

Årsberetning 2024

Steinkjerbygg KF



00	17.3.25	-	2025/2295
Rev.	Dato	Beskrivelse	Saksnummer

Innhold:

1. Innledning	4
1.1. Styre	4
1.2. Eierstrategi og rapportering	5
1.3. Ansvar og forventninger	5
1.4. Foretakets formål	5
1.5. Status og utvikling i 2024	6
1.6. Infusjonering	6
2. Organisasjon	7
2.1. Likestilling	8
2.2. Arbeidsmiljø og HMS	11
2.3. HR/HMS-system	11
2.4. FDV-system	12
2.5. Kvalitetssystem og internkontroll	12
2.6. Miljø og klima	12
2.7. Etikk og samfunnsrolle	13
3. Kommunale boliger	13
4. Drift og vedlikehold	14
5. Renhold	14
6. Prosjekt	15
7. Steinkjerbyggkonsernet	17
7.1. Steinkjer rådhus AS	18
7.2. InnoCamp AS	19
7.3. Steinkjerhus AS	19
7.4. Steinkjer Tomteselskap AS	19
7.5. Steinkjer Kulturbygg AS	20
7.6. Sagmestervegen 2B AS	20

7.7.	Dampsaga Kulturbygg AS.....	20
7.8.	Seilmakergata 2 AS	20
8.	Finans, økonomi og resultat.....	21
8.1.	Finans.....	21
8.2.	Markedet for lån med kommunal risiko.....	21
8.3.	Sammensetning av låneporteføljen	22
8.4.	Om foretakets låneportefølje.....	23
8.5.	Strategi for rentesikringer.....	24
8.6.	Markedsrenter og egne betingelser	24
8.7.	Vurdering og håndtering av finansiell risiko.....	25
8.8.	Fortsatt drift.....	25

1. Innledning

Steinkjerbygg kommunale foretak (KF) ble stiftet 17.09.2014. Foretaket hører juridisk til under Steinkjer kommune, men har egne vedtekter, eget budsjett, eget styre og er direkte underlagt foretaksmøtet, som er kommunestyret, i Steinkjer kommune.

Styret har valgt å orientere om sentrale aktiviteter i konsernet med datterselskaper i årsberetningen for at eier skal være godt informert om status i konsernet. Årsregnskapet for datterselskapene er ikke ferdigstilt og vil bli orientert om ved behandling av årsberetning og årsregnskap for Steinkjerbygg KF i foretaksmøte.

Foretakets regnskapsfører er Inn-Trøndelag Regnskap og Lønn. Revisjon Midt-Norge SA er foretakets revisor.

Det ble i kommunestyret den 30.10.2024 vedtatt at Steinkjerbygg KF med alle ansatte innfusjoneres i Steinkjer kommune. Ble i første styringsgruppemøte bestemt at 01.04.2025 er datoen når dette gjennomføres.

1.1. Styre

Styret i foretaket velges av foretaksmøtet ved ny kommunestyreperiode. Foretaket hadde følgende styre frem til foretaksmøtet den 18 desember, da sittende styre valgte å trekke seg med bakgrunn i at foretaket avvikles, jmf kommunestyrevedtak av 30.10.2024 – innfusjonering eiendomsdriften :

Navn	Funksjon
Odd-Eirik Grøttheim	Leder
Gjertrud Holand	Nestleder
Elisabeth Erle	Medlem
Per-Tore Støen	Medlem
Kirsten Lange	Medlem
Jon Eirik Brandtsegg	Medlem
Bjørn Grønnesby	Vara

Ved avleggelsen av årsberetningen for 2024 har foretaket følgende styre:

Thorolf Antonsen	Leder
Gjertrud Holand	Nestleder
Jon Eirik Brandtsegg	Medlem
Bjarne Jostein Arnøy	Vara

Kommunedirektøren har møterett på alle styremøter i foretaket.

Styret har behandlet 15 saker i 8 styremøter 2024. I tillegg har det vært 4 foretaksmøter.

1.2. Eierstrategi og rapportering

Eierstrategi og retningslinjer for samhandling mellom kommunale foretak og basisorganisasjonen Steinkjer kommune legges til grunn. For å gi eier tilstrekkelig innsyn og oversikt over selskapets virksomhet, legger styret i Steinkjerbygg KF opp til at det rapporteres samlet fra hele konsernet med en perioderapport som samsvarer med kommunens øvrige rapporteringsrutiner.

Videre gjelder følgende rapporteringsrutiner for foretaket og underliggende konsern:

- Rapporteringen fra aksjeselskapene reguleres gjennom aksje- og regnskapslovene
- Hvert enkelt aksjeselskap rapporterer periodisk til morselskap
- Periodisk konsernrapport utarbeides basert på ovenforstående
- Konsernrapport er grunnlag for rapportering/orientering i foretaksmøter

1.3. Ansvar og forventninger

Grensesnittavtalen og avtalen om brukertjenester mellom Steinkjer kommune og Steinkjerbyggkonsernet regulerer ansvar og roller hos Steinkjer kommune og Steinkjerbyggkonsernet for kommunale boliger, det boligsosiale arbeidet og formålsbyggene.

Styret i Steinkjerbygg er svært opptatt av å realisere eier sine forventninger til konsernet. Samtidig har styret ansvaret for å være tydelige på konsekvenser, rammebetingelser, realiteter og muligheter. Fra styret er det viktig å peke på behovet for en klar og tydelig forventning til foretaket fra eier. Dette vil måtte utvikles og skapes gjennom en åpen og tydelig dialog og et felles ansvar mellom eier og Steinkjerbygg.

1.4. Foretakets formål

Iht. foretakets vedtekter vedtatt 20.06.18:

Foretaket skal (på vegne av kommunen) stå ansvarlig for eierskap, forvaltning, drift og vedlikehold av den del av kommunens eksisterende og framtidige bygningsmasse (med tilhørende eiendom) som kommunestyret til enhver tid legger til foretaket.

Foretaket skal sørge for at fellesskapets verdier beholdes og for at hensiktsmessige bygg, boliger og arealer stilles til rådighet for vedtatt kommunal tjenesteproduksjon og kommunal boligtildeling.

Foretaket skal være en bidragsyter til å realisere kommunestyrets målsetninger på det boligsosiale område og øvrig boligpolitikk.

Ivareta byggherrefunksjonen ved utbygging av eiendommer som er tillagt foretaket.

1.5. Status og utvikling i 2024

Rentenivå og strategiske investeringer belaster økonomien i selskapet og det har vært behov for å redusere tjenestenivå, både grunnet strukturelle endringer på formålsbygg og redusert etterspørsel. I 2024 har det derfor blitt jobbet godt og målrettet med omstilling, standardisering og kompetanseheving for å tilpasse selskapet til krav og forventninger fra omgivelser, teknologisk utvikling og oppdragsgiver.

1.6. Innfusjonering – Kommunestyrevedtak av 30.10.2024

PWC har utredet på bestilling fra kommunedirektøren en fremtidig organisering av eiendomsforvaltningen i Steinkjer kommune. Med bakgrunn i dette ble det fremlagt en sak for kommunestyret den 30.10.2024, der kommunedirektørens innstilling var innfusjonering av Steinkjerbygg KF med alle ansatte inn i kommunen og avvikling av Steinkjerbygg KF.

