usikkerhetsmomenter

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

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

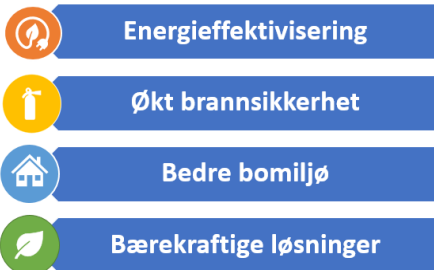
Miljø, organisasjon, helse og sikkerhet

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

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

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

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



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

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

Sak 28 – 2025

Status økonomi

Innstilling til vedtak:

Styret i Tromsøbolig KF tar sak om status økonomi til orientering

Økonomisk oversikt etter art - drift

Korrigert for finanskost og avskrivning

(tall i hele tusen kroner)	Note	Budsjett 2025	Regnskap pr feb 2025	Budsjett pr feb 2025	Regnskap pr jan 2025	Budsjett pr januar	Budsjett - jan - feb	Regnskap jan - feb	Avvik
Overføringer og tilskudd fra andre	1	-77 523	-2 387	-12 920	-872	-6 460	-19 381	-3 260	-16 121
Salgs- og leieinntekter	2	-172 362	-21 851	-28 727	-10 897	-14 364	-43 091	-32 747	-10 343
Sum driftsinntekter		-249 885	-24 238	-41 647	-11 769	-20 824	-62 471	-36 007	-26 464
Lønnsutgifter		16 621	2 630	2 770	1 360	1 385	4 155	3 989	166
Sosiale utgifter	3	5 206	351	868	181	434	1 302	532	770
Kjøp av varer og tjenester	4	109 799	11 490	18 300	5 053	9 150	27 450	16 543	10 907
Overføringer og tilskudd til andre	5	9 962	1 219	1 660	611	830	2 491	1 830	661
Avskrivninger	6	51 573					0	0	0
Sum driftsutgifter		193 161	15 690	23 598	7 204	11 799	35 397	22 894	12 503
Brutto driftsresultat	7	-56 724	-8 549	-18 049	-4 565	-9 025	-27 074	-13 113	-13 961
Renteinntekter	8	-920	-153	-153	-77	-77	-230	-230	0
Renteutgifter	9	50 200	8 367	8 367	4 183	4 183	12 550	12 550	0
Avdrag på lån	10	45 644	7 607	7 607	3 804	3 804	11 411	11 411	0
Netto finansutgifter		94 924	15 821	15 821	7 910	7 910	23 731	23 731	0
Motpost avskrivninger	7	-51 573					0	0	0
Netto driftsresultat	8	-13 373	7 272	-2 229	3 346	-1 114	-3 343	10 618	-13 961
Dekning av tidligere års merforbruk	9	13 373					0	0	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)		0					0	0	0

- 1 Overføringer/tilskudd fra kommunen ligger i denne posten. overføringene skjer ikke før på slutten av året
- 2 Leieinntektene t.o.m. mars 2025, her vil det være ufakturerte husleieinntekter til kommr -3 343
- 3 Pensjonspremien ble lavere en i fjor. Det bel betalt inn 24,5% men det ble jusert ned til litt over 8%.
- 4 Byggdrift fakturerer en mnd på etterskudd, har i tillegg redusert kjøp av varer og tjenester fra kommunen
- 5 MVA som gir rett til momskompensasjon og tap på fordringer
- 6 Blir beregnet ved slutten av året
- 7 Driftsresultat uten avskrivninger med budsjettert finanskostnader

Kommentarer til regnskap

Over følger regnskap og budsjett for årets to første måneder – januar og februar.

På inntektssiden ligger vi godt bak budsjett:

1. Tromsø kommune har ikke overført tilskudd, og vi er i forhandlinger om å fjerne tilskudd og inngå leiekontrakter på de arealene som Tromsø kommune benytter til sin virksomhet i våre lokaler. Det gjøres internt i Tromsøbolig beregninger for de større bygningen for å identifisere arealer. I samtaler med Tromsø kommunes ledelse, har det vært positivt til å få dette til. Vi viser til sak 26 – 2025, hvor kostnadsdekkende husleie er premisset for avtalen.
2. Vi ligger 25 % bak budsjett på våre egne inntekter. Dette kan ha sammenheng med innføring av gjengs leie, at planlagte bygninger i balansen ikke har gitt inntekter foreløpig eller at budsjettet er for optimistisk.

