

Styremøte 7

Organisasjon: Styret i Tromsøbolig KF
Dato: Onsdag 06.09.2023, 12:00 - 15:00 (CEST)
Sted:
Behandlingsmåte: Videomøte
Møtets formål: Oppspill til budsjett og økonomiplan

Generert 30.10.2023, 10:54

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 06.09.2023, 12:00 - 15:00 (CEST)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Sak 47 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

12:00 - 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
- Saker til eventuelt

Forslag til beslutning:

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9.

Vedlegg:

 agenda.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 06.09.2023, 12:00 - 15:00 (CEST)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Agenda for Styremøte 7

Møtets formål:

Oppspill til budsjett og økonomiplan

Planlagte deltakere:

Marit Jakobsen Leganger, Styrets nestleder

Christin. Lauritzen, Administrasjon

Tone Marie Myklevoll, Styrets leder

Erland Loso, Adm.dirrektør

Anni Skogman, Styremedlem

Øyvind Hilmarsen, Styremedlem

Bård Martin Fredheim, Styremedlem

Ketil Arnesen, Styremedlem

Sak 47 - Godkjenning av innkalling og dagsorden

12:00 - 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
- Saker til eventuelt

Forslag til beslutning:

 Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9.

Sak 48 - Protokoll til signatur

12:10 - 10 min

Tema: Styret

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.

Forslag til beslutning:

 Styret godkjente og signerte protokollen.

Sak 49 - Styrevedtak til oppfølging

12:20 - 10 min

Sakstype: Orientering

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 50 - Styreforsikring

12:30 - 15 min Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Viser til styresak 41/23. Administrasjonen har innhentet tilbud på styreforsikring som ligger vedlagt.

Det har vært innhentet tilbud på forsikring, men ingen ønsker å gi tilbud om forsikring av styremedlemmene til Tromsøbolig KF. Det er derfor tatt en juridisk vurdering av behovet for styreforsikring der eierskapsteamet sier at det ikke er nødvendig med styreforsikring for Tromsøbolig da det er Tromsø kommune som er eier av foretaket.

Forslag til beslutning:

 Styret tegner ikke forsikring for styremedlemmene

Sak 51 - Ledelsens orientering

12:45 - 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.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 52 - Budsjett og økonomiplan - 1.gangs behandling

13:15 - 60 min Sakstype: Diskusjon Saksansvarlig: Erland Loso

Sak 53 - Orientering fra Tromsøbadet KF

14:15 - 20 min Sakstype: Orientering

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 06.09.2023, 12:00 - 15:00 (CEST)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Sak 48 - Protokoll til signatur

12:10 - 10 min Tema: Styret Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll


[Kommuneloven § 9-9 - Protokoll](#)

Gjennomgang av styrets protokoll, eventuelle kommentarer eller endringer.

Forslag til beslutning:

 Styret godkjente og signerte protokollen.

Vedlegg:

 protokoll-5-02.06.23.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Styremøte 5 02.06.2023, 12:00 - 16:30 (CEST)

Fysisk møte FLOW Coworking Strandgata 9, 2.etg.

Protokoll

Deltatt

Tone Marie Myklevoll, styrets leder

Marit Jakobsen Leganger, styrets
nestleder

Anni Skogman, styremedlem

Deltok ikke i sak 41 og 42. Deltok delvis i sak 40
og 43

Bård Martin Fredheim, styremedlem

Ketil Arnesen, styremedlem

Øyvind Hilmarsen, styremedlem

Erland Loso, adm.direktør

Forfall

ingen

Eksterne

Christin Lauritzen, rådgiver
tromsøbolig kf

Gisle Johansen, rådgiver (e)
tromsøbolig kf

Deltok i sak 42

Møtets formål:

Tertialrapport 1 og strategiarbeid

36

Godkjenning av innkalling og dagsorden



Styret godkjente innkalling og dagsorden, og erklærte seg vedtaksdyktig i henhold til kommuneloven §9-9. Det var ingen i styret som tok opp egen habilitet ifbm. dagens agenda.

37

Protokoll til signatur



Protokollen var godkjent og signert elektronisk i forkant av møtet.

38 Styrevedtak til oppfølging

Ingen nye saker lagt til oppfølging



Styret tok saken til orientering.

39 Direktørens orientering



Styret tok saken til orientering.

40 Tertialrapport 1



Vedtak:

Styret kan ikke se at det foreligger grunnlag for å legge frem tertialrapport 1/23 ihht. kommuneloven § 9-15.

Styret utarbeider en statusrapport pr. 1 tertial. Denne legges frem til kommunestyret til orientering. Statusrapporten behandles ved styremøte på mail.

41 Styreforsikring



Vedtak:

Saken utsettes til neste styremøte.

Administrasjonen innhenter tilbud på styreforsikring som legges frem i neste styremøte.

42 Presentasjon Stiftelsen kommunale boliger



Styret tok presentasjonen fra Stiftelsen kommunale boliger til orientering.

43 Strategiarbeid

**Vedtak:**

Styret tar strategiarbeidet til orientering.

Styret ber administrasjonen fortsette arbeidet med de innspill som ble gitt i møtet.

44 Eventuelt



Det var ingen saker til eventuelt.

*Signert av Tone Marie Myklevoll
12.06.2023, 09:02 CEST
med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

Tone Marie Myklevoll

Styrets leder

*Signert av Marit Jakobsen Leganger
06.06.2023, 16:58 CEST
med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

Marit Jakobsen Leganger

Styrets nestleder

*Signert av Anni Beate Skogman
06.06.2023, 20:42 CEST
med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

Anni Skogman

Styremedlem

*Signert av Bård Martin Fredheim
14.06.2023, 07:36 CEST
med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

Bård Martin Fredheim

Styremedlem

*Signert av Ketil Arnesen
07.06.2023, 11:07 CEST
med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

Ketil Arnesen

Styremedlem

*Signert av Øyvind Hilmarsen
06.06.2023, 21:11 CEST
med Norsk BankID (avansert elektronisk)*

Øyvind Hilmarsen

Styremedlem

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 06.09.2023, 12:00 - 15:00 (CEST)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Sak 49 - Styrevedtak til oppfølging


12:20 - 10 min Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Vedlegg:

 forfalte oppgaver.pdf

Oppgavestatus i Styret i Tromsøbolig KF

30.10.2023

Oppgaver fra forrige møte (Styremøte 6 05.06.2023)

Ingen oppgaver registrert under Styremøte 6.

Oppgaver utført mellom forrige møte (Styremøte 5 02.06.2023) og dette møtet

Utført
onsdag
06.09.2023

Vurdere behovet for styreforsikring, settes opp som sak på et senere tidspunkt.

Ansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Tilknyttet beslutningen 'Vedtak:' i saken 'Styreinstruks' i Styremøte 18. jan. 2023

Pågående oppgaver i gruppen

Forfalt
mandag
16.10.2023

Styringsmål for foretaket

Styret ønsker at det blir satt opp sak på dagsorden i et styremøte for å diskutere og vedta styringsmål for foretaket.

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet saken 'Styrevedtak til oppfølging' i Styremøte 17. okt. 2022

Forfaller
tirsdag
31.10.2023

Felles møte om bolig

Styret ber kommunedirektøren ta snarlig initiativ til et felles møte om bolig med alle kommunens boligaktører, herunder stiftelsen kommunale boliger, Strandvegen 8 AS og Arnestedet AS.

Oppfølging:

Kommunedirektøren har per dd. ikke ønsket å ta initiativ til et slik møte. Vi har isteden lagt opp til et opplegg hvor vi inviterer de ulike aktørene inn i våre styremøter.

Arnestedet eiendom AS er invitert og deltat i styremøte 26.april-23.

Stiftelsen kommunale boliger invitert og deltat i styremøte 2. juni-23

Ansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Tilknyttet saken 'Styrevedtak til oppfølging' i Styremøte 17. okt. 2022

Forfaller
mandag
06.11.2023

Kurs/opplæring KF-modell

Det må gjennomføres kursing av alle ansatte og styret i regelverket for kommunale foretak. herunder rolleforståelse og styringslinjer mv.

Ansvarlig: Erland Loso

Forfaller
fredag
01.12.2023

Forslag kompetansebehov

Forslag til plan for kompetansebehov for foretaket.

