

Årsberetning for 2019

1. FORMÅL OG OPPGAVER

Stavanger boligbygg KF skal være et sentralt verktøy i Stavanger kommunens boligpolitikk. Rammene for virksomheten vil følgelig fastsettes i ulike kommunale planer og strategier, herunder kommuneplanen, handlings- og økonomiplaner, boligsosial handlingsplan og vedlikeholds strategi for bygg og uteområder. Visjonen for det boligsosiale arbeidet i Stavanger kommune er at «alle skal kunne disponere en god bolig i et godt bomiljø».

Stavanger boligbygg KF ble vedtatt etablert i bystyret fra 1. juli 2016 som et kommunalt foretak under Stavanger kommune med hjemmel i kommunelovens kapittel 11.

Foretakets strategiske mål er tydelig definert i dokumentet *Eierstrategi for Stavanger bolig KF*, vedtatt av bystyret 9.mai.2016. Der kommer det tydelig fram at foretaket skal:

- eie den kommunale boligmassen
- ha ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold og utvikling av de kommunale boligene
- stille boligene til disposisjon for Helse og velferd/Boligkontoret som tildeler boligene
- være en profesjonell forvalter og byggherre, herunder sikre realkapitalen gjennom verdibevarende vedlikehold
- drives etter forretningsmessige prinsipper
- ha ansvar for at det etter behov bygges etablererboliger og utleieboliger- både til vanskeligstilte og andre
- være et sosialt virkemiddel for å framskaffe boliger til målgruppen som kommunen til enhver tid ønsker å tilgodese med et tilbud om bolig
- inngå leiekontrakt med den enkelte leieboer
- sammen med Boligkontoret utgjøre kommunens boligsosiale tilbud
- være kommunens kompetanseenhet innenfor offentlig boligforvaltning bl.a. gjennom plan-, strategisk- og innovasjonsarbeid
- innenfor sitt ansvarsområde bidra til å realisere mål fastsatt av bystyret i ulike kommunale planer og strategier

Stavanger boligbygg KF skal være et sentralt verktøy i Stavanger kommunens boligpolitikk. Foretaket vil stimulere til utvikling av nye konsepter som kan sikre at ulike målgrupper vil kunne skaffe seg en selveid bolig til en lavere pris enn markedspris.

2. STYRE OG ADMINISTRASJON

Kommunestyret i Stavanger oppnevnte i sak 25/19 nye styre- og varamedlemmer til kommunale foretak for perioden 2019-2023. Stavanger boligbygg sitt styre består av seks medlemmer, fem folkevalgte og en representant valgt av ansatte. Av disse er det tre menn og tre kvinner. Styremedlemmene har personlige varamedlemmer.

Styret har i 2019 hatt 7 møter og behandlet 37 saker.

Ved utgangen av året hadde Stavanger boligbygg KF 16 ansatte, 5 kvinner og 11 menn. I tillegg kjøper foretaket noen administrative tjenester av kommunen i henhold til egne tjenesteavtaler. Dette gjelder blant annet regnskap, revisjon, IT, bedriftshelsetjeneste o.l.

3. ARBEIDSMILJØ OG YTRE MILJØ

Den vedtatte arbeidsgiverstrategien til Stavanger kommune, med «Etisk standard for ansatte» ligger til grunn for foretakets arbeid. Dette innebærer at foretaket skal ha en høy etisk standard.

På grunn av lavt antall ansatte har foretaket ikke eget Arbeidsmiljøutvalg (AMU). Det er imidlertid holdt ukentlige samarbeidsmøter hvor alle ansatte deltar.

Stavanger boligbygg KF legger vekt på å fremme likestilling og hindre forskjellsbehandling i strid med likestillingsloven.

Bedriftshelsetjenester leveres av Stavanger kommune.

I 2019 er det registrert et sykefravær på 2,28 %. Noe av sykefraværet ble antydnet å være arbeidsrelatert, og det er foretatt adekvate tiltak og tilrettelegninger på arbeidsplassen.

Stavanger boligbygg KF samarbeider med IT-avdelingen om verneombud, brannvern, ol. Det arbeides for å få i stand gode rutiner og prosedyrer for i minst mulig grad påvirke ytre miljø. Vår byggeaktivitet følger TEK17 og Husbankenes krav til byggekvalitet og miljøhensyn.