Det ble flertall for kommunedirektørens innstilling og følgende ble vedtatt:

- 1. Kommunedirektøren bes om å sette i gang nødvendige prosesser med sikte på en snarlig overføring av all drift og innfusjonering av Steinkjerbygg KF med alle ansatte.*
- 2. Innfusjoneringen gjennomføres på en forsvarlig og god måte med god involvering av ledere, ansatte og tillitsvalgte, og med sikte på å snarest mulig ta ut økonomiske fordeler.*
- 3. Kommunedirektøren bes om å informere løpende om prosessen og komme tilbake med en fremdriftsplan til formannskapet.*
- 4. Kommunedirektøren bes videre om å utrede en omstrukturering og fusjonering av hele eller deler av aksjeselskapene for å redusere konsernstrukturen og kostnader knyttet til administrasjon og styring, herunder vurdere en overføring av eiendommene i Steinkjer kulturhus AS (kulturhuset og samfunnshuset) og Sagmestervegen 2B (Dampsaga bad) som formålsbygg inn i direkte kommunalt eie.*

Etter vedtaket ble det satt ned en styringsgruppe som jobbet med innfusjoneringen i flere forskjellige arbeidsgrupper og dato for innfusjoneringen av ansatte er satt til 01.04.2025.

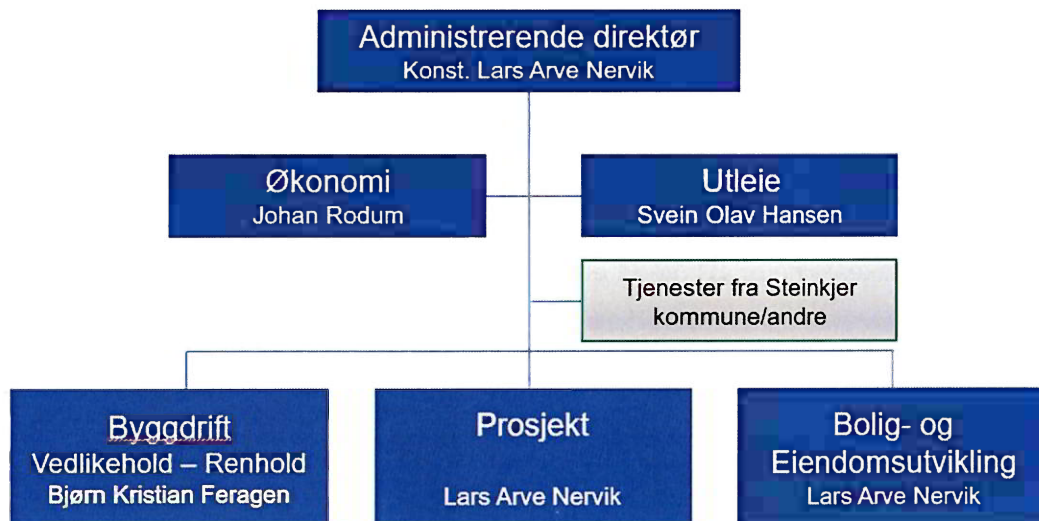
Styringsgruppa har bestått av ledere fra kommunen og Steinkjerbygg KF, samt hovedtillitsvalgte. Kommunedirektøren leder styringsgruppa.

Det er i forbindelse med innfusjoneringen avholdt 2 allmøter, dette for å sikre god kommunikasjon og involvering.

Steinkjerbygg KF vil i utgangspunktet eksistere som eget selskap ut 2025, dette har sammenheng med at det vil ta tid å tømme selskapet for oppgaver og forpliktelser.

2 Organisasjon

Organisasjon Steinkjerbygg pr. 31.12.2024:



Administrasjon (Adm.dir, Økonomi og Utleie) ivaretar daglig ledelse, økonomi og utleie og salg av næringseiendommer i både foretaket og datterselskaper. Ingunn Ramdal har innehatt rollen som administrerende direktør frem til Desember, da Ingunn gikk ut i barselpermisjon og Lars Arve Nervik ble konstituert

Prosjekt ivaretar prosjektleidelsen ved gjennomføring av alle prosjekter fra utredning/planlegging til ferdigstilling. Brannplaner sorterer også under denne avdelingen. Det er etablert et nærmere samarbeid med Byggdrift for bedre overgangen mellom prosjekt og driftsfase.

Bolig- og Eiendomsutvikling har ansvar for boligforvaltning, boligvedlikehold, boligutvikling, kjøp og salg av boliger, tomteutvikling og prosjektutvikling for kommunale og sosiale boligformål.

Byggdrift - Renhold organisert med faglig leder og 4 teamledere for å økt nærledelse og bedre personaloppfølging.

Byggdrift - Drift og vedlikehold er organisert i tre team med ansvar for drift og vedlikehold av formåls- og næringsbygg.

Organiseringen skal støtte opp under fokus og ressurser i alle virksomhetsområder i Steinkjerbygg KF. I tillegg skal organisasjonen håndtere behovet for ressurser i Steinkjerbygg AS og 8 datterselskaper.

2.1 Likestilling

Steinkjerbygg jobber for likestilling og mot diskriminering på grunn av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet og kjønnsuttrykk og kombinasjoner av disse grunnlagene.

Tilstand for kjønnslikestilling pr. 31.12.24 er vist i tabellen under.

Kjønns-balanse Antall kvinner og menn	
K	M
61	32
65,6%	34,4%

Alle ansatte er medlemmer i KLP. Det har gjennom 2024 blitt arbeidet med å fase ut midlertidig ansettelser innen Renhold.

