

Årsrapport 2022

Sortland Boligstiftelse



Innholdsfortegnelse

1. <u>BOLIGFORVALTNING</u>	3
2. <u>VIDEREUTVIKLE STIFTELSENS EIENDOMSPORTEFØLJE PLANMESSIG OG KOSTNADSEFFEKTIVT</u>	3
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>LEIE TIL EIE</u>	5
4. <u>TREFFE MÅLGRUPPENE I TRÅD MED STIFTELSENS FORMÅLSPARAGRAF</u>	6
4.1 Tildeling av boliger	6
4.2 Utleie av boliger generelt	7
5. <u>ØKONOMI</u>	8
6. <u>ADMINISTRASJON OG STYRE</u>	9
6.1 Kompetanse og organisasjon	9
6.2 Fravær	9
6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse	9
7. <u>REGNSKAP</u>	10

1. BOLIGFORVALTNING

Sortland Boligstiftelse disponerte pr 31.12.22 i alt 360 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 ca. 6,23 millioner kroner i 2022, noe som var ca. 1,43 millioner kr mer enn budsjettert.

Det ble utført takskifte på hele Håløytunet (Buveien 17). Utvendig ble totalt 13 bygg beiset/malt, herav ble blant annet hele Parken og 14 leiligheter i Bakkelia.

Det ble også utført mye innvendig vedlikehold, eksempelvis skifte/rehabilitering av 5 kjøkken og 6 boliger ble totalrenovert innvendig inkl. bad. 11 boliger ble oppusset innvendig uten at bad/kjøkken ble tatt.

Eksempelvis kan det nevnes at vi på de siste 11 årene har malt/beiset totalt 80 bygg utvendig, vi har skiftet 54 kjøkken og pusset opp 42 bad.

Nær 100 % av alle håndverksmessige arbeidsoppgaver som utføres dokumenteres. Det betyr at vi legger inn alle aktiviteter/avvik/arbeidsordrer i vårt FDV system. Totalt i 2022 produserte vi 773 arbeidsordrer (tilsvarende i 2021 var 583), hvorav 517 var interne oppgaver til egne håndverkere, mens 256 var eksterne (rørlegger, elektriker ++).



Stiftelsen hadde i 2022 inntil 6 håndverkere i aksjon (fast ansatte og engasjement). Men av forskjellige årsaker var det flere ansatte som i perioder var borte fra jobb.

2.2 Nye prosjekter

Sortland Boligstiftelse er i posisjon til å øke antall utleieboliger siden vi har flere byggeklare tomter. Vi holder nå på å regulere et område i Buveien/Marg.Wiigsvei.

Vi startet høsten 2022 opp med bygging av 8 leiligheter i Skogveien, og disse forventes ferdigstilt 1.november 2023.

2.3 Kjøp og salg av leiligheter/eiendommer

Sortland Boligstiftelse solgte eiendommen Lilandveien 26 til Holmøy Maritime AS i 2022. Lilandveien 26 består av 6 leiligheter samt lokaler beregnet til omsorgsbaser. Eiendommen ble solgt for 8,2 millioner.

Sortland kommune innløste to tomter som vi eide i Lamarka. Tomtene var på ca. 10.600 m² til sammen og totalt betalte kommunen 7.016.230,- kr. Innløsningen av tomtene gikk som en skjønnsak i Midtre Hålogaland Tingrett.

I Sørmo Borettslag er samtlige leiligheter solgt slikt at Sortland Boligstiftelse ikke eier noen andeler i borettslaget. Ved årsskiftet 2022/2023 eide Sortland Boligstiftelse totalt 15 av 31 andeler i Lykkentreff Borettslag. Det er for øvrig første gang siden borettslaget ble etablert i år 2000 at over 50 % av andelene er eid av privatpersoner.

I tillegg kommer kjøp og salg i forbindelse med leie til eie (se kap. 3 neste side).

