

Årsrapport 2018

Sortland Boligstiftelse



Innholdsfortegnelse

0.	STIFTELSENS BOLIGFORVALTNING	3
1.	VIDEREUTVIKLE STIFTELSENS EIENDOMSPORTEFØLJE PLANMESSIG OG KOSTNADSEFFEKTIVT	3
1.1	Utbedring og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse	3
1.2	Nye prosjekter	4
1.3	Kjøp og salg av leiligheter/eiendommer	4
1.4	Sikkerhet i boligene	4
2.	YTE GOD SERVICE OG INFORMASJON TIL VÅRE KUNDER	5
2.1	Prosjektet fra leie til eie	5
2.2	Service til kunder	5
3.	TREFFE MÅLGRUPPENE I TRÅD MED STIFTELSENS FORMÅLSPARAGRAF	6
3.1	Tildeling av boliger	6
3.2	Utleie av boliger generelt	7
4.	ØKONOMI	7
5.	ADMINISTRASJON OG STYRE	8
5.1	Kompetanse og organisasjon	8
5.2	Fravær	8
5.3	Styret i Sortland Boligstiftelse	8
6.	ÅRSBERETNING OG REGNSKAP	9

0. STIFTELSENS BOLIGFORVALTNING

Sortland Boligstiftelse disponerte pr 31.12.18 i alt 351 boliger. Dette inkluderer også boliger som Sortland kommune eier (Margrethe Wiigsvei 6/10, Lamarktunet, Kjempenhøy, Parkveien 2), men som Sortland Boligstiftelse leier ut på vegne av kommunen. Tallet inkluderer også de to borettslagene vi er forretningsfører for.

1. VIDEREUTVIKLE STIFTELSENS EIENDOMSPORTEFØLJE PLANMESSIG OG KOSTNADSEFFEKTIVT

1.1 Utbedring og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse

Totalt sett kjøpte vi vedlikeholdstjenester for drøye 3 millioner kroner i 2018. Dette er på samme nivå som i 2017. I tillegg engasjerte vi også håndverkere på prosjektbasis for å få utført mer vedlikehold.

Det ble utført mye innvendig vedlikehold, eksempelvis skifte/rehabilitering av fem kjøkken, fem bad osv. Utvendig ble totalt 9 bygg beiset/malt. I tillegg til mange andre større og mindre vedlikeholdsoppgaver.

Eksempelvis kan det nevnes at vi på de siste 7 årene har beiset totalt 48 bygg (inkl. Parken), vi har skiftet 37 kjøkken og pusset opp 26 bad.

Som i foregående år har hadde stiftelsen også i 2018 inntil 5 håndverkere i aksjon (fast ansatte og ulike engasjement). Dette har betydd at vi har kunnet utføre store vedlikeholdsoppgaver og har hatt stor fleksibilitet.

For øvrig henvises det til egen årsrapport om vedlikehold.



1.2 Nye prosjekter

Sortland Boligstiftelse ønsker å være i posisjon til å øke antall utleieboliger og vi er i ferd med å omregulere flere eiendommer. Skogveien 9/11 er et prosjekt som vi startet opp med for 5 år siden, og reguleringen ble godkjent i februar 2018.

Vi har også startet arbeidet med omregulering av området mellom Lykkentreffv 2 B og Søndre Frydenlund Alle 8. Her planlegges det ca. 20 nye boenheter.

Sortland Boligstiftelse har en ubebygde tomt på ca. 1,6 mål som foreløpig kalles B 10. Tomta er plassert nord for Blåbyhallen (nedenfor sentralbanen) og sørvest for Parken. Her planlegger vi ca. 12-16 mindre boenheter. Her har vi også begynt å forberede omregulering av området.

1.3 Kjøp og salg av leiligheter/eiendommer

I Sørmo Borettslag er samtlige leiligheter solgt slikt at Sortland Boligstiftelse ikke eier noen andeler i borettslaget lengre. Ved årsskiftet 2018/2019 eide Sortland Boligstiftelse totalt 19 av 31 andeler i Lykkentreff Borettslag.