På kostnadssiden har vi tilsynelatende kontroll, som forklares ved at:

1. Senere oppstart av budsjetterte prosjekter, da vi i all vesentlighet har ubenyttede midler på varer og tjenester på nærmere MNOK 11

Svar på henvendelse om aktivering av driftsutgifter - Tromsøbolig kommunale foretak

Viser til e-post mottatt 19. mars 2025, angående potensialet for aktivering av kostnader fra 2023 og 2024.

Vi vil starte med bakgrunn for skille mellom drift og investering, og det som er grunnlaget for vår vurdering.

Begrunnelse – lånefinansiering og generasjonsprinsippet

Hovedmålet med kommunes økonomiforvaltning er å forvalte økonomien slik at den økonomiske handleevnen blir ivaretatt over tid (§14-1 i kommuneloven). Det betyr at det skal være en bærekraftig økonomisk utvikling, ofte omtalt som generasjonsprinsippet. For å ivareta dette prinsippet om bærekraftig økonomisk utvikling er en viktig forutsetning at kostnadene ved å produsere tjenesten dekkes av de som har nytte av tjenesten slik at ikke kostnaden forskyves til senere generasjoner (formuesbevaringsprinsippet eller det finansielle ansvarsprinsippet - økonomisk fortolkning av generasjonsprinsippet). Kommuneloven har derfor handlingsregler som skal ivareta dette prinsippet. Det er krav til økonomisk balanse i drift og investering og inndekning av tidligere års merforbruk (§ 14-10, §14-11 og §14-12), skille mellom drift og investering (§14-9) og begrensningene i bruk av lånemidler og nedbetaling av lånegjeld (§ 14-14 til 14-17) og krav til årlige avdrag (§14-18). (Rammeverket)

Kommuneloven § 14-9 sier at driftsbudsjettet og driftsregnskapet bare skal finansieres av løpende inntekter. Denne hovedregelen innebærer at kommunene av hensyn til kommende generasjoner, ikke skal ha tilgang til å basere driften på bruk av formuesverdier (formuesbevaringsprinsippet- kapitalen ikke skal bygges ned til fordel for dagens drift og til ulempe for kommende generasjoner).

Den løpende virksomheten skal altså baseres på inntekter som kan forventes å komme igjen år for år, og som vil kunne være et varig grunnlag for tjenesteproduksjonen og den øvrige virksomheten. Inntekter fra salg av anleggsmidler, bruk av lån og mottatte avdrag på utlån kan derfor ikke finansiere utgifter i driftsbudsjettet. Videre er hovedregelen at lån bare kan brukes til å finansiere eiendeler av varig verdi (Rammeverket og Sunde, 8. utgave, Sticos 2, 2021).

Skille mellom drift og investering i oppstillinger – og hva er et anleggsmiddel?

Budsjett- og regnskapsforskriftens kapittel 2 definerer nærmere hvilke inntekter og utgifter som føres i drift og hvilke inntekter og utgifter som føres i investering. I henhold til § 2-1 b skal utgifter til

drift føres i driftsregnskapet og i henhold til § 2-2 a skal utgifter til investering i anleggsmidler føres i investering¹.

I henhold til budsjett- og regnskapsforskriften i § 5-8 balanseregnskapet er anleggsmidler;

1. **Varige driftsmidler (fast eiendom og anlegg + utstyr, maskiner og transportmidler)**
2. Finansielle anleggsmidler (anleggsaksjer/andeler, obligasjoner og utlån)
3. Immaterielle eiendeler
4. Pensjonsmidler

Videre følger det av budsjett- og regnskapsforskriften § 3-1 at en eiendel må være **vesentlig** og til **varige eie** for å være et anleggsmiddel. Finansielle anleggsmidler (2) er investeringer i verdipapirer ut fra næringspolitiske eller samfunnsmessige hensyn. Det er dermed ingen vesentlighetsgrense for klassifisering av finansielle eiendeler som anleggsmidler². Finansielle anleggsmidler er også utlån³ til private personer og bedrifter, sånn som etableringslån/startlån (formidlingslån fra Husbanken) og utlån til både kommunale foretak og til private selskaper. Immaterielle eiendeler (3) er rettigheter (konsesjoner e.l.), og disse er alltid anleggsmidler. Pensjonsmidler (4) er aktiverte (ført mot kapitalkonto) pensjonsmidler etter beregninger fra pensjonskasse. I teksten under vil fokuset være på **varige driftsmidler (1)**, siden det gjerne er knyttet til denne kategorien problemstillinger rundt skille mellom drift og investering oppstår.