4. AKTIVITET 2019

Drift og utleie av boligene går uavbrutt. Det merkes at det private utleiemarkedet tar seg opp, med den følge at køen av boligsøkende til kommunal bolig vokser.

Vedlikeholdsnivået er kritisk lavt og medfører økt bruk av straksvedlikehold ved akutt behov. Forventningene til vedlikehold og oppussing er stort, også fra interne leietakere som benytter våre lokaler til kontorer og base.

Boligbygg har prosjektledelsen for planlegging av nye bofellesskap for særlige grupper. Det er behov for å styrke dette arbeidet for å gjennomføringskraft til å kunne realisere vedtatte planer.

Det er besluttet å innføre nytt forvaltnings støtte system. Boligbygg var ikke delaktig i prosessen, men for å oppnå at kommunen har ett enhetlig system for forvaltning av eiendom har vi valgt å delta. Enn så lenge vil vi fortsatt benytte vårt FDV-system, IK-bygg for å bygge opp en solid info-base om våre bygg.

Boligsosial handlingsplan ble vedtatt og stiller forventninger til Boligbygg både med tanke på uttynning, nye boformer, flere boenheter, bedring av bomiljø og flere tilrettelagte boliger. Dette vil i årene fremover kreve betydelig økte ressurser til så vel planarbeid som investering.

Stavanger boligbygg sammen med flere aktører internt i kommunen har jobbet med å styrke og formalisere det boligpolitiske samarbeidet og dermed sikre en mer helhetlig og koordinert boligpolitikk på tvers av sektorene og avdelingene i kommunen.

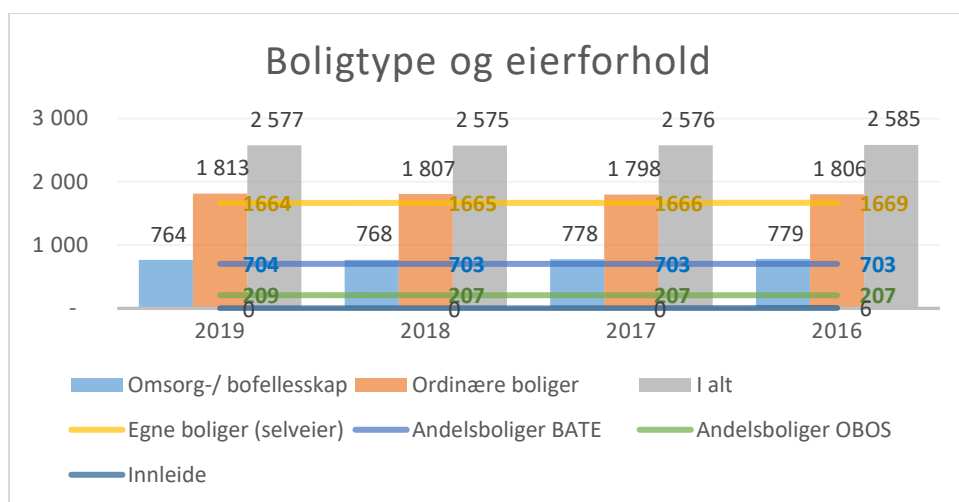
Overtakelse av om lag 100 boliger fra Rennesøy og Finnøy, samt planlegging for tilbakeføring av 220 «Rehab-boliger» har medført ekstra ressursbruk. Takket være stor innsats fra sentrale medarbeidere er dette kommet i havn.

5. KOMMUNALE BOLIGER

Boligmassen som foretaket forvalter har fra 2018 til 2019 blitt økt med to enheter. Ved utgangen av året hadde foretaket 2 577 leiligheter til forvaltning fordelt på totalt 170 000 m². Boligmassen kan klassifiseres under to hovedgrupper: ordinære boliger og bofellesskap og omsorgsboliger.

