

Årsrapport 2023

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	5
3. <u>LEIE TIL EIE</u>	6
4. <u>TREFFE MÅLGRUPPENE I TRÅD MED STIFTELSENS FORMÅSPARAGRAF</u>	7
4.1 Tildeling av boliger	7
4.2 Utleie av boliger generelt	8
5. <u>ØKONOMI</u>	9
6. <u>ADMINISTRASJON OG STYRE</u>	10
6.1 Kompetanse og organisasjon	10
6.2 Fravær	10
6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse	10
7. <u>REGNSKAP</u>	11

1. BOLIGFORVALTNING

Sortland Boligstiftelse disponerte pr 31.12.23 i alt 366 boenheter. 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 i tillegg 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. 7,6 millioner kroner i 2023, noe som var ca. 800.000 kr mer enn budsjettert. Opprinnelig ble det budsjettert med 4,8 millioner til kjøp av vedlikeholdstjenester som etter en budsjettevisjon ble økt til 6,8 millioner.

Det ble utført takskifte på fem boliger. Utvendig ble totalt 8 bygg beiset/malt.

Det ble også utført mye innvendig vedlikehold, eksempelvis skifte/rehabilitering av 5 kjøkken og 5 boliger ble totalrenovert innvendig inkl. bad. Ytterligere 8 boliger ble oppusset innvendig uten at bad/kjøkken ble tatt.

Eksempelvis kan det nevnes at vi på de siste 12 årene har malt/beiset totalt 88 bygg utvendig, vi har skiftet 59 kjøkken og pusset opp 47 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 2023 produserte vi 628 arbeidsordrer (tilsvarende i 2022 var 773), hvorav 451 var interne oppgaver til egne håndverkere, mens 177 var eksterne (rørlegger, elektriker ++).

Stiftelsen hadde i 2023 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 fortsatt på å regulere et område i Buveien/Marg.Wiigsvei. Dette arbeidet har pågått i flere år.

Høsten 2022 startet vi opp med bygging av 8 leiligheter i Skogveien og disse ble ferdigstilt høsten 2023. Boligene skal brukes i forbindelse med Foyer-prosjektet til kommunen.

I 2023 ble det også inngått avtale med en utbygger/entreprenør om bygging av 16 nye flyktningeboliger i Bakkelia. Disse skal etter planen overtas i 2024 og 2025.



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. Ved årsskiftet 2023/2024 eide Sortland Boligstiftelse totalt 15 av 31 andeler i Lykkentreff Borettslag.

Sortland Boligstiftelse kjøpte ett bygg med 4 leiligheter i Holandsveien 3. Dette er leiligheter med 3 soverom.

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 2023 ble det gjennomført elektrisk kontroll i 12 leiligheter (17 i 2022). I fem leiligheter ble det byttet sikringskap. Vi monterte også komfyrvakter i 11 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 2023 gjennomførte vi også kontroll av alle røykvarslerne og slukkere i 42 boliger (46 i 2022).

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 2023 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 (leietakere).

Totalt ved årsskiftet 23/24 var 17 familier leietakere i ordningen. I tillegg er det 15 familier som har overtatt boligen.

Totalt sett ser vi at målet om stabilitet for barnefamilier oppnås. Anslagsvis er det drøye 60 voksne og over 75 barn som er berørt av tiltaket.

Det var ved utgangen av 2023 kjøpt 33 boliger til tiltaket med samlet verdi på 87 millioner kroner (og 15 av disse 33 boligene har altså leietakerne overtatt og blitt eiere av boligen).

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 2024 har Regjeringen vedtatt å fjerne tilskuddet for kjøp av utleieboliger, og det vil naturligvis gjøre det vanskeligere å oppnå en tilfredsstillende finansiering i fremtiden.

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. Det legges ned mye ressurser i tiltaket for at familiene skal lykkes med å bli eiere av boligen.



