

Styremøte 2

Organisasjon:	Styret i Tromsøbolig KF
Dato:	Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted:	Microsoft Teams
Behandlingsmåte:	Teams
Møtets formål:	Styrets beretning, årsregnskap og fullmaktsstruktur

Generert 05.04.2024, 09:29

Innhold

Innholdsfortegnelse	3
Sak 9 Godkjenning av innkalling og dagsorden	5
agenda.pdf	7
Sak 10 Styrevedtak til oppfølging	13
Sak 11 Ledelsens orientering	15
Onepager -Tromsøbolig.pdf	17
Sak 12 Årsregnskap Tromsøbolig KF 2023	19
Styresak 20_24_ Tromsøbolig KF årsregnskap 2023_versjon 06.03.2024.pdf	21
Sak 13 Årsberetning 2023 for Tromsøbolig KF	55
Sak 13_24_Årsberetning2023_Tromsøbolig_endelig protokoll2303.docx	57
Sak 14 Forslag til endring av vedtekter for Tromsøbolig	67
Sak 6_24_forslag nye vedtekter.docx	69
Vedtekter_sammenlikning_gjeldende_og_forslag til nye .docx	73
Sak 15 Fullmakter og fullmaktstruktur for Tromsøbolig	77
Sak 14_24_Fullmaktstruktur_TromsøboligKF.docx	79
Sak 16 Eventuelt	85

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Teams

Sak 9 - 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.

Vedlegg:

 agenda.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Teams

Agenda for Styremøte 2

Møtets formål:

Styrets beretning, årsregnskap og fullmaksstruktur

Planlagte deltakere:

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

Sak 9 - 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 10 - Styrevedtak til oppfølging

09:10 - 5 min Tema: Styret Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Sak 11 - Ledelsens orientering

09:15 - 30 min Tema: Drift Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

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

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Pause

09:45 - 10 min

Sak 12 - Årsregnskap Tromsøbolig KF 2023

09:55 - 30 min Tema: Økonomi Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Erland Loso

Bakgrunn:

Styret skal legge frem årsregnskap og årsberetning (kommuneloven § 9-8), som må behandles av kommunestyret innen 30. juni (kommuneloven § 14-3). Vedtaket om årsregnskapet skal inkludere dekning av eventuelt merforbruk, som er det overskuddet som gjenstår etter at avsetninger til disposisjonsfond er strøket (§ 4-2 i budsjett og regnskapsforskriften).

Tromsøbolig KF er en del av samme juridiske enhet som Tromsø kommune og inkluderes derfor i kommunens samlede årsregnskap. Eventuelt merforbruk må dekkes inn i driftsregnskapet det påfølgende året. Hvis merforbruket ikke er fullstendig dekket inn, skal restbeløpet overføres fra kommunekassen til foretaket i budsjettet for det påfølgende året (kommuneloven § 14-12, 2. ledd).

Udekkede beløp i investeringsregnskapet skal tas med i investeringsbudsjettet det påfølgende året, etter at så mye som mulig er strøket mot avsetninger til ubundet investeringsfond (§ 4-5 i budsjettforskriften).

Kommunale foretak er ansvarlige for å dekke eventuell udekket finansiering i investeringsregnskapet på egen hånd. Det er ingen tilsvarende bestemmelser i kommuneloven for overføring av midler til kommunale foretak som det er for merforbruk i driftsregnskapet.

Driftsregnskapet avsluttet med et merforbruk på **13 372 724 kr**, mens budsjettavviket for 2023 var 29 732 724 kr før justering. For å redusere merforbruket i samsvar med kommunale regler, ble 16 360 000 kr tatt fra disposisjonsfondet. Etter dette gjensto 13 372 724 kr for senere inndecking, og disposisjonsfondet endte på 0 kr ved årets slutt.

Investeringsregnskapet hadde et udekket beløp på **636 998 kr**. Budsjettavviket for investeringer i 2023 var 11 208 549 kr, hvorav 11 208 549 kr ble strøket fra konsernlånet. Tromsøbolig KF har ingen ubundne investeringsfond.

Brutto driftsresultat er positivt med 8 492 681 kr, mens netto driftsresultat er negativt med 33 372 724 kr, og netto driftsresultat har en negativ resultatgrad på 22,7 % av driftsinntektene. Dette betyr at Tromsøbolig må konsentrere seg om kostnadskontroll og hvordan økte inntekter kan forbedre det økonomiske resultatet.

For å dekke inn merforbruk driftsbudsjett vil rekruttering og ansettelse manglende kompetanse for å utføre og effektivisere arbeidsoppgavene, ha merkbar effekt. Dette vil gi utslag på inntektssiden ved å øke kapasiteten for oppfølging av restansekrav og innfordring av disse, fakturering av tomgangsleie, indeksregulere alle leiekontraktene og innføre gjengs leie.

På utgiftssiden vil det for Tromsøbolig KF være viktig å få oversikt over utgiftene tilknyttet boligmassen. Tiltak for å oppnå god oversikt er rapportering og kostnadsføring direkte på anleggene, spesielt ved kjøp av varer og tjenester, både fra private aktører og kjøp fra kommunen.

Merforbruket for foretaket foreslås inndeckt av driftsbudsjettet i 2024.

Merforbruket i investeringsregnskapet overføres til inndekning i 2024. Tromsøbolig må derfor omdisponere og revidere investeringsbudsjettet i T1 for å dekke merforbruket i 2023.

Forslag til beslutninger:

Forslag til vedtak:

1. Styret i Tromsøbolig KF godkjenner årsregnskap for Tromsøbolig KF for 2023.
 2. Merforbruket til foretakets driftsbudsjett på 13 372 724 foreslås inndekket av driftsbudsjettet for 2024.
 3. Merforbruket i investeringsregnskapet på 636 998 overføres til inndekning i 2024.
- Tromsøbolig KF legger frem årsregnskapet til kommunestyret med følgende innstilling:
1. Tromsø kommune vedtar årsregnskapet til Tromsøbolig KF for 2023.
 2. Merforbruket til foretakets driftsbudsjett foreslås inndekket av driftsbudsjettet for 2024.
 3. Merforbruket i investeringsregnskapet overføres til inndekning i 2024.

Vedtak:

1. Styret i Tromsøbolig KF godkjenner årsregnskap for Tromsøbolig KF for 2023.
2. Merforbruket til foretakets driftsbudsjett på 13 372 724 foreslås inndekket av driftsbudsjettet for 2024.
3. Merforbruket i investeringsregnskapet på 636 998 overføres til inndekning i 2024.

- Tromsøbolig KF legger frem årsregnskapet til kommunestyret med følgende innstilling:

1. Årsregnskapet til Tromsøbolig KF for 2023 vedtas.
2. Merforbruket til foretakets driftsbudsjett foreslås inndekket av driftsbudsjettet for 2024.
3. Merforbruket i investeringsregnskapet overføres til inndekning i 2024

Sak 13 - Årsberetning 2023 for Tromsøbolig KF

10:25 - 40 min

Tema: Økonomi

Sakstype: Beslutning

Saksansvarlig: Erland Loso

§ 14-7. Årsberetning

Det følger av kommuneloven § 14-7 at det skal utarbeides en egen årsberetning for kommunale foretak. Denne skal ihht. kommuneloven § 9-8 avgis av styret og endelig behandles av kommunestyret innen 30. juni (kommuneloven § 14-3).

Vedlagt følger forslag til årsberetning for 2023.

Forslag til beslutning:

Forslag til vedtak:

1. Styret i Tromsøbolig godkjenner årsberetning for Tromsøbolig KF for 2023.
2. Tromsøbolig KF legger fram årsberetning 2023 for Tromsø kommunestyre med følgende innstilling:

Tromsø kommune vedtar årsberetning for Tromsøbolig KF for 2023.

Vedtak:

1. Styret i Tromsøbolig godkjenner årsberetning for Tromsøbolig KF for 2023.
2. Tromsøbolig KF legger fram årsberetning 2023 for Tromsø kommunestyre med følgende innstilling:

Årsberetning for Tromsøbolig KF for 2023 vedtas.

Pause

11:05 - 10 min

Sak 14 - Forslag til endring av vedtekter for Tromsøbolig

11:15 - 30 min Tema: Styret Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Erland Loso

Saken ble fremmet i styremøte 1/24 og styrets endringer av foretakets vedtak legges frem for vedtak før disse sendes til kommunestyret.

Sak 15 - Fullmakter og fullmaktstruktur for Tromsøbolig

11:45 - 30 min Tema: Organisasjon Sakstype: Diskusjon Saksansvarlig: Erland Loso

Saken legges frem for styret for å beskrive hvordan foretaket jobber for å sikre ansvarliggjøring av ansatte, effektiv styring, desentralisering av beslutningsmyndighet og fleksibilitet. Hensikten er drive Tromsøbolig mer effektivt og i tråd med foretakets oppdrag.

I Tromsøbolig kommer hierarkiet til uttrykk gjennom delegasjon av myndighet og ansvar på fire nivåer:

1. **Styret:** Styret i Tromsøbolig har det øverste ansvaret for å fastsette overordnede mål, strategier og retningslinjer for virksomheten. De tar beslutninger av strategisk karakter og fører tilsyn med administrasjonen for å sikre at virksomheten drives i samsvar med gjeldende lover, regler og vedtekter.

2. **Administrerende direktør:** Administrerende direktør (adm.dir.) er ansvarlig for den daglige driften av Tromsøbolig i tråd med styrets retningslinjer og beslutninger. Adm.dir. har fullmakter til å ta operasjonelle beslutninger og lede organisasjonen mot å oppfylle sine mål og oppgaver.
3. **Seksjonsledere:** Seksjonsledere har ansvar for spesifikke områder innenfor organisasjonen, for eksempel vedlikehold, økonomi eller utleie. De har delegert myndighet fra adm.dir. til å ta beslutninger og lede sine respektive avdelinger eller seksjoner for å oppnå målene som er fastsatt av styret og adm.dir.
4. **Andre med fullmakter:** Dette inkluderer ansatte på ulike nivåer i organisasjonen som har blitt delegert spesifikke fullmakter innenfor sine ansvarsområder. Disse medarbeiderne kan ta operative beslutninger og utføre oppgaver i samsvar med retningslinjer og prosedyrer som er fastsatt av styret, adm.dir. og seksjonsledere.

Tromsøbolig må en egen struktur hvor ansvar er tydelig definert og fordelt, slik at det er klart hvem som er ansvarlig for ulike beslutninger og handlinger. Slik kan beslutninger tas raskt, og effektivt på lavest mulig nivå ,når det er klare retningslinjer for hvordan myndighet og ansvar er fordelt. Organisasjonen kan tilpasse seg endringer og utfordringer på en mer fleksibel måte, uten å være bundet av strenge hierarkiske strukturer.

Administrerende direktør legger frem et forslag til "fullmaktsstruktur for Tromsøbolig" med en matrise som klargjør og dokumenterer fordelingen av beslutningsmyndighet og ansvar i en organisasjon. Matrisen viser hvilke personer eller nivåer som har myndighet til å ta beslutninger innenfor ulike områder eller prosesser, og hvilke typer beslutninger de har autoritet til å ta.

Forslag til beslutning:

Forslag til vedtak:

Styret vedtar dokumentet fullmaktsstruktur og vedlagt matrise som gjeldende for foretaket.

Sak 16 - Eventuelt

12:15 - 5 min

Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Teams

Sak 10 - Styrevedtak til oppfølging

09:10 - 5 min Tema: Styret Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll

Styrevedtak som er lagt til oppfølging.

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Vedlegg:

 oppgaver.pdf

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Teams

Sak 11 - Ledelsens orientering



09:15 - 30 min Tema: Drift Sakstype: Orientering Saksansvarlig: Erland Loso

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

Forslag til beslutning:

 Styret tok saken til orientering.

Vedlegg:

-  Orientering fra administrerende direktør 22.mar 24.docx
-  Onepager -Tromsøbolig.pdf

Rekrutteringsprosess Tromsøbolig KF

Februar - April 2024



Rekrutteringskampanjen

Med kampanjene i sosiale medier har annonsene gitt **195 816** eksponeringer. **122 676** personer har sett annonsene minst én gang.

Den økte eksponeringen har trigget nysgjerrigheten til **3 234** personer, som har klikket seg inn på enten stillingsannonse eller landingsside.

126 personer har søkt på stillingene. Søknadsfristene gikk ut 10.03.24 og 18.03.24.