2.4 Sikkerhet i boligene

Sortland Boligstiftelse har hele tiden hatt sterkt søkelys 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 2022 ble det gjennomført elektrisk kontroll i 17 leiligheter (22 i 2021). I fem leiligheter ble det byttet sikringskap. Vi monterte også komfyrvakter i ni 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 2022 gjennomførte vi også kontroll av alle røykvarslere og slukkere i 43 boliger.

3. LEIE TIL EIE

Sortland kommune og Sortland Boligstiftelse samarbeider om en 50 % stilling som rådgiver for tiltaket «fra leie til eie».

I løpet av 2022 ble to familier som var med i tiltaket eiere av boligen som de leide av stiftelsen. Til sammenligning ble fire boliger kjøpt av Sortland Boligstiftelse til nye deltakere.

Totalt var det pr 31.12.22 bosatt 15 familier i ordningen. I tillegg kommer 13 familier som har overtatt boligen.

Totalt sett ser vi at målet om stabilitet for barnefamilier oppnås. Anslagsvis er det drøye 50 voksne og over 70 barn som er berørt av tiltaket.

Det var ved utgangen av 2022 kjøpt 28 boliger til tiltaket med samlet verdi på 88 millioner kroner.

Boligene har hittil vært finansiert med husbanklån, tilskudd fra husbanken samt egenkapital (15 %). Tilskuddet må tilbakebetales til husbanken når boligen overdras til leietaker, men leietaker drar nytte av lavere husleie i leieperioden som følge av tilskuddet. Fra 2023 har Husbanken kuttet ut tilskuddet for kjøp av utleieboliger, og det vil naturligvis gjøre det vanskeligere å oppnå en tilfredsstillende finansiering.

Stiftelsen har ingen økonomisk fortjeneste på tiltaket. Når boligene overdras til leietaker etter leieperioden skjer det etter selvkostprinsippet. Sortland Boligstiftelse tar heller ikke betalt for det arbeidet som administrasjonen utfører i forbindelse med kjøp, forvaltning og administrasjon i leieperioden.

Anita Auglend er rådgiver for «leie til eie».



4. TILDELING OG UMLEIE AV BOLIGER

4.1 Tildeling av boliger (eksklusive omsorgsboliger)

I vår boligportefølje har vi nå totalt 360 boenheter som vi eier selv eller som det foreligger forretningsføreravtale med. Av de 360 boenhetene er 156 "vanlige" gjennomgangsboliger + 15 «leie til eie-boliger». De øvrige 189 boenhetene er enten omsorgsboliger og/eller borettslagsboliger.

I 2022 fikk vi 89 søknader om bolig (87 søknader i 2021). Ser vi på gjennomsnittet for de siste årene, så er det på samme nivå som for tidligere år.

Ved utgangen av 2022 var det 28 kvalifiserte søkere på «venteliste», dvs. søkere som fylte kriteriene, men som ikke hadde fått tilbud om bolig. Tilsvarende for 2021 var 21 søkere.



Det ble i alt foretatt 57 tildelinger av 33 ledige gjennomgangsboliger. Noen fikk flere tilbud om bolig (før de endelig takket ja eller nei). I 2022 ble det sendt ut i gjennomsnitt 1,7 tilbud om bolig før noen takket ja. Det tilsvarende tallet de foregående år var hhv 1,8 og 2,5.

Antall søknader:

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antall totalt	115	108	86	137	98	110	111	87	104	90	87	89
Antall godkjent											59	71
Godkjent og på venteliste											21	28
Avslått											28	18

Antall oppsigelser eller utgått kontrakt:

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Antall	21	16	19	20	16	26	11	16	23	19	40	33

Av tallet på 33 oppsigelser så er 29 ordinære oppsigelser, 3 er kontrakt som utløp mens 1 er oppsigelse av flyktningeboliger fra Nav Integrering.

Ellers er det verdt å merke seg at 37 av våre søkere fikk tilbud om bolig i 2022. 6 av søkerne hadde imidlertid søkt i 2021.