4. TILDELING OG UMLEIE AV BOLIGER

4.1 Tildeling av boliger (eksklusive omsorgsboliger)

I vår boligportefølje har vi nå totalt 366 boenheter som vi eier selv eller som det foreligger forretningsføreravtale med. Av de 366 boenhetene er 160 «vanlige» gjennomgangsboliger + 17 «leie til eie-boliger». De øvrige 189 boenhetene er enten omsorgsboliger og/eller borettslagsboliger.

I 2023 fikk vi 67 søknader om bolig (89 søknader i 2022). Ser vi på gjennomsnittet for de siste årene, så er det en nedgang sammenlignet med tidligere år. Vi ser ingen spesiell årsak til nedgangen, og tror det kan være utslag av tilfeldigheter.

Ved utgangen av 2023 var det 21 kvalifiserte søkere på «venteliste», dvs. søkere som fylte kriteriene, men som ikke hadde fått tilbud om bolig. Tilsvarende for 2022 var 28 søkere.



Det ble i alt foretatt 31 tildelinger av 16 ledige gjennomgangsboliger. Noen fikk flere tilbud om bolig (før de endelig takket ja eller nei). I 2023 ble det sendt ut i gjennomsnitt 1,9 tilbud om bolig før noen takket ja. Det tilsvarende tallet de foregående år var hhv 1,7 og 1,8.

Antall søknader:

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antall totalt	115	108	86	137	98	110	111	87	104	90	87	89	67
Antall godkjent											59	71	51
Godkjent og på venteliste											21	28	21
Avslått											28	18	13

Antall oppsigelser eller utgått kontrakt:

År	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Antall	21	16	19	20	16	26	11	16	23	19	40	33	16

Av tallet på 16 oppsigelser så er 12 ordinære oppsigelser, mens 4 er oppsigelse av flyktningeboliger fra Nav Integrering.

Ellers er det verdt å merke seg at 26 av våre søkere fikk tilbud om bolig i 2023. 2 av søkerne hadde imidlertid søkt i 2022.

Totalt var det altså 51 godkjente søkere i 2023 og 26 (to som søkte i 2021) av disse fikk tildelt bolig. Dette utgjør 51 %. Tilsvarende tall for 2022 var at 52 % av søkerne fikk boligtilbud.

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. Sortland Boligstiftelser er kun sekretær i gruppen.

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 2023 ble det sendt 7 begjæringer om utkastelse til Namsmannen, men ingen utkastelser ble gjennomført. De tilsvarende tallene for 2022 var 4 begjæringer og en utkastelse.

Tidligere ble det årlig sendt mellom 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 2023 var 28 av våre 160 gjennomgangsboliger bebodd av flyktninger. Det tilsvarer 17,5 %. For hhv 2021 og 2022 var tilsvarende tall 19 % og 22 %.

5.0 ØKONOMI

Sortland Boligstiftelse gikk med kr. 1.728.054,- i underskudd for 2023 mot et budsjettert underskudd på kr. 1.411.387,-.

Årsaken til underskuddet skyldes en budsjettrevisjon der det ble vedtatt å øke vedlikeholdet med 2 millioner.

Stiftelsen har over 100 millioner i lån og rentekostnadene er bokført med drøye 2,3 millioner kr.

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 tilfredsstillte etaten sine dokumentasjonskrav.

I 2023 fikk vi utbetalt mva-kompensasjon for regnskapsårene 2019-2021 med ca. kr. 271.000,-.

For regnskapsåret 2023 har vi krevd ca. kr. 750.000,- i mva-kompensasjon. Dette er IKKE inntektsført. Dersom vi hadde gjort dette ville resultatet blitt tilsvarende bedre. Men av forsiktighetshensyn valgte vi å utgiftsføre beløpet.



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 2023 slik at vi ved utgangen av året var totalt 10 fast ansatte (9,8 årsverk).

6.2 Fravær

Totalt hadde Sortland Boligstiftelse et fravær på 9,1 % i 2023.

Korttidsfraværet var kun på 1,9 %.