Rekrutteringsprosessen

Dfind er i gang med førstegangsintervjuer i uke 11-12 og gjennomfører totalt **33 intervjuer** fordelt på 6 stillinger før påske.

Sammen med intervjugruppen skal andregangsintervjuer og finaleintervjuer gjennomføres i uke 14-17.

Dfind gjennomfører testing, referanseinnhenting, saksfremlegg og innstilling i samme periode.

Mål om å innstille RETT person i alle stillingene innen utgangen av april.

Dfind vil takke Tromsøbolig KF for det gode samarbeidet så langt i prosessen.

Vi er stolt av å ha fått bidra til å bygge synligheten, omdømmet og søkertilfanget til Tromsøbolig KF.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Teams

Sak 12 - Årsregnskap Tromsøbolig KF 2023

09:55 - 30 min Tema: Økonomi Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Erland Loso

Bakgrunn:

Styret skal legge frem årsregnskap og årsberetning (kommuneloven § 9-8), som må behandles av kommunestyret innen 30. juni (kommuneloven § 14-3). Vedtaket om årsregnskapet skal inkludere dekning av eventuelt merforbruk, som er det overskuddet som gjenstår etter at avsetninger til disposisjonsfond er strøket (§ 4-2 i budsjett og regnskapsforskriften).

Tromsøbolig KF er en del av samme juridiske enhet som Tromsø kommune og inkluderes derfor i kommunens samlede årsregnskap. Eventuelt merforbruk må dekkes inn i driftsregnskapet det påfølgende året. Hvis merforbruket ikke er fullstendig dekket inn, skal restbeløpet overføres fra kommunekassen til foretaket i budsjettet for det påfølgende året (kommuneloven § 14-12, 2. ledd).

Udekkede beløp i investeringsregnskapet skal tas med i investeringsbudsjettet det påfølgende året, etter at så mye som mulig er strøket mot avsetninger til ubundet investeringsfond (§ 4-5 i budsjettforskriften).

Kommunale foretak er ansvarlige for å dekke eventuell udekket finansiering i investeringsregnskapet på egen hånd. Det er ingen tilsvarende bestemmelser i kommuneloven for overføring av midler til kommunale foretak som det er for merforbruk i driftsregnskapet.

Driftsregnskapet avsluttet med et merforbruk på **13 372 724 kr**, mens budsjettavviket for 2023 var 29 732 724 kr før justering. For å redusere merforbruket i samsvar med kommunale regler, ble 16 360 000 kr tatt fra disposisjonsfondet. Etter dette gjensto 13 372 724 kr for senere inndekning, og disposisjonsfondet endte på 0 kr ved årets slutt.

Investeringsregnskapet hadde et udekket beløp på **636 998 kr**. Budsjettavviket for investeringer i 2023 var 11 208 549 kr, hvorav 11 208 549 kr ble strøket fra konsernlånet. Tromsøbolig KF har ingen ubundne investeringsfond.

Brutto driftsresultat er positivt med 8 492 681 kr, mens netto driftsresultat er negativt med 33 372 724 kr, og netto driftsresultat har en negativ resultatgrad på 22,7 % av driftsinntektene. Dette betyr at Tromsøbolig må konsentrere seg om kostnadskontroll og hvordan økte inntekter kan forbedre det økonomiske resultatet.

For å dekke inn merforbruk driftsbudsjett vil rekruttering og ansettelse manglende kompetanse for å utføre og effektivisere arbeidsoppgavene, ha merkbar effekt. Dette vil gi utslag på inntektssiden ved å øke kapasiteten for oppfølging av restansekrav og innfordring av disse, fakturering av tomgangsleie, indeksregulere alle leiekontraktene og innføre gjengs leie.

På utgiftssiden vil det for Tromsøbolig KF være viktig å få oversikt over utgiftene tilknyttet boligmassen. Tiltak for å oppnå god oversikt er rapportering og kostnadsføring direkte på anleggene, spesielt ved kjøp av varer og tjenester, både fra private aktører og kjøp fra kommunen.

Merforbruket for foretaket foreslås inndecket av driftsbudsjettet i 2024.

Merforbruket i investeringsregnskapet overføres til inndecking i 2024. Tromsøbolig må derfor omdisponere og revidere investeringsbudsjettet i T1 for å dekke merforbruket i 2023.

Forslag til beslutninger:

Forslag til vedtak:

1. Styret i Tromsøbolig KF godkjenner årsregnskap for Tromsøbolig KF for 2023.
 2. Merforbruket til foretakets driftsbudsjett på 13 372 724 foreslås inndecket av driftsbudsjettet for 2024.
 3. Merforbruket i investeringsregnskapet på 636 998 overføres til inndecking i 2024.
- Tromsøbolig KF legger frem årsregnskapet til kommunestyret med følgende innstilling:
1. Tromsø kommune vedtar årsregnskapet til Tromsøbolig KF for 2023.
 2. Merforbruket til foretakets driftsbudsjett foreslås inndecket av driftsbudsjettet for 2024.
 3. Merforbruket i investeringsregnskapet overføres til inndecking i 2024.

Vedtak:

1. Styret i Tromsøbolig KF godkjenner årsregnskap for Tromsøbolig KF for 2023.
 2. Merforbruket til foretakets driftsbudsjett på 13 372 724 foreslås inndecket av driftsbudsjettet for 2024.
 3. Merforbruket i investeringsregnskapet på 636 998 overføres til inndecking i 2024.
- Tromsøbolig KF legger frem årsregnskapet til kommunestyret med følgende innstilling:
1. Årsregnskapet til Tromsøbolig KF for 2023 vedtas.
 2. Merforbruket til foretakets driftsbudsjett foreslås inndecket av driftsbudsjettet for 2024.
 3. Merforbruket i investeringsregnskapet overføres til inndecking i 2024

Vedlegg:

-  Styresak 20_24_ Tromsøbolig KF årsregnskap 2023_versjon 06.03.2024.pdf

Årsregnskap 2023

TROMSØBOLIG KF

Innhold

Innledning.....	2
Bevilgningsoversikt - drift (§ 5-4).....	4
Bevilgningsoversikt – investering (§ 5-5, 1. ledd).....	5
Bevilgningsoversikt – investering (§ 5-5, 2. ledd).....	5
Økonomisk oversikt etter art – drift (§ 5-6).....	6
Balanseregnskapet (§ 5-8).....	7
Oversikt over samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner (§ 5-9).....	9
Noteopplysninger.....	10
Kort om virksomheten og organisering.....	10
Kommuneregnskapet – et finansielt og bevilgningsorientert regnskap.....	11
De grunnleggende regnskapsprinsippene:.....	11
God kommunal regnskapsskikk.....	12
Forskriftsbestemte noteopplysninger.....	12
Note 1 - Endring i arbeidskapital (§ 5-10 a).....	13
Note 2 - Oppstilling av kapitalkontoen (§ 5-10 b).....	14
Note 3 – Endring i regnskapsprinsipp, regnskapsestimat og korrigeringer av tidligere års feil (§ 5-10 c).....	15
Note 4 - Anleggsmidler (§ 5-11 a).....	16
Note 5 - Aksjer og andeler i varig eie (§ 5-11 b).....	17
Note 6 - Utlån (§ 5-11 c).....	17
Note 7 - Markedsbaserte finansielle omløpsmidler (§ 5-11 d).....	17
Note 8 - Rentesikring (§ 5-11 e).....	17
Note 9 - Langsiktig gjeld (§ 5-12 a).....	18
Note 10 – Avdrag på lån (§ 5-12 b).....	19
Note 11 - Pensjon (§ 5-12 c).....	20
Note 12 - Garantiansvar (§ 5-12 d).....	23
Note 13 - Avsetning og bruk av bundne fond (§ 5-13 a).....	24
Note 14 - Selvkost (§ 5-13 b).....	24
Note 15 - Salg av finansielle anleggsmidler (§ 5-13 c).....	24
Note 16 - Ytelser til ledende personer (§ 5-13 d).....	25
Note 17 - Godtgjørelse til revisor (§ 5-13 e).....	25
Note 18 - Vesentlige poster og transaksjoner i regnskapet.....	26
Note 19 - Økonomisk utvikling.....	30
Note 20 - Usikre forpliktelser, betingede eiendeler og hendelse etter balansedagen.....	31
Note 21 - Fordeling av inntekter (§ 6-2 a).....	32
Note 22 - Overføringer fra kommunekassen for å dekke merforbruket (§ 6-2 b).....	33

Innledning

Tromsøbolig KF har utarbeidet regnskapet for 2023 i henhold til bestemmelsene i kommuneloven av 22.06.2018, forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner og fylkeskommuner mv. av 07.06.2019, og god kommunal regnskapskikk (GKRS), herunder kommunale regnskapsstandarder (KRS).

Tromsøbolig KF rapporterer i henhold til forskrift om rapportering fra kommuner og fylkeskommuner mv. av 18.10.2019, og KOSTRA-veilederen for 2023 (KOMMUNE-STAT-RAPPORTERING).

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

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

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

Driftsregnskapet ble avsluttet med et merforbruk på 13 372 724 kroner.

Driftsregnskapet for 2023 viste et budsjettavvik (merforbruk før strykning) på 29 732 724 kroner. For å redusere så mye som mulig av merforbruket i henhold til det kommunale regelverket, ble det først brukt 16 360 000 kroner av disposisjonsfond. Etter dette stod det fremdeles igjen 13 372 724 kroner fremført til inndekning i senere år. Saldo på disposisjonsfond er dermed på 0 kroner ved årsslutt.

Investeringsregnskapet ble avsluttet med et udekket beløp på 636 998 kroner.

Investeringsregnskapet for 2023 viste et budsjettavvik (udisponert beløp før strykning) på 11 208 549 kroner, dermed ble 11 208 549 kroner av bruk av konsernlånet strøket. I tillegg ble

ytterligere 636 998 kroner strøket siden det manglet bevilgning i årets investeringsbudsjett. Tromsøbolig KF har ingen ubundne investeringsfond.

Brutto driftsresultat er positivt med 8 492 681 kroner, mens netto driftsresultat er negativt med 33 372 724 kroner. Netto driftsresultat har en negativ resultatgrad på 22,7 % av driftsinntektene.

Bevilgningsoversikt - drift (§ 5-4)

(tall i hele tusen kroner)	Note	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Oppr budsjett 2023	Regnskap 2022
Rammetilskudd		0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt		0	0	0	0
Eiendomsskatt		0	0	0	0
Andre generelle driftsinntekter		0	0	-179 880	0
Sum generelle driftsinntekter		0	0	-179 880	0
Korrigert sum bevilgninger drift, netto		-53 981	-81 351	99 580	0
Avskrivninger		45 488	43 746	43 746	0
Sum netto driftsutgifter		-8 493	-37 605	143 325	0
Brutto driftsresultat	19	-8 493	-37 605	-36 555	0
Renteinntekter		-623	-720	-720	0
Utbytter		0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler		0	0	0	0
Renteutgifter		48 563	49 311	44 586	0
Avdrag på lån		39 414	36 400	36 433	0
Netto finansutgifter		87 353	84 991	80 300	0
Motpost avskrivninger		-45 488	-43 746	-43 746	0
Netto driftsresultat	19	33 373	3 640	0	0
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					
Overføring til investering		0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond		0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond		0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond		0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond		-20 000	-3 640	0	0
Dekning av tidligere års merforbruk		0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	19	-20 000	-3 640	0	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	19	13 373	0	0	0

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

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Oppr budsjett 2023	Regnskap 2022
Investeringer i varige driftsmidler	45 943	61 000	60 000	0
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0
Utlån av egne midler	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0
Sum investeringsutgifter	45 943	61 000	60 000	0
Kompensasjon for merverdiavgift	-1 152	-5 000	0	0
Tilskudd fra andre	0	0	0	0
Salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0
Utdeling fra selskaper	0	0	0	0
Mottatte avdrag på utlån av egne midler	0	0	0	0
Bruk av lån	-44 154	-56 000	-60 000	0
Sum investeringsinntekter	-45 306	-61 000	-60 000	0
Videreutlån	0	0	0	0
Bruk av lån til videreutlån	0	0	0	0
Avdrag på lån til videreutlån	0	0	0	0
Mottatte avdrag på videreutlån	0	0	0	0
Netto utgifter videreutlån	0	0	0	0
Overføring fra drift	0	0	0	0
Avsetninger til bundne investeringsfond	0	0	0	0
Bruk av bundne investeringsfond	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond	0	0	0	0
Dekning av tidligere års udekket beløp	0	0	0	0
Sum overføring fra drift og netto avsetninger	0	0	0	0
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	637	0	0	0