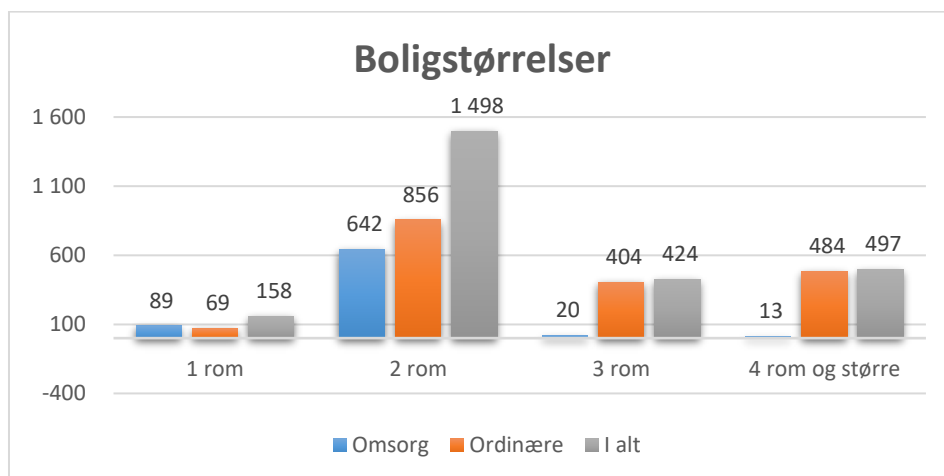
Foretaket eier alle boligene med unntak av 28 omsorgsboliger tilknyttet sykehjemmet Rosendal, som eies av Stavanger eiendom, men forvaltes av boligforetaket.

Når det gjelder eierforhold utgjør egne boliger (selveier) 1 664 leiligheter og 913 borettslagsleiligheter tilknyttet OBOS og BATE.



Figur 1 Boligtype og eierforhold

Boligene har ulike størrelser. Slik som det framgår av figur under består ca. 58 % av boligmassen av toroms leiligheter.



Figur 2 Boligstørrelser

5.1 Tilgang og avgang boliger

I løpet av året hadde boligporteføljen en netto økning på to boenheter som framkommer slik:

Det er tatt ut 20 enheter av porteføljen:

- Overføring av resterende 15 boenheter i Ramsvigkroken 2 til Stavanger kommune.
- Salg av 5 boenheter

I løpet av 2019 er det tilført 22 enheter:

- I Vassåsveien er det tatt i bruk 5 boenheter
- I Vidars gate er det istandsatt og tatt i bruk 2 boenheter
- 8 boenheter ble tatt i bruk i Oddahagen
- Det er kjøpt 7 boenheter

Tabell under viser årsak til endring i boligmassen de fire siste årene fordelt på de ulike boliggrupper.

	2019	2018	2017	2016
Omsorg/bofellesskap kjøpt/ bygget		4	-1	10
- herav kjøpte (bbl)				
- herav nybygde/ombygde	7			8
Ordinære, kjøpt / bygget	15	17	6	6
Sum tilgang	22	21	5	24
Solgt/ombygd	5	6	7	3
Tatt ut av bruk	15	16	7	13
Sum avgang	20	22	14	16
Totalt	2	-1	-9	8

Tabell 1 endring i boligmassen

5.2 Istandsetting av boliger

I 2019 ble det avsatt kr 40 mill. til oppussing av boliger i forbindelse med ut-/innflytting. I løpet av året ble det oppusset totalt 380 leiligheter til en total kost på kr. 55,3 mill., hvorav kr 2,9 mill. skyldes hærverk utover vanlig slitasje. Dette medførte at forbruket ble kr 15,3 mill. høyere enn budsjettet. Dette gir en snittpris per bolig på kr.136 718, inkludert hærverk.

Tabellen under viser at det er i 2019 oppusset 380 leiligheter det samme som året før, samtidig som oppussingskostnader var kr 4,5 mill. høyere sammenlignet med budsjettåret 2018. Alle oppussinger er nøye vurdert til en nøktern standard, men som følge av tidligere utsatt vedlikehold øker vedlikeholds omfang ved inn- og utflytting. I 2019 er det i større grad foretatt utskifting av kjøkkeninnredninger som ikke lar seg lenger fikse med kosmetisk vedlikehold i form av maling. Mange av disse er fra byggeår eller fra 80-90 tallet. Det samme gjelder vinduer, garderobeskap, gulvbelegg, og bad som trenger totalrenovering. I tillegg ble det også skiftet ut gamle sikringskap med skrusikringer, samt monterer komfyrvakt på nye kjøkken.

Boligkontoret har i 2019 tildelt 321 boliger, hvorav 118 er bytter til annen kommunal bolig. Bytter er en naturlig ting av boligforvaltningen i og med at leietakernes livssituasjon stadig endres. Bytter er imidlertid kostnadskrevende og innebar i 2019 oppussingskostnader på kr 15,3 mill. Stavanger

boligbygg har en løpende dialog med boligkontoret, for å holde antall bytter på et så lavt nivå som mulig.