Varige driftsmidler vil normalt bare regnes som vesentlige når anskaffelseskost er høyere enn et gitt beløp (**100 000 kr** inklusiv kompensasjonsberettiget merverdiavgift, men eksklusiv fradragsberettiget merverdiavgift) og utnyttbar **levetid er minst 3 år** (KRS 4, pkt. 3.2.3 og punkt 3.2.5.). Denne avgrensningen skal gjøres i samsvar med god kommunal regnskapsskikk (KRS 2 og 4 med veileder).

Eksempelvis vil en ny bil med kjøpspris på 250 000 kr inklusiv kompensasjonsberettiget merverdiavgift og levetid over 3 år ansees som en utgift til investering i anleggsmidler. Mens en ny bil med kjøpspris på 75 000 kr inklusiv kompensasjonsberettiget merverdiavgift og levetid over 3 år ikke ansees som investering, men som en driftsutgift.

¹ Merk at kommunen under vise forutsetninger også kan gi tilskudd til andres investeringer, jamfør § 2-2 b i budsjett og regnskapsforskriften. Dette kan også lånefinansieres, men aktiveres ikke i balansen til kommunen, da det ikke er kommunens eiendel (kommunen står ikke som reell eier av eiendelen).

² Aksjer og andel kan ikke lånefinansieres, unntaket er kun hjemmelen i § 14-15, 2. ledd.

³ Det er kun reelle utlån (krav om tilbakebetaling innen en tidsperiode og rente- og avdragsplan) som klassifiseres som finansielle anleggsmidler (ellers vil det være kategorisert som et utbetalt tilskudd fra kommunen).

Anskaffelseskost

Anskaffelseskost er utgangspunktet for måling av eiendeler i kommuneregnskapet, jamfør KRS 2, 1. punkt. 2). I henhold til KRS 2 omfatter anskaffelseskost;

- Kjøpspris for omløps- og anleggsmidlet
- Offentlige avgifter
- Tilleggsomkostninger
- Tilvirkningsutgifter ved produksjon og bygging av driftsmidler til eget bruk (omfatter både direkte og indirekte utgifter)
- Påløpte renter (kan tas med)
- Prosjektering
- Klargjøring

Offentlige avgifter knyttet til anskaffelsen er blant annet toll, miljøavgifter, merverdiavgift (inklusive kompensasjonsberettiget mva., men eksklusive fradragsberettiget inngående mva.), tinglysningsgebyr og dokumentavgift.

Tilleggsomkostninger som inngår i anskaffelseskost, er blant annet frakt, forsikring ved forsendelse, emballasje, installasjons- og monteringsutgifter og provisjoner til megler/mellommann. Andre utgifter som er direkte henførbare til anskaffelsen, kan også tas med, for eksempel egne innkjøpsutgifter (bestilling, forhandlinger med leverandør, reise og oppholdsutgifter m.m.). Eventuelle rabatter og provenyer vil redusere anskaffelseskost.

Anskaffelseskost ved tilvirkning (produksjon og bygging av driftsmidler til eget bruk) omfatter samtlige tilvirkningsutgifter som kan henføres til anskaffelsen. Med tilvirkningsutgifter forstås direkte, indirekte, variable og faste utgifter, f.eks. lønnsutgifter, byggeledelse, prosjektmedarbeidere, materialer o.l. som er påløpt frem til ferdigstillestidspunktet. Administrative støttefunksjoner omfattes også dersom det er direkte sammenheng mellom utgiftene til disse støttefunksjonene og anskaffelsen.

Utgifter til prosjektering av en anskaffelse som vil være en investering etter KRS nr. 4, inngår i anskaffelseskost. Utgifter til generell planlegging av investeringer inngår ikke i anskaffelseskost. Dersom det viser seg at anskaffelsen ikke blir gjennomført, anses dette som en indikasjon på varig verdifall og nedskrivning skal vurderes i henhold til KRS nr. 9 Nedskrivning av anleggsmidler.