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

Prosjektnavn (tall i hele tusen kroner)	Note	Regnskap 2023	Revidert budsjett 2023	Oppr budsjett	Regnskap 2022
Rehabilitering av eksisterende boligmasse		12 038	25 000	40 000	0
Nye bolig kjøp		33 268	36 000	20 000	0
Kjøp av transportmidler		637	0	0	0
Sum post 1 Investeringer/utgifter		45 943	61 000	60 000	0
Sum post 2 Tilskudd til andres investeringer		0	0	0	0
Sum post 3 Investeringer i aksjer og andeler i selskaper		0	0	0	0
Sum post 4 Utlån av egne midler		0	0	0	0

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

(tall i hele tusen kroner)	Note	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Oppr budsjett 2023	Regnskap 2022
Rammetilskudd		0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt		0	0	0	0
Eiendomsskatt		0	0	0	0
Andre skatteinntekter		0	0	0	0
Andre overføringer og tilskudd fra staten		0	0	0	0
Overføringer og tilskudd fra andre		-34 009	-41 827	-58 140	0
Brukerbetaling		0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter		-113 289	-112 000	-121 740	0
Sum driftsinntekter	18	-147 298	-153 827	-179 880	0
Lønnsutgifter		7 463	12 687	12 319	0
Sosiale utgifter		1 887	3 400	3 302	0
Kjøp av varer og tjenester		83 632	53 722	83 959	0
Overføringer og tilskudd til andre		335	2 667	0	0
Avskrivninger		45 488	43 746	43 746	0
Sum driftsutgifter	18	138 805	116 222	143 325	0
Brutto driftsresultat	19	-8 493	-37 605	-36 555	0
Renteinntekter		-623	-720	-720	0
Utbytter		0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler		0	0	0	0
Renteutgifter		48 563	49 311	44 586	0
Avdrag på lån		39 414	36 400	36 433	0
Netto finansutgifter		87 353	84 991	80 300	0
Motpost avskrivninger		-45 488	-43 746	-43 746	0
Netto driftsresultat	19	33 373	3 640	0	0
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					
Overføring til investering		0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond		0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond		0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond		0	0	0	0
Bruk av disposisjonsfond		-20 000	-3 640	0	0
Dekning av tidligere års merforbruk		0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto driftsresultat	19	-20 000	-3 640	0	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	19	13 373	0	0	0

Balanseregnskapet (§ 5-8)

(tall i hele tusen kroner)	Note	2023	2022
EIENDELER			
Faste eiendommer og anlegg		1 122 306	0
Utstyr, maskiner og transportmidler		2 119	0
Sum varige driftsmidler	4	1 124 425	0
Aksjer og andeler	5	0	0
Obligasjoner		0	0
Utlån	6	0	0
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Immaterielle eiendeler		0	0
Pensjonsmidler	11	521	0
Sum anleggsmidler		1 124 946	0
Bankinnskudd og kontanter		23 898	0
Aksjer og andeler		0	0
Obligasjoner		0	0
Sertifikater		0	0
Derivater		0	0
Sum finansielle omløpsmidler	7,8	0	0
Kundefordringer	18	66 511	0
Andre kortsiktige fordringer	18	278	0
Premieavvik	11	0	0
Sum kortsiktige fordringer		66 789	0
Sum omløpsmidler	1	90 687	0
SUM EIENDELER		1 215 634	0

(tall i hele tusen kroner)	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Disposisjonsfond	13	0	0
Bundne driftsfond	13,14	0	0
Merforbruk i driftsregnskapet		13 373	0
Sum egenkapital drift		13 373	0
Ubundet investeringsfond		0	0
Bundne investeringsfond		0	0
Udekket beløp i investeringsregnskapet	18,19	637	0
Sum egenkapital investering		637	0
Kapitalkonto	2	-181 230	0
Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen drift	3	0	0
Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen investering	3	0	0
Sum annen egenkapital		-181 230	0
Sum egenkapital		-167 220	0
Gjeld til kredittinstitusjoner		-943 005	0
Obligasjonslån		0	0
Sertifikatlån		0	0
Sum lån	9,10	-943 005	0
Pensjonsforpliktelse	11	-711	0
Sum langsiktig gjeld		-943 716	0
Leverandørgjeld	18	-103 292	0
Likviditetslån		0	0
Derivater		0	0
Annen kortsiktig gjeld	18	-1 215	0
Premieavvik	11	-190	0
Sum kortsiktig gjeld	1,18	-104 697	0
Sum gjeld		-1 048 413	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		-1 215 634	0
MEMORIAKONTI			
Ubrukte lånemidler		0	0
Andre memoriakonti		0	0
Motkonto for memoriakontiene		0	0

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

	Note	Vedtatt i årsbudsjett et	Vedtatt av underordn et organ	Sum (ihht regnskap)
Samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner i drift (tall i hele tusen kroner)				
Netto driftsresultat				33 373
Avsetning til bundne driftsfond				
Bruk av bundne driftsfond				
Overføring til investering i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Avsetninger til disposisjonsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Bruk av disposisjonsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter		-3 640		-3 640
Budsjettert dekning av tidligere års merforbruk				
Årets budsjettavvik (mer - eller mindreforbruk før strykninger)				29 733
Strykning av overføring til investering				
Strykning av avsetninger til disposisjonsfond				
Strykning av dekning av tidligere års merforbruk				
Strykning av bruk av disposisjonsfond				
Mer- eller mindreforbruk etter strykning				29 733
Bruk av disposisjonsfond for reduksjon av årets merforbruk etter strykning				-16 360
Bruk av disposisjonsfond for inndekning av tidligere årets merforbruk				
Bruk av mindreforbruk etter strykninger for dekning av tidligere års merforbruk				
Avsetning av mindreforbruk etter strykninger til disposisjonsfond				
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	19			13 373

	Note	Vedtatt i årsbudsjett et	Vedtatt av underordn et organ	Sum (ihht regnskap)
Samlet budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner i investering (tall i hele tusen kroner)				
Sum investeringsutgifter, investeringsinntekter eksklusiv bruk av lån				44 791
Avsetning til bundne investeringsfond				
Bruk av bundne investeringsfond				
Budsjettert bruk av lån		-56 000		-56 000
Overføring fra drift i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Avsetning til ubundet investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Bruk av ubundet investeringsfond i henhold til årsbudsjettet og fullmakter				
Dekning av tidligere års udekket beløp				
Årets budsjettavvik (udekket eller udisponert beløp før strykninger)				-11 209
Strykning av avsetninger til ubundet investeringsfond				
Strykning av bruk av lån				11 846
Strykning av overføring fra drift				
Strykning av bruk av ubundet investeringsfond				
Udekket eller udisponert beløp etter strykninger				
Avsetning av udisponert beløp etter strykninger til ubundet investeringsfond				
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	19			637

Noteopplysninger

Kort om virksomheten og organisering

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

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

Kommuneregnskapet – et finansielt og bevilgningsorientert regnskap

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

De grunnleggende regnskapsprinsippene:

Arbeidskapitalprinsippet (§ 14-6 i kommuneloven)¹

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

Bruttoprinsippet (§ 14-6 i kommuneloven)

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

Anordningsprinsippet (§ 14-6 i kommuneloven)¹

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

Beste estimat (§ 14-6 i kommuneloven)

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

Regler om måling (Forsiktighetsprinsippet)

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

A) Måling av anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

¹ Unntak fra arbeidskapitalprinsippet og anordningsprinsippet

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

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

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

B) Måling av omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

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

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

God kommunal regnskapsskikk

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

Forskriftsbestemte noteopplysninger

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

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

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

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

Faste noteopplysninger om arbeidskapital, kapitalkonto og endringer i regnskapsprinsipp

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

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

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

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

Balanseregnskapet :	31.12.2023	01.01.2023	Endring
2.1 Omløpsmidler	90 687 329	0	
2.3 Kortsiktig gjeld	-104 697 051	0	
Arbeidskapital	-14 009 722	0	-14 009 722

Drifts- og investeringsregnskapet :	Sum
Driftsregnskapet	
Sum driftsinntekter	-147 297 540
Sum driftsutgifter	93 317 012
Netto finansutgifter	87 353 253
Netto driftsresultat	33 372 724
Investeringsregnskapet	
Sum investeringsutgifter	45 943 211
Sum investeringsinntekter	-45 306 213
Netto utgifter videreutlån	0
Netto utgifter i investeringsregnskapet	636 998
Endring ubrukte lånemidler (økning +/-reduksjon-)	0
Endring i regnskapsprinsipp ført direkte mot egenkapital	0
Endring arbeidskapital i drifts- og investeringsregnskapet	34 009 722

Avviket mellom balansen og bevilgningen skyldes at 20. mill. kroner i disposisjonsfond ble overført fra Tromsø kommunekassa til Tromsøbolig KF uten føring i bevilgningen, jamfør KRS 10. Overføring av midlene skjedd i juni 2023.

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

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

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

Tabell 2-1: Kapitalkonto–samlet egenfinansiering av anleggsmidlene pr. 1.1.2023 og 31.12.2023
(i hele kroner)

Saldo kapitalkonto 1.1.2023	185 960 396
Økning av kapitalkonto (kreditposter):	
Aktivisering fast eiendom, anlegg, utstyr, maskiner og transportmidler	45 943 211
Reversert nedskrivning eiendom,anlegg, utstyr, maskiner og transport	0
Kjøp av aksjer/andeler	0
Reversert nedskrivning aksjer/andeler	0
Utlån	0
Avdrag på eksterne lån	39 413 627
Endring pensjonsmidler andre selskap	521 486
Reduksjon av kapitalkonto (debetposter):	
Salg av fast eiendom, anlegg, utstyr, maskiner og transportmidler	255 024
Avskrivning: Eiendom,anlegg, utstyr, maskiner og transportmidler	45 487 848
Nedskrivning: Eiendom,anlegg, utstyr, maskiner og transportmidler	0
Salg aksjer/andeler	0
Nedskrivning aksjer/andeler	0
Avdrag på utlån	0
Avskrivning på utlån	0
Bruk av lånemidler	44 154 453
Endring pensjonsforpliktelser (økning)	711 237
Saldo kapitalkonto 31.12.2023	181 230 159

Anleggsmidler til en samlet verdi på 1 124 224 423 kroner, samt tilhørende gjeld på 938 264 027 kroner ble overført fra Tromsø kommunekasse til Tromsøbolig KF 01.01.2023. Kapitalkontoen til Tromsøbolig KF har dermed en saldo pr. 01.01.2023 på 185 960 396 kroner.

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

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

Det er ikke foretatt endringer i regnskapsprinsipper i 2023.

Faste noteopplysninger om eiendeler

Note 4 - Anleggsmidler (§ 5-11 a)

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

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

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

	IKT-utstyr, kontormaskiner o.l.	Inventar, utstyr, verktøy, maskiner, kjøretøy o.l.	Programvare, dekomponerte bygg o.l.	Bygg, anlegg og påkostninger på bygg	Bygg, boliger, institusjosbygg o.l.	Tomter	Sum
Balanseført verdi 1.1	2 691	1 258	7 629	15 905	1 055 381	41 360	1 124 224
Tilgang	1	637	0	0	45 305	0	45 943
Avgang	0	0	0	0	0	0	0
Årets avskrivninger	-650	-147	-636	-837	-43 219	0	-45 488
Årets nedskrivninger	0	0	0	0	-255	0	-255
Reverserte nedskrivninger	0	0	0	0	0	0	0
Korrigert anleggsgrupper	0	0	0	0	0	0	0
Korrigert anskaffelseskost tidligere år	0	0	0	0	-255	0	-255
Bokført verdi 31.12	2 042 530	1 748 017	6 993 528	15 068 117	1 057 212 492	41 360 078	1 124 424 762
Avskrivningsperioder (maks # år)	5	10	15	20	40	Ingen avskr.	
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Lineær	Ingen avskr.	

Årets tilganger er på 45,9 mill. kroner og det har ikke vært noe salg (avganger).

