

Årsrapport 2019

Sortland Boligstiftelse



Innholdsfortegnelse

1.	<u>BOLIGFORVALTNING</u>	<u>3</u>
2.	<u>VIDEREUTVIKLE STIFTELSENS EIENDOMSPORTEFØLJE PLANMESSIG OG KOSTNADSEFFEKTIVT</u>	<u>3</u>
	2.1 Utbedring og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse	3
	2.2 Nye prosjekter	4
	2.3 Kjøp og salg av leiligheter/eiendommer	4
	2.4 Sikkerhet i boligene	4
3	<u>YTE GOD SERVICE OG INFORMASJON TIL VÅRE KUNDER</u>	<u>5</u>
	3.1 Prosjektet «Fra leie til eie»	5
	3.2 Service til kunder	5
4	<u>TREFFE MÅLGRUPPENE I TRÅD MED STIFTELSENS FORMÅLSPARAGRAF</u>	<u>6</u>
	4.1 Tildeling av boliger	6
	4.2 Utleie av boliger generelt	7
5	<u>ØKONOMI</u>	<u>7</u>
6	<u>ADMINISTRASJON OG STYRE</u>	<u>8</u>
	6.1 Kompetanse og organisasjon	8
	6.2 Fravær	8
	6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse	8
7	<u>REGNSKAP</u>	<u>9</u>

1. BOLIGFORVALTNING

Sortland Boligstiftelse disponerte pr 31.12.19 i alt 352 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.

2. BOLIGER OG EIENDOMMER

2.1 Utbedring og vedlikehold av eksisterende bygningsmasse

Totalt sett kjøpte vi vedlikeholdstjenester for nesten 6,2 millioner kroner i 2019. Dette er fordobling fra 2018.

Det ble foretatt takskifte på omsorgsboligene i Karlesvei 7 og Snorresvei 41/43 (til sammen 20 boliger).

Det ble også utført mye innvendig vedlikehold, eksempelvis skifte/rehabilitering av fire kjøkken, tre bad osv. Utvendig ble totalt 7 bygg beiset/malt. I tillegg til mange andre større og mindre vedlikeholdsoppgaver.

Eksempelvis kan det nevnes at vi på de siste 8 årene har malt/beiset totalt 55 bygg (inkl. Parken), vi har skiftet 41 kjøkken og pusset opp 29 bad.

Stiftelsen hadde i 2019 inntil 6 håndverkere i aksjon (fast ansatte og ulike engasjement). Men av ulike årsaker var det flere ansatte som i perioder var borte fra jobb. Dette har medført at vi kjøpte langt mer vedlikeholdstjenester enn budsjettet.



2.2 Nye prosjekter

Sortland Boligstiftelse er i posisjon til å øke antall utleieboliger siden vi har flere byggeklare tomter. Vi har regulert noen eiendommer, og kan også utvide med flere enheter på eiendommer som allerede er bebygde (fortetting).

2.3 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 2019/2020 eide Sortland Boligstiftelse totalt 20 av 31 andeler i Lykkentreff Borettslag.



2.4 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. Det ble som tidligere år utført «brannsyn» på sju 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 2019 ble det gjennomført elektrisk kontroll i 48 leiligheter (15 i 2018). I to leiligheter ble det byttet sikringsskap. Vi monterte også «komfyrvakter» i 3 leiligheter.

I tillegg kontrolleres brannslanger og håndslukkere i de "særskilte brannobjektene" vi har, Parken, Håløytunet, Snorresvei 41/43, Karlesvei 7 og Lykkentreff Borettslag. I løpet av 2019 gjennomførte vi også kontroll av alle røykvarslerne og slukkere i samtlige boliger.



3. YTE GOD SERVICE OG INFORMASJON TIL VÅRE KUNDER

3.1 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. Hovedoppgaven for boligrådgiver er å jobbe med prosjektet «fra leie til eie».