Prosjektering kan gjøres på to stadier i et investeringsprosjekt, særlig de større prosjektene. Dette er dels på et forberedende stadium (organisering, beslutningsplan, undersøkelser og utredninger og kontakt med andre offentlige myndigheter), og dels som en detaljprosjektering av selve gjennomføringen (organisering/kompetanse, kvalitetskrav ifølge regelverk (så som plan- og bygningslov, arbeidsmiljølov og tilsynsinstanser), økonomisk planlegging, framdriftsplanlegging og HMS). Prosjekteringsbegrepet avskjæres mot det mer generelle planleggingsbegrepet i kommunene, der kravene til planlegging etter plan- og bygningsloven og den mer generelle investeringsplanlegging faller utenfor de utgiftene som kan henføres til investeringsprosjektene (Sunde, 8. utgave, Sticos 2, 2021).

Fellesanskaffelser

Selv om KRS 4 angir en vesentlighetsgrense på 100 000 kr, åpner den (KRS 4, 3.2 punkt 6) også for at kommuner kan vurdere at eiendelene omfattes av fellesanskaffelse og **inngår i et system med samme bruksformål**, gir grunnlag for å bokføre utgiften i investering. Da gjelder vesentlighetsgrensa på 100 000 kr for summen av fellesanskaffelsen inklusiv mva., ikke den enkelte eiendel.

Fellesanskaffelser av flere like eller likeartede eiendeler, der hver enkelt eiendel er ubetydelig kan allikevel ikke klassifiseres som investering.

Ubetydelig kan være vanskelig å definere og det må brukes skjønn. Dog har veilederen til KRS 4, gitt noen eksempler på hva som kan utgjøre en fellesanskaffelse og hva som ikke kan det. Blant annet står det at "samlet utskifting av vesentlige deler av PC-ene" kan utgjøre en fellesanskaffelse.

Samtidig vil ikke «anskaffelser av PC-er som fordeles ut til ulike brukere/avdelinger ved behov for utskifting av enkelt PC-er» utgjøre en fellesanskaffelse. Videre er bøker listet som eksempler på noe som normalt ikke vil kunne utgjøre en fellesanskaffelse. Basert på eksemplene på hva som kan og ikke kan være en fellesanskaffelse kan man anta at grensen for når en eiendel er ubetydelig ligger et sted mellom verdien av en bok og verdien av en pc. Veilederen sier også at det må gjøres en konkret vurdering hva som vil være ubetydelig for hver enkelt kommune.

Skille mellom påkostning (investering) og vedlikehold (drift)

Videre angir standarden (KRS 4, 3.3) avgrensning mellom påkostning og vedlikehold. Påkostning skiller seg fra vedlikehold ved at utgifter til påkostning er av investeringsmessig karakter, det vil si av varig (minst 3 år) og vesentlig verdi (minimum 100 000 kr). Påkostninger skal utgiftsføres i investeringsregnskapet og aktiveres i balansen. Vedlikeholdsutgifter skal utgiftsføres i driftsregnskapet. Avgrensningen mellom vedlikehold og påkostning vedrører kun varige driftsmidler. Et sentralt kriterium for å klassifisere et tiltak som påkostning, er standardheving, altså at tiltaket fører anleggsmidlet til en bedre standard enn det var i da kommunen anskaffet det varige driftsmidlet. Dette er f.eks. utgifter som;

- **øker anleggsmidlets tekniske standard utover samme relative standard**
- **endrer funksjonaliteten**
- **utvider eller endrer bruksområdet**
- **endrer arealbruk eller standard**

Større helhetlige tiltak, som rehabilitering, som får anlegget eller vesentlig deler av det til å fremstå som helhetlig nytt kan også klassifiseres som påkostning, dette er utgifter som;

- **forlenger forventet utnyttbar levetid til et anleggsmiddel**
- **øker kapasiteten til anleggsmidlet**
- **utvikler anleggsmidlet for å imøtekomme nye krav fra f.eks. brukere og myndigheter**

Vedlikehold klassifiseres utgifter som påløper for å holde et anleggsmiddel i samme relative standard, tilsvarende som det var på opprinnelig anskaffelsestidspunkt. Dette er tiltak som er nødvendige for å opprettholde anleggsmidlet på et fastsatt kvalitetsnivå, og derved gjøre det mulig å bruke det til sitt tiltenkte formål innenfor forventet utnyttbar levetid. Arbeider som må utføres for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje, klassifiseres som vedlikehold. Vedlikehold har derfor også en preventiv virkning og forebygger skader. Dette innebærer at utgifter som følger av normalt slit og elde, som ikke forlenger levetiden til et driftsmiddel, som ikke øker kapasiteten eller funksjonaliteten og/eller som ikke utvider eller endrer bruksområdet, klassifiseres som vedlikehold.