Utflyttingsårsak	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Til bbl m/eget innskudd	7	6	8	15	10	19	10	9	10	4	
Til selvbygger/ eget hus/leil	16	29	40	40	27	29	23	28	19	13	
Til privat leieforhold	44	54	30	40	45	61	99	84	84	75	
Til alders/sykehjem	22	15	29	22	29	34	17	23	28	9	
Død	45	37	51	45	37	36	46	33	43	37	
Flyttet fra byen	32	30	28	14	30	40	41	29	30	31	
Utkastelse	24	20	27	15	28	25	28	24	26	18	
Bytte til annen kom.leil.	48	39	77	67	69	90	97	118	101	125	
Revet/solgt/brann	23	18	14	32	9	12	9	17	24	15	
<i>Antall pusset opp</i>	<i>306</i>	<i>307</i>	<i>309</i>	<i>308</i>	<i>325</i>	<i>394</i>	<i>393</i>	<i>407</i>	<i>380</i>	<i>380</i>	<i>400</i>
Oppussingsutgifter pr. år	29	30,3	27,7	35,6	45,7	36,7	37,3	39,2	50,9	55,4	42
Oppussingsutgifter pr. leil.	94,90	98,80	89,67	115,73	140,60	93,30	94,90	96,50	133,94	136,72	

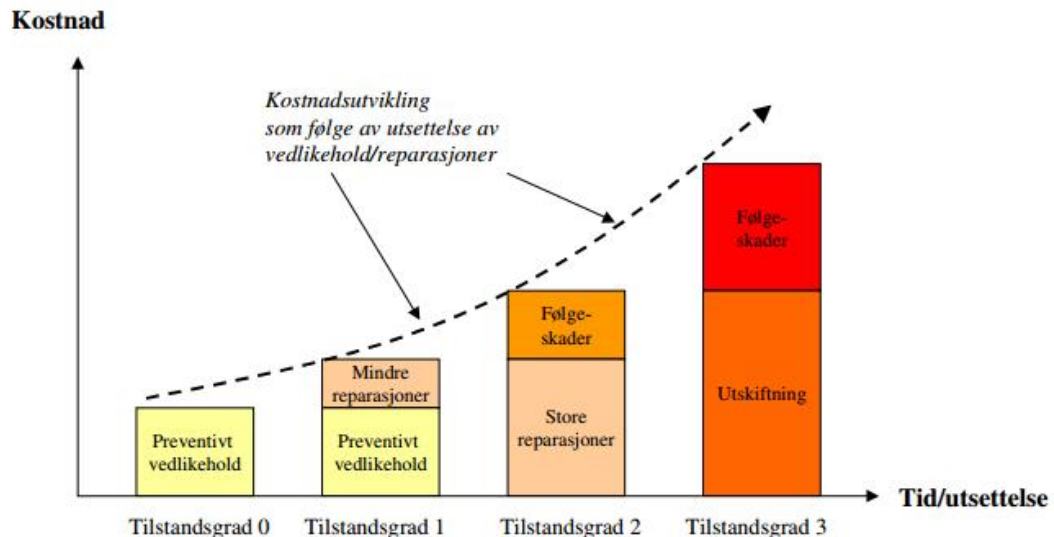
Tabell 1 Istandsetting av boliger ved inn- og utflytting

6. VEDLIKEHOLDSETTERSLEP

Foretakets eiendomsportefølje omfatter totalt 2 577 leiligheter med en varierende tilstand, fra helt nye boliger til rehabiliteringsobjekter. For å angi byggetekniske tilstandssvekkelser på eiendommene benyttes følgende tilstandsgrader: TG0 (ingen avvik), TG1 (mindre eller moderate avvik), TG2 (vesentlige avvik) og TG3 (stort eller alvorlig avvik).

I 2013 ble tilstand av kommunens bygg kartlagt. Kartleggingen viste at gjennomsnittlig teknisk tilstand var på 1,65 for kommunale boliger. Oppgraderingsbehovet for kommunale boligbyggningsmassen den gang ble anslått til ca. kr 500 mill.

Foretakets langsiktige mål er å bringe byggningsmassen til god teknisk standard (tilstandsgrad 1). Det konstateres at 2019 ikke bragte oss nærmere dette målet.