6.3 Styret i Sortland Boligstiftelse

I forbindelse med kommunevalget i 2023 ble det endring i styret til stiftelsen. Roar Wessel-Olsen ble styreleder, Sigurd Jacobsen nestleder og Silvia Ovik Marhaug (styremedlem) ble valgt av Sortland kommunestyre. Astrid Jensen fortsatte som beboerrepresentant og helse og omsorgsjef Sture Jacobsen representerer fremdeles kommunedirektøren.

Det ble avviklet 6 styremøter i 2023.



Regnskap 2023



Sortland Boligstiftelse

Årsrapport for 2023

Årsregnskap

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter

Revisjonsberetning

Resultatregnskap

	Note	2023	2022
Driftsinntekter			
Salgsinntekt	2	31 217 795	28 935 049
Annen driftsinntekt	4	49 011	13 370 089
Sum driftsinntekter		<u>31 266 806</u>	<u>42 305 138</u>
Driftskostnader			
Varekostnad		229 455	264 086
Lønnskostnad	3	7 787 255	6 739 363
Avskrivning	4	6 125 541	6 570 153
Annen driftskostnad	4, 9	16 632 615	14 876 192
Sum driftskostnader		<u>30 774 866</u>	<u>28 449 794</u>
Driftsresultat		<u>491 940</u>	<u>13 855 344</u>
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		103 002	336 829
Annen finanskostnad		<u>2 322 996</u>	<u>1 394 250</u>
Netto finansposter		<u>-2 219 994</u>	<u>-1 057 421</u>
Ordinært resultat før skattekostnad		<u>-1 728 054</u>	<u>12 797 923</u>
Årsresultat		<u>-1 728 054</u>	<u>12 797 923</u>
Overføringer og disponeringer			
Overføringer annen egenkapital	7	-1 728 054	12 797 923

Sortland Boligstiftelse

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Anleggsmidler			
<i>Varige driftsmidler</i>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	4, 8	139 543 337	111 709 629
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner ol	4	558 212	27 300
Sum varige driftsmidler		<u>140 101 549</u>	<u>111 736 929</u>
<i>Finansielle anleggsmidler</i>			
Investeringer i aksjer og andeler	5	3 412 023	3 424 411
Sum anleggsmidler		<u>143 513 572</u>	<u>115 161 340</u>
Omløpsmidler			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer		382 457	638 307
Andre fordringer	6	935 348	476 464
Sum fordringer		<u>1 317 805</u>	<u>1 114 771</u>
Bankinnskudd, kontanter og lignende		<u>677 723</u>	<u>2 277 626</u>
Sum omløpsmidler		<u>1 995 528</u>	<u>3 392 397</u>
Sum eiendeler		<u>145 509 100</u>	<u>118 553 737</u>

Sortland Boligstiftelse

Balanse pr. 31. desember

	Note	2023	2022
Egenkapital			
<i>Innskutt egenkapital</i>			
Annen innskutt egenkapital	7	200 000	200 000
<i>Opptjent egenkapital</i>			
Annen egenkapital	7	31 272 441	33 000 494
Sum egenkapital		<u>31 472 441</u>	<u>33 200 494</u>
Gjeld			
<i>Annen langsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	97 933 657	78 237 565
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	9 232 397	19 930
Leverandørgjeld		2 515 160	3 896 053
Skyldige offentlige avgifter	9	935 945	968 841
Annen kortsiktig gjeld	6	3 419 500	2 230 854
Sum kortsiktig gjeld		<u>16 103 002</u>	<u>7 115 678</u>
Sum gjeld		<u>114 036 659</u>	<u>85 353 243</u>
Sum egenkapital og gjeld		<u>145 509 100</u>	<u>118 553 737</u>

31. desember 2023
Sortland, 15. mars 2024

Silvia Ovik Marhaug
Styremedlem

Sture Odin Jacobsen
Styremedlem

Astrid Johanne Jensen
Styremedlem

Roy Helge Bergheim
Daglig leder

Roar Wessel-Olsen
Styreleder

Sigurd Jacobsen
Nestleder

Noter til regnskapet for 2023

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.