Videre er har [Sticos](#) også eksempler på hva som er vedlikehold:

3.2. Kriterier for vedlikehold

- Utgifter som påløper for å holde et anleggsmiddel i samme standard tilsvarende som det var på opprinnelig anskaffelsestidspunkt (dette er tiltak som er nødvendige for å opprettholde anleggsmidlet på et fastsatt kvalitetsnivå, og derved gjøre det mulig å bruke det til sitt tiltenkte formål innenfor forventet brukstid)⁷.
- Arbeider som må utføres for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje⁸.
- Utgifter som følger av normal slit og elde, som ikke forlenger levetiden til et driftsmiddel, som ikke øker kapasiteten eller funksjonaliteten og/eller som ikke utvider eller endrer bruksområdet⁹.

"Utgifter som tar sikte på å opprettholde verdien av bygninger eller anlegg er å anse som løpende vedlikehold.

Noen eksempler på tiltak som normalt vil være vedlikehold.

- Utskifting av vinduer som hadde normal standard når de ble satt inn med vinduer med normal standard i dag (innenfor samme relative standard)
- Bygninger males/beises
- Bytte av ytterkledning
- Taktekking blir skiftet ut
- Komponenter i ventilasjonsanlegg blir skiftet ut
- Biler repareres
- Fastmontert utstyr som lysarmatur, ovner, sanitærutstyr mv. i en bygning skiftes ut
- Reasfaltering av en tidligere asfaltert vei

Vår vurdering

Med bakgrunn i rammeverket har vi foretatt en god del stikkprøver fra listene dere har sendt til oss. Vi klarer ikke å se at kriteriene for påkostning er oppfylt, og at det er indikasjoner på at disse utgiftene skulle være noe annet enn vedlikeholdsutgifter.

Eksempelvis følger det av uttrekket under, at det meste er knyttet til utskifting/erstatning av et eksisterende anleggsmiddel, og annet vedlikehold som eksempelvis maling. Dette er arbeider som utføres for å hindre forfall som følge av jevn og normal slitasje og som klassifiseres som vedlikehold.