Ufrivillig og frivillig deltid

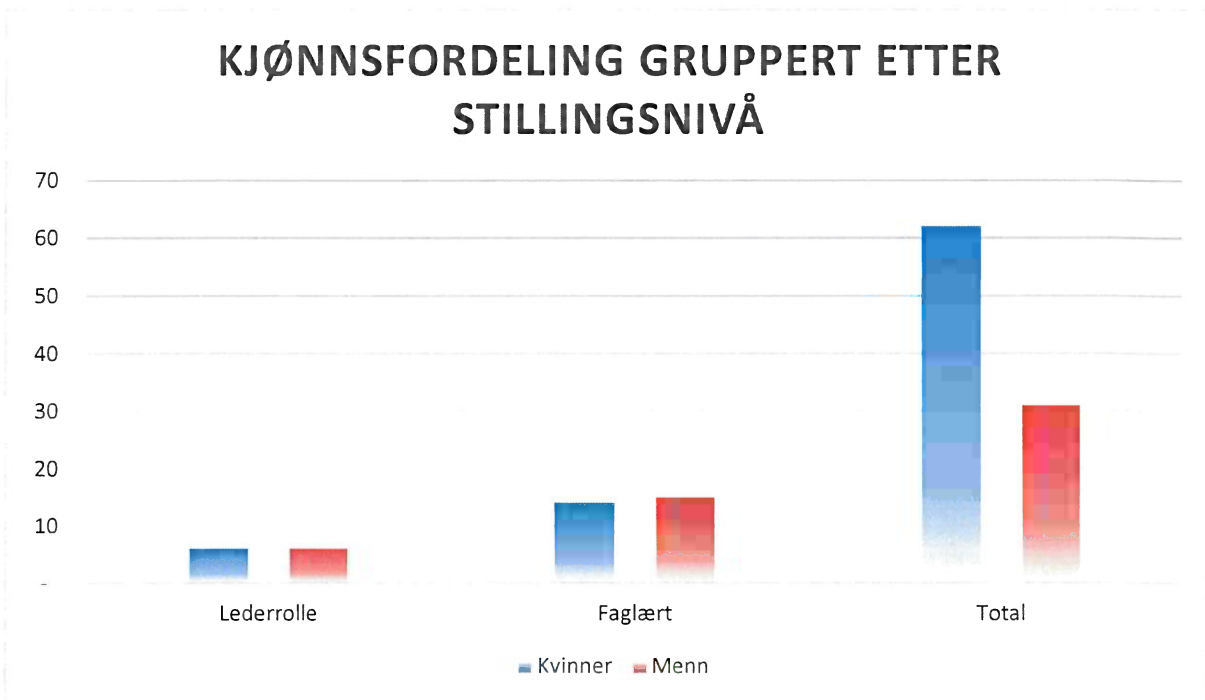
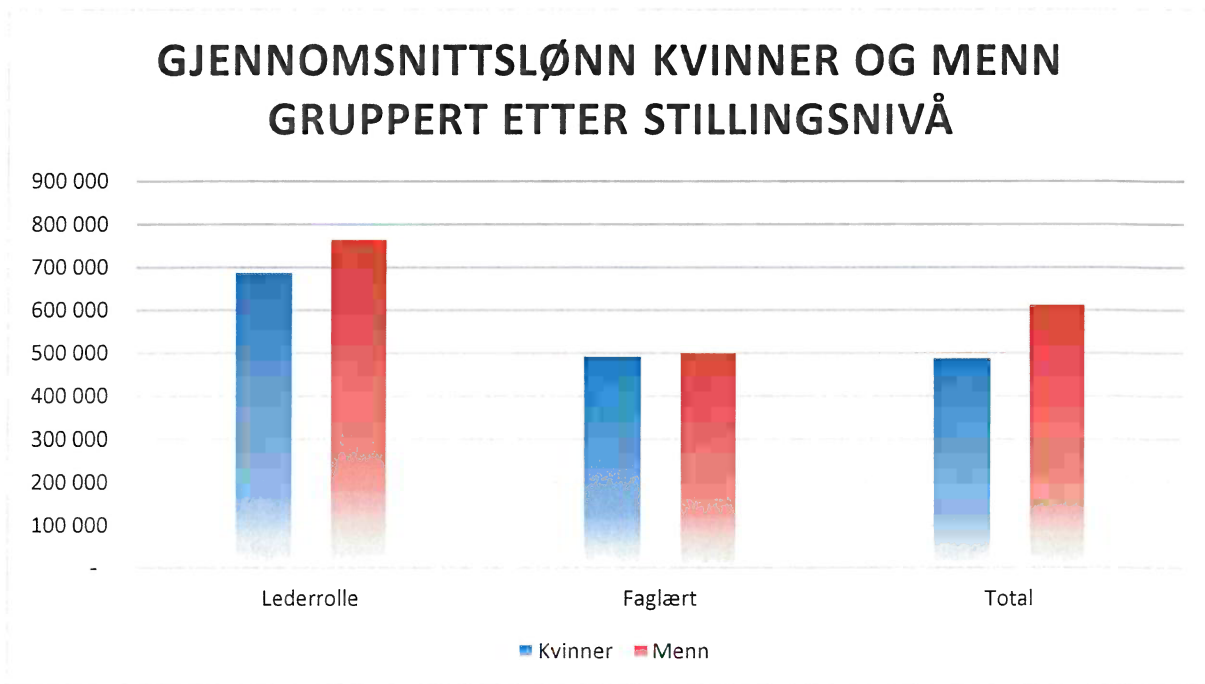
Steinkjerbygg sitt mål er å tilby faste hele stillinger ved rekruttering og unngå ufrivillig deltid. Steinkjerbygg ønsker også å tilrettelegge for ansatte med nedsatt arbeidsevne og helseutfordringer. Ufrivillig deltid er kartlagt av nærmeste leder i medarbeidersamtaler og det er flere som ønsker økt stillingsprosent. Gjennom 2024 har det vært en god dialog mellom ledelse og tillitsvalgte med mål om å få økt stillingsprosent til ansatte som ønsker det. Det har blitt lagt til rette for at enkeltpersoner har fått økt stillingsandel ved ønske og ledige stillingsprosenter. Årsaker til frivillig deltid er både private og helserelatert.

Lønn og velferdsgoder

Steinkjerbygg følger Steinkjer kommunes lokale lønnspolitikk hvor det beskrives at lønn skal benyttes som et personalpolitisk virkemiddel, som bl.a. skal bidra til å motivere til kompetanseutvikling, kultur for heltid, og til å beholde, utvikle og rekruttere ansatte med rett kompetanse. Lønnspolitikken skal sikre kvalitativt gode tjenester og fremme likestilling.

Det skal være likebehandling av kvinner og menn i vurdering av lønn og avansement. Arbeidstakere i foreldrepermisjoner og andre lønnede permisjoner omfattes av lokale forhandlinger.

Diagrammene nedenfor viser gjennomsnittslønn i Steinkjerbygg pr. 31.12.24 fordelt på kvinner og menn gruppert etter stillingsnivå og kjønnsfordeling gruppert etter stillingsnivå:



Lønnsforskjellene mellom kvinner og menn er i 2024 utjevnet, da selskapet nå har hatt en kvinnelig administrerende direktør.

Arbeidsgivers aktivitetsplikt etter likestillings- og diskrimineringsloven

I arbeidsgiverpolitisk plattform for Steinkjer kommune slår en fast at en er opptatt av mangfold og at kommunen skal ønske medarbeidere velkommen uavhengig av kjønn, funksjonshemming eller etnisk bakgrunn. Dette er også retningsgivende for Steinkjerbygg.

Det er viktig for Steinkjerbygg å satse bevisst på mangfold og likestilling og noen av tiltakene for dette er å utvikle heltidskultur og tilrettelegging av arbeidsplasser for alle. Det gis også mulighet for behovsprøvd hjemmekontor for å tilrettelegge og gi mulighet for å kombinere arbeid og familieliv. Likestilling og ikke-diskriminering relatert til trakassering, seksuell trakassering og kjønnsbasert vold er integrert i foretakets HMS-håndbok.

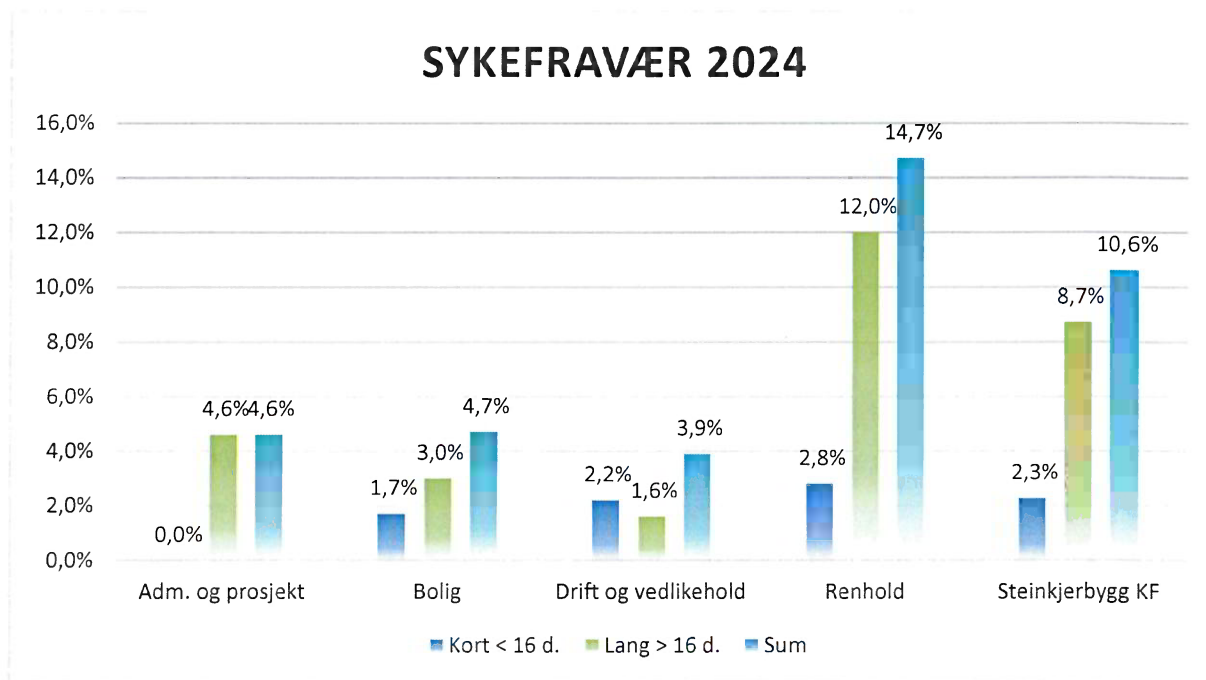
Det er om lag 10 ulike nasjonaliteter blant foretakets ansatte og vi er stolte av å være en mangfoldig arbeidsplass. I stillingsannonser er vi bevisste på at bildebruk og ordvalg har konsekvenser for hvem som søker jobb hos oss. Ikke-diskriminerende/profesjonelle rekrutteringsprosesser stilles som krav til rekrutteringsbyrå.