Oppdatering: Må sees i sammenheng med fedig bemanningsplan. Ikke klar før nærmere 1.juni

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet saken 'Styrevedtak til oppfølging' i Styremøte 17. okt. 2022

Forfaller
onsdag
31.01.2024

Gjengs leie

Foretaket må komme i gang med metodikk for utvikling av gjengs leie i Tromsø. Det bør jobbes frem en sak som bør behandles av styret og kommunestyret som beslutter noe rudt prinsipper for gjengsleie og Tromsstønad mv.

Ansvarlig: Erland Loso

Forfaller
mandag
25.03.2024

Evaluere/gjennomgå instruks og fullmakt adm dir

Gå gjennom om fullmaktene til direktøren er riktig og hensiktsmessige etter et års drift i foretaket.

Ansvarlig: Erland Loso

Tilknyttet saken 'Instruks og fullmakt administrerende direktør' i Styremøte 26. apr. 2023

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 06.09.2023, 12:00 - 15:00 (CEST)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Sak 50 - Styreforsikring

12:30 - 15 min Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll




Viser til styresak 41/23. Administrasjonen har innhentet tilbud på styreforsikring som ligger vedlagt.

Det har vært innhentet tilbud på forsikring, men ingen ønsker å gi tilbud om forsikring av styremedlemmene til Tromsøbolig KF. Det er derfor tatt en juridisk vurdering av behovet for styreforsikring der eierskapsteamet sier at det ikke er nødvendig med styreforsikring for Tromsøbolig da det er Tromsø kommune som er eier av foretaket.

Forslag til beslutning:

 **Styret tegner ikke forsikring for styremedlemmene**

Vedlegg:

-  VS Styreansvarsforsikring.txt
-  Uttalelse fra jurist vedrørende styreforsikring.docx
-  Forsikring av styre.docx

Fra: Jørgen Aas Eide
Sendt: tirsdag 4. juli 2023 13:19
Til: Erling Myrland; Trond Eliassen
Emne: VS: Styreansvarsforsikring

Med vennlig hilsen
Jørgen Aas Eide
Advokat
Kommuneadvokaten
Telefon: 92245322 |
Jorgen.Aas.Eide@tromso.kommune.no

All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Jørgen Aas Eide <Jorgen.Aas.Eide@tromso.kommune.no>
Sendt: tirsdag 6. oktober 2020 14:14
Til: Øystein Potters Solstad <oystein.solstad@tromso.kommune.no>
Kopi: Elin Finstad <Elin.Finstad@tromso.kommune.no>; Morten Hermansen <Morten.Hermansen@tromso.kommune.no>
Emne: SV: Styreansvarsforsikring

Hei, Øystein

Jeg viser til e-posten nedenfor. Aller først vil jeg bare opplyse om at jeg tok en prat med Trond Eliassen og Erling Myrland om dette siden disse to jobbet mye med opprettelsen av KF-et. De henviste meg til utredningen som ble gjort i forbindelse med opprettelsen av KF-et i februar. Denne utredningen gir også etter mitt syn en god oversikt over samhandlingen mellom styret i KF-et og kommunen, så det vil være noe repetisjon fra denne her.

Når det gjelder risikoen for ansvar for styremedlemmer i kommunale foretak, så beror dette (som alltid) i utgangspunkt på en konkret vurdering av innholdet i det aktuelle styrevervet. Samtidig er det mulig å si noe generelt om dette ettersom rollen som styremedlem i et kommunalt foretak er annerledes enn rollen som styremedlem i et aksjeselskap.

For det første er det krav om internkontroll i kommunale foretak, jf. kommuneloven § 9-13. Ansvarlig for internkontrollen er daglig leder, men slik at det er styret som har det overordnede ansvaret for at lov og forskrifter følges, jf. kommuneloven § 9-8. Daglig leder i et aksjeselskap har et lignende ansvar etter aksjeloven § 6-14 fjerde ledd, mens styret i aksjeselskapet har et nokså detaljert ansvar for kontrollen og tilsynet med selskapet, jf. aksjeloven §§ 6-12 og 6-13. Hvor stor den praktiske forskjellen mellom de to foretaksmodellene er angående styrets ansvar for tilsyn og kontroll kan sikkert diskuteres. Samtidig tilsier aksjeselskapsmodellen et større ansvar for styret enn i et kommunalt foretak: i et aksjeselskap skal styret representere én eller flere aksjonærer som innehar en mer tilbaketrukket rolle enn det en kommune har overfor sine kommunale foretak. Dette gjenspeiles også i kommunens og andre organers

rolle i kontrollen og tilsynet med foretaket, jf. nedenfor.

For det andre har kommunedirektøren en spesiell rolle i styringen av det kommunale foretaket. Herunder skal kommunedirektøren gis anledning til å uttale seg før styret treffer vedtak og kan instruere styret til å utsette iverksettelsen av et vedtak inntil kommunestyret har fått anledning til å behandle saken, jf. kommuneloven § 9-16 annet og tredje ledd. Etter min vurdering fører denne kontrollen til en viss grad til at det er mindre risiko for at styret utøver feil i saker. I tillegg til kommunedirektørens kontroll kommer også kontrollutvalgets tilsyn og kontroll etter kommuneloven kapittel 23 og fylkesmannens tilsyn og kontroll etter kommuneloven kapittel 30. I et aksjeselskap har ikke styret tilsvarende kontrollorganer. Dette overlater i større grad hele ansvaret til styret.

For det tredje må styrets budsjett ligge innenfor rammer fastsatt av kommunestyret, jf. kommuneloven § 9-8. Styrets ansvar ligger derfor først og fremst i det å prioritere innenfor disse rammene. På den ene siden kan man si at styret dermed har et større ansvar for å prioritere riktig for derved å tilfredsstille de krav som stilles til foretaket. På den andre siden, i den grad den tildelte rammen ikke strekker til, så kan det i mindre grad lastes styret at man har prioritert slik man har gjort, i alle fall i en slik utstrekning at prioriteringen skal medføre erstatningsansvar for det enkelte styremedlem. Forutsetningen må imidlertid være at styret synliggjør de manglende rammene overfor kommunestyret og dermed gir kommunestyret mulighet til å gjøre nødvendige endringer. Dersom styret gjør dette, skal det etter min mening mye til for å holde styremedlemmene ansvarlig for eventuelle feilprioriteringer.

For det fjerde er ansvaret overfor tredjepersoner forskjellige i kommunale foretak og aksjeselskaper. Et kommunalt foretak er ikke et eget rettssubjekt, men en del av kommunen, jf. kommuneloven § 9-1 annet ledd. Et aksjeselskap er på sin side et selvstendig rettssubjekt og aksjonærene er ikke ansvarlige for selskapets forpliktelser, jf. aksjeloven § 1-2 første ledd. Den praktiske konsekvensen av dette er at en kreditor til et aksjeselskap som ikke får dekning for sitt krav hos aksjeselskapet (f.eks. ved konkurs) i visse tilfeller kan forfølge kravet direkte overfor styremedlemmene. Et praktisk eksempel på dette er tilfellene der styret venter for lenge med å begjøre oppbud (konkurs), med den konsekvens at det er mindre midler til fordeling til kreditorene. En kommune kan på sin side ikke gå konkurs, jf. kommuneloven § 29-1 annet ledd. Dermed kan kreditoren gå direkte på kommunen for å få dekning for sitt krav fremfor styremedlemmene.

Samlet sett er risikoen for styremedlemmer i kommunale foretak, generelt sett, lav i forhold til styremedlemmer i aksjeselskap. Som følge av de mange kontrollfunksjonene og rammebetingelsene i et

kommunalt foretak skal det etter mitt syn mer til for et styremedlem der det opptre erstatningsbetingende uaktsomt enn i et aksjeselskap. I tillegg vil en kreditor normalt gå direkte på kommunen fremfor det enkelte styremedlem.

Hvorvidt det likevel skal tegnes en styreansvarsforsikring for foretakets styremedlem foretakets styre selv vurderer om er nødvendig. Normalt vil utgangspunktet for vurderingen være hvilken risiko styremedlemmene påtar seg. Ut over dette tenker jeg ikke jeg skal si noe mer om dette, da det faller utenfor mandatet for oppdraget.