Bilagsnr	Bilagsdato	Perio	Konto	Tjeneste	Ansvar	Anlegg	Prosjekt	AV	Tekst	Resk.nr	Resk.nr (T)	Fakturanr	Beløp1	T
700002545	1	29.02.2024	202403 32300	265970	641	10024	0		Malerbehandling av hele leiligheta	106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7209	37 620,00	
700003266	1	22.03.2024	202404 32300	265970	641	10024	0		Div sliping og sparking flater	106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7271	4 763,00	
700004728	1	31.05.2024	202407 32300	265970	641	10024	0			106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7549	1 588,00	
700003311	1	31.03.2024	202404 32300	265970	641	10024	0		Maling vegger Rep Grunning Sliping/flekking vinduer	106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7294	40 794,00	
700005488	1	30.06.2024	202407 32300	265970	641	10025	0			106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7614	15 359,00	
700003955	1	30.04.2024	202405 32300	265970	641	10025	0			106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7389	16 054,00	
700003310	1	31.03.2024	202404 32300	265970	641	10026	0		Div flt sp hull himlinger 2 etg - bad Flekking Flt sp vegger	106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7293	43 443,00	
700002546	1	29.02.2024	202403 32300	265970	641	10026	0			106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7210	23 019,00	
700004026	1	30.04.2024	202406 32300	265970	641	10028	0		Malerbehandling av hele leiligheta	106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7400	10 506,00	
700003956	1	30.04.2024	202405 32300	265970	641	10028	0			106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7392	69 453,00	
700004150	1	08.05.2024	202405 32300	265970	641	10028	0			106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7417	15 081,00	
700003265	1	22.03.2024	202404 32300	265970	641	10921	0		Fuging bad	106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7286	2 881,00	
700002519	1	28.02.2024	202402 32300	265970	641	10921	0		Maling av leilighet	106769	SCHWENKE & SÖNN A/S	7148	17 121,00	
700003331	1	03.04.2024	202405 32300	265974	641	10140	2A			106151	TOTAL RENOVERING AS	5409	175 253,56	
700002509	1	23.02.2024	202402 32401	265970	641	10026	0		Rydder parkering i forbindelse med renovering av boliger	106711	TRANSPORTSENTRALEN TROMSØ SA	134253	1 803,00	
700002537	1	26.02.2024	202403 32300	265970	641	10024	0		DUSJKAR PLUVIA DUSJKABINETT AKRYL MED HVITE PROFILER	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7833	16 732,50	
700003886	1	19.04.2024	202404 32300	265970	641	10024	0		Koblet vannlås og kaldtvann. Satt inn bereder og montert lekkasjesikring	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	8312	26 437,00	
700002286	1	19.02.2024	202403 32300	265970	641	10024	2A		Diverse rørarbeid i forbindelse med renovering	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7774	4 004,00	
700002593	1	29.02.2024	202405 32300	265970	641	10024	0		Dato: 16.02.24 Utført av: Hans Åge Yndestad - Tømt bereder og satt på avstegnet	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7903	13 610,00	
700004708	1	30.04.2024	202406 32500	265970	641	10024	0			101480	VVS TEAM SENTRAL AS	8370	-353	
700003354	1	01.04.2024	202404 32300	265970	641	10026	0		Tilkoble vvb under kjøkkenbenk. Legge opp rør, tilkoble kjøkkenbatteri, montere n	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	8179	2 779,50	
700003293	1	22.03.2024	202404 32300	265970	641	10026	0		Tømme og kaste gammel bereder. Hente ut deler og ny bereder. Montere vannlås	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	8034	10 303,00	
700002538	1	29.02.2024	202403 32300	265970	641	10026	0		Montert dusj og flyttet vask	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7861	26 355,50	
700002534	1	28.02.2024	202403 32300	265970	641	10028	0		Tømt bereder og demontert rør på kjøkken. Gammel bereder som var umulig å f	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7797	5 719,00	
700003294	1	20.03.2024	202404 32300	265970	641	10028	0		- Demontering badekar og varmtvannsbereder. Kjørt dette til søpla. Hentet ny ber	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	8037	23 390,00	
700003914	1	24.04.2024	202405 32300	265970	641	10028	0		Montert dusjkabinett. Satt på vann og kontrollert resten av leiligheten.	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	8343	15 681,50	
700011294	1	31.12.2024	202412 32300	265974	641	10311	2020	2A	Klaring av enhet for TK	101480	VVS TEAM SENTRAL AS	10373	18 210,40	
700010682	1	30.12.2024	202412 32500	265974	641	10311	2020	2A		101480	VVS TEAM SENTRAL AS	10329	13 652,40	
700001943	1	19.01.2024	202402 32300	265970	641	10652	0			101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7580	10 784,00	
700001961	1	23.01.2024	202402 32300	265970	641	10652	0			101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7607	2 767,00	
700001675	1	15.01.2024	202402 32300	265970	641	10652	0			101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7523	2 119,00	
700002501	1	20.02.2024	202403 32300	265970	641	10652	0			101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7784	20 581,50	
700002623	1	29.02.2024	202404 32300	265970	641	10652	0			101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7942	2 633,00	
700001530	1	15.01.2024	202401 32300	265970	641	10652	0			101480	VVS TEAM SENTRAL AS	7156	1 634,00	

Det er videre gjort stikkprøver av faktura. Under følger kommentar til enkelte faktura fra oversiktens arkfane «Utgifter Post 32000 2024», «Utgifter Post 33000 2024» og «Drift og forvaltning 2024».

Resk.nr (T)	Fakturanr	Beløp	Kommentar fra Økonomistyring
EIENDOM & NORSKE HUS AS	2241	86 125,00	Vurderes som vedlikehold ut fra vår kunnskap
EIENDOM & NORSKE HUS AS	2375	13 780,00	Vurderes som vedlikehold ut fra vår kunnskap
EIENDOM & NORSKE HUS AS	2998	226 500,00	Vurderes som vedlikehold ut fra vår kunnskap (etter brann)
EIENDOM & NORSKE HUS AS	2939	425 361,00	Vurderes som vedlikehold ut fra vår kunnskap (etter brann)

Fra «Utgifter Post 32000 2024»

Resk.nr (T)	Fakturanr	Beløp	Kommentar fra Økonomistyring
Tromsø kommune	320921395	1 182 728	Vurderes som vedlikehold ut fra vår kunnskap
Tromsø kommune	320921394	9 100	Vurderes som vedlikehold ut fra vår kunnskap

Fra «Utgifter Post 33000 2024»

Resk.nr (T)	Fakturanr	Beløp	%	Redigert beløp	Kommentar fra Økonomistyring
Tromsø kommune	320731483	258 832,31	0,3	kr 77 649,69	Vurderes som vedlikehold, jf vedlegg til faktura

Fra "Drift og forvaltning 2024».