Steinkjerbygg følger Steinkjer kommunes livsfasepolitikk som skal avspeile likeverdighet for ansatte i alle aldersgrupper. Steinkjerbygg ønsker så langt som mulig å imøtekomme de ansatte slik at de er aktive, kvalifiserte, fleksible og etterspurte hele sitt arbeidsliv.

Fremover bør det arbeides enda mer systematisk med å avdekke risiko for diskriminering og for likestilling i samarbeid med tillitsvalgte og verneombud, med beskrivelser av tiltak, mål og resultat.

2.2 Arbeidsmiljø og HMS

Sykefravær 2024 i sum, korttid (under 16 dager) og langtid (over 16 dager) gruppert etter avdeling og totalt for Steinkjerbygg KF:



Korttidssykefraværet er relativt lavt og stabilt, både i sum Steinkjerbygg og innad i avdelingene, men langtidsfraværet på renhold peker seg særlig negativt ut. Utviklingen i sykefraværet 2024 er positiv og er lavere enn i 2023. Det jobbes aktivt med nærværledelse og avklaringer ved sykefravær.

I løpet av 2024 er det gjennomført flere fellesarrangementer med både Allmøter, sommeravslutning ved Dampsaga Kulturbygg og felles julelunsj med allmøte i Rådhusalen.

Steinkjerbygg KF samarbeider med Steinkjer kommune om verneombudstjenesten og bedriftshelsetjenesten og deltar i kommunens AMU.

2.3 HR/HMS-system

Selskapet benytter Simployer som HMS/HR verktøy for strukturert oppfølging av fravær, medarbeidersamtaler, registrering av HMS-avvik og tilgang til HMS-håndbok. Verktøyet effektiviserer, støtter og profesjonaliserer interne rutiner, prosesser og samspill mellom ansatte og ledelse.

Det er et samarbeid med Steinkjer kommune for støtte og rådgiving innenfor HMS/HR.

2.4 FDV-system

Foretaket benytter FDV-systemet Famac-web fra FDV-Huset. Systemet har felles plattform for vedlikehold og renhold. Løsningen benyttes til innmelding, registrering og oppfølging av drift, vedlikeholds- og reparasjonsoppdrag på eiendommene og sikrer god samhandling mellom brukerne av de ulike byggene og avdeling Byggdrift i Steinkjerbygg. Dokumentasjon for håndteringen av lovpålagte oppgaver lagres i Famac-web og bruken av systemet utvikles løpende. Leiekontrakter og andre forhold rundt leie av kommunal bolig administreres i FDV-systemet. Renholdsplaner og dokumentasjon av renhold på byggene blir også lagret i Famac-web.

2.5 Kvalitetssystem og internkontroll

Foretaket arbeider kontinuerlig med å forbedre selskapets systemer for internkontroll. Det er etablert planer for å forbedre selskapets internkontrollprosesser, godt tilpasset virksomhetens utvikling og modenhet.

Revisjon av selskapets styrende dokumenter, både på innhold og struktur, er et kontinuerlig arbeid.

Selskapet har i 2024 fokusert på å benytte felles system med kommunen for styrende dokumenter (EQS). I tillegg til foretakets egne styrende dokumenter suppleres dette med kommunens overordnede regler og retningslinjer.

2.6 Miljø og klima

Gjennom 2024 er det jobbet videre miljø og klima med utgangspunkt i selskapets klimaplan innenfor rammene av økonomiske og personressurser.

Det er arbeidet med følgende i 2024:

- Å gjøre miljø og bærekraft til en naturlig del av planlegging og gjennomføring av prosjekter
- Bidra til ansvarlige beslutninger for miljø og bærekraft i prosjektgjennomføring
- Fokus på ytterligere bruk av fjernvarme fra biobrensel som energikilde
- Ta i bruk systemer for å kartlegge egen miljøpåvirkning i samarbeid med Renovasjon
- Måling av energiforbruk for å se hvor det bør gjennomføres tiltak.
- Solceller på parkeringshuset + lavkarbonbetong

2.7 Etikk og samfunnsrolle

Foretaket tilstreber å holde en høy etisk standard. Foretakets etiske standard skal være sammenfallende med Steinkjer kommune sin etiske standard. Steinkjerbyggs medarbeidere møter sine leietakere, samarbeidspartnere, oppdragsgivere og kolleger med respekt. Steinkjerbygg gjør en svært viktig jobb for mange av kommunens innbyggere og er bevisst sitt ansvar som viktig samfunnsaktør.

Foretaket er en inkluderende arbeidsplass der ansettelser gjøres uavhengig av kjønn og nasjonalitet. Foretaket er også opptatt av å tilrettelegge arbeidsforholdene slik at ansatte, også de med helseutfordringer, kan stå i jobb så lenge som mulig. Foretaket samarbeider med NAV, Flyktningetjenesten og private aktører innen Arbeidsinkludering for å gi muligheter til arbeidsutprøving og mulige ansettelser.

3 Kommunale boliger

Steinkjerbygg har tett samarbeid med forvaltningskontoret for å kartlegge og sikre at kommunen har relevante boliger tilgjengelig for boligsosiale behov. Boligmassen består av 713 boenheter, fordelt på 361 gjennomgangsboliger, 352 omsorgsboliger. I 2024 er boligmassen redusert med 17 enheter som skyldes avvikling av Egge bosenter og salg av enkelenheter. Deler av boligporteføljen bærer preg av alder, mangler universell utforming og har et stort rehabiliterings- og ombyggingsbehov. Opplever et betydelig endring av leietakermassen, der vi får flere med utfordringer med boevne og hardere bruk, dette påvirker vårt vedlikeholdsbudsjett vesentlig, da vi mangler gode boalternativ til de dette gjelder.

Fornyelsesprosessen av boligmassen er prioritert og flere nye områder er under regulering. Med bakgrunn i dette er det i 2024 utarbeidet et forslag til handlingsplan for tilpassing av boligmassen. Det er også et tett samarbeid med flyktningetjenesten som har et stabilt boligbehov, og dette samarbeidet medfører høy utnyttelse av boligmassen.

Boligavdelingen har i samarbeid med forvaltningstjenesten innført KOBO, et digitalt saksbehandlingssystem som leveres av Husbanken. KOBO effektiviserer saksbehandlingen for tildeling av kommunale boliger og dette gjør samarbeidet mellom Steinkjerbygg som byggeier og Forvaltningskontoret som saksbehandler mer effektivt og oversiktlig. Det ble i 2024 gjennomført ca 210 ut-/innflytt av boliger.

Følgende prosjekt ble gjennomført i 2024:

- Det er utplassert 3 av 6 småhus

Det har i 2024 vært fokus på følgende aktiviteter:

- Vedlikeholdsplaner i en 5-årshorisont
- Løpende tilpasse boligporteføljen til behovet – Utarbeidet handlingsplan.
- Raskere prosess på istandsetting av boliger mellom utflytt og innflytt – høyere utleierate.
- Fornøyelse av utgåtte leiekontrakter
- Igangsatt radonmålinger i enkelte boliger
- Forbedret utleieprosessen der vi er tettere på leietakere

4 Drift og vedlikehold

Steinkjerbygg forvalter 52 formålsbygg samt flere næringsbygg. Eiendomsmassen består av flere nye skole-, barnehage- og næringsbygg med begrenset vedlikeholdsbehov, men en stor andel eiendommer bærer preg av alder og vedlikeholdsetterslep på både bygg og tekniske anlegg. Det er gjennomført vedlikeholds kartlegging på deler av eiendomsporteføljen.