Med vennlig hilsen
Jørgen Aas Eide
Advokat
Kommuneadvokaten
Tlf: 92245322 |
Jorgen.Aas.Eide@tromso.kommune.no

All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Morten Hermansen
Sendt: tirsdag 6. oktober 2020 10:28
Til: Øystein Potters Solstad <oystein.solstad@tromso.kommune.no>
Kopi: Elin Finstad <Elin.Finstad@tromso.kommune.no>; Jørgen Aas Eide <Jorgen.Aas.Eide@tromso.kommune.no>
Emne: SV: Styreansvarsforsikring

Hei,

Advokat Jørgen Aas Eide ved vårt kontor bistår dere. Jeg videresender også e-poster fra Elin vedrørende gjennomgang av kontrakter til Jørgen.

Med vennlig hilsen
Morten Hermansen
Kommuneadvokat
Kommuneadvokaten
Tlf: 41146195 |
Morten.Hermansen@tromso.kommune.no

All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Øystein Potters Solstad <oystein.solstad@tromso.kommune.no>
Sendt: fredag 25. september 2020 11:48
Til: Morten Hermansen <Morten.Hermansen@tromso.kommune.no>
Kopi: Elin Finstad <Elin.Finstad@tromso.kommune.no>
Emne: Styreansvarsforsikring

Hei Morten.

Jeg skulle gjerne hatt en juridisk vurdering om behovet for en styreansvarsforsikring for vårt foretak?

Da det er kommuneloven som gjelder for et foretak, er mitt spørsmål om vi da ikke er dekt gjennom kommunestyret som er det øverste ansvarlige organet uansett? Styret har ønsket en slik forsikring. Har forhørt meg med megler og de sier det skal mye til for at styret i et KF skal oppleve at de må stå ansvarlig for ulykker/hendelser?

Kunne tenke meg f.eks at de vedtar en brannordning der jeg må kutte stillinger som bryter med lovverket og det da skulle skje noe som gjør oss ansvarlig. Megler mente at jeg bør legge med en juridisk vurdering til saken til styret.

Kan du hjelpe meg med noen juridiske betraktninger til saken? Et AS kan jeg forstå har mer behov for en slik forsikring.

Med vennlig hilsen
Oystein Potters Solstad
Brann og redningssjef
Seksjon for brann og redning, adm.
Tlf: 91365681 |
oystein.solstad@tromso.kommune.no

All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Jørgen Aas Eide <Jorgen.Aas.Eide@tromso.kommune.no>
Sendt: tirsdag 6. oktober 2020 14:14
Til: Øystein Potters Solstad <oystein.solstad@tromso.kommune.no>
Kopi: Elin Finstad <Elin.Finstad@tromso.kommune.no>; Morten Hermansen <Morten.Hermansen@tromso.kommune.no>
Emne: SV: Styreansvarsforsikring

Hei, Øystein

Jeg viser til e-posten nedenfor. Aller først vil jeg bare opplyse om at jeg tok en prat med Trond Eliassen og Erling Myrland om dette siden disse to jobbet mye med opprettelsen av KF-et. De henviste meg til utredningen som ble gjort i forbindelse med opprettelsen av KF-et i februar. Denne utredningen gir også etter mitt syn en god oversikt over samhandlingen mellom styret i KF-et og kommunen, så det vil være noe repetisjon fra denne her.

Når det gjelder risikoen for ansvar for styremedlemmer i kommunale foretak, så beror dette (som alltid) i utgangspunkt på en konkret vurdering av innholdet i det aktuelle styrevervet. Samtidig er det mulig å si noe generelt om dette ettersom rollen som styremedlem i et kommunalt foretak er annerledes enn rollen som styremedlem i et aksjeselskap.

For det første er det krav om internkontroll i kommunale foretak, jf. kommuneloven § 9-13. Ansvarlig for internkontrollen er daglig leder, men slik at det er styret som har det overordnede ansvaret for at lov og forskrifter følges, jf. kommuneloven § 9-8. Daglig leder i et aksjeselskap har et lignende ansvar etter aksjeloven § 6-14 fjerde ledd, mens styret i aksjeselskapet har et nokså detaljert ansvar for kontrollen og tilsynet med selskapet, jf. aksjeloven §§ 6-12 og 6-13. Hvor stor den praktiske forskjellen mellom de to foretaksmodellene er angående styrets ansvar for tilsyn og kontroll kan sikkert diskuteres. Samtidig tilsier aksjeselskapsmodellen et større ansvar for styret enn i et kommunalt foretak: i et aksjeselskap skal styret representere én eller flere aksjonærer som innehar en mer tilbaketrukket rolle enn det en kommune har overfor sine kommunale foretak. Dette gjenspeiles også i kommunens og andre organers rolle i kontrollen og tilsynet med foretaket, jf. nedenfor.

For det andre har kommunedirektøren en spesiell rolle i styringen av det kommunale foretaket. Herunder skal kommunedirektøren gis anledning til å uttale seg før styret treffer vedtak og kan instruere styret til å utsette iverksettelsen av et vedtak inntil kommunestyret har fått anledning til å behandle saken, jf. kommuneloven § 9-16 annet og tredje ledd. Etter min vurdering fører denne kontrollen til en viss grad til at det er mindre risiko for at styret «trår feil» i saker. I tillegg til kommunedirektørens kontroll kommer også kontrollutvalgets tilsyn og kontroll etter kommuneloven kapittel 23 og fylkesmannens tilsyn og kontroll etter kommuneloven kapittel 30. I et aksjeselskap har ikke styret tilsvarende kontrollorganer. Dette overlater i større grad hele ansvaret til styret.

For det tredje må styrets budsjett ligge innenfor rammer fastsatt av kommunestyret, jf. kommuneloven § 9-8. Styrets ansvar ligger derfor først og fremst i det å prioritere innenfor disse rammene. På den ene siden kan man si at styret dermed har et større ansvar for å prioritere riktig for derved å tilfredsstille de krav som stilles til foretaket. På den andre siden, i den grad den tildelte rammen ikke strekker til, så kan det i mindre grad lastes styret at man har

prioritert slik man har gjort, i alle fall i en slik utstrekning at prioriteringen skal medføre erstatningsansvar for det enkelte styremedlem. Forutsetningen må imidlertid være at styret synliggjør de manglende rammene overfor kommunestyret og dermed gir kommunestyret mulighet til å gjøre nødvendige endringer. Dersom styret gjør dette, skal det etter min mening mye til for å holde styremedlemmene ansvarlig for eventuelle feilprioriteringer.

For det fjerde er ansvaret overfor tredjepersoner forskjellige i kommunale foretak og aksjeselskaper. Et kommunalt foretak er ikke et eget rettssubjekt, men en del av kommunen, jf. kommuneloven § 9-1 annet ledd. Et aksjeselskap er på sin side et selvstendig rettssubjekt og aksjonærene er ikke ansvarlige for selskapets forpliktelser, jf. aksjeloven § 1-2 første ledd. Den praktiske konsekvensen av dette er at en kreditor til et aksjeselskap som ikke får dekning for sitt krav hos aksjeselskapet (f.eks. ved konkurs) i visse tilfeller kan forfølge kravet direkte overfor styremedlemmene. Et praktisk eksempel på dette er tilfellene der styret venter for lenge med å begjære oppbud (konkurs), med den konsekvens at det er mindre midler til fordeling til kreditorene. En kommune kan på sin side ikke gå konkurs, jf. kommuneloven § 29-1 annet ledd. Dermed kan kreditoren gå direkte på kommunen for å få dekning for sitt krav fremfor styremedlemmene.

Samlet sett er risikoen for styremedlemmer i kommunale foretak, generelt sett, lav i forhold til styremedlemmer i aksjeselskap. Som følge av de mange kontrollfunksjonene og rammebetingelsene i et kommunalt foretak skal det etter mitt syn mer til for et styremedlem der å opptre erstatningsbetingende uaktsomt enn i et aksjeselskap. I tillegg vil en kreditor normalt gå direkte på kommunen fremfor det enkelte styremedlem.

Hvorvidt det likevel skal tegnes en styreansvarsforsikring for foretakets styre må foretakets styre selv vurdere om er nødvendig. Normalt vil utgangspunktet for vurderingen være hvilken risiko styremedlemmene påtar seg. Ut over dette tenker jeg ikke jeg skal si noe mer om dette, da det faller utenfor mandatet for oppdraget.