I henhold til budsjett- og regnskapsforskriften § 3-4, 3.ledd skal avskrivninger starte senest året etter at det er anskaffet. Årets bokførte avskrivninger på 45,9 mill. kroner og er avskrivninger fra tidligere års anskaffelser. Nedskrivninger er på 255 000 kroner og gjelder Nansenvegen.

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

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

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

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

Tromsøbolig KF har i regnskapet for 2023 ingen bokførte aksjer og andeler.

Note 6 - Utlån (§ 5-11 c)

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

Tromsøbolig KF har ingen utlån.

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

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

Tromsøbolig KF eier ingen markedsbaserte finansielle omløpsmidler.

Note 8 - Rentesikring (§ 5-11 e)

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

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

Faste noteopplysninger om lån, avdrag, pensjon og andre forpliktelser

Note 9 - Langsiktig gjeld (§ 5-12 a)

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

Tabell 9-1: Oversikt over bokført lånegjeld pr. 31.12.23 (i hele kroner)

	31.12.2023	31.12.2022
Egne investeringer	943 004 852	0
Andres investeringer	0	0
Videreutlån	0	0
Innfrielse av kausjoner	0	0
Finansiell leieavtale	0	0
Sum langsiktig lånegjeld	943 004 852	0

Som en del av åpningsbalansen ble langsiktig gjeld på 938 264 027 kroner overført fra kommunekassa til Tromsøbolig KF. Dette er gjeld som tilhører de overførte anleggsmidlene på 1 124 224 423 kroner.

I henhold til KST-sak 147/23 ble det overført 56,0 mill. kroner fra kommunekassa til Tromsøbolig KF i lånemidler. Tromsøbolig KF har betalt avdrag til kommunekassa på 36,4 mill. kroner, så er det avsatt ytterligere 3,0 mill. kroner for å oppfylle minimumsavdraget, se note 10. Siden kommunale foretak ikke kan ha ubrukte interne lånemidler fra Tromsø kommunekasse, så er 11,8 mill. kroner ført som kortsiktig gjeld til kommunen pr. 31.12.2023.

Note 10 – Avdrag på lån (§ 5-12 b)

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

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

(tall i hele tusen kr)	Tromsøbolig KF
IB varige driftsmidler	1 124 224
IB tomter	41 360
IB anleggsmidler til beregning min.avdrag	1 082 864
IB langsiktig gjeld unntatt pensjonsforpliktelse	938 264
IB utlån til egne kommunale foretak/kommunekassa	-
IB utlån startlån	-
IB avsatt avdragsfond startlån	-
IB memoria lånemidler startlån	-
IB langsiktig gjeld til beregning	938 264
Bokførte avskrivninger	45 488
Bokført avdrag	39 414
Beregnet minste tillatte avdrag (k.loven §14-18)	39 414
Differanse mellom bokført og beregnet avdrag	0

Beregnet avdrag på den bokført langsiktig gjelden er på 39,4 mill. kroner.

Det er betalt avdrag på 36,4 mill. kroner i 2023. Resterende 3 mill. kroner er avsatt som kortsiktig gjeld, i henhold til KRS 3, 3.3 pkt. 3.

Note 11 - Pensjon (§ 5-12 c)

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

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

Tabell 11-1: Beregningsforutsetninger

	2023
Avkastning på pensjonsmidler	4,00 %
Diskonteringsrente	3,50 %
Årlig lønnsvekst	2,48 %
Årlig G-regulering	2,48 %
Årlig regulering av pensjoner under utbetaling	1,71 %

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

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

Tabell 11-2: Pensjonskostnader (i hele kroner)

(tall i hele kroner)	2023	2022
A Pensjonspremie (eks. adm) før bruk av premiefond	511 261	-
B Bruk av premiefond	-	-
C Årets pensjonspremie (eks. adm) (betalt premie) (A-B)	511 261	-
D Netto pensjonskostnad (beregnete)	687 119	-
E Premieavvik (C-D)	- 175 858	-
F Amortisering premieavvik	-	-
G Administrasjonskostnader	31 251	-
H Samlet pensjonskostnad ifølge aktuarberegninger (D+F+G)	718 370	-
Pensjonstrekk arbeidstakere (2%)	- 93 104	-
Bokført pensjonskostnad i KFet's regnskap før aga	625 266	-
Aga	49 396	-
Bokført pensjonskostnad inkl. aga	674 662	-

Amortiseringsperiode

Siden premieavviket ikke representerer tilgang av midler må det til slutt «gå i null» ved at inntektsføring av premieavvik i et år fører til utgifter i senere år. I henhold til § 3-5 i budsjett- og regnskapsforskriften skal premieavvik som har oppstått i 2014 og senere bokføres over 7 år. Dette kalles amortisering av premieavviket. Amortisering (utgiftsføring) av tidligere års premieavvik var i 2023 på kroner 0, siden dette er første driftsåret for Tromsøbolig KF. Pensjonsselskapet forvaltnings- og administrasjonskostnader var i 2023 på 31 251 kroner. Dette gir samlet pensjonskostnad på 718 370 kroner.

Akkumulert premieavvik pr. 31.12.2023 er –189 751 kroner inklusiv arbeidsgiveravgift (aga).

Premiefond

Premiefondet er et fond som består av tilbakeført premie og avkastning på pensjonsmidler. Midlene kan kun brukes til premiebetaling. Fondet er ikke en del av balansen til det kommunale foretaket, men bruk av det bidrar til reduksjon i betalt pensjonspremie. Saldo på premiefond pr 31.12.2023 er på kroner 0. Det er i 2023 ikke brukt midler av premiefond.

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

(tall i hele kroner)	2023	2022
I Nåverdi av årets pensjonsopptjening	697 344	-
J Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	-	-
K Forventet avkastning på pensjonsmidlene	10 225	-
D Netto pensjonskostnad eks. adm. (I+J-K)	687 119	-

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

(tall i hele kroner)		2023	2022
P	Verdi av pensjonsmidler 1.1	-	-
Q	Amortisert estimatavvik - årets pensjonsmidler	-	-
K	Forventet avkastning på pensjonsmidlene	10 225	-
C	Årets pensjonspremie	511 261	-
N	Utbetalte pensjoner	-	-
R	Estimerte pensjonsmidler 31.12	521 486	-

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

(tall i hele kroner)		2023	2022
L	Påløpt pensjonsforpliktelse 1.1	-	-
M	Amortisert esitmatavvik - årets forpliktelse	-	-
I	Nåverdi av årets pensjonsopptjening	697 344	-
J	Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse	-	-
N	Utbetalte pensjoner	-	-
O	Estimert påløpt pensjonsforpliktelse 31.12	697 344	-
S	Netto forpliktelse (R-O)	- 175 858	-
T	Arbeidsgiveravgift av netto pensjonsforpliktelse (7,9 %)*	- 13 893	-

I 2023 er pensjonsforpliktelsen høyere enn pensjonsmidlene (underfinansiering), slik at det skal beregnes arbeidsgiveravgift av denne netto pensjonsforpliktelsen, som balanseføres som en del av pensjonsforpliktelsen.

Note 12 - Garantiansvar (§ 5-12 d)

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

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

Faste noteopplysninger om andre forhold

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

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

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

Tromsøbolig KF har ingen bundne driftsfond i 2023.

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

Note 14 - Selvkost (§ 5-13 b)

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

Tromsøbolig KF har i 2023 ingen selvkostfond.

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

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

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

Tromsøbolig KF har i regnskapsåret 2023 ikke solgt finansielle anleggsmidler.

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

Det skal opplyses om ytelser til ledende personer i virksomheten.

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

Mottaker	Lønn/honorar	Øvrig godtgjørelse	Sum
Daglig leder	1 297 758		1 297 758
Styrets leder	118 620		118 620
Øvrige styremedlemmer	280 826		280 826

Lønn/honorar til daglig leder er inklusiv pensjonskostnad.

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

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

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

Fordeling (i hele tall)	Beløp eks mva
Rådgivning	0
Revisjon	57 950
Sum godtgjørelse revisor	57 950

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

Note 18 - Vesentlige poster og transaksjoner i regnskapet

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

Hendelser og transaksjoner

Tromsø kommune utredet i 2022 den fremtidig boligorganisering i Tromsø kommune. I KST-sak 97/22 ble det vedtatt å skille ut boligvirksomheten i et eget kommunalt foretak. Tromsøbolig KF ble opprettet med virkning fra 01.01.2023. Det ble satt opp en åpningsbalanse pr. 01.01.2023 i henhold til KRS 10. Åpningsbalansen viser oversikt over eiendeler (anlegg, bygg etc.), gjeld, og egenkapital, som overføres fra kommunekassa. Det er vedtatt å overføre 20,0 mill. kroner av disposisjonsfond til foretaket ved oppstart. I 2023 er det jobbet med å få på plass alle nødvendige systemer til det kommunale foretaket. Det var ikke klart for å kjøre lønn i eget firma før 1. juni 2023, og mesteparten av Tromsøbolig KF sine inntekter og utgifter ble fortløpende bokført i kommunekassa sitt regnskap, men ved årsslutt flyttet over til regnskapet til Tromsøbolig KF. En del av balansekontoene står fremdeles igjen i kommunekassa, det gjelder for eksempel kundefordringer og leverandørgjeld. Dette vil utlignes fortløpende.

Driftsinntekter

Driftsinntektene er på 147,3 mill. kroner.

Salgs- og leieinntektene på 113,3 mill. kroner er i hovedsak inntekter fra utleie av boliger.

Overføringer og tilskudd fra andre på 34,0 mill. kroner består i hovedsak av overføringer fra Tromsø kommune. Det gjelder refusjon for reduksjon i husleie (Bostøtte) og Blå Kors på henholdsvis 10,9 mill. kroner og 1,5 mill. kroner. Videre har Tromsøbolig KF fakturert Tromsø kommune for husleie for krisesenteret (1,4 mill. kroner) og baser på Heracleum, Laureng og Seminaret (18,3 mill. kroner). Tromsøbolig KF har fakturert NAV for utgifter på midlertidige boliger på 0,3 mill. kroner. Posten består også av forsikringsoppgjør på 0,9 mill. kroner, refusjon fra husbanken på 0,3 mill. kroner og sykkelønsrefusjoner på 0,3 mill. kroner og merverdiavgiftskompensasjon på 0,1 mill. kroner.

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

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Oppr budsjett 2023	Regnskap 2022
Overføringer og tilskudd fra andre	-34 009	-41 827	-58 140	0
Salgs- og leieinntekter	-113 289	-112 000	-121 740	0
Sum driftsinntekter	-147 298	-153 827	-179 880	0

Driftsutgifter

Driftsutgifter er på 138,8 mill. kroner, der posten lønn og sosiale utgifter utgjør 9,4 mill. kroner.

Kjøp av varer og tjenester er 83,6 mill. kroner. Kjøp fra Tromsø kommune utgjør til sammen 12,3 mill. kroner. Det gjelder vaktmestertjenester på 9,4 mill. kroner og administrative tjenester på 2,6 mill. kroner, herunder oppstartskostnader, regnskap, innfordring lønn, sykelønn, HR og arbeidsmiljøtjenester. Tromsøbolig KF har også leid kontorlokaler av kommunen på til sammen 0,3 mill. kroner. Resten av posten på 71,2 mill. kroner er kjøp fra eksterne leverandører, der de største postene er husleieutgifter på 24,7 mill. kroner og vedlikeholdstjenester på 16,3 mill. kroner.

Overføring og tilskudd til andre på 335 462 kroner er i hovedsak merverdiavgiftskompensasjon og tap på fordringer.

Avskrivninger er 45,5 mill. kroner.

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

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Oppr budsjett 2023	Regnskap 2022
Lønnsutgifter	7 463	12 687	12 319	0
Sosiale utgifter	1 887	3 400	3 302	0
Kjøp av varer og tjenester	83 632	53 722	83 959	0
Overføringer og tilskudd til andre	335	2 667	0	0
Avskrivninger	45 488	43 746	43 746	0
Sum driftsutgifter	138 805	116 222	143 325	0

Netto finansutgifter

Netto finansutgift er på 87,4 mill. kroner, og består av renteinntekter på bankinnskudd på 0,6 mill. kroner og renteutgifter på konsernlånet på 48,5 mill. kroner, samt utgiftsført avdrag på 39,4 mill. kroner. Avdraget er omtalt i note 10.