Avdelingen har hatt fokus på god drift av ventilasjon-, varme- og kjøleanlegg for å oppnå et godt innneklima og effektiv drift i forhold til energiforbruk.

Akutte arbeidsoppgaver knyttet til drift, samt mindre vedlikeholdsoppgaver er gjennomført etter en best mulig prioritering.

Det har vært spesielt fokus på følgende aktiviteter i 2024:

- Gjennomføring og dokumentasjon av lovpålagte oppgaver.
- Daglig drift av bygg og tekniske anlegg.
- Mindre vedlikeholdstiltak.
- Energibesparende tiltak.
- Oppgradering av alarmanlegg på heiser.
- Brannvern.

5 Renhold

Det har vært stort fokus på videre utvikling av organisasjonen med fokus på nærledelse, fleksibilitet, gode strukturer og planer.

På bakgrunn av økte krav til effektivisering har det vært viktig og arbeide med å øke fleksibiliteten til ressursene. Det har blitt utarbeidet gode oversikter over renholds frekvenser, rutiner ved fravær og planer for samarbeid med andre enheter.

Renhold er den gruppen som har et veldig høyt sykefravær, og det er gjort et vesentlig arbeid med kartlegging og oppfølging av ansatte med sykefravær. I tillegg er det utarbeidet tiltak for å forebygge fravær.

Det er et forholdsvis stort etterslep på fornyelse av renholds maskiner og utstyr. Kun nødvendige reparasjoner på maskiner er utført i 2024.

6 Prosjekt

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)

SHA har alltid høyest prioritet ved gjennomføring av byggeprosjekter og er avgjørende ved valg av løsninger og planlegging av fremdrift. Som byggherre utarbeider vi egen SHA-plan med prosjektspesifikke risikoreduserende tiltak.

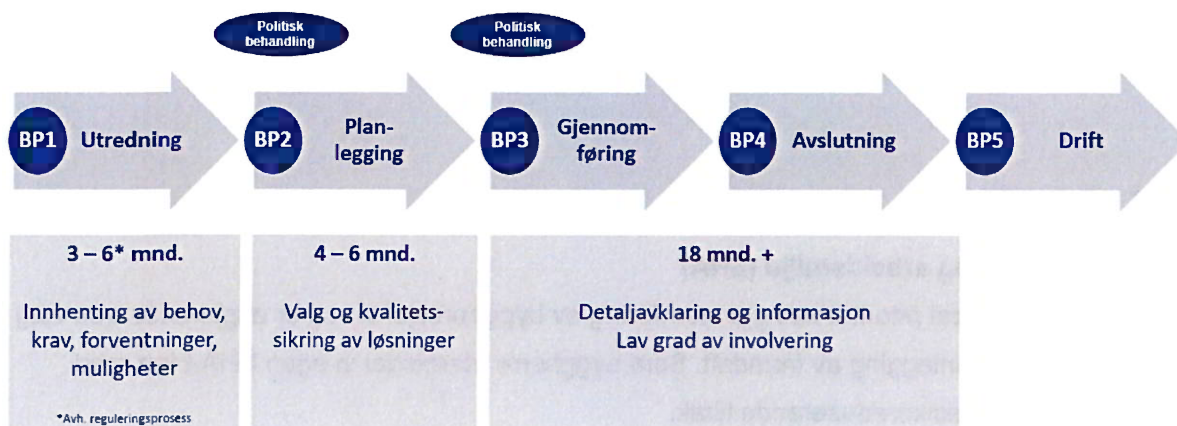
Avdelingen har videreutviklet rutiner for oppfølging av lønns- og arbeidsvilkår som er benyttet på prosjekter i byggefasen i 2024. Dette skal sikre at alle som får jobb hos våre kontraktspartnere har gode arbeidsforhold, rett lønn, anstendige boforhold og arbeidstid innenfor regelverket. Avdelingens kontraktsmaler følger anbefalte seriøsitetskrav for bruk av lærlinger, faglærte og antall ledd med underentreprenører. Vi har utviklet nye rutiner for oppfølging av kjønn og arbeidsvilkår.

Miljø og bærekraft

Alle prosjekter skal planlegges i et sirkulærøkonomisk perspektiv (ombruk, gjenvinning, energi mv.) og inkludere de av FNs bærekraftsmål som er relevante. En ser at rehabiliteringsprosjekter kan være krevende med tanke på uforutsett omfang, men bærekraftig for miljøet.

Kvalitet

Kravspesifikasjonen som utarbeides i prosjekteringsfasen setter alltid krav til bestandige materialer med lave vedlikeholdskostnader. Det skal tilrettelegges for effektiv og lite belastende drift med gjennomtenkte løsninger, i samarbeid med Byggdrift. Prosjektmodellen er ytterligere forbedret og det er etablert nye rutiner for bestilling av prosjekter i 2024. Målet er mer forutsigbarhet for både oss og oppdragsgiver, bedre struktur og en mer profesjonell prosjektgjennomføring:



Prosjektøkonomi

Prosjekt	Fase	Påløpt	Ramme	Økt	Tid	Kval	SH	Kommentar
Stodtunet	Utredning	225 700	700 000	1	1	1	1	Tegninger av leiligheter innvendig er utarbeidet og alternativer med ulikt antall og type leiligheter er kostnadsberegnet. Videre arbeid: Utarbeid utredningsrapport som sendes til Helse som innspill til sak for politisk behandling. Olav har oversendt sluttrapport til helse. Saken behandles 02 april 2025. Viktig å rekke tilskudsfrist i september.
Helseaksen/Fylkets hus	Utredning	1 262 819	1 262 819	2	1	1	1	Fremlagt sak i kommunestyret 30.10.24 ble sendt tilbake med ønske om videre utredning/svar på spørsmål ang. fremtidige tjenestytelser. Ny utredning levert 18.03.25, brukt cirka 100 000 i tillegg på ny utredning. Videre arbeid: Avvent nærmere bestilling fra adm.
Steinkjersannan barnehage	Utredning		250 000	1	1	1	1	Utredning av 5 ulike alternativer for renovering og/eller nybygg er oversendt til adm. Videre arbeid: Ny bkg med mindre areal utredes videre.
Steinkjer og Egge u.	Utredning			1	1	1	1	Oppfølging av gjeldene økonomiplan som tar høyde for at prioriterte utbedringer ved Steinkjer og Egge u. skal være ferdig til skolestart i 2026. Møter med rektorer avholdt. Videre arbeid: Omfang av tiltak avklares med Kenneth A. Politisk sak for mere midler til utredningsarbeid.
Aktivitetsareal Guldbergaunet	Utredning			1	1	1	1	Kostnadsberegning av situasjonsplan fra Kristel. Videre arbeid: Vi aventer innspill fra VTP.
Parkeringshus	Gjennomfø	10 550 000	121 400 000	1	1	1	1	Løsning for eksisterende jernbaneinfrastruktur nært byggegrense er avklart. Søknad til Bane Nor for arbeider nært spor er godkjent og forberedende arbeider påstartes i uke 48. Videre arbeid: Notat ang. felling av trær og fargevalg mv. jf. politisk vedtak 19.6.24 utarbeides. Kontrakt oppdateres med sluttfrist. Fremdriftsplanlegging må gjøres i tett samarbeid med Bane Nor. Signer avtaler for KP og KU.
Tilpasning leietakere O2	Planlegging	1 500 000	7 300 000	1	1	1	1	Tilbud på tilpasning av 7.etasje for Nibio mottatt 14.10.24. Revidert tilbud mottatt 17.01.2025. Videre arbeid: Kontraktingåelse. Leieavtale med Nibio skal inngås før kontraktingåelse med entreprenør.