Med vennlig hilsen

Jørgen Aas Eide
Advokat
Kommuneadvokaten

Tlf: 92245322 |
Jorgen.Aas.Eide@tromso.kommune.no



All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Morten Hermansen

Sendt: tirsdag 6. oktober 2020 10:28

Til: Øystein Potters Solstad <oystein.solstad@tromso.kommune.no>

Kopi: Elin Finstad <Elin.Finstad@tromso.kommune.no>; Jørgen Aas Eide <Jorgen.Aas.Eide@tromso.kommune.no>

Emne: SV: Styreansvarsforsikring

Hei,

Advokat Jørgen Aas Eide ved vårt kontor bistår dere. Jeg videresender også e-poster fra Elin vedrørende gjennomgang av kontrakter til Jørgen.

Med vennlig hilsen

Morten Hermansen
Kommuneadvokat
Kommuneadvokaten

Tlf: 41146195 |
Morten.Hermansen@tromso.kommune.no



All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Øystein Potters Solstad <oystein.solstad@tromso.kommune.no>
Sendt: fredag 25. september 2020 11:48
Til: Morten Hermansen <Morten.Hermansen@tromso.kommune.no>
Kopi: Elin Finstad <Elin.Finstad@tromso.kommune.no>
Emne: Styreansvarsforsikring

Hei Morten.

Jeg skulle gjerne hatt en juridisk vurdering om behovet for en styreansvarsforsikring for vårt foretak?

Da det er kommuneloven som gjelder for et foretak, er mitt spørsmål om vi da ikke er dekt gjennom kommunestyret som er det øverste ansvarlige organet uansett?

Styret har ønsket en slik forsikring. Har forhørt meg med megler og de sier det skal mye til for at styret i et KF skal oppleve at de må stå ansvarlig for ulykker/hendelser?

Kunne tenke meg f.eks at de vedtar en brannordning der jeg må kutte stillinger som bryter med lovverket og det da skulle skje noe som gjør oss ansvarlig. Megler mente at jeg bør legge med en juridisk vurdering til saken til styret.

Kan du hjelpe meg med noen juridiske betraktninger til saken? Et AS kan jeg forstå har mer behov for en slik forsikring.

Med vennlig hilsen

Øystein Potters Solstad
Brann og redningssjef
Seksjon for brann og redning, adm.

Tlf: 91365681 |
oystein.solstad@tromso.kommune.no



All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Hei,

Styreforsikring for styrene i kommunale foretak mener vi i utgangspunktet er lite praktisk og heller ikke særlig nødvendig.

Årsaken er at risikoen for styremedlemmer i kommunale foretak, generelt sett, er lav i forhold til styremedlemmer i aksjeselskap. Som følge av de mange kontrollfunksjonene og rammebetingelsene i et kommunalt foretak skal det mer til for et styremedlem der å opptre erstatningsbetingende uaktsomt enn i et aksjeselskap.

I tillegg vil en kreditor normalt gå direkte på kommunen fremfor det enkelte styremedlem.

Jeg limer inn vurderingen som Jørgen v/kommuneadvokaten gjorde da dette var et tema i Tromsø Brann og Redning KF.

Med vennlig hilsen

Erling Myrland

Juridisk rådgiver

Kommunedirektør

Telefon: 99783535 | 99783535

Erling.Myrland@tromso.kommune.no



All e-post til Tromsø kommune behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Fra: Christin Lauritzen <Christin.Lauritzen@tromso.kommune.no>

Sendt: fredag 30. juni 2023 09:15

Til: Erling Myrland <Erling.Myrland@tromso.kommune.no>

Emne: Forsikring av styre

Hei,

Jeg har fått i oppdrag fra styret om å undersøke og å få tilbud om styreforsikring.

Jeg har hørt med Fremtind og KLP, men de vil ikke forsikre oss. Er det slik at vårt styre trenger egne forsikring? Er det eventuelt Waco som vi skal bruke?

Vennlig hilsen

Christin Lauritzen

Rådgiver Ledelse/stab

Telefon: 477 57 195



Tromsøbolig

All e-post til Tromsøbolig KF behandles i samsvar med offentlighetsloven, hvilket medfører at innholdet kan bli offentliggjort.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 06.09.2023, 12:00 - 15:00 (CEST)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Sak 51 - Ledelsens orientering

12:45 - 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.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Vedlegg:

 Orientering til styret fra administrerende direktør_6septi23.docx

Orientering til styret I Tromsøbolig KF, 6.september 2023

Fra: administrerende direktør

Til: styret i Tromsøbolig KF

- **Status tilsetninger, omstillingsprosesser og bemanning.**
 - Omstillingsprosessen avsluttet 1.juli 23.
 - Antall ansatte er nå 11 (8 fra omstillingsprosess)
 - 3 utlysninger i prosess (seksjonsleder utleie, prosjektleder bygg og konsulent restanse)
 - Avtale med Helse og omsorg om 20%-stilling(jurist)
 - Pågående prosesser om personell fra avdeling for bymiljø / seksjon for bygg (prosjektledere).
- **Aktiviteter siden sist styremøte**
 - evaluering etter sommer/ ferieavvkling
 - Grensesnitt mot boligkontoret – oppgaver og ansvar. Etablert fast koordineringsmøter
 - Arbeid/ innspill i forbindelse Tromsø kommunes eiendomsstrategi
 - Møte med kommunerevisjon
 - Bidrag i forbindelse med etablering av flyktningeboliger (modulanskaffelse)
- **Tjenesteavtaler med Tromsø kommune**

Arbeidet og prosessene med tjenesteavtaler pågår fortsatt. Mange av tjenestene blir levert, men avtale ikke levert.
- **Status pr. 31.august - overføring av sentrale systemer**
 - Public 360 (saksbehandlingsystem / arkiv): Etablert og i drift. Begrenset tilgang til historisk arkiv i Tromsø kommune. Ellers Ok.
 - Facilit (FDV-system). Har tilgang og kan benytte data. Her gjenstår det mye arbeid for tilpassing/ forenkling.
 - Compilo (Kvalitetssystem/ internkontroll). Kun delvis tilgang.

- Visma Enterprise (Personalsystem): Etablert og i drift. Ok.
- Agresso (økonomi og regnskapssystem). Har fått opprettet eget område, men siden økonomien ikke er splittet så har det begrenset verdi.
- **Ansatterepresentant til styret**
Valget gjennomføres innen uke 35.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 06.09.2023, 12:00 - 15:00 (CEST)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Sak 52 - Budsjett og økonomiplan - 1.gangs behandling

13:15 - 60 min

Sakstype: Diskusjon

Saksansvarlig: Erland Loso

Vedlegg:

 Økonomiplan boligforetak 2024-2027.docx

Forslag til
Økonomiplan for Tromsøbolig KF
2024-2027



1. Innledning.....	3
1.1. Overordnet mål for Tromsøbolig KF.....	3
1.2. Formål.....	3
1.3. Strategi og visjon.....	3
2. Budsjett og økonomiplan.....	4
2.1. Formalia.....	4
2.2. Budsjettprosess.....	4
2.3. Åpningsbalanse.....	5
2.4. Oppsummering av hovedtrekk i budsjett 2024 og økonomiplan 2025-2027	5
3. Lovpålagte skjemaer.....	7
3.1. §5-4 Bevilgningsoversikt- drift.....	7
3.2. §5-6 økonomisk oversikt drift (revidert pr 30.08.2023).....	7
4. Driftsbudsjett 2024.....	8
4.1. Parameter.....	8
4.2. Driftsinntekter.....	8
4.2.1. Leieinntekter.....	8
4.2.2. Overføringer fra kommunen.....	9
4.3. Driftsutgifter.....	10
4.4. Leiekostnader.....	10
4.5. Vedlikeholdsutgifter.....	10
4.6. Forvaltningsutgifter.....	11
4.7. Brutto driftsresultat.....	11
4.8. Renteinntekter/utgifter.....	11
4.9. Lånegjeld.....	11
4.10. Avdrag.....	11
4.11. Netto finansutgifter.....	11
4.12. Motpost avskrivninger.....	12
4.13. Netto driftsresultat.....	12
5. Investeringsbudsjett.....	12
5.1. § 5-5 Bevilgningsoversikt- investering (2B).....	13

1. Innledning

1.1. Overordnet mål for Tromsøbolig KF

Tromsøbolig Kommunale foretak er en del av Tromsø kommune. Hovedmålsettingen er å *eie, forvalte, utvikle og bygge utleieboliger* etter bestilling med prioriterte behov fra kommunen ved helse og omsorg.