Figur 3 Følge av utsatt vedlikehold (Bjørberg/Multiconsult)

Dagens vedlikeholds situasjon er uholdbar. Forfaller øker og blir mer og mer kostbart å ta igjen. Det er solgt unna eiendommer som totale renoveringsobjekter fordi forfallet var kommet så langt at det var umulig å rette det opp innenfor gitte rammer. Verditapet ved denne praksisen er ikke tallfestet, men er betydelig.

Forvaltningsrevisjon av vedlikeholdsetterslep i kommunale bygg ble utarbeidet i 2018 etter en bestilling fra kommunens kontrollutvalg. Rapporten konkluderte med at tilstandsgradene for kommunale formolsbygg (skoler, barnehager og sykehjem) er stort sett tilfredsstillende, mens for boliger synes situasjonen å være mer kritisk.

Vedtatt handlings- og økonomiplan legger ikke til grunn opptrapping av vedlikeholdsmidler. Det kan imidlertid være tegn som tyder på at det kan være et berettiget håp om økte bevilgninger til boligvedlikehold og boligsosialt arbeid i de kommende år.

7. ØKONOMI OG ÅRSREGNSKAP

7.1 Driftsregnskap

Driftsregnskapet for Stavanger boligbygg KF avlegges med et regnskapsmessig resultat på kr 0 etter forskriftsmessige strykninger. I henhold til regnskapsforskriftens § 9, ble det ved regnskapsavslutningen foretatt en pliktig strykning av budsjettert dekning av tidligere års merforbruk på kr 5 mill. Denne strykningen må dekkes inn ved kommunestyrets behandling av regnskapet. Det foreslås at dekning av tidligere års merforbruk på kr 5 mill. dekkes inn ved overføring fra kommunen, jfr. forslag til vedtak pkt 2.

Linje	Hovedoversikt drift	Regnskap 2019	Justert budsjett 2019	Avvik
1	Sum driftsinntekter	257 096	256 400	696
2	Sum driftskostnader	248 298	236 500	- 11 798
3	Brutto driftsresultat	8 798	19 900	- 11 102
4	Sum finanstransaksjoner	- 41 782	- 46 900	5 118
5	Motpost avskrivninger	32 000	31 000	1 000
6	Netto driftsresultat	- 984	4 000	- 4 984
7	Dekning av tidligere års regnskapsmessig merforbruk	1 385	6 369	4 984
8	Bruk av avsetninger	2 369	2 369	-
9	Regnskapsmessig resultat	-	-	

Tabell 3 Driftsresultat

Tall i hele 1 000

Foretakets driftsinntekter i 2019 var på kr 257,1 mill. (linje 1 i tabell over). Inntektene fordeler seg mellom husleieinntekter (kr 242,1 mill.), momskompensasjon (kr 3,9 mill.), salg av tjenester til Stavanger utvikling KF tilsvarende 0,9 stilling (kr 0,9 mill.), diverse refusjoner (kr 1,2 mill.) og overføring fra kommunen på kr 9 mill., hvorav kr 4 mill. til dekning av fjorårets merforbruk i henhold til vedtak i bystyret i sak 58/19, og kr 5 mill. til styrkning av vedlikehold i henhold til sak 102/19 i bystyret.

De samlede husleieinntekter var på kr 242,1 mill. Korrigert for utgiftsført leietap på kr 10,4 mill. var netto leieinntekt i 2019 kr 230,7 mill. Med leietap menes den leieinntekten en går glipp av i det tidsrommet en bolig av ulike årsaker står tom. Av det samlede leietapet på kr 10,4 mill. skyldes kr 2,8 mill. at leilighetene ikke ble leid ut av Helse og velferd og Flyktning seksjonen, som disponerer leilighetene. Totalt leietap har økt beløpsmessig i forhold til tidligere år, mens antall dager per oppusset enhet er stabilt. Leietap i 2019 var kr 0,1 mill. høyere enn budsjettert.

Boligforetaket eier den kommunale boligmassen og står for utbygging, forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av den, mens Helse og velferd har tildelingsansvar for boligene. Når boligene står tomme, er det boligforetaket som får et økonomisk tap i form av manglende inntekter / leietap. Økonomisk ansvar bør plasseres til den enheten som kan påvirke / redusere det økonomiske tapet.