7 Steinkjerbyggkonsernet

Steinkjerbygg AS ble etablert i 1941 i forbindelse med gjenreisningen av Steinkjer og er morselskapet i konsernet som består av 8 datterselskaper. Steinkjerbygg AS har liten operativ drift og målet er at morselskapet skal være et rendyrket holdingselskap som legger føringer for investeringer og satsninger i datterselskapene.

Hensikten med datterselskapene er å organisere de ulike eiendommene og forretningsområdene på den til enhver tid beste mulige måte. Selskapsstrukturen gir et klart økonomisk skille, fokus, god styring på økonomien for de enkelte eiendommene og det er et godt verktøy for å realisere byggeprosjekter med avgrensning av risiko og økonomi.

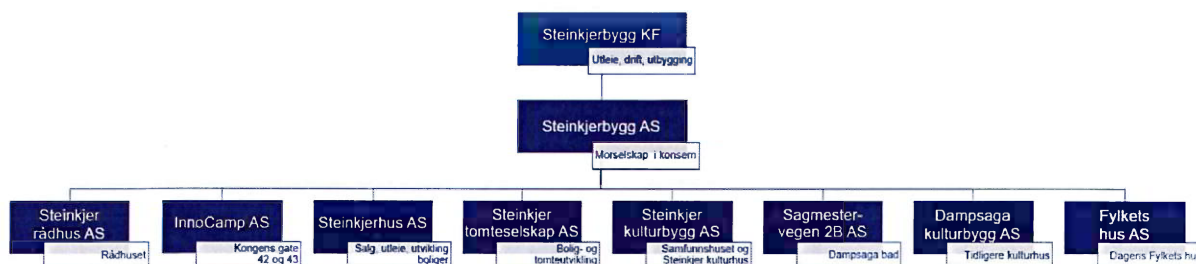
Konsernstrukturen skal gi eier en bedre og mer koordinert utnyttelse av de totale ressurser som brukes på eiendommene. Skattemessige tilpasninger som konsernbidrag og benyttelse av framførbare underskudd mot overskudd i ett eller flere av selskapene i konsernet gjør den økonomiske plattformen tryggere. Dette gjelder både for konsernet og for kommunen som eier av Steinkjerbygg KF. Selv om disse mulighetene blir benyttet endrer dette ikke likviditetsstrømmen i selskapene som yter konsernbidrag.

Styret i Steinkjerbygg AS er det samme som styret i Steinkjerbygg KF. Dette gir kommunestyret, via det valgte styret i Steinkjerbygg KF, styringsmulighet i hele konsernet. I 2019 gikk konsernet bort fra gjennomgående styre i datterselskapene over til administrativt styre der daglig leder i konsernet er styreleder i datterselskapene. Styringsmodellen i konsernet gir en god kontroll, styring, effektiv drift og ingen habilitetsutfordringer.

Antall datterselskaper vil bli vurdert fortløpende og styret mener at det ikke er antallet selskap som har betydning, men at en har de selskap tilgjengelig for å kunne løse eiers oppgaver slik eier forventer. Steinkjerbygg KF eier alle aksjene i Steinkjerbygg AS som ved utgangen av 2023 eier 100% av aksjene i:

- Steinkjer Rådhus AS
- InnoCamp AS
- Steinkjerhus AS
- Steinkjer Tomteselskap AS
- Steinkjer Kulturbygg AS
- Sagmestervegen 2B AS
- Dampsaga Kulturbygg AS
- Seilmakergata 2 AS

Selskapsstruktur pr 31.12.2024:



Aksjeselskapene i konsernet avgir egne særregnskap som styrebehandles i datterselskapene og i morselskapet av konsernstyret, med regnskapsavleggelse i henhold til aksjeloven innen 30. juni.

I hovedtrekk er økonomien i datterselskapene god. Konsernet har samlet en solid egenkapital og god likviditet. Dog er det viktig å presisere at forpliktelsene i InnoCamp AS og konsernet totalt har økt betydelig gjennom de store investeringene på InnoCamp. Tilsvarende gjelder forpliktelsene i Dampsaga Kulturbygg AS etter ut-fisjoneringsen, der selskapet står med betydelig gjeld og uten inntekter når det nye kulturkvartalet står ferdig. Konsernets samlede gjeld er også høy med en stabil høy rente gjennom 2024.

7.1 Steinkjer rådhus AS

Steinkjer rådhus AS er fullt ut utleid til Steinkjer kommune med unntak av lokaler til Steinkjer kirkelig fellesråd. Steinkjer kommune benytter 1. etasje (tidligere NAV) til kommunens flyktningetjeneste.

Gjennom de siste årene er det foretatt betydelige oppgraderinger av bygget, blant annet:

- Nytt tak
- Alle vinduer er skiftet til mer energivennlige vinduer
- Ventilasjons- og kjøleanlegg er oppgradert
- Nytt brannalarmanlegg
- Nye heiser og branndører i hht. gjeldende forskrifter
- Ombygging og oppgraderinger (golvbelegg, malt og led-belysning i 4. og 6. etasje).

Selv om mange oppgraderingstiltak er gjennomført gjenstår det også en del tyngre oppgaver som utskifting av låssystemet i hele rådhuset samt brannsikring i deler av 1. og 3. etasje. I tillegg gjenstår noen arealer som skal pusses opp.

7.2 InnoCamp AS

InnoCamp AS eier i dag deler av Kongens gate 43 (Meierigården). Selskapet har solgt 2 enkeltseksjoner av KG 43 til en av de andre seksjonseierne i bygget.

Kongensgt 42 ble lagt ut for salg tidlig i 2022 og ble overtatt av ny eier i juni 2024.

Innovasjonscampusen leies ut fra Steinkjerbygg KF til Innocamp AS som driver fremleie av lokalene til 45 virksomheter fordelt på 25 leiekontrakter, deriblant Nord Universitet, Innovasjon Norge, Landbruksdirektoratet, Nibio og InnoHUB (tidl. Drivhuset). Virksomhetene på InnoCamp huser nå over 300 ansatte og nærmere 600 studenter og har blitt et fremtidsrettet senter for forskning, innovasjon, næringsutvikling og utdanning i Midt-Norge. Hele bygget er nå fullt utleid. I løpet av sommeren 2025 vil Nibio flytte til O2-huset og noe areal vil bli ledig. Selskapet er allerede i gang med å prøve å fylle opp areal som blir ledig.

Selskapet har også startet en dialog med Nord universitet for å se på mulighetene for en forlengelse av dagens leiekontrakt, denne utløper i 2029.

7.3 Steinkjerhus AS

Steinkjerhus AS har om lag 80 av utleieleilighetene i konsernet. De kommer i tillegg til antall boenheter i Steinkjerbygg KF. Noe av boligmassen er av eldre årgang og tilfredsstillende ikke dagens krav til blant annet universell utforming. Steinkjerhus AS er et godt verktøy for å gjennomføre nye byggeprosjekter.

Leie-før-eie-prosjektet Kvamsskogvegen Boligpark er i sitt tredje driftsår etter innflytting og det er 4 av beboerne som bor fortsatt, resterende 4 ligger i markedet for salg. Renteøkningen har imidlertid medført en ekstra utfordring for beboerne, noe som kan gjøre kjøp vanskeligere.

Følgende prosjekter pågår:

- Planlegging av videre prosess for regulert område Vårtun Panorama - 19 enheter.
- Reguleringsarbeidet med Skjeftetunet er under arbeid - 40 enheter
- Reguleringsarbeidet med Lø boligpark innsendt for godkjenning her er det planlagt 7-12 enheter.