Foretaket er opprettet av kommunestyret i Tromsø ved vedtak av 15.06.22 sak 97/22 og ble etablert 1. januar 2023.

Grunnlaget for hele økonomiplanen var at hele boligporteføljen til Tromsø kommune skal overføres i 2023. I en oppbygningsfase og etter avtale med Tromsø kommune v/ kommunedirektøren vil overtakelsen skje i faser hvor *eide* boenheter overtas i første fase, deretter de *innleide (privat eide)* for så å ta over *formålsbygg (Laureng, Herakleum mv.)*. Boligporteføljen består av totalt av 1515 boenheter hvor Tromsøbolig forvalter 1008 enheter i første fase.

I [behovsplan for bygg og boliger 2020-2030](#), vedtatt i helse og velferdsutvalget 12. Oktober 2020, er det spesifisert at kommunen har et behov rundt 1 300 nye boliger frem til 2030. For videre arbeid med nye boliger vil det være viktig for Tromsøbolig at behovet for boliger er verifisert og forankret.

1.2. Formål

Det følger av foretakets vedtekter § 2, at foretakets formål er å ivareta kommunens oppgaver med å eie, forvalte, utvikle og bygge utleieboliger som kan leies ut jfr. Sosialtjenesteloven. Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av disse. TB skal være bransjeledende innenfor sine formål, herunder bærekraft- og miljø, teknologiutvikling og teknisk kvalitet, sambruk og arealeffektivitet.

1.3. Strategi og visjon

TB er i etableringsfase og har jobbet med en strategi som tar utgangspunkt i kommunestyrets vedtak om å legge til rette for at kommunen til enhver tid har riktige boliger til kommunens innbyggere som ikke klarer å skaffe egnet bolig på egenhånd.

Tromsøbolig KFs strategi innen budsjettperioden baserer seg på få kontroll over porteføljen, bygge organisasjon med riktig kompetanse og prioritere verdibevarende oppgradering og vedlikehold på boligene.

2. Budsjett og økonomiplan

2.1. Formalia

TB ble opprettet 15. Juni 2021 (k-sak 97-22) hvor styret ble oppnevnt og vedtekter fastsatt. Som kommunalt foretak opprettet etter kommunelovens bestemmelser, utarbeides med dette årsbudsjett og økonomiplan.

Budsjett- og økonomiplanen for TB har et 4-årig perspektiv, og rulleres hvert år. I henhold til gjeldende lovverk for budsjett er økonomiplanen den langsiktige delen av planverket. Planen utarbeides sammen med årsbudsjett, og behandles i kommunestyret senest i desember måned.

Økonomiplanen skal:

- gjelde for 4 år
- vise mulighetsrom og angi forventede hovedtrekk i foretakets inntekter og utgifter
- vise satsningsområdene til foretaket

Årsbudsjettet er identisk med første året i økonomiplanen, og skal:

- konkretisere første år i økonomiplanen og gjelde for ett kalenderår
- danne grunnlag for prioriteringer i økonomiplanen
- vise kommunestyrets rammer for foretaket det neste året¹

Økonomiplanen er et strategisk styringsdokument som viser hvilke aktiviteter foretaket må ta for å nå de langsiktige planene². Budsjett og økonomiplanen er et viktig styringsverktøy, og gir også uttrykk for foretakets vurderinger og prioriteringer³.

Foretaket ble etablert i 2023 og vil fortsette å være i en oppbygningsfase inn i 2024. Med bakgrunn i at økonomien pr. 31. august 23 ikke er separert fra Tromsø kommune vil det være behov for budsjettjusteringer i tråd med erfaringsinnhenting.

2.2. Budsjettprosess

Ansvar for å utarbeide forslag til en helhetlig økonomiplan og årsbudsjett til styret ligger hos administrerende direktør i foretaket. Styret innstiller deretter til kommunestyret for endelig vedtak.

Administrerende direktør kom på plass 1.februar 2023 og fremmer forslag til budsjett og økonomiplan for perioden 2024-2027 til styret i foretaket for første gangs behandling. Budsjettet 2024 og økonomiplan i de neste fire år baserer seg i stor grad på det som det ble lagt opp til i 2023 med noen korrigeringer.

¹ Kommuneloven § 14-2 og § 14-3 første ledd

² Kommuneloven § 14-4 første ledd

³ Kommuneloven § 14-4 tredje ledd

Framskrivninger av budsjett til 2027 ligger foreløpig ikke inne i tabellen, men vil komme inn i 2.gangs behandling i foretakets styre.

Systembegrensninger og tekniske utfordringer overgangen til KF er fortsatt fakturaflyten pr. 31.aug. gjennom Tromsø kommunes økonomisystem. Alle kostnader og inntekter vil konteres Tromsøbolig i etterkant inntil dette er på plass. Det arbeides med dette fra Tromsø kommune og i løpet av september 2023 skal dette ferdigstilles.

2.3. Åpningsbalanse

Åpningsbalansen representerer summene av alle tidligere transaksjoner, forretningsaktiviteter og økonomiske hendelser som har påvirket virksomhetens økonomiske stilling fram til det tidspunktet.

Den inkluderer elementer som kontantbeholdning, eiendeler som bygninger, inventar, kundefordringer, lån, leverandørgjeld, egenkapital og mer.

Foretaket er etablert innenfor de økonomiske rammer fastsatt i kommunens handlings- og økonomiplan 2023-2026 (HAP) med etableringskostnader på 20 millioner kroner som ble overført fra kommunen.

Kapittel	Eiendeler		Gjeld/EG		Kapittel	Andel
2.27	Eiendommer	1 110 204	924 627	Langsiktig gjeld	2.4	82 %
2.10	Bankinnskudd	20 000	205 577	Egenkapital	2.5	18 %
		1 130 204	1 130 204			

2.4. Oppsummering av hovedtrekk i budsjett 2024 og økonomiplan 2025-2027

TB er fortsatt i oppstartsfasen selv om organisasjonen begynner å ta form. Usikkerhet knyttet til utgifter og inntekter er resultat av at økonomien mellom Tromsø kommune og TB ikke er splittet gjør at tallene som blir lagt frem i denne økonomiplanen baserer seg på budsjett 2023.

Samlet sett gir åpningsbalansen et utgangspunkt for å spore endringer i foretakets økonomiske stilling gjennom regnskapsperioden og for 2024 forventes det at dette er på plass. Det reviderte driftsoversikten (jf. pkt 3.2 s.7) viser.

Inntektene påvirkes av hvor raskt foretaket kan sette i stand og inngå kontrakter med leietakere. Overføringen av leiekontraktene fra Tromsø kommune til Tromsøbolig skjer gradvis og gjennom fornyelse eller inngåelse av kontrakter. De samlede inntektene for 2024 vil være i tråd med det som budsjettet 2024.

Vedlikeholdsetterslepet på anslagsvis 1 milliard (2019) kroner vil ikke ende seg vesentlig i 2024 selv om vedlikeholdsprosjektene vil skaleres merkbart opp. Den

største vedlikeholdsinnsatsen vil ligge i «100-boliger» -prosjektet⁴ som vil være en betydelig investering og resultatet vil tidligst kunne merkes i 4.kvartal 2024.

I 2024 vil det videre være behov for å tilpasse organisasjonen, skaffe kompetanse og inngå avtaler med samarbeidspartnere for å kunne levere utleieboliger til Tromsø kommune i tråd med formålet.

Investeringer i omsorgsboliger og rus- og psykiatriboliger på totalt 231,6 millioner kroner i perioden. Disse boligene overføres fra Tromsø kommune til TB når de er ferdigstilte og klare til bruk.