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

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Oppr budsjett 2023	Regnskap 2022
Renteinntekter	-623	-720	-720	0
Utbytter	0	0	0	0
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler	0	0	0	0
Renteutgifter	48 563	49 311	44 586	0
Avdrag på lån	39 414	36 400	36 433	0
Netto finansutgifter	87 353	84 991	80 300	0

Investeringsutgifter og investeringsinntekter

Tromsøbolig KF har investeringsutgifter på til sammen 45,9 mill. kroner. Tromsøbolig KF har kjøpt nye boliger for 33,3 mill. kroner, det er Ishavsvegen 67, Smørblomstvegen 5 og leiligheter i Sjøkanten park. Det er også gjort rehabilitering av eksisterende boligmasser på til sammen 12,0 mill. kroner. Tromsøbolig KF har også kjøpt transportmidler for 0,6 mill. kroner.

Tromsøbolig KF investeringsinntekter består av refusjon fra staten på merverdiavgift på investeringer på 1,1 mill. kroner. Resten av investeringsinntektene består av bruk av konserninterne lån på 44,2 mill. kroner.

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

(tall i hele tusen kroner)	Regnskap 2023	Rev. budsjett 2023	Oppr budsjett 2023	Regnskap 2022
Investeringer i varige driftsmidler	45 943	61 000	60 000	0
Tilskudd til andres investeringer	0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	0	0	0	0
Utlån av egne midler	0	0	0	0
Avdrag på lån	0	0	0	0
Sum investeringsutgifter	45 943	61 000	60 000	0
Kompensasjon for merverdiavgift	-1 152	-5 000	0	0
Tilskudd fra andre	0	0	0	0
Salg av varige driftsmidler	0	0	0	0
Salg av finansielle anleggsmidler	0	0	0	0
Utdeling fra selskaper	0	0	0	0
Mottatte avdrag på utlån av egne midler	0	0	0	0
Bruk av lån	-44 154	-56 000	-60 000	0
Sum investeringsinntekter	-45 306	-61 000	-60 000	0

Kortsiktige fordringer og tap på fordringer

Kortsiktige fordringer er på 66,8 mill. kroner ved utgangen av året.

Kundefordringer er på 66,5 mill. kroner. Disse fordringer er kun mot Tromsø kommune, siden Tromsøbolig KF ikke har fakturert noe selv mot eksterne kunder i 2023. Kundefordringer knyttet til husleiefaktureringer, som er gjort i Tromsø kommune, og deretter overført til KE ved årsslutt beløper seg til 34,2 mill. kroner. Resten av posten 32,3 mill. kroner er påløpte inntekter fra Tromsø kommune, se nærmere omtale i note 21.

Fordring mot NAV er på 278 060 kroner.

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

Kortsiktige fordringer	31.12.2023	31.12.2022
Kundefordringer	66 511 327	0
Til gode merverdiavgift	0	0
Refusjon sykkelønn	278 060	0
Påløpte inntekter	0	0
Forskuddsbetalte utgifter	0	0
Premieavvik	0	0
Sum	66 789 387	0

Kortsiktig gjeld og andre forpliktelser

Kortsiktig gjeld er på 104,7 mill. kroner ved utgangen av året.

Leverandørgjeld er på 103,3 mill. kroner og av dette er 19,2 mill. kroner mot eksterne leverandører. Resten av posten på 84,1 mill. kroner består av kortsiktig gjeld til Tromsø kommune, se nærmere omtale i note 21.

Skyldig arbeidsgiveravgift, feriepenger og forskuddstrekk utgjør til sammen 1,0 mill. kroner.

Periodisering av påløpte utgifter er på 153 683 kroner. Posten består i hovedsak av strøm, vikarleie, arbeidsklær og revisjonstjenester som er levert i 2023.

Periodiserte utgifter knyttet til lønn, pensjon og aga er på 19 738 kroner.

Premieavviket er på 189 751 kroner, og omtales i note 11.

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

Kortsiktig gjeld	31.12.2023	31.12.2022
Leverandørgjeld	103 292 202	0
Skyldig mva.	0	0
Skyldig aga, feriepenger og forskuddstrekk	1 041 678	0
Uopptjente inntekter	0	0
Periodisering av påløpte utgifter	153 683	0
Periodisering av lønn, pensjon og aga	19 738	0
Premieavvik	189 751	0
Sum	104 697 052	0

Note 19 - Økonomisk utvikling

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

Brutto driftsresultat

Brutto driftsresultat viser det økonomiske resultatet av Tromsøbolig KF sin ordinære driftsvirksomhet før finansposter. I 2023 var driftsinntektene 147,3 mill. kroner, mens driftsutgiftene var 138,8 mill. kroner. Dette gir et positivt brutto driftsresultat på 8,5 mill. kroner. I dette ligger inntekter fra Tromsø kommune på 34,0 mill. kroner og utgifter på 12,3 mill. kroner, se note 21 og note 18.

Netto driftsresultat

Netto driftsresultat brukes ofte til å beskrive den økonomiske handlefriheten. Netto driftsresultat er brutto driftsresultat fratrukket renter og avdrag. Netto driftsresultat viser hva som er igjen til avsetninger eller investeringer i den kommunale virksomheten. I 2023 var det et negativt netto driftsresultat 33,4 mill. kroner.

Avslutning av driftsregnskapet - "bunnlinja"

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

Driftsregnskapet ble avsluttet med et merforbruk på 13 372 724 kroner.

Driftsregnskapet for 2023 viste et budsjettavvik (merforbruk før strykning) på 29 732 724 kroner. For å redusere så mye som mulig av merforbruket i henhold til det kommunale regelverket, ble det først brukt 16 360 000 kroner av disposisjonsfond. Etter dette stod det fremdeles igjen 13 372 724 kroner fremført til inndekning i senere år. Saldo på disposisjonsfond er dermed på 0 kroner ved årsslutt.

I tertialrapport 2-2023 (KST-sak 147/23) ble det vedtatt å bruke 3,6 mill. kroner av disposisjonsfond. I forbindelse med avslutning av driftsregnskapet ble resten (16,4 mill. kroner) av disposisjonsfond "tømt" for å redusere mest mulig av årets merforbruk. Etter salderingen mot disposisjonsfond står det fremdeles 13,4 mill. kroner i merforbruk til fremføring.

Tromsø bolig har hverken bundne eller ubundne (disposisjonsfond) driftsfond pr. 31.12.

Avslutning av investeringsregnskapet

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

Investeringsregnskapet ble avsluttet med et udekket beløp på 636 998 kroner.

Investeringsregnskapet for 2023 viste et budsjettavvik (udisponert beløp før strykning) på 11 208 549 kroner, dermed ble 11 208 549 kroner av bruk av konsernlånet strøket. I tillegg ble ytterligere 636 998 kroner strøket siden det manglet bevilgning i årets investeringsbudsjett.

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

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

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

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

Særlige noteopplysninger i årsregnskapet for kommunale foretak

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

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

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

Overføringer mellom virksomheter	Egen Kommune	Andre virksomheter	SUM
Salgs- og leieinntekter	1 647 863	111 640 641	113 288 504
Overføringer med krav til motytelse	19 961 235	1 667 801	21 629 036
Overføringer uten krav til motytelse	12 380 000	0	12 380 000
Sum salg og inntekter	33 989 088	113 308 452	147 297 540

Salgs- og leieinntekter til egen kommune (1,6 mill. kroner) er i hovedsak husleie. Overføringer med krav til motytelse er på 20,0 mill. kroner, mesteparten gjelder husleie Kriesesenteret, Heracleum, Laureng, Seminaret og baser jf. KST-sak 168/22. Overføringer uten krav til motytelse på 12,4 mill. kroner gjelder i all hovedsak reduksjon i husleie (bostøtte) og Blåkors jf. KST-sak 168/22.

Tabell 21-2: Mellomværende (i hele kroner)

Mellomværende med Tromsø kommune	Kortsiktig gjeld	Kortsiktig fordring
Periodiseringer mot kommunekassa	50 463 007	32 341 235
Omklassifisering gjeld og avsetning av avdrag	14 859 175	-
Flytting av utgifter og inntekter fra kommunekassa	18 817 824	33 001 368
MVA-kompensasjon	-	1 168 724
Sum	84 140 006	66 511 327

Kortsiktige gjeld består av påløpte utgifter på 50,5 mill. kroner som var fakturert fra Tromsø kommune til Tromsøbolig KF i 2024 og periodisert tilbake til 2023. Ved årsslutt ble 11,9 mill. kroner av konsernlånet omklassifisert fra langsiktig gjeld til kortsiktig gjeld i forbindelse med avslutning av investeringsregnskapet. Det er også avsatt 3,0 mill. kroner mer i avdrag for å oppnå minimumsavdraget. Kortsiktig gjeld på 18,8 mill. kroner knytter seg til flytting av utgifter fra kommunekassa til Tromsøbolig KF og gjøres opp i 2024.

Kortsiktig fordring består av påløpte inntekter på 32,3 mill. kroner som var fakturert fra Tromsøbolig KF til kommunekassa i 2024 og periodisert tilbake til 2023. Fordringer på 33,0 mill. kroner gjelder i hovedsak husleiefakturer som har skjedd i kommunekassa, og deretter er inntektene blitt flyttet over til Tromsøbolig KF, og gjøres opp i 2024. MVA-kompensasjon for 6. termin er på 1,2 mill. kroner. Denne søkes samlet for den juridiske enheten Tromsø kommune, og oppgjør vedrørende 6. termin overføres når Tromsø kommune mottar det samlede refusjonskravet fra skatteetaten.

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

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

Tromsøbolig KF må dekke inn merforbruk på 13,4 mill. kroner i løpet av 2024 (året etter at merforbruket oppsto). Dersom merforbruket ikke er fullt ut dekket inn i regnskapet i året etter at merforbruket oppsto, skal det resterende beløpet overføres fra kommunekassen til foretaket i budsjettet for 2025 (det andre året etter at merforbruket oppsto), jmfør kommuneloven § 14-12, 2. ledd.

Tromsøbolig KF

Sted:

Dato:

Erland Loe
Daglig leder

Tone Marie Myklevoll
Styrets leder

Marit Jakobsen Leganger
Nestleder

Ketil Arnesen
Styremedlem

Bård Martin Fredheim
Styremedlem

Øyvind Hilmarsen
Styremedlem

Anni Beate Skogman
Styremedlem

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Teams

Sak 13 - Årsberetning 2023 for Tromsøbolig KF

10:25 - 40 min Tema: Økonomi Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Erland Loso

§ 14-7.Årsberetning

Det følger av kommuneloven § 14-7 at det skal utarbeides en egen årsberetning for kommunale foretak. Denne skal ihht. kommuneloven § 9-8 avgis av styret og endelig behandles av kommunestyret innen 30. juni (kommuneloven § 14-3).

Vedlagt følger forslag til årsberetning for 2023.

Forslag til beslutning:

Forslag til vedtak:

1. Styret i Tromsøbolig godkjenner årsberetning for Tromsøbolig KF for 2023.
2. Tromsøbolig KF legger fram årsberetning 2023 for Tromsø kommunestyre med følgende innstilling:


Tromsø kommune vedtar årsberetning for Tromsøbolig KF for 2023.

Vedtak:

1. Styret i Tromsøbolig godkjenner årsberetning for Tromsøbolig KF for 2023.
2. Tromsøbolig KF legger fram årsberetning 2023 for Tromsø kommunestyre med følgende innstilling:

Årsberetning for Tromsøbolig KF for 2023 vedtas.

Vedlegg:

 Sak 13_24_Årsberetning2023_Tromsøbolig_endelig protokoll2303.docx

Tromsøbolig KF

Årsberetning 2023



**Vi jobber for at Tromsø skal
være en trygg plass å bo
- for alle!**

Eierforhold, formål og styrende dokumenter

Tromsøbolig KF er en del av Tromsø kommune. Foretaket skal være et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger. Foretaket skal har ansvaret for prosjektering, bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av Kriesenteret, kommunale velferdsboliger, rus og psykiatriboliger, omsorgsboliger med og uten base og formålsbygg med omsorgsbolig.

Foretaket skal forvaltes i henhold til foretakets vedtekter og kommunens overordnede eierstrategi. I tillegg kommer Tromsø kommunens selskapsspesifikke eierstrategi for Tromsøbolig, som per nå ikke er utarbeidet.

Gjennom året har det vært tett dialog med eier, med ett til to faste månedlige møter med den administrative kommuneledelsen. Det har vært gjennomført tre eiermøter.