I tillegg til «leie til eie», så kjøpte vi en ny bolig i 2018.



1.4 Sikkerhet i boligene

Sortland Boligstiftelse har hele tiden hatt sterkt fokus på brannsikkerhet både når det gjelder eksisterende boliger og på nybygg. Resultatet er et godt utviklet system som ivaretar eierrollen på en god måte. Vi søker fortsatt etter forbedringer, og vi vil også fremover arbeide mye innen dette området. Det ble som tidligere år utført «brannsyn» på 6 av våre bygg. «Brannsyn» er en gjennomgang med fokus både på rutiner og branntekniske tiltak for bygg. Sortland kommune, teknisk avdeling innkaller og gjennomfører brannsynet sammen med eier (Sortland Boligstiftelse) og brukere (Sortland kommune omsorg).

I 2018 ble det gjennomført elektrisk kontroll i 15 leiligheter (28 i 2017). I 3 leiligheter ble det byttet sikringsskap.

I tillegg kontrolleres brannslanger og håndslukkere i de "særskilte brannobjektene" vi har, Parken, Håløytunet, Snorresvei 41/43, Karlesvei 7 og Lykkentreff Borettslag.

Vi monterte også «komfyrvakter» i 7 leiligheter.

2. YTE GOD SERVICE OG INFORMASJON TIL VÅRE KUNDER

2.1 Prosjektet «Fra leie til eie»

Sortland Boligstiftelse vedtok i 2013 å innføre «gjengs leie» i de fleste av våre gjennomgangsboliger. Vi ønsket å oppnå følgende med vedtaket:

- Større inntekter slik at vi kan være i stand til å realisere flere boliger
- Initiere at private utbyggere satser mer på utleieboliger
- Bidra til økt servicenivå for våre kunder



For å øke servicenivået for våre kunder, samarbeider Sortland kommune og Sortland Boligstiftelse om en stilling som boligrådgiver. En vesentlig oppgave for boligrådgiver er å jobbe med prosjektet «fra leie til eie». I 2018 jobbet vi med flere kandidatfamilier og det ble bosatt 4 familier i forhold til denne ordningen (kjøp av boliger).

I løpet av 2018 overtok en familie leiligheten som var kjøpt i som var i prosjektet boligen.

Totalt er det pr 31.12.18 bosatt 16 familier i ordningen.

2.2 Service til kunder

Generelt er det viktig for Sortland Boligstiftelse å yte god service både til beboere og andre som henvender seg til oss med ulike utfordringer. Det kan være alt fra spørsmål om husleieloven og vedlikehold.

Boligrådgiver har bidratt til at servicen til kunder er blitt enda bedre. Det gis blant annet generelle råd i forhold til økonomi og bolig, ikke nødvendigvis bare til personer som får leilighet hos Sortland Boligstiftelse.



3. TREFFE MÅLGRUPPER I TRÅD MED STIFTELSENS FORMÅLSPARAGRAF

3.1 Tildeling av boliger (eksklusive omsorgsboliger)

I vår boligportefølje har vi nå totalt 351 boenheter som vi eier selv eller som det foreligger forretningsføreravtale med. Av de 351 boenhetene er 137 "vanlige" gjennomgangsboliger + 16 «leie til eie-boliger». De øvrige 198 boenhetene er enten omsorgsboliger og/eller borettslagsboliger.

I 2018 fikk vi 87 søknader om bolig (111 søknader i 2017). Ser vi på gjennomsnittet for de siste årene, så er det en nedgang på ca. 20 % fra tidligere år.



Det ble i alt foretatt tildelinger av 20 ledige boliger (14 i 2017). Noen fikk flere tilbud om bolig (før de endelig takket ja eller nei). I 2018 ble det sendt ut i gjennomsnitt 1,4 tilbud om bolig før noen takket ja. Det tilsvarende tallet i 2017 var 2,9.