Status for prosjektene som Tromsøbolig vil overta:

Prosjektode	Prosjekt	Status for prosjektet	Neste milepæl
	Avslutning		
	Utførelse		
3166	Forsøket 5	Kontrakt signeres august 2023	Oppstartsmøte med entreprenør august 23
	Prosjektering		
4042	Bofellesskap Utviklingshemmede Kroken	Kontrakt signeres Q3 2023.	Oppstart bygging Q4 23 med OT Q4 2024.
3168	Finnhvalvegen ombygging base	Anbud Q1 2023. Søkt rammetillatelse og dispensasjon fra reg.best.	Godkjenning søknad om disp. Konkurransegrunnlag u.a
3169	Småhus	"Forenklet" planprosess pågår	Vedtatt regulering / ferdigstillelse anbudsgrunnlag
3108	Snarvegen (9 Boliger)	Forprosjekt og regulering pågår.	Ferdig forprosjekt Q3 23, vedtatt regulering 2024
3163	Ryavegen (10 boliger + base)	Anbud estimert mellom Q3-22 og Q1-23	Nabomøte 29.08.23 før utlysing av anbudskonkurranse
317502	Kvinnehuset (Dagnys Hus)	Skisse- og forprosjekt pågår	BP3, februar 2024.
4017	Flyktningeboliger	Tomtevalg og kontraktsstrategi pågår.	DPS-konkurranse modulbygg, sen høst 2023
3106	Nye omsorgsboliger (Finnvika)	Eksisterende boliger må rives?	Uavklart
3165	Nansenvegen omsorgsboliger	BM ikke igangsatt (samtidig med Tromsøysundvegen)	Regulering pågår (Unn Tove Alvarstein)
	Utvikling		
3110	Kvaløya BOV	Behovsmelding til kommunestyret august 23	KVU
2080	Barnevern, ettervernsboliger (foyer)	Arbeider med behovsmelding	KVU
	Byggforvaltning		
3167	Oppgradering Kveldrovegen, inkl tjenesteba	Etablere rigg for tjenestebase pågår, dialog med brukere, anskaffelse	Oppstart reguleringsarbeid i høst
3121	Oppgradering Sommereng, brannsløkkeanle	Stanset midlertidig pga naboklager og avståelse av arealer	Tilrettelegging av parkering og riggareal. Reguleringsplan
3120	Oppgradering Ryllikveien	Møte med byggesak 25.08. Rigg for tjenestebase	Bestilling til rammeavtalepartner. Utføres høsten 2023

Tabell 1 Utklipp fra Seksjon for bygg sitt statusdokument

Det videreføres investeringer på totalt 554,6 millioner kroner i økonomiplanperioden, hvorav kr 335 millioner foreslås lånefinansiert.

⁴ Oppgraderingsprosjekt med målsetting om å renovere 100 boliger fordelt på fastlandet, Tromsøya og Kvaløya.

3. Lovpålagte skjemaer

3.1. §5-4 Bevilgningsoversikt- drift

§5-4 Bevilgningsoversikt drift	2023	2024	2025	2026
Andre generelle driftsinntekter	- 179 879 778	- 172 355 849	- 191 820 963	- 204 647 307
Sum generelle driftsinntekter	- 179 879 778	- 172 355 849	- 191 820 963	- 204 647 307
Sum bevilgninger drift, netto				
Avskrivninger	43 745 538	45 412 204	47 853 871	49 728 871
Sum netto driftsutgifter	99 579 665	87 013 483	101 639 853	108 152 755
Brutto driftsresultat	- 36 554 575	- 39 930 162	- 42 327 239	- 46 765 680
Renteinntekter	- 719 519	- 689 423	- 767 284	- 818 589
Renteutgifter	44 586 405	47 115 210	48 427 165	50 375 580
Avdrag på lån	36 433 227	38 916 580	42 521 229	46 937 561
Netto finansutgifter	81 739 151	86 721 214	91 715 678	98 131 730
Motpost avskrivninger	43 745 538	45 412 204	47 853 871	49 728 871
Netto driftsresultat	0	0	0	0
<i>Disponering eller dekning av netto driftsresultat:</i>				
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	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	-	-	-	-
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk).	-	0	0	0

3.2. §5-4 Bevilgningsoversikt- drift (revidert 30.08.23)

§ 5-4 Bevilgningsoversikt- drift revidert 30.08.2023	Beløp	Revidert budsjett	Vedtatt 2023	2024	2025	2026
Andre generelle driftsinntekter			-179 879 778	-172 355 849	-191 820 963	-204 647 307
Sum driftsinntekter/Sum bevilgninger drift, netto	2175663	-60 299 000	-179 879 778	-172 355 849	-191 820 963	-204 647 307
Avskrivninger	0	43 746 000	43 745 538	45 412 204	47 853 871	49 728 871
Sum netto driftsutgifter	2 175 663	-16 553 000	99 579 665	87 013 483	101 639 853	108 152 755
Brutto driftsresultat	2 175 663	-16 553 000	-36 554 575	-39 930 162	-42 327 239	-46 765 680
Renteinntekter	0	-720 000	-719 519	-689 423	-767 284	-818 589
Renteutgifter	0	44 586 000	44 586 405	47 115 210	48 427 165	50 375 580
Avdrag lån	0	36 433 000	36 433 227	38 916 580	42 521 229	46 937 561
Netto finansutgifter	0	80 299 000	81 739 151	86 721 214	91 715 678	98 131 730
Motpost avskrivninger	0	-4 376 000	43 745 538	45 412 204	47 853 871	49 728 871
Netto driftsresultat	2 175 663	20 000 000	0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond	0	-20 000 000	0	0	0	0
Avsetning til disposisjonsfond	0	0	0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	0	-20 000 000	0	0	0	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	2 175 663	0	0	0	0	0

Det er tatt en gjennomgang av vedtatt økonomiplan 2023 og det er tatt en gjennomgang av vedtatte bevilgningsoversikt - drift 2023 og det er foretatt følgende korreksjoner på grunn av feilposterings (se gult):

1. Summen er bevinger drift, netto. Ikke skilt på inntekter og utgifter
2. Overføring av 20 000 000 fra Tromsø kommune til Tromsøbolig er flyttet fra Andre overføringer og tilskudd fra andre til disposisjonsfondet.

3.3. §5-6 økonomisk oversikt drift (revidert pr 30.08.2023)

	Beløp	Revidert budsjett 2023	Vedtatt økonomiplan 2023	2024	2025	2026
Andre overføringer og tilskudd fra andre	-47 216	-38 140 000	-58 140 000	-39 869 966	-48 250 853	-51 897 600
Salgs- og leieinntekter	-4	-121 740 000	-121 739 999	-132 485 883	-143 570 111	-152 749 707
Sum driftsinntekter	-47 220	-159 880 000	-179 879 999	-172355849	-191 820 963	-204647307
Lønnsutgifter	1 324 656	12 687 000	12 319 000	12 835 981	13 375 092	13 936 846
Sosiale utgifter	585 178	2 572 000	3 302 000	3 440 326	3 584 820	3 735 382
Kjøp av varer og tjenester	274 632	84 122 000	83 960 000	70 737 175	84 679 940	90 480 527
Overføringer og tilskudd til andre	38 416	200 000				
Avskrivninger		43 746 000	43 746 001	45 412 204	47 853 871	49 728 871
Sum driftsutgifter	2 222 883	-143 327 000	-143 327	132 425 687	149 493 724	157881626
Brutto driftsresultat		-16 553 000	-16 553 000	-39 930 162	-42 327 239	-46765680
Renteinntekter		-720 000	-719 999	-689 423	-767 284	-818 589
Renteutgifter		44 586 000	44 506 001	47 115 210	48 427 165	50 375 580
Avdrag på lån		36 433 000	36 433 001	38 916 580	42 427 165	46 937 561
Netto finansutgifter		80 299 000	43 745 538	86 031 790	90 087 046	96 494 552
Motpost avskrivninger		-43 746 000	-43 745 538	-45 412 004	-47 853 871	-49 728 871
Netto driftsresultat	2 175 662	20 000 000	20 000 000	0	0	0
Overføring til investering			0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond			0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond			0	0	0	0
Avsetning til disposisjonsfond			0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond		-20 000 000	-19 999 999	0	0	0
Dekning av tidligere års merforbruk						
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat		-20 000 000	-19 999 999	0	0	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	2 175 663					

Det er tatt en gjennomgang av vedtatt økonomiplan 2023 og det er foretatt følgende korreksjoner i økonomisk oversikt drift, på grunn av feilposterings (se gult):

1. Overføring av 20 000 000 fra Tromsø kommune til Tromsøbolig er flyttet fra Andre overføringer og tilskudd fra andre til disposisjonsfondet.
2. 730 000,- er flyttet fra sosiale utgifter til kjøp av varer og tjenester.
3. 368 000,- Lønn til styret er flyttet fra kjøp av varer og tjenester til lønnsutgifter.
4. 200 000,- Tap på fordringer er flyttet fra kjøp av varer og tjenester til overføring og tilskudd til andre.
5. Netto finanskostnader er korrigert for årene 2023 -2026

4. Driftsbudsjett 2024

4.1. Parameter

Måltall	2023	2024	2025	2026
Vakante boliger i forhold til totalt utleide	4,0 %	4,0 %	4,0 %	4,0 %
Vakante boliger inkl boliger til renovering	6,5 %	6,5 %	6,5 %	6,5 %
Prisvekst	4 %	4 %	4 %	4 %
Lønnsvekst	4,20 %	4,20 %	4,20 %	4,20 %

I tidligere budsjett og økonomiplan er det lagt til grunn en prisvekst på 4 % og lønnsvekst på 4,2 %. For 2024 forventes det ingen større prisvekst (3,9%)jf. SSB. Lønnsveksten antas å bli noe høyere.