Foretakets driftsutgifter i 2019 var på kr 248,3 mill. (linje 2), som er kr 11,8 mill. høyere enn budsjettert. Merforbruket framkommer som følge av overforbruk knyttet til istandsetting av leiligheter ved inn- og utflytting (kr 15,3 mill.), lavere disponering av vedlikeholdsmidler (kr 1,4 mill.), samt en kombinasjon av lavere driftskostnader og fordeling av lønnskostnader (kr 2,1 mill.)

I driftskostnader inngår ulike kostnader relatert til foretakets drift, avskrivninger og utbytte og virksomheten for øvrig.

Kostnader til foretakets drift omfatter blant annet personalkostnader, leie av lokaler, kjøp av tjenester, honorarer ol. I 2019 er det budsjettet med kr 16,1 mill. i driftskostnader, samt kr 31 mill. i avskrivninger og kr 1,4 mill. til utbytte. Regnskapet viser et mindreforbruk på ca. kr 0,4 mill.

Kostnader til virksomheten kan hovedsakelig deles inn i faste kostnader og drifts- og vedlikeholdskostnader. I 2019 er det budsjettet med kr 177,7 mill. til disse kostnadene, hvorav kr 95,1 mill. til faste kostnader, kr 51,3 mill. til driftskostnader og kr 31,3 mill. til planlagt vedlikehold. I tillegg er det budsjettet kr 10,3 mill. i leietap.

Faste kostnader utgjør en stor andel av de samlede kostnadene og omfatter faste utgifter som husleie til borettslag, forsikring, serviceavtaler, strøm, eiendomsavgifter, driftsinstrukser og mye mer. Årets forbruk var om lag kr 3,6 mill. lavere enn budsjettet.

Driftsbudsjett i 2019 var på kr 51,3 mill., hvorav 40 mill. var avsatt til istandsetting av leiligheter ved inn- og utflytting, kr 10 mill. til straks vedlikehold og kr 1,3 mill. til serviceavtaler.

Forbruk knyttet til igangsetting av leiligheter ved inn- og utflytting viser et merforbruk på kr 15,3 mill., hvorav kr 2,9 mill. skyldes hærverk utover vanlig slitasje. I fjor ble det pusset opp 380 leiligheter. Oppussingskostnader belastes foretaket, mens det er Helse og velferd som har mulighet til å begrense /forebygge kostnadsomfanget. Basert på regnskapsanalyse ved utgangen av august, samt tidligere års erfaring, ble det varslet i 2. tertial et merforbruk på inn- og utflyttingskostnader. Rådmannen ble anmodet å styrke budsjettet med kr 8 mill., og Helse og velferd ble anmodet om å holde antall bytter på et så lavt nivå som mulig. Anmodning om budsjettøkning ble ikke tatt til følge.

Justert budsjett til planlagt vedlikehold for 2019 var på kr 31,3 mill. etter en økning på kr 5 mill. i 2.tertial, som ble vedtatt i kommunestyret den 16.desember. Grunnet sein tilførsel av vedlikeholdsmidler ble midlene ikke disponert i sin helhet, og vedlikeholdsutgifter var ca. kr 1,4 mill. lavere enn justert budsjett.

I tillegg er det bokført leietap på kr 10,4 mill., samt kr 1,8 mill. i tap på husleiefordringer. Til sammen øker disse to postene merforbruket med kr 1,9 mill.

I finanstransaksjoner (linje 4) inngår i all hovedsak rentekostnader og avdrag knyttet til konsernintern gjeld. Grunnet lavere låneopptak enn lånerammen tilsier, samt mottatte renteinntekter på ubrukte lånemidler utgjør finanskostnader om lag kr 5 mill. mindre enn budsjett tilsier.

Netto driftsresultat framkommer når brutto driftsresultat (driftsinntekter – driftsutgifter) reduseres for avdrag og netto renteutgifter, samt korrigeres for motpost avskrivninger.

Netto driftsresultat (linje 6) var på kr -1 mill., som er kr 5 mill. lavere enn budsjettet la opp til.

Foretakets årsregnskap for 2018 ble godkjent i bystyrets sak 58/19 med et regnskapsmessig merforbruk på kr 6,4 mill. I henhold til samme sak skulle merforbruket på kr 6,4 mill. (linje 7) dekkes ved å bruke kr 2,4 mill. av vedlikeholdsfond (linje 8) og kr 4 mill. med overføring fra bykassen. I henhold til regnskapsforskriftenes § 9, ble det ved regnskapsavslutningen foretatt en delvis strykning av budsjettet dekning av tidligere års merforbruk på kr 5 mill. slik at det er dekket inn kr 1,4 mill. av et samlet udekket beløp på kr 6,4 mill.