Opprettelse og drift

Tromsøbolig KF ble vedtatt opprettet 15.06.22, med planlagt drift av foretaket fra årsskiftet 2023. Foretaket ble etablert 1. januar 2023 og startet med tilsettinger fra 1.februar 2023. En begrenset drift og forvaltning av boliger startet fom.1. juni 2023 og oppbygningen av kompetanse og kapasitet har foregått gjennom hele 2023.

Strategien for foretaket i perioden har vært å få kontroll over porteføljen, bygge organisasjon med riktig kompetanse og prioritere verdibevarende oppgradering og vedlikehold på boligene.



I logoen har Tromsøbolig KF vektlagt konturen av et hustak, inspirert av geometrien i Tromsdalen kirke og horisontlinjene av fjell som bakgrunn. Hustaket symboliserer et trygt og godt hjem, og taket som ly, skydd og husrom. Referansen til Tromsdalen kirke er med på å gi logoen en lokal forankring, og representerer også en høyde som symboliserer trygghet og stabilitet.

Sammen skaper disse elementene en logo som symboliserer trygghet, stabilitet og lokal tilknytning, som er verdier som Tromsøbolig KF ønsker å formidle.

Vi er i gang!

Tromsøbolig er fortsatt i oppbyggingsfase og har vært og er avhengige av Tromsø kommunes støtte, både administrativt og økonomisk. Etablering av foretaket har vist seg å være en større utfordring enn forventet, men foretakets nyansatte medarbeidere har håndtert dette med en imponerende innsats.



Styrets arbeid

2023 har vært et innholdsrikt år der styret har jobbet med etablering av foretaket. En viktig milepæl for styret var å få ansatt administrerende direktør, som tiltrådte fra 1. februar.

Det er krevende å starte et foretak helt fra bunnen av. Fullmakter, rutiner, planer, ansettelser, budsjett, organisering av virksomheten, strategier mv. skal på plass og det har vært lite grunnlagsinformasjon å basere seg på. På grunn av at foretakets økonomi ikke har vært «løsrevet» fra kommunekassa har styret gjennom året ikke hatt anledning til å ha reell kontroll over foretakets økonomiske stilling, noe som har vært svært utfordrende.

Det er i løpet av 2023 avholdt elleve styremøter og behandlet 81 saker. Styret har i perioden bestått av syv medlemmer, herunder en ansattrepresentant som kom på plass i tredje kvartal.

Styrets medlemmer:

Tone Marie Myklevoll – leder

Marit Jakobsen Leganger – nestleder

Øyvind Hilmarsen – styremedlem

Bård Martin Fredheim – styremedlem

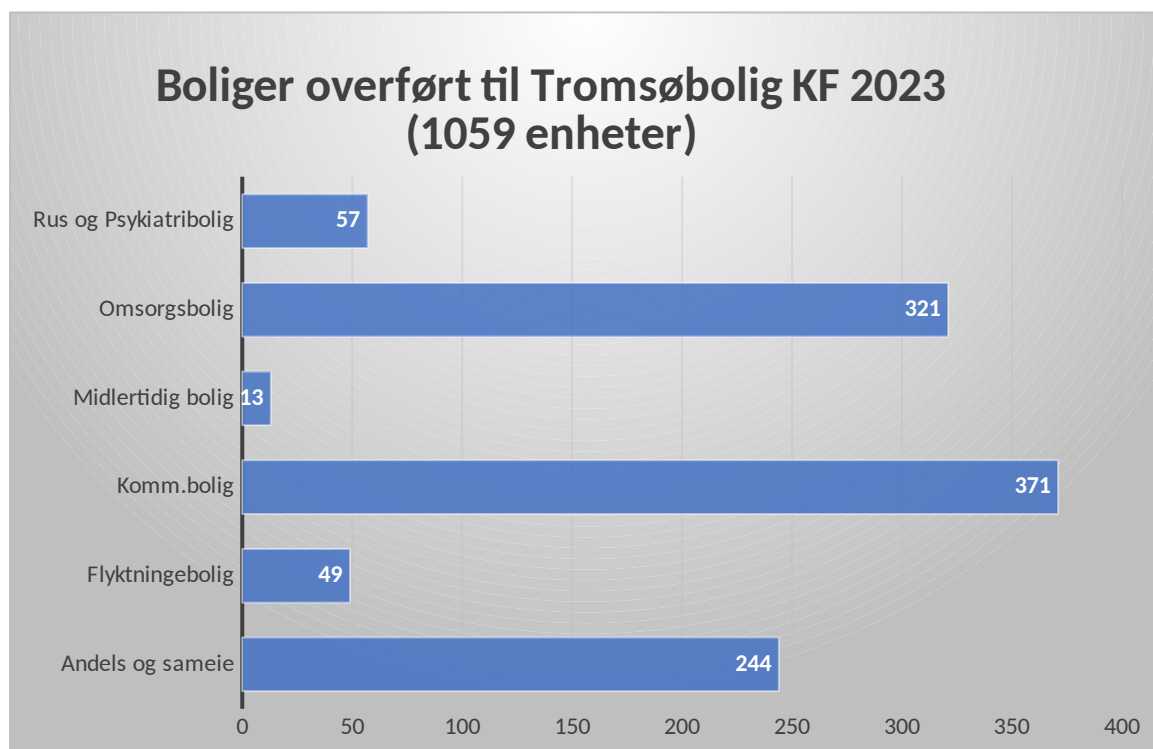
Ketil Arnesen – styremedlem

Anni Skogman – styremedlem

Roger Abelsen – ansattvalgt styremedlem

Første driftsår

I tråd med foretakets strategi, som er basert på Tromsø kommunes boligstrategi «rett hjem», er overføringen av 1 059 kommunalt eide boliger til foretaket gjennomført i løpet av året. Overføring av ca. 400 innleide boliger gjenstår.



2023 har vært et oppstartsår og foretaket erfarer at det fortsatt er tre hovedfaktorer som er avgjørende for å kunne komme i posisjon til å med å løse oppdraget. Det ene er **Tid** til å bygge organisasjonen, det andre oversikt over **totaløkonomien** og det tredje er sikre relasjoner til de viktigste **samarbeidspartnere**.

Drifts- og investeringsbeslutninger og prioriteringer har gjennom hele året i hovedsak vært gjennomført av kommunen. Det ble vurdert som viktig at løpende vedlikehold av boligmassen likevel måtte fortsette gjennom året. Alternativet hadde vært at flere boliger hadde stått tomme.

Kompetanse – og organisasjonsoppbygging pågår fortsatt i organisasjonen.

En del av bakgrunnen for opprettelsen av Tromsøbolig var å få oversikt over boligene og boligøkonomien. Første driftsår har i stor grad gått med til å etablere foretaket, og å skaffe oversikt over boligmassen. På grunn av dette har ikke foretaket vært i posisjon til å kunne innføre gjengs leie i 2023, noe som har medført at kommunens overføring av bostøtte er betydelig redusert. Innføring av gjengs leie er et premiss som er lagt til grunn ved opprettelsen av foretaket. For at foretaket skal klare å innfri premissene som er lagt til grunn for å løfte kvaliteten på boligmassen er gjengs leie i kombinasjon med kommunal bostøtte en sentral forutsetning.

Årsregnskapet Til tross for et krevende første driftsår, er styret av den oppfatning at å etablere et boligforetak har vært et viktig grep og helt sentralt for å kunne skaffe oversikt over boligøkonomien og jobbe målrettet med å øke standarden på kommunens boligmasse.

Årsregnskapet er utarbeidet av Tromsø kommune. Styret er av den oppfatning at årsregnskapet gir et riktig og sannferdig bilde av resultatet i 2023 (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 driftskostnader, overføringer fra kommunen og husleieinntekter.

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

Resultatregnskap 31.12.23

	2023	2022
Driftsinntekter		
Overføring og tilskudd fra andre	-34 009	0
Leieinntekter	-113 289	0
Sum driftsinntekter	-147 298	0
Driftskostnader		
Lønnsutgifter	7 463	0
Sosiale utgifter	1 887	0
Kjøp av varer og tjenester	83 632	0
Overføring og tilskudd til andre	335	0
Avskrivninger	45 488	0
Sum driftskostnader	138 805	0
Brutto driftsresultat	-8 493	
Finansinntekter og kostnader		
Renteinntekter	-623	0
Renteutgifter	48 563	0
Avdrag på lån	39 414	0
Netto finanskostnader	87353	0
Motpost avskrivninger	-45 488	0
Netto driftsresultat	33 373	0
Disponeringer		
Bruk av disposisjonsfond	-20 000	0
Fremført til inndekning senere år (merforbruk)	13 373	0

Kommentarer til driftsinntekter

Driftsregnskapet for 2023 viser lavere inntekter (18 %) enn opprinnelig budsjettet, og 4,5 % lavere enn revidert budsjett. Dette kan forklares med at kapasitetsmangel i foretaket gjorde at kun ca. 80 % av boenhetene (1 059), og dermed også 80 % av leieinntektene, ble overført til foretaket.

Gjengs leie med tilhørende bostøtte er ikke innført som budsjettet. Ytterligere reduksjon i leieinntekter skyldes vakanse (ikke utleide boliger) på kr 6 millioner, utestående restanser på kr 3 millioner. og ikke-regulerte leieinntekter på kr 1 million. Deler av bygningsmassen som står vakant er boliger som på grunn av tilstandsgrad ble overført vakante til foretaket.

Kommentarer til driftsutgifter

Driftskostnadene er justert ned med kr 27 millioner som er 19 % fra opprinnelig budsjett i 2.tertial. 2023 viser et forbruk på kr 139 millioner, noe som er et overforbruk på kr 22,5 millioner etter revidert budsjett pr 2.tertial. Overforbruket skyldes i hovedsak høyt forbruk av kjøp av varer og tjenester som Tromsø kommune, har gjennomført på vegne boligforetaket. Foretaket har gjennom året ikke hatt innsikt i det løpende forbruket.

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

Avskrivninger

Avskrivningene for 2023 utgjør ca. 32 % av de totale driftskostnadene og er høyere enn budsjettet på grunn av nedskrivning av to boliger.

Kommentarer til finansinntekter og – utgifter

Finansinntektene viser noe lavere renteinntekter enn opprinnelig budsjett for 2023. Lavere renteinntekter på ca. 13,5 % og som utgjør kr 72 000,-skyldes at foretaket ikke har fått hovedmengden av husleieinntekter inn på boligforetakets konto, men er blitt innbetalt til Tromsø kommunes konto.

Renteutgiftene er økt med 8 % fra opprinnelig budsjett.

Avdrag på lån til kommunen er belastet med kr 39,4 millioner, noe som er et avvik på 3 millioner.

Kommentarer til driftsresultatet

Årsregnskapet er avsluttet med netto driftsresultat på - 30,3 millioner kroner. Ved oppstart av boligforetaket ble det avsatt 20 millioner til oppstartskostnader som ble satt på disposisjonsfond. Boligforetaket har derfor et overforbruk på kr 10,3 millioner som fremføres til inndekning i senere år.

Styret har ikke hatt mulighet til å kunne forutse overforbruket eller å kunne justere budsjettet i løpet av 2023 på grunn av at Tromsø kommune ikke har skilt ut Tromsøboligs økonomi fra kommunens før ved årsavslutningen. Det har derfor ikke vært mulig å kunne påvirke driftsresultatet underveis i 2023.

Årsavslutningsposter

Netto driftsresultat er på - 33,3 millioner kroner. 20 millioner strykes mot disposisjonsfond/oppstarts midler. Boligforetaket har derfor et merforbruk på 13,3 millioner som fremføres til inndekning i senere år.

Balanse pr 31.12.23

EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
Egenkapital		
Merforbruk i driftsregnskapet	13 373	0
Udekket beløp i investeringsregnskapet	637	0
Kapitalkonto	-181 230	0
Sum egenkapital	-167 220	0
Langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	-943 005	0
Pensjonsforpliktelser	-711	0
Sum langsiktig gjeld	-947 716	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	-103 292	0
Annen kortsiktig gjeld	-190	0
Sum kortsiktig gjeld	-104 697	0
Sum gjeld	-1 048 413	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	-1 215 634	0
EIENDELER	2023	2022
Anleggsmidler		
Faste eiendommer og anlegg	1 122 306	0
Utsyr, maskiner og transportmidler	2 119	0
Sum varige driftsmidler	1 124 425	0
Pensjonsmidler	521	0
Sum anleggsmidler	1 124 946	0
Omløpsmidler		
Bankinnskudd og kontanter	23 898	0
Kundefordringer	66 511	0
Andre kortsiktige fordringer	278	0
Sum omløpsmidler	90 687	0
SUM EIENDELER	1 215 634	0

Endring i arbeidskapital

Avviket mellom balansen og bevilgningene skyldes at 20. mill. kroner i disposisjonsfond ble overført fra Tromsø kommunekassa til Tromsøbolig KF uten føring i bevilgningen, jamfør KRS 10. Overføring av midlene skjedde i juni 2023, som

var foretakets oppstartsår, og en har derfor ingen data fra tidligere år for å måle lønnsomhet mot.