Det er målsetting at TB holder seg under 4 % vakante boliger. Inkludert boliger som er under renovering bør ikke dette nøkkeltallet være over 6,5%. Per 31.08.23 er vakansen mellom 10 til 12%. Dette inkluderer alle boliger som er under renovering (ca 60 stk.) i tillegg til de boliger som er stengt for utleie på grunn av mugg eller konstruksjonsskade (HMS-forhold).

Systemutfordringer og hvordan data til de enkelte boliger er lagret gjør at det ikke er mulig å hente ut de ønskede rapporter som beskriver forholdene mer detaljert.

4.2. Driftsinntekter

Foretaket finansieres av leieinntekter og overføringer fra kommunen.

	2023	2024	2025	2026
Leieinntekter	121 739 857	132 485 883	143 570 111	152 749 707
Overføring: reduksjon i husleie	13 949 343	15 031 765	16 241 123	17 238 856
Overføring: sum gammel kommunal bostøtte	3 000 000	2 800 000	2 600 000	2 400 000
Overføring: Blå Kors	1 500 000	1 560 000	1 622 400	1 687 296
Overføring: Krisesenteret	1 400 000	1 456 000	1 514 240	1 574 810
Overføring: husleie (heracleum, laureng, Seminaret og baser)	18 290 578	19 022 201	19 783 089	20 574 413
Overføring kapitaltilførsel	20 000 000	0	0	0
Overføring: FDV dagnys hus			6 490 000	6 490 000
Overføring: Differanse minihus				1 932 225
Sum overføringer	58 139 921	39 869 966	48 250 853	51 897 600
Sum inntekter	179 879 778	172 355 849	191 820 963	204 647 307

4.2.1. Leieinntekter

TB har foreløpig ikke overtatt samtlige leiekontrakter, men etter 1.juli 2023 blir kontraktene gradvis overført til TB etter hvert som nye inngås eller blir forlenget. Leiekontrakter har i hovedsak varighet på tre år, foruten om noen tidsuavhengige kontrakter. Slik budsjettet for 2023 var satt opp var forutsetningene at 1/3 av kontraktene utgikk i 2023 og at det totalt i løpet av tre år vil alle kontrakter være justert til gjengs leie - nivå. Innen utgangen av 2023 vil det være 112 kontrakter som enten fornyes eller inngås som er under det som er forutsetningene i budsjett for 2024 og vedtatt økonomiplan.

Alle nye kontrakter justeres med årlig KPI og de kontraktene som er tidsbestemt får varsel om gjeng leie etter to og et halvt år med justering etter tre.

I 2024 budsjetteres det med 121,7 millioner kroner i leieinntekter, fratrukket kommunal bostøtteordning som overføres fra kommunen. Dette er samme sum som 2023. Denne vil bli revidert når Tromsøbolig KF for overført boligene i regnskapet.

4.2.2. Overføringer fra kommunen

I helse og velferdsutvalget 12.10.2020 i sak 26/20 ble den gamle kommunale bostøtten avviklet. Fra 1. november 2020 ble det ikke innvilget nye avtaler om kommunal bostøtte, men de som har ordningen beholder den så lenge de bor i boligen. Det er per tiden 99 leietakere som inngår i ordningen. Dette gir en reduksjon i inntekt for TB.

Tromsø kommune har en avtale med Blåkors om leie av 12 boenheter i Tromsdalen. Leieavtalen er vedtatt overført til foretaket fra årsskiftet, men det er foreløpig ikke gjort. Denne avtalen er kostbar, og kan ikke finansieres i sin helhet fra leieinntekter. Differansen finansieres av kommunen, så lenge avtalen er gjeldende. Overtakelsen og tidspunkt diskuteres med Tromsø kommune.

Krisesenteret skal overføres til foretaket, og det stipuleres at FDV for dette bygget koster 1,4 millioner kroner. Dette finansieres av kommunen.

Kommunen skal leie om lag 11 000 kvadratmeter fra foretaket. Arealet består av personalbaser, parkeringsplasser og andre ulike kommunale tjenestearealer. Arealet anslås å ha en kostnad på om lag 18 millioner kroner i FDV per år som ikke skal finansieres via husleie, men som overføringer fra kommunen. Det forutsettes videreført.

Kommunen overførte 20 millioner kroner i 2023 for å finansiere oppstarten av foretaket. Det viser seg at det vil ta lengre tid å få en organisasjon på plass og få oversikt over leieinntektene. I den grad det er gjenstående midler ved årsslutt må disse videreføres.

4.3. Driftsutgifter

Driftskostnadene består av lønnskostnader, husleie, sosiale kostnader, styrehonorar og drift av foretaket. Tjenestekjøpsavtaler med kommunen er under utarbeidelse på de viktigste områdene.

Lønnsvekst for 2024 økes fra 4,2 til 5,3 % siden veksten var større enn forventet i 2023.

I 2024 vil de driftsutgiftene være klart etter at relevante kostnader er overført i regnskapet (skjær sannsynligvis 5.sept.). Driftsbudsjettet fra tidligere (2023) viser:

Lønnskostnader	12 318 600,00	12 835 981,20	13 375 092,41	13 936 846,29
Pensjonskostnader ansatte	1 485 599,26	1 547 994,43	1 613 010,20	1 680 756,62
Offentlige avgifter	1 086 384,65	1 132 012,81	1 179 557,35	1 229 098,76
Andre personalkostnader	729 672,75	760 319,00	792 252,40	825 527,00
Styregodtgjørelse	367 874,10	367 874,10	367 874,10	367 874,10
Kontorutstyr	100 000,00	50 000,00	25 000,00	50 000,00
Leie biler fra Bydrift	100 000,00	104 000,00	108 160,00	112 486,40
Revisor	130 000,00	135 200,00	135 200,00	135 200,00
Kjøpe tjeneste kontrakt fra kommunen	681 749,00		-	-
IT støtte og lisenser	1 400 000,00	1 456 000,00	1 514 240,00	1 574 809,60
Kjøp av regnskap økonomi og innkjøp	1 500 000,00	1 560 000,00	1 622 400,00	1 687 296,00
Kjøp av personaltjenester	524 000,00	544 960,00	566 758,40	589 428,74
Bedriftshelsetjeneste	50 000,00	52 000,00	54 080,00	56 243,20
Husleie	748 000,00	748 000,00	748 000,00	748 000,00
Sum	21 221 879,76	21 294 341,54	22 101 624,85	22 993 566,71

Omstilling av berørte ansatte i kommunen er gjennomført og det er totalt åtte stillinger som ble overført til Tromsøbolig. Rekrutteringsprosesser pågår fortløpende og der er forventet at antall ansatte vil ligge rundt 20 innen utgangen av 2024. I forhold til Det er inngått leieavtaler for deler av kontorlokalene som benyttes. Resterende Det er dermed knyttet usikkerhet også til dette beløpet.

4.4. Leiekostnader

TB vil etter hvert eie boliger i borettslag som har faste månedlige felleskostnader. I neste fase vil TB overta en del avtaler kommunen har med private utleiery. Dette forventes overtatt i løpet av 2024. Foreløpig er disse ikke overtatt og budsjettet vil måtte revideres med bakgrunn i dette.

4.5. Vedlikeholdsutgifter

Det er en del utgifter med å gjøre boliger klar mellom leietakere, samt sette boligene i stand til en ok standard. I den politiske saken fra juni 2022 stipulerte administrasjonen i kommunen et vedlikeholdsetterslep på 800 millioner kroner i 2019 tall. Dette utgjør om lag 1 milliard i 2022 tall..