Regnskapsmessig resultat (linje 9) viser kr 0 etter forskriftsmessige strykninger.

7.2 Investeringsregnskap

Investeringsregnskapet omfatter utgifter og inntekter til investeringer i bygg og anlegg, kjøp og salg av aksjer/andeler. I investeringsregnskapet føres i tillegg avsetninger og bruk av fond til investeringsformål.

Investeringsregnskapet for Stavanger boligbygg KF er gjort opp med et regnskapsmessig merforbruk på kr 10,6 mill. etter forskriftsmessige strykninger. I henhold til regnskapsforskriftenes § 9, ble det ved regnskapsavslutningen foretatt en pliktig strykning av budsjettert dekning av tidligere års merforbruk på kr 3,4 mill. Denne strykningen må dekkes inn ved kommunestyrets behandling av regnskapet i tillegg til det udekkede merforbruket i investeringsregnskapet kr 10,6 mill., tilsammen kr 14 mill. Det foreslås at udekket merforbruket i investeringsregnskapet inkludert strykningen, på til sammen kr 14 mill. dekkes inn ved bruk av ubrukte investeringsmidler fra tidligere år, jfr. forslag til vedtak pkt 3.

Linje	Investeringsbudsjett	Regnskap 2019	Justert budsjett 2019	Avvik
1	Sum investeringsinntekter	29 862	22 800	7 062
2	Sum brutto investeringsutgifter	49 039	53 000	3 961
3	Finanstransaksjoner		3 416	3 416
4	Sum investeringer	49 039	56 416	7 377
5	Finansieringsbehov	- 19 177	- 33 616	- 14 439
6	Dekket slik:			
7	Bruk av lån	5 000	30 200	- 25 200
8	Bruk av investeringsfond	3 529	3 416	113
9	Udekket/udisponert	- 10 648	-	- 10 648

Tabell 4 Investeringsregnskap

Tall i hele 1 000

Investeringsinntekter (linje 1 i tabell over) var på kr 29,8 mill. og består av eiendomssalg (kr 19 mill.), tilskudd fra Husbanken (kr 9,7 mill.) og mottatt momskompensasjon (kr 1,1 mill.).

I løpet av året ble følgende eiendommer solgt: Søren Årstadsvai 18, Alperoseveien 11, Auglendsbakken 8c, Steinsøyveien 13 og Eckmannsbakken 4. Av salgsinntekter på kr 19 mill. ble kr 15 mill. overført til kommunen som utbytte.

Det er mottatt kr 9,7 mill. investeringstilskudd fra Husbanken, hvorav kr 5,5 mill. er relatert til fjorårets kjøp av boliger i Elias Tastas gate og resterende kr 4,1 mill. er relatert til årets boligkjøp.

Brutto investeringsutgifter (linje 2) utgjør kr. 49 mill. og er ca. kr 4 mill. lavere enn budsjett for 2019.

Investeringsutgifter fordeler seg mellom investering i etablererboliger (kr 1,4 mill.) og ordinære investeringer knyttet til kommunale boliger og bofellesskap (kr 32,6 mill.), samt utbytte til kommunen (kr 15 mill.).

Investeringer i etablererboliger er i all hovedsak knyttet til brukereid bofellesskap i Gunnar Warebergs gate.

Ordinære investeringsutgifter er relatert til bofellesskap i Stokkaveien (kr 3,3 mill.), oppgradering av boliger i Vidars gate (kr 4 mill.) og Vassåsveien (kr 5,6 mill.), samt kjøp av åtte boliger (kr 19,7 mill.).

Etter en bestilling fra Helse og velferd ble det Igangsatt omfattende oppgradering og tilpasning av en eldre bolig i Vassåsveien for en særskilt brukergruppe. Dette med målsetning om å tilby brukerne tilbud i kommunens eiendomsmasse framfor leie av eksterne. Boligforetaket er ikke tilført ekstra budsjettmidler som følge av bestillingen. Lavere forbruk knyttet til boligkjøp bidrar for å kompensere merutgifter for oppgradering av denne boligen.