Investeringer

Det er gjort investeringer for totalt 45,9 millioner, hvorav 44,15 er bruk av lån og 1,15 er kompensasjon for merverdiavgift. Differansen fra budsjettet 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.

I 2023 var ca. 63% av investeringene planlagt gjennom kommunens HAP og hastetiltak. Dette gjelder boligkjøp og vedlikehold og oppgraderinger. Boligforetakets investeringer er oppstart av «100-bolig prosjektet» og kjøp av eiendommen Ishavsveien 67.

Fremført til inndekning senere år på kr. 637 000,- gjelder innkjøp av varebil.

Investering pr 31.12.23

Investeringer	2023	2022
Investering i varige driftsmidler	45 943	0
Sum investeringer	45 943	0
Kompensasjon for merverdiavgift	-1 152	0
Bruk av lån	-44 154	0
Sum investeringsinntekter	-45 306	0
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	637	0

Usikkerhetsmomenter

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

Miljø, organisasjon, helse og sikkerhet

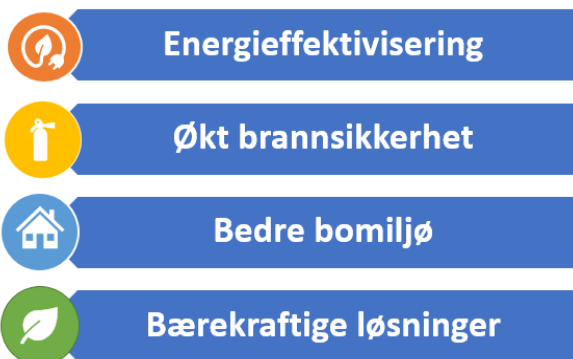
Den vedtatte [HR-strategien til Tromsø kommune](#) ligger til grunn for foretakets arbeid. Dette innebærer at foretaket skal ha en høy etisk standard. På grunn av lavt antall ansatte har foretaket foreløpig ikke eget Arbeidsmiljøutvalg (AMU), men det er imidlertid holdt samarbeidsmøter hver 14.dag hvor 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 2023 var på 15% hvor 13,7 % er langtidsfravær.

Det arbeides for å få i stand gode rutiner og prosedyrer for i minst mulig grad påvirke ytre miljø.



Ingen spesifikke miljømål er satt foreløpig, men 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.

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Teams

Sak 14 - Forslag til endring av vedtekter for Tromsøbolig

11:15 - 30 min Tema: Styret Sakstype: Beslutning Saksansvarlig: Erland Loso

Saken ble fremmet i styremøte 1/24 og styrets endringer av fortakets vedtakter legges frem for vedtak før disse sendes til kommunestyret.

Vedlegg:

-  Sak 6_24_forslag nye vedtekter.docx
-  Vedtekter_sammenlikning_gjeldende_og_forslag til nye .docx

Vedtekter for Tromsøbolig KF

Vedtatt av styret i Tromsøbolig KF: Behandlet 26.jan 24 sak 6/ 24 og 22.mars 24 sak 6/24

Vedtatt av kommunestyret: (sak/dato)

§ 1 Om foretaket

Foretakets navn er Tromsøbolig KF, heretter benevnt foretaket. Tromsøbolig KF er et kommunalt foretak opprettet i tråd med vedtak i Tromsø kommunestyre 15.06.22 i sak 97/22 og kommunelovens kapittel 9.

Foretaket er ikke eget rettssubjekt, og er direkte underlagt Tromsø kommunestyre.

§ 2 Foretakets forretningskontor

Foretakets kontor er i Tromsø kommune og er registrert i foretaksregistret med organisasjonsnummer 930 031 704.

§ 3 Foretakets formål

Foretaket skal være et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger.

Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene.

Foretaket skal ha særlig høye ambisjoner innenfor egne formål, hunder bærekraft- og miljø, utvikling og teknisk kvalitet, sambruk og arealeffektivitet.

§ 3 Styrets sammensetning og funksjonstid

Tromsø kommunestyre oppnevner foretakets styre og utpeker styrets leder og nestleder.

Styret skal bestå av 7 medlemmer, hvorav ett medlem velges av og blant de ansatte. Det skal velges ett varamedlem. Styret velges for minimum to år, men maksimalt fire år.

Styremedlem valgt av og blant de ansatte velges for to år.

Ved styrets sammensetning skal det blant annet legges vekt på å ha personer med innsikt og erfaring fra økonomi, eiendomsutvikling og forvaltning. Det bør

videre vektlegges at styret samlet innehar ledererfaring, eiendomsfaglig og strategisk kompetanse.

Styrets godtgjørelser fastsettes av Tromsø kommunestyre.

§ 4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet.

Styret skal:

- føre løpende tilsyn med virksomheten og ha ansvar for at pålagte oppgaver utføres i henhold til lov, forskrifter, budsjetter og eventuelle pålegg
- sørge for at saker som skal behandles i kommunestyret er tilstrekkelig forberedt
- iverksette kommunestyrets vedtak
- fremlegge tertial- og årsrapport for kommunestyret
- ansette og fastsette lønn til daglig leder
- føre tilsyn med daglig leders ledelse av foretaket

§ 5 Styrets fullmakter

Styrets fullmakter til igangsetting av investeringsprosjekter, innleie, kjøp og salg av eiendom er begrenset av det til enhver tid gjeldende økonomi – og delegasjonsreglement for kommunale foretak i Tromsø kommune.

§ 6 Daglig leder

Daglig leder ansettes av styret i foretaket.

Daglig leder er direkte underordnet styret og skal følge de retningslinjer og pålegg som styret gir. Daglig leder sørger for den daglige ledelse av foretaket og har ansvar for at enhver arbeidsoppgave utføres i overensstemmelse med gjeldende bestemmelser og i henhold til de vedtak som er fattet av styret.

Daglig leder skal til enhver tid holde styret orientert om alle forhold av betydning for virksomheten herunder økonomi og personalforhold.

§ 7 Representasjon

Styreleder eller daglig leder etter fullmakt fra styreleder, representerer foretaket utad. Styrets leder har representasjons- og signaturrett alene.

Daglig leder har representasjons- og signaturrett alene innenfor daglig leder sitt myndighetsområde.

§ 8 Øvrige bestemmelser

Tromsø kommune forhandler på vegne av foretaket i tråd med prinsippene i Hovedavtalen. Tillitsvalgte i foretaket har rett på bistand fra hovedverneombud i alle saker i foretaket.

Avtaler som binder hele Tromsø kommune som juridisk person gjelder for foretaket med mindre det i den enkelte avtale er gjort eksplisitt unntak for dette.

§ 9 Ikrafttredelse

Vedtektene trer i kraft fra det tidspunktet de vedtas av Tromsø kommunestyre.

Vedtekter for Tromsøbolig KF-

§Vedtatt av styret i Tromsøbolig KF: (sak/dato)

Vedtatt av kommunestyret: (sak/dato)

-

§_1 Om foretaket

Foretakets navn er Tromsøbolig KF, heretter benevnt foretaket.

Tromsøbolig KF er et kommunalt foretak opprettet i tråd med vedtak i Tromsø kommunestyre 15.06.22 i sak 97/22 og kommunelovens kapittel 9. -

Foretaket er ikke eget rettssubjekt, og er direkte underlagt Tromsø kommunestyre.-

Foretakets forretningskontor er i Tromsø kommune. Foretaket skal registreres registrert i foretaksregistret. med organisasjonsnummer 930 031 704.

§_2 Formål-

Foretaket skal være et velferdspolitisk virkemiddel for å fremskaffe, eie, forvalte og utvikle utleieboliger til de målgruppene kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med boliger.

Foretaket skal forvalte realverdiene som eiendommene representerer gjennom kostnadseffektivt vedlikehold, drift, forvaltning og utvikling av eiendommene.-

Foretaket skal være bransjeledende ha særlig høye ambisjoner innenfor formålene sine egne formål, herunder bærekraft- og miljø, teknologiutvikling utvikling og teknisk kvalitet, sambruk og arealeffektivitet.

§

§_3 Styrets sammensetning og funksjonstid-

Tromsø kommunestyre oppnevner foretakets styre og utpeker styrets leder og nestleder.-

Styret skal bestå bestå av 7 medlemmer, hvorav ett medlem velges av og blant de ansatte. I tillegg velges fem varamedlemmer ett varamedlem. Styret velges for minimum to år år, men maksimalt fire år. år.

Styremedlem valgt av og blant de ansatte velges for to år. år.

Ved styrets sammensetning skal det blant annet legges vekt på å velge personer med innsikt og erfaring fra økonomi, eiendomsutvikling og forvaltning. Det bør videre vektlegges at styret samlet innehar ledererfaring, organisasjonskunnskap, økonomisk innsikt eiendomsfaglig og strategisk kompetanse.-

Styrets godtgjørelser fastsettes av Tromsø kommunestyre.-

§ 4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret har myndighet til å treffe vedtak i alle saker som gjelder foretaket og dets virksomhet.

Styret skal:-

- føre løpende tilsyn med virksomheten og ha ansvar for at pålagte oppgaver utføres i henhold til lov, forskrifter og eventuelle pålegg
- sørge for at saker som skal behandles i kommunestyret er tilstrekkelig forberedt
- iverksette kommunestyrets vedtak
- fremlegge tertial- og årsrapport for kommunestyret
- Ikke ta opp lån eller påføre kommunen forpliktelser, utover det som følger av de budsjetter eller vedtak kommunestyret har fastsatt
- ansette og fastsette lønn til daglig leder
- føre tilsyn med daglig leders ledelse av foretaket

Styret har ansvaret for at Tromsø kommunes etiske retningslinjer og personalpolitikk er førende ifor foretaket. Foretaket skal drives på en etisk forsvarlig måte. Styrets arbeidsgivermyndighet skal utøves i samsvar med kommunens forpliktelser etter hovedavtalen og hovedtariffavtalen. Avtaler og ordninger som gjelder i Tromsø kommune, gjelder også i foretaket, herunder pensjons-, tariff- og særavtaler.

§ 5 Styrets fullmakter

Styrets fullmakter til igangsetting av investeringsprosjekter, innleie, kjøp og salg av eiendom er begrenset til de fullmakter kommunedirektøren til enhver tid har. Tromsø kommunes av det til enhver tid gjeldende retningslinjer økonomi - og delegasjonsreglement for salg av fast eiendom gjelder for foretaket. kommunale foretak i Tromsø kommune.

§ 6-

§ 4 Daglig leder

Daglig leder settes av styret. i foretaket.

Daglig leder er direkte underordnet styret og skal følge de retningslinjer og pålegg som styret gir. Daglig leder forestår den daglige ledelse av foretaket og har ansvar for at enhver arbeidsoppgave utføres i overensstemmelse med gjeldende bestemmelser og i henhold til de vedtak som er fattet av styret. Daglig leder skal til enhver tid holde styret orientert om alle forhold av betydning for virksomheten herunder økonomi og personalforhold. -

Daglig ledelse og drift av foretaket omfatter ikke saker som etter foretakets forhold er av uvanlig art eller stor betydning.

§ 57 Representasjon

Styreleder eller daglig leder etter fullmakt fra styreleder, representerer foretaket utad. Styrets leder har representasjons- og signaturrett alene.–

Daglig leder har representasjons- og signaturrett alene innenfor daglig leder sitt myndighetsområde.–

-

§ 8

~~§ 6~~ Ikrafttredelse

~~Vedtektene trer i kraft fra det tidspunkt de vedtas av Tromsø kommunestyre.–~~

-

§ 7 Øvrige bestemmelser

Tromsø kommune forhandler på vegne av foretaket i tråd med prinsippene i Hovedavtalen. Tillitsvalgte i foretaket har rett på bistand fra hovedverneombud i alle saker i foretaket.