Antall søknader:

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antall	121	125	105	128	115	108	86	137	98	110	111	87

Gjennomsnittsalderen på søkerne var 37 år (35 år i 2017).

Antall oppsigelser:

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Antall	53	42	33	28	21	16	19	20	16	26	11	16

Som vi ser av tabellen har antall oppsigelser økt noe fra 2017. Det er usikkert om det er tilfeldige svingninger eller andre årsaker.

13 personer fikk tildelt bolig etter ønske fra NAV. For øvrig er det verdt å merke seg at 25 (29 %) av våre søkere fikk tilbud om bolig (28 % i 2017).

3.2 Utleie av boliger generelt

Antall oppsigelser har ligget mellom 16 og 26 de siste åtte årene bortsett fra i 2017 da antall oppsigelser var nede på 11.

Alle boligene tildeles på møter der personalsjef, NAV sin flyktningkoordinator og NAV sosial er innkalt. Etter ønske fra omsorg og psykiatri/rus, så innkalles også disse på tildelingsmøtene.

I 2018 ble det sendt 10 begjæringer om utkastelse til Namsmannen, og det ble gjennomført en utkastelse. De tilsvarende tallene for 2017 var 9 begjæringer og ingen utkastelser.

De siste årene har det blitt sendt få begjæringer om utkastelse. Antall utkastelser har heldigvis også blitt minimert. Sortland Boligstiftelse har rutiner for hurtig purring og begjæringer når husleien ikke betales på forfall. På denne måten forhindrer vi at det oppstår store husleierestanser, noe som er positivt både når leieboer selv skal betale skyldig husleie og i de tilfellene NAV går inn og dekker gjelda.

Sortland Boligstiftelse samarbeider godt med både Namsmannen, kommunen og NAV for å hindre utkastelser.

I 2017 var 39 boliger bebodd av flyktninger, mens det tilsvarende tallet ved utgangen av 2018 var 35 (noe som tilsvarer 25 % av våre gjennomgangsboliger).

4.0 ØKONOMI

Sortland Boligstiftelse gikk med kr. 1.123.189,- i overskudd for 2018 mot et budsjettert overskudd på kr. 375.500,-. Årsakene til overskuddet er flere, blant annet høyere husleieinntekter og lavere rentekostnader, samt lavere driftskostnader enn budsjettert.



Kompensasjon for merverdiavgift

Vi får nå regelmessig kompensert deler av våre krav i forhold til merverdiavgift. Vi har imidlertid også for 2018 valgt å ikke inntektsføre kompensasjonen (kr. 348.580,-), jfr note 4 i regnskapet.

5.0 ADMINISTRASJON OG STYRE

5.1 Kompetanse og organisasjon

Sortland Boligstiftelse har høyt utdannede ansatte med god kompetanse innen sine fagfelt. Gjennom årene har vi opparbeidet en betydelig kunnskap om profesjonell forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av eiendommer.

Administrasjonen har holdt seg oppdatert innen fagfeltet med deltakelse på aktuelle kurs og seminarer.

Det ble i løpet av 2018 vedtatt å ansette ytterligere en håndverker.

5.2 Fravær

Totalt hadde Sortland Boligstiftelse et fravær på 15,5 % i 2018.

Korttidsfraværet var på 1,7 %.



5.3 Styret i Sortland Boligstiftelse

Styret består av Sigurd Jacobsen (styreleder), Kamilla Ravn Fossem, Geir Halvorsen, beboerrepresentant Astrid Jensen og rådmannens representant Sture Jacobsen.

Det ble avviklet 4 styremøter i 2018.