7.4 Steinkjer Tomteselskap AS

Steinkjer tomteselskap AS har som formål å tilrettelegge boligtomter, både i by og bygd, hele kommunen i bruk. De mest ettertraktede boligfeltene har i løpet av de siste årene blitt bebygget, men det er fremdeles flere ledige tomter, både sentrumsnære og i grendesentrene. Følgende tomteområder har ledige tomter ved årsskiftet:

- Berethaugen – Stod
- Røysing – Ogndal
- Furuhaugen – Vålen
- Lysheim – Henning
- Storsvebakken – Follafoss
- Holderen boligfelt – Malm

Det ble i 2024 solgt 2 tomter. De 57 ledige tomtene markedsføres både på Finn.no og Steinkjerbygg.no. Interessen er lav. Det er nå begrenset tilgang på attraktive tomter i Steinkjer og det som ligger i tomtebanken er av eldre årgang. Det er innsendt innspill på nye og attraktive boligområder i forbindelse med rullering av kommunens arealplan.

Det arbeides med detaljregulering i forbindelse med forlengelsen av Frøsetåsen, mot retning sør. Området vil bli omtalt som Jevika Panorama og dette er et samarbeidsprosjekt på reguleringen med en privat aktør. Dette har sammenheng med at avsatt område til boligbygging er fordelt på 2 parseller, Steinkjer kommune/tomteselskapet eier en parsell og den andre eies av privat utbygger. I den forbindelse har Steinkjer Tomteselskap ervervet et område som grenser ned mot sjøen, dette for å øke attraktiviteten for området. Godkjent plan høsten 2025.

7.5 Steinkjer Kulturbygg AS

Steinkjer Kulturbygg AS eier samfunnshuset og nye Steinkjer kulturhus. Samfunnshuset er utleid i sin helhet til Steinkjer kommune. Kulturhuset er utleid til Steinkjer kommune og Kakskiv AS som nå driver kafè og bakeriet i bygget..

7.6 Sagmestervegen 2B AS

Sagmestervegen 2B AS eier bygget Dampsaga bad. Steinkjer kommune leier bygget, basert på investeringskostnaden for gjennomført rehabilitering. Driften av badeanlegget tilligger Steinkjer kommune.

7.7 Dampsaga Kulturbygg AS

Dampsaga Kulturbygg AS eier tidligere kulturhus som i 2023 ble erstattet av nytt kulturhus. Bygget er i dag uten leietakere og ble i 2023 lagt ut for salg på det åpne markedet. Fortsatt er det liten interesse fra potensielle kjøpere.

7.8 Seilmakergata 2 AS

Seilmakergata 2 AS eier eiendommen som Trøndelag fylkeskommune (TFK) holder til. TFK leier hele eiendommen og har ansvar for FDV på bygningsmassen. Seilmakergata 2 AS har ansvar for utvendig vedlikehold samt sommer- og vintervedlikehold. TFK avslutter leieperioden 31.01.2025.

Det er satt i gang et utredningsarbeid for utvikling av eiendommen. Dette arbeidet vil videreføres i 2025.

8 Finans, økonomi og resultat

Årsregnskapet er gjort opp med et regnskapsmessig merforbruk på kr. 20.173.673,- mot et budsjettert merforbruk på kr 6.621.974 ,-. Styret innstiller til at merforbruket føres mot disposisjonsfondet.

Omsetningen ble kr 297,9 millioner i 2024 som tilsvarer en reduksjon på kr 4,9 millioner fra 2023. Balansen viser at egenkapitalen er kr. 863,3 millioner. Bokført verdi på foretakets eiendommer pr. 31.12.24 er kr. 3.025 millioner.

8.1 Finans

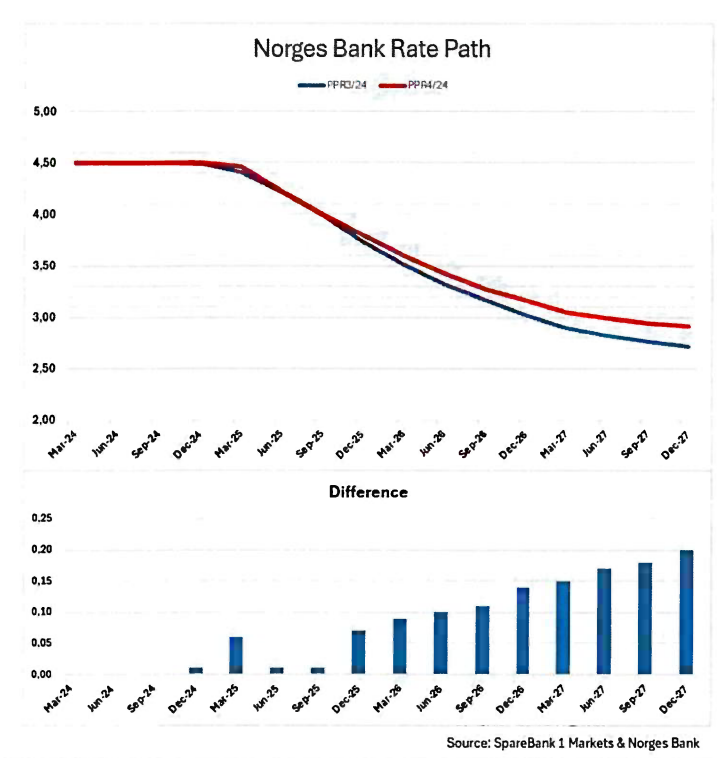
Styringsrenten i Norges Bank er ved utløpet av 2024 den samme, 4,5%, som ved årets begynnelse. Dette i motsetning til styringsrenten fra for eksempel Riksbanken og ECB, der vi har sett flere rentekutt de siste månedene. I sin siste rapport, PPR4, sier Norges Bank at renten mest sannsynlig vil bli kuttet gradvis fra første kvartal 2025.

Ved årsskiftet har låneporteføljen en gjennomsnittrente på 4,438% og dette er 0,027 prosentpoeng lavere enn ved utløpet av 2. tertial. Långivere er Kommunalbanken og KLP, samt lån som er anskaffet via verdipapirmarkedet. Totalt utgjør låneporteføljens volum 3.068 millioner kroner. Det er etablert fastrenter ved bruk av fastrentelån og renteswapper. Samlet har fastrentene et omfang som utgjør 26% av låneporteføljen. Gjennomsnittsløpetiden på lånene i porteføljen er 15,4 år. I løpet av året 2025 kommer lån pålydende 523 millioner kroner til forfall. Dette lånevolumet, som utgjør 17% av samlet portefølje av lån, må refinansieres ved forfall. Gjennomsnittlig durasjon i låneporteføljen er 1,05 år. Sammensettingen av låneporteføljen er i samsvar med kommunens finansreglement og det har ikke vært avvik i forhold til dette i perioden. Samlet finansiell risiko vurderes å være akseptabel.

8.2 Markedet for lån med kommunal risiko

Da Norges Bank holdt styringsrenten uendret ved sitt siste møte i 2024 argumenterte de ved å si at renten har blitt holdt på dette nivået for å få bukt med den høye prisveksten. De siste offentliggjorte prisstigningstallene har overrasket på nedsiden, men sentralbanken er fortsatt bekymret for at den høye kostnadsveksten i bedriftene vil bidra til å bremse ytterligere fall i prisstigningstallene. Samtidig uttrykkes det at aktiviteten i norsk økonomi har holdt seg bedre enn det som tidligere er lagt til grunn.

Rentebanen som Norges Bank la fram i desembermøtet, PPR4, inneholdt ikke særlige avvik fra septemberrapporten og PPR3. Det eneste er at de hever rentebanen noe fra 2026 og utover. På det meste heves rentebanen med 0,2 prosentpoeng ved utløpet av 2027.



Marginen på lån med kommunal risiko er omtrent endret i 3. tertial.

8.3 Sammensetning av låneporteføljen

Den største andelen av lån kommer fra Kommunalbanken, men en betydelig andel er også finansiert via verdipapirmarkedet. I tillegg er det anskaffet lån fra KLP.