Pensjoner

Selskapet har en ytelsesbasert ordning samt en AFP-avtale som administreres av KLP, og ordningen omfatter alle ansatte. Pensjonsforpliktelsen og tilhørende KLP er iht regnskapsreglene for små foretak ikke bokført i balansen.

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.

Note 2 - Salgsinntekter

	2023	2022
<i>Pr. virksomhetsområde</i>		
Leieinntekter	30 662 519	28 340 477
Øvrige salgsinntekter	555 276	594 574
	<u>31 217 795</u>	<u>28 935 051</u>

Noter til regnskapet for 2023

Note 3 - Lønnskostnader, antall ansatte og lån til ansatte

Lønnskostnader	2023	2022
Lønninger	5 980 804	5 389 064
Arbeidsgiveravgift	367 367	340 022
Pensjonskostnader	1 205 471	834 656
Andre ytelser	233 613	175 621
Sum	<u>7 787 255</u>	<u>6 739 363</u>

Selskapet har i regnskapsåret sysselsatt totalt 10 årsverk.

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter	Boliger	Anl. under utf.	Driftsløsøre	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	7 971 679	189 970 458	4 596 265	2 106 273	204 644 675
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	29 350 803	13 481 704	837 317	43 669 824
Tilskudd	0	-4 046 000	0	0	-4 046 000
Avgang solgte driftsmidler	0	-5 719 670	0	0	-5 719 670
Anskaffelseskost 31.12.	<u>7 971 679</u>	<u>209 555 591</u>	<u>18 077 969</u>	<u>2 943 590</u>	<u>238 548 829</u>
Akk.avskrivning 31.12.	0	-96 647 908	0	-2 385 378	-99 033 286
Akk.avskr. solgte driftsmidler	0	586 006	0	0	586 006
Balanseført pr. 31.12.	<u>7 971 679</u>	<u>113 493 689</u>	<u>18 077 969</u>	<u>558 212</u>	<u>140 101 549</u>
Årets avskrivninger	0	5 819 136	0	306 405	6 125 541
Økonomisk levetid		25-50		3	
Avskrivningsplan		Progressive		Lineær	

Note 5 - Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Andeler	Bokført verdi
Andeler Lykkentreff borettslag	14	1 400
Borettsinnskudd Lykkentreff borettslag		3 193 000
Egenkapitaltilskudd KLP		<u>217 623</u>
Sum		<u>3 412 023</u>

Sortland Boligstiftelse eier 45 % av andelene i Lykkentreff Borettslag.

Noter til regnskapet for 2023

Note 6 - Fordringer og avsetninger

<i>Kortsiktige fordringer</i>	2023	2022
Forskuddsbetalte kostnader	935 348	476 464

<i>Annen kortsiktig gjeld</i>	2023	2022
Forskudd fra kunder	461 242	351 253
Feriepenger og andre lønnsrelaterte poster	804 734	766 248
Avsatte kostnader og påløpte renter	2 153 524	1 113 354
Sum	<u>3 419 500</u>	<u>2 230 855</u>

Note 7 - Egenkapital

	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	200 000	33 000 495	33 200 495
Årsresultat	0	-1 728 054	-1 728 054
Egenkapital 31.12.	<u>200 000</u>	<u>31 272 441</u>	<u>31 472 441</u>

Note 8 - Gjeld og pantsettelse

<i>Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år</i>	2023	2022
Langsiktig gjeld til husbanken og DNB	80 138 189	60 735 238

<i>Pantsikret gjeld</i>	2023	2022
Gjeld til kredittinstitusjoner	97 933 657	78 237 565
Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	9 232 397	19 930
Sum pantsikret gjeld	<u>107 166 054</u>	<u>78 257 495</u>

<i>Sikret i panteobjekt med bokførte verdier:</i>	2023	2022
Tomter og bygninger	139 543 337	111 709 629

Note 9 - Kompensasjon for merverdiavgift

Stiftelsen anses å være kompensasjonsberettiget under kompensasjonslovens paragraf 2. Krav om kompensasjon for 2023 vil sendes inn i løpet av 2024 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.