I løpet av 2019 overtok en familie som var med i prosjektet boligen som de leide.

Totalt var det pr 31.12.19 bosatt 15 familier i ordningen. I tillegg kommer de familiene som har overtatt boligen.

Anita Auglend overtok som prosjektleder i september 2019 etter at Per Sture Helland Pedersen sluttet.

3.2 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 bidrar 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.



4. TILDELING OG UMLEIE AV BOLIGER

4.1 Tildeling av boliger (eksklusive omsorgsboliger)

I vår boligportefølje har vi nå totalt 352 boenheter som vi eier selv eller som det foreligger forretningsføreravtale med. Av de 352 boenhetene er 138 "vanlige" gjennomgangsboliger + 15 «leie til eie-boliger». De øvrige 199 boenhetene er enten omsorgsboliger og/eller borettslagsboliger.

I 2019 fikk vi 104 søknader om bolig (87 søknader i 2018). Ser vi på gjennomsnittet for de siste årene, så er det omtrent på samme nivå som for tidligere år.



Det ble i alt foretatt 51 tildelinger av 23 ledige gjennomgangsboliger. Noen fikk flere tilbud om bolig (før de endelig takket ja eller nei). I 2019 ble det sendt ut i gjennomsnitt 2,2 tilbud om bolig før noen takket ja. Det tilsvarende tallet de foregående år var hhv 1,4 og 2,9.

Antall søknader:

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Antall	121	125	105	128	115	108	86	137	98	110	111	87	104

Antall oppsigelser eller utgått kontrakt:

År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Antall	53	42	33	28	21	16	19	20	16	26	11	16	23

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

20 personer fikk tildelt bolig etter ønske fra NAV.

For øvrig er det verdt å merke seg at 48 stk (46 %) av våre søkere fikk tilbud om bolig.

4.2 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 NAV sosial, NAV integrering, Sortland kommune v/omsorg, psykiatri/rus og personalsjef innkalles.

I 2019 ble det sendt 11 begjæringer om utkastelse til Namsmannen, men ingen utkastelser ble gjennomført. De tilsvarende tallene for 2018 var 10 begjæringer og ingen utkastelser.

De siste årene har det blitt sendt årlig rundt 10 begjæringer om utkastelse. Antall utkastelser har heldigvis blitt minimert. Sortland Boligstiftelse har rutiner for hurtig puring 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 2018 var 35 boliger bebodd av flyktninger, mens det tilsvarende tallet ved utgangen av 2019 var 33 (noe som tilsvarer 24 % av våre gjennomgangsboliger).

5.0 ØKONOMI

Sortland Boligstiftelse gikk med kr. 225.341,- i underskudd for 2019 mot et budsjettert overskudd på kr. 133.964,-. Flere ulike elementer bidro tallmessig hhv. både positivt og negativt, men hovedårsaken til underskuddet er at det ble utført langt mer vedlikehold enn planlagt.



Kompensasjon for merverdiavgift

I flere år har Sortland Boligstiftelse fått innvilget mva-kompensasjon av Skatteetaten. I gjennomsnitt har vi årlig fått innvilget drøye 300.000,- kr. Mva-kompensasjon beregnes av utført vedlikehold på omsorgsboliger ut fra visse kriterier.

Skatteetaten gjennomførte en kontroll innsendt krav i 2019. Foreløpig konklusjon er at de krever ytterligere dokumentasjon for å innvilge kravet vårt. Revisor Ernst & Young håndterer saken vår og endelig utfall er ikke avklart.

6.0 ADMINISTRASJON OG STYRE

6.1 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.

6.2 Fravær

Totalt hadde Sortland Boligstiftelse et fravær på 21 % i 2019.

Korttidsfraværet var på 1,3 %.



6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse

Siden det var kommunevalg i 2019 ble det også valgt nytt styre i stiftelsen. Resultatet ble at Sigurd Jacobsen fortsatte som styreleder, og at Roar Wessel-Olsen og Werna Steffensen kom inn i styret som politisk valgte representanter. Wessel-Olsen og Steffensen erstattet hvv. Geir Halvorsen og Kamilla Fossem.