For utenom kontroll av bilagstekst for arkfanene "Regnskap 2023 vare og tjeneste" og "Drift og forvaltning 2023", er det ikke gjort videre kontroller eller stikkprøver.

Kontoutdraget er hentet fra Tromsø kommunekasse sitt regnskap, og ikke fra foretaket. Store deler av posteringene som er listet mangler anleggsnummer, og der anleggsnummer er påført, tilhører disse kommunekassen. Dette vil gjøre det svært tidkrevende å foreta kontroll.

Oversikten bærer preg av vedlikehold som maling, skifting av dører, toaletter, hvitevarer, gulvbelegg o.l.

Rapportering gjennom 2024

I Tertialrapport 2 – 2024 (KST-sak 137/24) som styret i Tromsøbolig KF leverte til politisk behandling i oktober, var merforbruk på drift høyere enn det ble ved årsslutt. Dette kan være en god indikasjon på at det ikke er ført for mye driftsutgifter kontra investeringsutgifter i regnskapet for 2024. Driftsregnskapet ser således ut til å være i tråd med styrets prognoser for 2024.

I samme rapportering la også styret opp til at låneopptaket skulle tas ned, da man ikke lå an til å få gjennomført alle planlagte investeringer i 2024. Årsregnskapet 2024 er dermed også i tråd med styrets løpende rapportering på investering i 2024. I den siste økonomisak til kommunestyre (KST-sak 5/25) er det også bare problematisert at Tromsøbolig KF ikke har dekning for sine driftsutgifter, det er ikke nevnt noe om investeringer.

Vesentlighet og tidsaspektet

For å gjøre korrigeringer på regnskapet over en måned etter kommunelovens frister (22. februar), og etter at både kommunekassa og konsolidert regnskap er avlagt og KOSTRA-rapporteringen er innsendt til SSB, bør beløpene være vesentlige, for at man skal forsvare merarbeidet med å åpne årsregnskapene for å gjøre korrigeringer. Til sammenligning ble ikke 2023-årsregnskapet til Tromsø havn KF åpnet for å korrigere for høyt utgiftsført avdrag på 14,8 mill. kroner. Dette var både en åpenbar feil og en feil som ble oppdaget på et mye tidligere tidspunkt i årsoppgjøret.

En eventuell korrigering av kommunens regnskap nå, vil få konsekvenser for videre framdrift av Tromsø kommunes årsberetning, KomRev Nord sin revisjon og i ytterste konsekvens også den videre politisk behandling av regnskapssakene. Frist for å avgi årsberetning er 31. mars, frist for KomRevNord å avgi revisjonsberetning er 15. april og frist for kommunestyret å vedta årsregnskapene og årsberetningene er 30. juni (imellom avlagt revisjonsberetning og vedtak i kommunestyret, skal også kontrollutvalget uttale seg og formannskapet behandle innstillingen til kommunestyret).

Oppsummering

Med bakgrunn i overnevnte kan vi ikke, ut fra vår kunnskap, se at tilsendte filer inneholder informasjon som skulle tilsi at utgiftene kan anses som påkostning. I det all vesentligste synes bilagene å inneholde utgifter som skal klassifiseres som vedlikehold og bokføres i driftsregnskapet.

Vi synes det er veldig positivt at Tromsøbolig KF har hatt denne gjennomgangen. Vi håper at man i 2025 vil være mer nøyaktig med den løpende konteringen av inngående faktura, herunder kontering med anlegg og prosjektnummer.

Vi anbefaler videre at det jobbes med investeringsbudsjettet, slik at man budsjetterer med konkrete investeringsprosjekter og ikke sekkeposter slik at man er i tråd med kommuneloven, forskrift, GKRS/rammeverket og [kommunens investeringsreglement](#). Vurderinger om et tiltak er drift eller investering bør tas i budsjettsammenheng. Med denne tilnærmingen mener vi det vil være enklere å ha kontroll over driftsutgifter og investeringsutgifter i løpet av året, slik at det ikke vil være noen tvil for dere om dette ved årsslutt.