4.6. Forvaltningsutgifter

Det er beregnet 50 kroner per kvadrat⁵ i forvaltningsutgifter med totalt 47 000 kvadrat, som foretaket eier. Nivået videreføres i 2024.

4.7. Avskrivninger

Avskrivninger er en nedjustering av verdi på anleggsmidler til foretaket. Gjennomsnittlig levetid på foretakets eiendeler er 24 år. Denne har ingen regnskapsmessig effekt, se motpost avskrivninger.

4.8. Brutto driftsresultat

Brutto driftsresultat viser hvor mye foretaket har til å betjene kapitalkostnader, samt andre avsetninger på fond.

4.9. Renteinntekter/utgifter

Renteutgifter er budsjettet i takt med markedets prognoser på rentenivået i 2023. Rentesatsen er etter avtale med kommunen tre måneder nibor⁶ pluss 1 %. Denne fastsettes til 4 % i økonomiplanperioden. I 2024 budsjetteres det på samme nivå som tilsier 37,8 millioner kroner i renteutgifter.

Renteinntekter anslås med tanke på hva foretaket vil ha stående i snitt på bankkonto.

⁵ Hentet fra SSB/Kostra tall. Korrigerte brutto driftsutgifter på funksjon 121* delt på totalt eid kvadrat

⁶ Pengemarkedsrente som sier noe om hva en bank ville lånt penger til en annen bank.

4.10. Lånegjeld

Foretaket tar med seg 924 millioner kroner som inngående balanse ved etablering. Denne summen kan endre seg når eiendommene skal kvalitetssikres, slik at TB får med seg riktige verdier. Det vil i så fall gjøres endringer i tertialrapport 1 2023.

4.11. Avdrag

Avdrag på lån er lovpålagt krav i kommuneloven⁷. Avdrag skal betales årlig og skal være minst lik størrelsen på foretakets avskrivninger i regnskapsåret, justert for forholdet mellom størrelsen på lånegjelden og størrelsen på foretakets avskrivbare anleggsmidler. I 2023 budsjetteres det 36,4 millioner kroner i avdrag som betales til foretaket.

4.12. Netto finansutgifter

Netto finansutgifter viser totalt hva foretaket må betale for renter og avdrag, samt renteinntekter på innskudd.

4.13. Motpost avskrivninger

I henhold til kommunal regnskapsstandard skal avskrivninger reduseres før netto driftsresultat. Etter kommunale regnskapsregler skal avdrag utgiftsføres i driftsregnskapet. For 2023 utgjør avskrivningene 43,7 millioner kroner.

4.14. Netto driftsresultat

Netto driftsresultat sier noe om hvilken handlingsrom foretaket har til å sette av midler til fond eller overføringer til investeringsbudsjettet. I årene fremover vil alt av disponible midler gå til å istandsette, øke standarden på eksisterende boligmasse og bygge nye boliger kommunen har behov for. Netto driftsresultat settes til 0. Det betyr at det ikke er midler til å sette av til framtidig vedlikehold eller renteøkninger.

5. Investeringsbudsjett

I k-sak 97/22 er det beskrevet stort renoveringsbehov på eiendomsmassen som skal overføres til foretaket. Vedlikeholdsetterslepet er på anslagsvis 1 milliard kroner i 2022-kroner.

Kommunen skal i 2023 lage en prioritert behovsliste til TB, med hva som trengs av boliger til hvem og hvor det er ønskelig at boligene skal være. Dette vil avgjøre hvilke investeringstilskudd foretaket vil kunne få og om det følger med

⁷ Kommuneloven § 14-18

merverdiavgiftskompensasjon til investeringene. Denne listen har Tromsøbolig foreløpig ikke mottatt.

Det antas at det er en del boliger som med tiden kan avhendes, men det er knyttet usikkerhet når det vil kunne skje. Fram til foretaket får en riktig balansert boligportefølje blir disse boligene være egnet til gjennomgangsboliger. § 5-5 Bevilgningsoversikter- investering (2A)

Bevilgningsoversikt- investering (§5-5)	2023	2024	2025	2026
Investeringer i varige driftsmidler	60 000 000,00	98 600 000,00	170 000 000,00	226 000 000,00
Sum investeringsutgifter	60 000 000,00	98 600 000,00	170 000 000,00	226 000 000,00
Kompensasjon for merverdiavgift	-	4 000 000,00	21 000 000,00	33 200 000,00
Tilskudd fra andre	-	9 000 000,00	47 250 000,00	74 700 000,00
Salg av varige driftsmidler	-	-	-	30 000 000,00
Bruk av lån	60 000 000,00	85 600 000,00	101 750 000,00	88 100 000,00
Overføring fra drift	0	0	0	0
Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0
Bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0
Bruk av ubundet investeringsfond	0	0	0	0
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	0	0	0	0
Fremført til inndeckning i senere år (udekket beløp).	0	0	0	0

Investeringstilskudd fra Husbanken ble tatt ut i 2023, og kommet tilbake i 2024-2026. Det skal brukes en del på rehabilitering av eksisterende boligmasse, som for det meste ikke er momskompensasjonsberettiget. Der det bygges eller rehabiliteres omsorgsboliger får foretaket merverdiavgiftskompensasjon, og kan søke om investeringstilskudd. Dette må gjøres i dialog med kommunen om behov. Søknadsprosess med Husbanken kan ta alt fra 6 måneder og opp til 2 år.

Totalt skal det investeres for 554,6 millioner kroner, hvorav 335 millioner kroner lånefinansieres i økonomiplanperioden. Alt av kjøp av boliger i 2023 har vært utenom boligforetaket og gjort av tromsø kommune.

5.1. § 5-5 Bevilgningsoversikt- investering (2B)

	2023	2024	2025	2026
Rehabilitering av eksisterende boligmasse	40 000 000	58 600 000	45 000 000	40 000 000
Nye bolig kjøp	20 000 000	20 000 000	20 000 000	20 000 000
Omsorgsboliger	-	20 000 000	105 000 000	166 000 000
Momskompensasjon	-	4 000 000	21 000 000	33 200 000
Investeringstilskudd	-	9 000 000	47 250 000	74 700 000
Salg	-	-	-	30 000 000
Lånegjeld	60 000 000	85 600 000	101 750 000	88 100 000

Det er en del jobb med å øke standarden på eksisterende boligmasse. I løpet av 2024 vil foretaket være i drift og har kommet langt med sin bemanning på plass. Kommunen ved Byggdrift skal bistå etter avtale.

På grunn av at foretaket ikke er helt operativt før tidligst i 2024, beholder kommunen en del prosjekter som er i gjennomføring og skal settes i gang. Dette for å sikre kontinuitet og at prosjektene ikke stopper opp. Disse investeringene ligger i kommunens budsjett fram til ferdigstillelse, før de overføres til foretaket.

		Totalt	2023	2024	2025	2026
3106 Nye omsorgsboliger(Finnvika)	B		1 000			
3108 Snarvegen boliger. 9 leiligheter	B		1 000			
3120 Ryllikvn	B		2 000			
3121 Sommereng, oppgradering til RK 6	G	12 000	12 000			
3163 Ryavegen, omsorgsboliger	F	86 000	15 000	60 000	11 000	
3165 Nansenvegen omsorgsboliger	B		2 000			
3166 Forsøket 5. 4 boliger for ROP lidelse	G	21 600	5 600			
3167 Kveldroveien,oppgradering til RK 6	G	15 000	15 000			
3168 Finnhalvegen 6 boliger	G	10 000	2 000			
3169 Små hus 4 stk	G	30 000	15 000		15 000	
317502 Kvinnehuset/Dagnys hus med tj.base	G	75 000	15 000	60 000		
				58 600	75 000	116 000

Tabellen over viser prosjektene som er foreslått i HAP 2023-2026. G er under gjennomføring, og B er meldt behov.

Disse prosjektene er innarbeidet i foretakets økonomiplan med investering og økte inntekter i driftsbudsjettet.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Onsdag 06.09.2023, 12:00 - 15:00 (CEST)

Sted:

Behandlingsmåte: Videomøte

Sak 53 - Orientering fra Tromsøbadet KF

14:15 - 20 min Sakstype: Orientering