I tillegg fortsatte Astrid Jensen som beboerrepresentant og Sture Jacobsen representerer rådmannen.

Styret vedtok i september et nytt strateginotat for årene 2019-2022. Sentrale element i dette er å se Sortland Boligstiftelse i lys av forventet befolkningsutvikling og fremtidig boligbehov. Dette omfatter blant annet utvikling av tomteområder, forberede videre boligbygging, videreføring av «fra leie til eie», lokalisering, økonomi og gjengs leie.

Det ble avviklet 4 styremøter i 2019.



Regnskap 2019



Sortland Boligstiftelse

Årsrapport for 2019

Årsregnskap

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

Revisjonsberetning

Resultatregnskap

	Note	2019	2018
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	3	<u>27 182 640</u>	<u>26 124 081</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		117 510	357 909
Lønnskostnad	6, 7	5 489 339	5 602 400
Avskrivning	8	6 112 372	6 210 550
Annen driftskostnad	4, 6	<u>13 963 994</u>	<u>10 992 464</u>
Sum driftskostnader		<u>25 683 215</u>	<u>23 163 323</u>
Driftsresultat		<u>1 499 425</u>	<u>2 960 758</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		190 261	111 310
Annen finanskostnad		<u>1 915 027</u>	<u>1 948 879</u>
Netto finansposter		<u>-1 724 766</u>	<u>-1 837 569</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-225 341</u>	<u>1 123 189</u>
Årsresultat		<u>-225 341</u>	<u>1 123 189</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	2	<u>-225 341</u>	<u>1 123 189</u>

Sortland Boligstiftelse

Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	8, 11	102 213 159	109 245 079
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	8	<u>132 500</u>	<u>206 021</u>
Sum varige driftsmidler		<u>102 345 659</u>	<u>109 451 100</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	9	<u>4 452 030</u>	<u>4 034 648</u>
Sum finansielle anleggsmidler		<u>4 452 030</u>	<u>4 034 648</u>
Sum anleggsmidler		<u>106 797 689</u>	<u>113 485 748</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		835 013	552 277
Andre fordringer	10	<u>710 109</u>	<u>490 603</u>
Sum fordringer		<u>1 545 122</u>	<u>1 042 880</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende	5	<u>5 591 678</u>	<u>5 800 067</u>
Sum omløpsmidler		<u>7 136 800</u>	<u>6 842 947</u>
Sum eiendeler		<u>113 934 489</u>	<u>120 328 695</u>

Sortland Boligstiftelse

Balanse pr. 31. desember

	Note	2019	2018
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>19 292 221</u>	<u>19 517 562</u>
Sum opptjent egenkapital		<u>19 292 221</u>	<u>19 517 562</u>
Sum egenkapital		<u>19 492 221</u>	<u>19 717 562</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11	<u>88 219 135</u>	<u>97 038 668</u>
Sum annen langsiktig gjeld		<u>88 219 135</u>	<u>97 038 668</u>
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 857 553	0
Leverandørgjeld		1 229 277	580 776
Skyldige offentlige avgifter	4, 5	773 619	388 728
Annen kortsiktig gjeld	10	<u>2 362 684</u>	<u>2 602 961</u>
Sum kortsiktig gjeld		<u>6 223 133</u>	<u>3 572 465</u>
Sum gjeld		<u>94 442 268</u>	<u>100 611 133</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>113 934 489</u>	<u>120 328 695</u>

31. desember 2019

Sortland, .

Werna Inger Steffensen
Styremedlem

Roar Wessel-Olsen
Styremedlem

Sture Odin Jacobsen
Styremedlem

Astrid Johanne Jensen
Styremedlem

Roy Helge Bergheim
Daglig leder

Sigurd Jacobsen
Styrets leder

Noter til regnskapet for 2019

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

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.

Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet og nettoført. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

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 2019

Note 2 - Egenkapital

	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-200 000	-19 517 562	-19 717 562
Årsresultat	0	225 341	225 341
Egenkapital 31.12.	-200 000	-19 292 221	-19 492 221

Note 3 - Salgsinntekter

	2019	2018
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Leieinntekter	26 405 234	25 320 823
Øvrige salgsinntekter	777 406	803 258
	<u>27 182 640</u>	<u>26 124 081</u>

Note 4 - Kompensasjon for merverdiavgift

Stiftelsen anses å være kompensasjonsberettiget under kompensasjonslovens paragraf 2. Stiftelsen har fremmet et krav om kompensasjon for regnskapsåret 2018, som det avventes endelig vedtak for. Av forsiktighetshensyn er dette kravet ikke tatt til inntekt. Kravet for 2018 utgjør kr 348 580.

Krav om kompensasjon for 2019 vil sendes inn i løpet av 2020 og i tråd med valgt regnskapspraksis/prinsipp på området vil dette kravet først tas til inntekt når det er endelig behandlet og utbetalt av skattemyndighetene.

Note 5 - Bankinnskudd

	2019
Bundne skattetrekkmidler utgjør	289 417

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

Lønnskostnader	2019	2018
Lønninger	4 570 920	4 499 196
Arbeidsgiveravgift	291 097	272 981
Pensjonskostnader	699 512	663 071
Andre ytelser	159 764	167 151
Sum	<u>5 721 293</u>	<u>5 602 399</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 6 årsverk.

Noter til regnskapet for 2019

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjonsutgifter	Andre godtgjørelser
Daglig leder	995 516	172 920	

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:	2019	2018
Revisjon	42 200	40 900
Andre attestasjonsoppgaver	31 500	31 200
Andre revisjonsrelaterte tjenester	18 000	17 900

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 7 - Pensjoner

Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, 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 31-12-19: kr 1 326 560.

Note 8 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boliger	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	8 591 913	170 986 712	1 772 182	181 350 807
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	2 301 382	0	2 301 382
Tilskudd	0	-906 000	0	-906 000
Avgang solgte driftsmidler	0	-2 388 451	0	-2 388 451
Anskaffelseskost 31.12.	8 591 913	169 993 643	1 772 182	180 357 738
Akk.avskrivning 31.12.	0	-76 372 397	-1 639 682	-78 012 079
Balanseført pr. 31.12.	8 591 913	93 621 246	132 500	102 345 659
Årets avskrivninger	0	6 038 851	73 521	6 112 372
Økonomisk levetid		25-50	3	
Avskrivningsplan		Progressive	Lineær	

Noter til regnskapet for 2019

Note 9 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Bokført verdi
Andeler Lykkentreff borettslag	2 100
Borettsinnskudd Lykkentreff borettslag	4 305 000
Egenkapitaltilskudd KLP	144 930
Sum	<u>4 452 030</u>

Sortland Boligstiftelse eier pr 31.12.19, 59 % av borettsinnskuddene i Lykkentreff Borettslag. Pr 31.12.19 har Lykkentreff Borettslag et resultat på kr 937 928 og en egenkapital på kr 10 585 435.

Note 10 - Fordringer og avsetninger

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2019	2018
Periodiserte kostnader	710 109	490 602

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2019	2018
Forskudd fra kunder	376 765	439 474
Feriepenger og andre lønnsrelaterte poster	658 379	615 251
Sum	<u>2 362 685</u>	<u>2 602 962</u>

Note 11 - Gjeld og pantsettelse

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2019	2018
Langsiktig gjeld til husbanken og DNB	65 500 661	70 208 988

<i>Pantsikret gjeld</i>	2019	2018
Gjeld til kredittinstitusjoner	88 219 135	97 038 668

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2019	2018
Tomter og bygninger	102 213 159	109 245 079