Totalt var det altså 71 godkjente søkere i 2022 og 37 (seks som søkte i 2021) av disse fikk tildelt bolig. Dette utgjør 52 %.

4.2 Utleie av boliger generelt

Sortland Boligstiftelse utarbeidet i 2020 retningslinjer for å avgjøre om søkere er kvalifisert for bolig eller ikke. Det utferdiges nå enkeltvedtak (med klagemulighet) til hver enkelt søker. Dette ble gjort for å forankre tildeling av boliger til personer innenfor målgruppen vår bedre. I gruppen som avgjør hvem som skal bli godkjent som søker sitter representanter fra NAV sosial, NAV integrering og fra kommunens avdeling for rus/psykiatri.

2021 var dermed det første hele året i forhold til det nye systemet, og noe av statistikken må ses i sammenheng med dette.

Antall oppsigelser har ligget mellom 16 og 29 de siste ti årene bortsett fra i 2017 da antall oppsigelser var nede på 11.

I 2022 ble det sendt 4 begjæringer om utkastelse til Namsmannen, og en utkastelse ble gjennomført. De tilsvarende tallene for 2021 var 18 begjæringer og en utkastelse.

De siste årene har det blitt sendt årlig rundt 10-18 begjæringer om utkastelse. Antallet har heldigvis blitt redusert og de siste årene er det nesten ikke gjennomført utkastelser. 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.

Ved utgangen av 2022 var 34 av våre 156 gjennomgangsboliger bebodd av flyktninger. Dette tilsvarer 22 %. For 2021 var sammenlignbart tall 19 %.

5.0 ØKONOMI

Sortland Boligstiftelse gikk med kr. 12.797.922,- i overskudd for 2022 mot et budsjettert overskudd på kr. 297.827,-. Årsaken til det store overskuddet skyldes salg av Lilandveien 26, samt to store tomteområder.

Dersom man ikke hadde hatt disse to ekstraordinære inntektene ville resultatet blitt redusert med kr. 13.370.089,-, og det ville resultert i ett underskudd på kr. 572.167,-.

For øvrig bidro andre ulike poster tallmessig både positivt og negativt.



Kompensasjon for merverdiavgift

Skatteetaten gjennomførte en kontroll av innsendt krav for 2018. Vår revisor Ernst & Young AS har bistått i prosessen hvor det ble nedlagt betydelige ressurser for å tilfredsstillere etaten sine dokumentasjonskrav.

Stiftelsen anses å være kompensasjonsberettiget under kompensasjonslovens paragraf 2. Stiftelsen fremmet krav om kompensasjon for regnskapsårene 2019-2021, som det avventes endelig vedtak for. Av forsiktighetshensyn er kun deler av disse kravene tatt til inntekt (kostnadsreduksjon).



© TEGNINGER.no

For øvrig oppfatter stiftelsen at Skatteetaten har forholdt seg særdeles utfordrende mht regelverket for kompensasjon av merverdiavgift. Utfordringen har blant annet bestått i at det er nedlagt utallige timer for å tilfredsstillere Skatteetatens ekstremt firkantede krav til dokumentasjon +++.

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.

Vi ansatte en ekstra håndverker i 2022 slik at vi ved utgangen av 2022 var totalt 9 fast ansatte (8,8 årsverk).

6.2 Fravær

Totalt hadde Sortland Boligstiftelse et fravær på 11,6 % i 2022.

Korttidsfraværet var på 2,7 %.



6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse

I forbindelse med kommunevalget i 2019 ble det noen endringer i styret til stiftelsen. Sigurd Jacobsen fortsatte som styreleder, men Roar Wessel-Olsen og Werna Steffensen kom inn i styret som politisk valgte representanter. Astrid Jensen fortsatte som beboerrepresentant og Sture Jacobsen representerer fremdeles rådmannen.

Det ble avviklet 5 styremøter i 2022.



Regnskap 2022



Sortland Boligstiftelse