Regnskap 2018



Sortland Boligstiftelse

Årsrapport for 2018

- Årsregnskap**
- Resultatregnskap**
- Balanse**
- Noter**

Revisjonsberetning

Resultatregnskap

	Note	2018	2017
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	3	<u>26 124 081</u>	<u>25 143 120</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		357 909	182 669
Lønnskostnad	6, 7	5 602 400	5 271 421
Avskrivning	8	6 210 550	5 805 399
Annen driftskostnad	4, 6	<u>10 992 464</u>	<u>10 281 656</u>
Sum driftskostnader		<u>23 163 323</u>	<u>21 541 145</u>
Driftsresultat		<u>2 960 758</u>	<u>3 601 975</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		111 310	26 168
Annen finanskostnad		<u>1 948 879</u>	<u>2 223 672</u>
Netto finansposter		<u>-1 837 569</u>	<u>-2 197 504</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>1 123 189</u>	<u>1 404 471</u>
Årsresultat		<u>1 123 189</u>	<u>1 404 471</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	<u>1 123 189</u>	<u>1 404 471</u>

Sortland Boligstiftelse

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 11	109 245 079	107 880 719
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	206 021	372 322
Sum varige driftsmidler		<u>109 451 100</u>	<u>108 253 041</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	9	4 034 648	4 688 708
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 034 648</u>	<u>4 688 708</u>
Sum anleggsmidler		<u>113 485 748</u>	<u>112 941 749</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		552 277	642 468
Andre fordringer	10	490 603	518 094
Sum fordringer		<u>1 042 880</u>	<u>1 160 562</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	5 800 067	1 415 841
Sum omløpsmidler		<u>6 842 947</u>	<u>2 576 403</u>
Sum eiendeler		<u>120 328 695</u>	<u>115 518 152</u>

Sortland Boligstiftelse

Balanse pr. 31. desember

	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital	2	<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
Sum innskutt egenkapital		<u>200 000</u>	<u>200 000</u>
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	2	<u>19 517 562</u>	<u>18 394 373</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>19 517 562</u>	<u>18 394 373</u>
Sum egenkapital		<u>19 717 562</u>	<u>18 594 373</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	<u>97 038 668</u>	<u>92 962 259</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>97 038 668</u>	<u>92 962 259</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		580 776	752 899
Skyldige offentlige avgifter	4, 5	388 728	337 791
Annen kortsiktig gjeld	10	<u>2 602 961</u>	<u>2 870 830</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>3 572 465</u>	<u>3 961 520</u>
Sum gjeld		<u>100 611 133</u>	<u>96 923 779</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>120 328 695</u>	<u>115 518 152</u>

31. desember 2018
Sortland, 29. mars 2019

Kamilla T Ravn Fossem
Styremedlem

Geir Magne Halvorsen
Styrets nestleder

Sture Odin Jacobsen
Styremedlem

Astrid Johanne Jensen
Styremedlem

Roy Helge Bergheim
Daglig leder

Sigurd Jacobsen
Styrets leder

Noter til regnskapet for 2018

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres i takt med utførelsen. Andelen av salgsinntekter som knytter seg til fremtidige serviceytelser balanseføres som uopptjent inntekt ved salget, og inntektsføres deretter i takt med levering av ytelsene.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet. Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere.

Pensjoner

Selskapets pensjonsordning er ytelsesbasert og er sikret gjennom KLP. Selskapets pensjonsforpliktelse er ikke balanseført. Selskapets pensjonskostnader består av de premier som selskapet utbetaler til administrator av ordningen.