Avtaler som binder hele Tromsø kommune som juridisk person gjelder for foretaket med mindre det i den enkelte avtale er gjort eksplisitt unntak for dette.–

-

§ 9 Ikrafttredelse

Vedtektene trer i kraft fra det tidspunktet de vedtas av Tromsø kommunestyre.

-

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Teams

Sak 15 - Fullmakter og fullmaktstruktur for Tromsøbolig

11:45 - 30 min Tema: Organisasjon Sakstype: Diskusjon Saksansvarlig: Erland Loso

Saken legges frem for styret for å beskrive hvordan foretaket jobber for å sikre ansvarliggjøring av ansatte, effektiv styring, desentralisering av beslutningsmyndighet og fleksibilitet. Hensikten er drive Tromsøbolig mer effektivt og i tråd med foretakets oppdrag.

I Tromsøbolig kommer hierarkiet til uttrykk gjennom delegasjon av myndighet og ansvar på fire nivåer:

- Styret:** Styret i Tromsøbolig har det øverste ansvaret for å fastsette overordnede mål, strategier og retningslinjer for virksomheten. De tar beslutninger av strategisk karakter og fører tilsyn med administrasjonen for å sikre at virksomheten drives i samsvar med gjeldende lover, regler og vedtekter.
- Administrerende direktør:** Administrerende direktør (adm.dir.) er ansvarlig for den daglige driften av Tromsøbolig i tråd med styrets retningslinjer og beslutninger. Adm.dir. har fullmakter til å ta operasjonelle beslutninger og lede organisasjonen mot å oppfylle sine mål og oppgaver.
- Seksjonsledere:** Seksjonsledere har ansvar for spesifikke områder innenfor organisasjonen, for eksempel vedlikehold, økonomi eller utleie. De har delegert myndighet fra adm.dir. til å ta beslutninger og lede sine respektive avdelinger eller seksjoner for å oppnå målene som er fastsatt av styret og adm.dir.
- Andre med fullmakter:** Dette inkluderer ansatte på ulike nivåer i organisasjonen som har blitt delegert spesifikke fullmakter innenfor sine ansvarsområder. Disse medarbeiderne kan ta operative beslutninger og utføre oppgaver i samsvar med retningslinjer og prosedyrer som er fastsatt av styret, adm.dir. og seksjonsledere.

Tromsøbolig må en egen struktur hvor ansvar er tydelig definert og fordelt, slik at det er klart hvem som er ansvarlig for ulike beslutninger og handlinger. Slik kan beslutninger tas raskt, og effektivt på lavest mulig nivå, når det er klare retningslinjer for hvordan myndighet og ansvar er fordelt. Organisasjonen kan tilpasse seg endringer og utfordringer på en mer fleksibel måte, uten å være bundet av strenge hierarkiske strukturer.



Administrerende direktør legger frem et forslag til "fullmaktstruktur for Tromsøbolig" med en matrise som klargjør og dokumenterer fordelingen av beslutningsmyndighet og ansvar i en organisasjon. Matrisen viser hvilke personer eller nivåer som har myndighet til å ta beslutninger innenfor ulike områder eller prosesser, og hvilke typer beslutninger de har autoritet til å ta.

Forslag til beslutning:

Forslag til vedtak:

Styret vedtar dokumentet fullmaktsstruktur og vedlagt matrise som gjeldende for foretaket.

Vedlegg:

-  Sak 14_24_Fullmaktsstruktur_TromsøboligKF.docx
-  Fullmaktsmatrise_Tromsøbolig_16.mars.pdf

Fullmakter og fullmaktstruktur

Tromsøbolig KF

Styrebehandlet i Tromsøbolig KF 22.mars 2024

I. Formål

Dokumentet beskriver beslutningsnivåer, ansvar og fullmakter for Tromsøbolig KF (heretter Tromsøbolig) og har som formål å beskrive ansvars- og myndighetsområdet i foretaket.

Dette dokumentet danner grunnlaget for utøvelse av fullmakter for alle beslutningsnivåene i Tromsøbolig. Alle ansatte har et ansvar for at virksomhetens styringssystem etterleves og at svakheter i dette forbedres. Dette innebærer et ansvar for å følge vedtatte retningslinjer og prosedyrer, for å varsle observerte brudd, og til å foreslå forbedringer.

II. Omfang/virkeområde

Gjelder for alle ansatte og andre som opptre på vegne av Tromsøbolig. Enhver bruk av fullmakter i foretaket må utøves innenfor de rammene som kommer frem av kommunens regelverk, i tillegg til de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter, samt bestemmelser gitt i foretakets vedtekter og instruksjer.

III. Ansvar

Administrerende direktør er ansvarlig for implementering og vedlikehold av reglementet. Ledere på alle nivå har ansvaret for at egne medarbeidere gjør anskaffelser iht. Tromsø kommunes innkjøpsreglement.

IV. Beskrivelse

Beslutningsnivåene i virksomheten

Formelle fullmakter er en sentral del av den totale kontrollen med beslutninger som iverksettes i virksomheten. Den helhetlige fullmaktsstruktur består av:

1. Kontrolltiltak (ledelseskontroller, arbeidsdeling, rutinebeskrivelser, systembegrensninger, stillingsbeskrivelser, mv.).
2. Formelle fullmakter (fullmakt til å godkjenne for utbetaling, forplikte Tromsøbolig ved anskaffelser, tegne utleiekontrakter, mm.)

Generelt har alle ledere plikt til å påse, evaluere og iverksette nødvendige forbedringer, slik at den totale interne kontrollen innenfor lederens ansvarsområde er tilfredsstillende.

Tromsøbolig har fire beslutningsnivåer

Nivå 1	Styret
Nivå 2	Administrerende direktør
Nivå 3	Seksjonsleder
Nivå 4	Andre med delegerte fullmakter (teamledere, prosjektledere eller andre)

Tabell 1: Beslutningsnivåer i Tromsøbolig KF

Nivå 1: Tromsøbolig KF styre

Styret er overordnet ansvarlig for Tromsøboligs virksomhet. Styrets ansvar er beskrevet i kommuneloven med forskrifter, vedtektene og styreinstruksen, samt retningslinjer og instruks gitt av Tromsø kommune.

Styret utsteder fullmakter til administrerende direktør og skal påse at foretaket arbeider etter de retningslinjene som angis gjennom Tromsøbolig visjon, mål, strategi og budsjett.

Nivå 2: Administrerende direktør

Administrerende direktør er ansvarlig for Tromsøboligs daglige virksomhet og ansvar som er beskrevet i kommuneloven med forskrifter, vedtektene og administrerende direktørs arbeidsavtale, Instruks og stillingsbeskrivelse, samt instruks gitt av Tromsø kommune. Adm. dir. og bare denne, utsteder alle fullmakter til Tromsøboligs ansatte. Denne myndigheten gjelder for nivå 2 til 4 som beskrevet over i tabell 1.

Nivå 3: Seksjonsledere

Seksjonsledere inngår i adm. dirs ledergruppe og har budsjett- og resultatansvar for egen seksjon. Seksjonsledere utøver sine tildelte fullmakter i henhold til dennes stillingsbeskrivelse, samt foretakets prioriteringer og budsjett godkjent av adm.dir. og styret. Seksjonsledere er ansvarlig for Tromsøboligs daglige virksomhet innenfor sin seksjons ansvarsområde og rapporterer til administrerende direktør.

Nivå 4: Andre med delegerte fullmakter

Dette nivået er avgrenset til roller eller funksjoner som delegert fullmakter til et budsjett med tilhørende selvstendige ansvarsområder. Ansvarsområder skal være nærmere beskrevet i stillingsbeskrivelse, spesifikke oppdragsbeskrivelser der de utøver sine tildelte fullmakter i henhold til fullmaktstrukturen, ansvarsområde og budsjett.

V. Beskrivelse av beslutningsprosessen i Tromsøbolig

Følgende faser skal være gjennomført og dokumentert for alle tiltak med økonomiske konsekvenser for foretaket:

Anbefaling/ innstilling ➡ vurdere og akseptere ➡ godkjenne ➡ iverksette

Anbefaling	Innebærer å fremme et forslag til endelig godkjenning. Enhver i foretaket har mulighet og rett til å fremme en anbefaling.
Vurdere og akseptere	Et kontrolltiltak for alle nivå som skal sikre at behovet for beslutningen er reelt.
Godkjenning	Formelle fullmakt jf. fullmaktsmatrise; fullmakt er knyttet til det å kunne godkjenne at en handling med en økonomisk/potensiell økonomisk konsekvens.
Iverksettelse	Iverksettelse gjennomføres i tråd med godkjent beslutning.

Tabell 2: Milepæler i beslutningsprosessen

Grunnleggende prinsipper for fullmaktsstrukturen

- **Beløpsgrenser er ekskl. mva.** med mindre annet er angitt.
- **Fullmakt er å betrakte som en personlig myndighet**, hvor denne personen i kraft av sin stilling, innehar det ansvaret utøvelsen av en slik myndighet innebærer.
- **Stillingsbeskrivelser angir ansvarsområde og begrenser fullmaktshavers handlingsrom.** Fullmaktsmatrisen sammen med stillingsbeskrivelser, angir og avgrensar ansvarsområder og beslutningsmyndighet. Den enkeltes leder er ansvarlig ansvarlig for å utarbeide tilstrekkelige stillingsbeskrivelser for sine medarbeidere.
- **Ingen har fullmakt utover sitt budsjett.** Dette gjelder også før budsjettet nås dersom enkelttransaksjonen vil kunne medføre overskridelse, eller at inntektsbudsjettet ikke nås.
- **Beløpsgrenser angir enkelttransaksjoner** med mindre annet er angitt. Der det er naturlig å se flere transaksjoner i sammenheng skal beløpet ses samlet. For leieavtaler eller rammeavtaler gjelder beløpsgrensen det samlede leiebeløpet for hele leieperioden.
- **Regler for anskaffelser skal følges.** Alle fullmakter knyttet til anskaffelser forutsetter at lov og forskrift for offentlige anskaffelser og følges.

- **Endringer i ansvarsforhold medfører endring i fullmakt.** Alle tildelte fullmakter skal, dersom ansvarsforhold endres, opphøre og nye skal utstedes i henhold til nytt ansvarsområde og fullmaktsmatrisen.
- **Spesialfullmakter** kan utstedes ved særskilte tidsbegrensede behov. Adm. dir. utsteder og godkjenner alle fullmakter etter innstilling fra vedkommende ansattes nærmeste leder. Innstilling skal følge linjen
- **Bare styret og administrerende direktør kan endre fullmaktene i foretaket.**

Bestilling, attestasjon og anvisning av varer og tjenester

Alle bestillinger eller anskaffelser skal gjennomføres etter «Reglement for økonomiske fullmakter» for Tromsø kommune. Anskaffelse utenfor rammeavtaler skal følge [lov om offentlige anskaffelser](#) og [forskrift om offentlige anskaffelser](#).

Type avtale	Beløpsgrense eksl. MVA	Bestilling/attestasjon og anvisningsmyndighet
Innenfor ramme-/særavtale, kjøp av varer og tjenester	Uavhengig av beløp	Administrerende direktør
Enkeltkjøp*	Uavhengig av beløp	Administrerende direktør
Innenfor ramme-/særavtale, kjøp av varer og tjenester	Opptil 2 mill. kr	Seksjonsleder
Innenfor ramme-/særavtale, kjøp av varer og tjenester	Opptil 1,3 mill. kr	Seksjonsleder
Enkeltkjøp utenfor rammeavtale*	Opptil 100 000 kr	Seksjonsleder
Innenfor ramme-/særavtale, kjøp av varer og tjenester	Opptil 100 000 kr	Medarbeider med rekvisisjons-/attestasjonsrett
Enkeltkjøp utenfor rammeavtale	Opptil 5 000kr	Medarbeider med rekvisisjons-/attestasjonsrett

Relevante dokument:

Instruks og stillingsbeskrivelse for Administrerende direktør i Tromsøbolig KF

Reglement for økonomiske fullmakter (versjon desember 2018) ,Tromsø kommune

Styret i Tromsøbolig KF

Dato: Fredag 22.03.2024, 09:00 - 12:00 (CET)
Sted: [Microsoft Teams](#)
Behandlingsmåte: Teams

Sak 16 - Eventuelt

12:15 - 5 min Saksansvarlig: Tone Marie Myklevoll