I løpet av året er det kjøpt sju boliger, fire i Hillevåg, en i Hundvåg og to i Eiganes og Våland.

Finansieringsbehov (linje 5) i 2019 er på kr 19,2 mill. etter at det er foretatt en pliktig strykning av budsjettet dekning av tidligere års merforbruk på kr 3,4 mill.

I 2019 er det disponert kr 3,5 mill. av investeringsfond (linje 8), hvorav kr 3,4 gjelder disponering av tidligere års ubrukte investeringsmidler for å dekke udekket merforbruk fra 2019, og kr 0,1 mill. er relatert til prosjektet Husabøryggen.

Det er tatt opp kr 5 mill. i lån (linje 7) av en låneramme på kr 30,2 mill. Dette som følge av foretaket har om lag kr 23,4 mill. i ubrukte investeringsmidler fra tidligere år som en legger opp til å bruke før ytterligere låneopptak.

Regnskapsmessig resultat (linje 9) viser et udekket beløp på kr 10,6 mill. etter utbetalt utbytte til kommunen på kr 15 mill., samt bruk av fondsmidler (linje 8) og låneopptak på kr 5 mill. (linje 7). Merforbruket foreslås dekket inn ved disponering av ubrukte investeringsmidler, jfr. forslag til vedtak pkt 3.

8. UTFORDRINGER OG FREMTIDSPLEANER

Boligforetaket eier den kommunale boligmassen og står for utbygging, forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av den. Vedtatte vedlikeholdsmidler de siste årene har ligget på et svært lavt nivå som gjør at dagens vedlikeholds situasjon er uholdbar, noe som også forvaltningsrevisjonens rapport påpeker.

Forfaller øker og blir mer og mer kostbart å ta igjen. Det er solgt unna eiendommer som totale renoveringsobjekter fordi forfallet var kommet så langt at vi umulig ville klare å rette det opp med de midlene foretaket disponerer. Ved salg av gamle og forfalte eiendommer slipper en et tungt og kostbart vedlikehold av disse, samtidig må en investere i nye boliger for å ha tilstrekkelig antall av kommunale boliger. Økt investeringsnivå vil utløse økning av kapitalkostnader på bekostning av vedlikeholdsbudsjett. I tillegg til erstatning av solgte eiendommer er det i handlings- og økonomiplan meldt inn økt behov for ulike type bofellesskap som vil øke foretakets investeringsnivå betydelig i de kommende årene.

Boligsosial handlingsplan ble vedtatt og stiller forventninger til Boligbygg både med tanke på uttynning, nye boformer, flere boenheter, bedring av bomiljø og flere tilrettelagte boliger. Dette vil i årene fremover kreve betydelig økte ressurser til så vel planarbeid som investering.

Forslag til vedtak:

1. Årsberetning for 2019 godkjennes. Styret bemerker også i år at vedlikeholdet er underfinansiert og forfallet øker. Samtidig ser styret med stor bekymring på den slitasjen dette medfører for både beboere og ansatte i Boligbygg KF som opplever å daglig måtte avvise henvendelser på vedlikeholds forhold som åpenbart skulle vært utbedret.
2. Driftsregnskapet KF avlegges med et regnskapsmessig resultat på kr 0 etter forskriftsmessige strykninger av budsjettert dekning av tidligere års merforbruk på kr 5 mill. Denne strykningen må dekkes inn ved kommunestyrets behandling av regnskapet. Merforbruket skyldes i all hovedsak kostnader i forbindelse med igangsetting av leiligheter ved inn- og utflytting, som styres av andre enheter i kommunen enn boligforetaket. Styret foreslår at kr 5 mill. dekkes inn med overføring fra bykassen.
3. Investeringsregnskapet avlegges med et merforbruk på kr. 10,6 mill. etter forskriftsmessige strykninger. Det foreslås at udekket merforbruket i investeringsregnskapet inkludert strykningen, på til sammen kr 14 mill. dekkes inn ved bruk av ubrukte investeringsmidler fra tidligere år.

Stavanger, 11. mars 2020

.....
Morten Malmin
Styreleder.....
Siri Borge
Nestleder.....
Hilde Karlsen
styremedlem.....
Ida Bøe
styremedlem.....
Tor Bernhard Harestad
styremedlem.....
Rolf R. Ness
styremedlem.....
Erik T. Hirth
Daglig leder