Bruk av estimater

Ledelsen har brukt estimater og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Noter til regnskapet for 2018**Note 2 - Egenkapital**

	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-200 000	-18 394 373	-18 594 373
Årsresultat	0	-1 123 189	-1 123 189
Egenkapital 31.12.	-200 000	-19 517 562	-19 717 562

Note 3 - Salgsinntekter

<i>Pr. virksomhetsområde</i>	2018	2017
Leieinntekter	25 320 823	24 439 372
Øvrige salgsinntekter	803 258	703 748
	<u>26 124 081</u>	<u>25 143 120</u>

Note 4 - Kompensasjon for merverdiavgift

Stiftelsen anses å være kompensasjonsberettiget under kompensasjonslovens paragraf 2. Selskapet har fremmet krav om kompensasjon for regnskapsåret 2018 og beløpet av forsiktighetshensyn ikke tatt inn i regnskapet for 2018. Kravet for 2018 utgjør kr 348 580. Kompensasjon for 2017, kr 360 202 er inntektsført i 2018.

Note 5 - Bankinnskudd

	2018
Bundne skattetrekkmidler utgjør	299 000

Note 6 - Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

<i>Lønnskostnader</i>	2018	2017
Lønninger	4 499 196	4 308 441
Arbeidsgiveravgift	272 981	259 197
Pensjonskostnader	663 071	552 855
Andre ytelser	167 151	150 928
Sum	<u>5 602 399</u>	<u>5 271 421</u>

Noter til regnskapet for 2018

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 8,3 årsverk.

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	1 330 221	234 061	
Styret			

I linjen ytelser til daglig leder inngår både lønn og pensjonskostnader til daglig leder og til fungerende i daglig leders sykefravær.

Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2018	2017
Revisjon	40 900	39 750
Andre attestasjonsoppgaver	31 200	63 200
Andre revisjonsrelaterte tjenester	17 900	17 600

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 7 - Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov. Selskapet har en ytelsesbasert ordning samt en AFP-avtale som administreres av KLP, og ordningen omfatter alle ansatte. Pensjonsforpliktelsen og tilhørende premiefond er iht regnskapsreglene for små foretak ikke bokført i balansen. Saldo på premiefond er pr 31-12-18: kr 1 202 794.

Note 8 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boliger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 591 913	163 823 406	3 477 968	175 893 287
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	10 960 898	47 488	11 008 386
Tilskudd	0	-2 027 000	0	-2 027 000
Avgang solgte driftsmidler	0	-1 770 592	0	-1 770 592
Uttak av eldre anskaffelseskost	0	0	-1 753 274	-1 753 274
Anskaffelseskost 31.12.	8 591 913	170 986 712	1 772 182	181 350 807
Akk.avskrivning 31.12.	0	-70 333 546	-1 566 161	-71 899 707
Balanseført pr. 31.12.	8 591 913	100 653 166	206 021	109 451 100
Årets avskrivninger	0	5 996 762	213 789	6 210 551
Økonomisk levetid		25-50	3	
Avskrivningsplan		Progressive	Lineær	

Noter til regnskapet for 2018

Note 9 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Bokført verdi
Andeler Lykkentreff borettslag	1 900
Borettsinnskudd Lykkentreff borettslag	3 905 000
Egenkapitaltilskudd KLP	127 748
Sum	<u>4 034 648</u>

Sortland Boligstiftelse eier pr 31.12.18, 59 % av borettsinnskuddene i Lykkentreff Borettslag. Pr 31.12.18 har Lykkentreff Borettslag et resultat på kr 267 406 og en egenkapital på kr 9 647 107.

Note 10 - Fordringer og avsetninger

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2018	2017
Periodiserte kostnader	490 602	518 094
<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2018	2017
Forskudd fra kunder	439 474	698 020
Feriepenger og andre lønnsrelaterte poster	615 251	493 894
Avsatte kostnader og påløpte renter	<u>1 548 237</u>	<u>1 678 917</u>
Sum	<u>2 602 962</u>	<u>2 870 831</u>

Note 11 - Gjeld og pantsettelse

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2018	2017
Langsiktig gjeld til husbanken og DNB	70 208 988	62 410 345
<i>Pantsikret gjeld</i>	2018	2017
Gjeld til kredittinstitusjoner	97 038 668	92 962 259
<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2018	2017
Tomter og bygninger	109 245 079	107 880 719