Långiver	31.des.24	Andel
Kommunalbanken	1 953	0,64
Verdipapirmarkedet	747	0,24
KLP	368	0,12
SUM (tall i mill.)	3 068	1,00

8.4 Om foretakets låneportefølje

Lånevolum fra Kommunalbanken: 1.953 millioner:

- Fastrentelån:
 - To av lånene fra Kommunalbanken har fastrente. Disse forfaller i 2028 og 2029.
- Lån med flytende rente: Lånene med flytende rente rentereguleres hver tredje måned med utgangspunkt i 3M nibor:
 - Ett av de flytende lånene har fast margintillegg mot 3M nibor med 0,47 prosentpoeng. Marginen er fast i hele lånets løpetid og forfall er i september 2025.
 - De øvrige lånene med flytende rente har også en *margin* som er flytende, noe som betyr at långiver kan endre marginen med kort varsel. Ved utløpet av året er marginen på disse 0,60 prosentpoeng. Denne gruppen av lån har lengre løpetid.

Lånevolum fra KLP: 368 millioner:

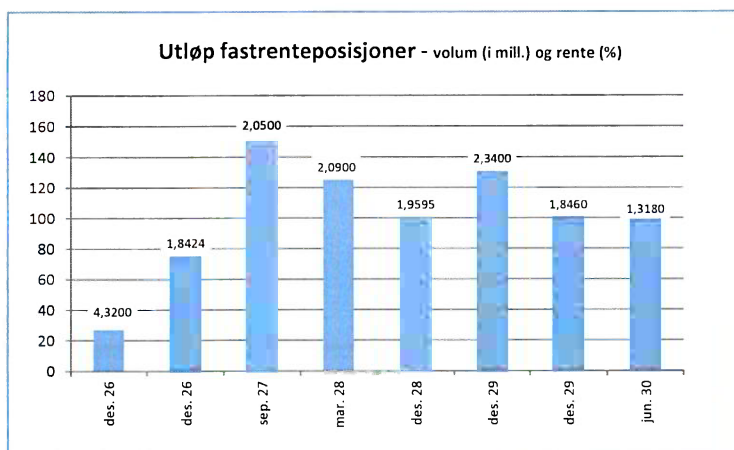
- Lån med flytende rente: Lånene med flytende rente rentereguleres hver tredje måned med utgangspunkt i 3M nibor:
 - I KLP er det 2 lån, begge med fast margin:
 - Det ene lånet med en margin på 0,53 prosentpoeng og forfall i mars 2025.
 - Det andre lånet har en margin på 0,60 prosentpoeng som er fast til mars 2026, mens forfall på dette lånet er i mars 2034.

Lånevolum skaffet i verdipapirmarkedet – 747 millioner:

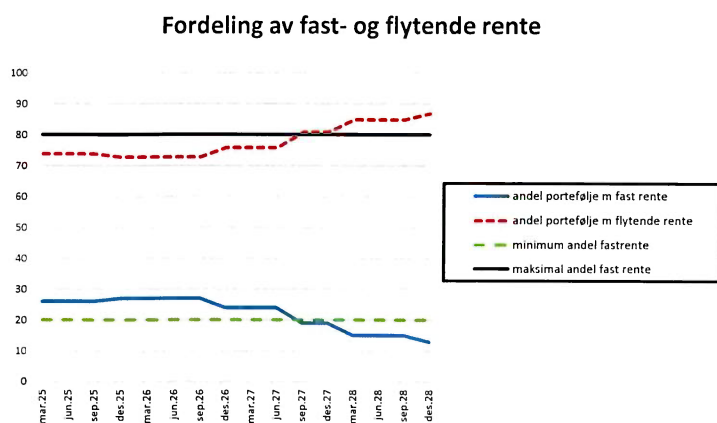
- Ett sertifikatlån, fast rente til forfall i juni 2025.
- Ett obligasjonslån med fast rente og forfall i september 2027.
- Tre obligasjonslån har flytende rente basert på 3M nibor. Disse rentereguleres hver 3. måned på IMM. Lånene har et margintillegg på 0,47, 0,398- og 0,39 prosentpoeng. Denne marginen er fast til lånene forfaller, hhv. i mars 2026, september 2026 og juni 2026.

I tillegg til selve lånene er det etablert fem renteswapper som bidrar med fastrente inn i porteføljen. Omfanget av disse fem er til sammen 402 millioner.

Oppstillingen under viser alle fastrenteposisjonene i låneporteføljen med fastrentenivå, volum og utløpsdato for fastrenten:



Fastrentene som er synliggjort i oppstillingen ovenfor, og volumet de representerer, utgjør til sammen 26% av låneporteføljen. Oppstillingen under illustrerer en framskriving av fastrenteandelen i låneporteføljen, der det er lagt til grunn at det ikke etableres nye fastrenter i perioden.



Låneporteføljen har en gjennomsnittlig durasjon (varighet) på 1,05 år.

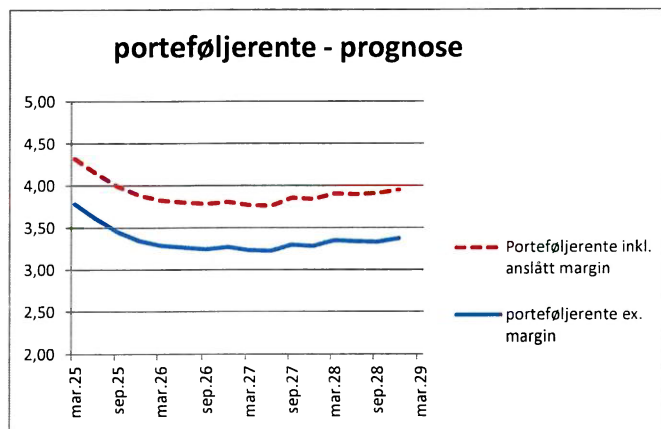
8.5 Strategi for rentesikringer

Steinkjerbygg KF etterlever bestemmelsene i Steinkjer kommunes finansreglement som inneholder regler og rammer for bruk av rentesikring. Rentesikringer tas i bruk for å skape forutsigbarhet og stabilitet i kontantstrømmen knyttet til renteutgifter. Rentesikringer foretas under forutsetning om lang tidshorisont og at de holdes til forfall. Sikringsdokumentasjon er etablert.

8.6 Markedsrenter og egne betingelser

Årets siste rentereguleringer medfører at porteføljens gjennomsnittrente er 4,438% ved utløpet av desember. Dette er 0,027 prosentpoeng lavere enn ved utløpet av 2. tertial.

Grafen nedenfor viser en framskriving av porteføljerenten t.o.m. 2028. Framskrivningen er basert på at lån med flytende rente vil få en kostnad lik 3M forwardrente med tillegg av marginen på lånene. Videre er det lagt til grunn at det ikke etableres nye fastrenter i perioden. Det er dessuten tatt visse forutsetninger om nye låneopptak og avdragsbetalinger.



8.7 Vurdering og håndtering av finansiell risiko

Foretaket vurderer fortløpende den finansielle risikoen. Vurderingene foretas med basis i kommunens finansreglement. Dette innebærer periodiske vurderinger, i tillegg til vurderinger i forkant av risikotilpasninger og låneopptak. Det vises i denne sammenheng til vedlegget «vurdering og håndtering av finansiell risiko» bak i rapporten. Vurderingene som gjennomføres blir dokumentert og arkivert. Samlet vurderes den finansielle risikoen å være tilfredsstillende og ønsket.

8.8 Fortsatt drift

Styret er ikke kjent med forhold av viktighet for å bedømme foretakets stilling og resultat som ikke fremgår av resultatregnskapet og balansen m/noter.

Årsregnskapet gir derved et rettviseende bilde av foretakets inntjening, likviditet og finansielle stilling, og styret bekrefter at grunnlaget for fortsatt drift er til stede.

Steinkjer ²⁵ 22.03.2024 ⁵

Thorolf Antonsen

Styreleder

Gjertrud Holand

Nestleder

Jon - Eirik Brandtsegg

Styremedlem (ansattevalgt)

Lars Arve Nervik

Konst. Administrerende direktør