

Årsberetning 2025

Steinkjerbygg KF



00	20.03.26	Styremøte Steinkjerbygg KF	2026/
Rev.	Dato	Beskrivelse	Saksnummer

1. Innledning

Steinkjerbygg kommunale foretak (KF) ble etablert 17.09.2014. Foretaket er organisatorisk underlagt Steinkjer kommune, men har egne vedtekter, eget styre og eget budsjett. Foretaket er direkte underlagt foretaksmøtet, som utgjøres kommunestyret i Steinkjer kommune.

Styret legger i årsberetningen vekt på å orientere eier om sentrale aktiviteter i foretaket og i konsernet med tilhørende datterselskaper, slik at eier har et godt grunnlag for å vurdere foretakets virksomhet og utvikling. Årsregnskapene for datterselskapene behandles i eget styre og vil bli lagt fram samlet i forbindelse med foretaksmøtets behandling av årsregnskap og årsberetning for Steinkjerbygg KF.

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

I møte 30.10.2024 vedtok kommunestyret at Steinkjerbygg KF med alle ansatte skulle innfusjoneres i Steinkjer kommune. Som oppfølging av vedtaket ble det etablert en styringsgruppe som arbeidet med gjennomføringen av innfusjoneringen. Det ble besluttet at overføringen av ansatte skulle gjennomføres med virkning fra 1 april 2025.

Styret i foretaket velges av foretaksmøtet ved ny kommunestyreperiode. Foretaket hadde følgende styre i 2025.

Navn	Funksjon
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 13 saker i 8 styremøter 2025. I tillegg har det vært 2 foretaksmøter.

1.1. 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

1.2. 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 KF legger til grunn at foretakets virksomhet skal bidra til å realisere kommunestyrets målsettinger for eiendomsforvaltning og boligpolitikk. Samtidig har styret ansvar for å synliggjøre rammebetingelser, konsekvenser og utviklingsmuligheter knyttet til foretakets virksomhet. 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 KF.

1.3. 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.

1.4. Innfusjonering – Kommunestyrevedtak av 30.10.2024

Kommunestyret i Steinkjer fattet i møte 30.10.2024 vedtak om å gjennomføre en innfusjonering av Steinkjerbygg KF i Steinkjer kommune. Vedtaket innebar at kommunedirektøren skulle iverksette nødvendige prosesser med sikte på overføring av virksomheten og alle ansatte fra foretaket til kommunen.

Formålet med omorganiseringen var å samle eiendomsforvaltningen tettere i kommunens basisorganisasjon, samt å legge til rette for mer effektiv ressursbruk, bedre samordning av tjenester og reduserte administrative kostnader.

Kommunestyret fattet følgende vedtak:

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 skal gjennomføres på en forsvarlig måte med god involvering av ledere, ansatte og tillitsvalgte, og med sikte på å realisere økonomiske gevinster.
3. Kommunedirektøren skal informere løpende om prosessen og legge fram fremdriftsplan for formannskapet.
4. Kommunedirektøren bes videre utrede en mulig omstrukturering av konsernstrukturen, herunder vurdere fusjonering av hele eller deler av aksjeselskapene, med mål om å redusere administrasjons- og styringskostnader.

Som oppfølging av vedtaket ble det etablert en styringsgruppe med tilhørende arbeidsgrupper bestående av representanter fra ledelse, ansatte og tillitsvalgte. Arbeidet har hatt som mål å sikre en forsvarlig og ryddig prosess med god involvering av berørte parter.

Det ble besluttet at overføringen av ansatte skulle gjennomføres med virkning fra **1. april 2025**.

1.5. Organisering etter innfusjoneringen 01.04.2025

Fra 1. april 2025 ble totalt 92 ansatte overført fra Steinkjerbygg KF til Steinkjer kommune.

Som en del av omorganiseringen ble Enhet byggforvaltning etablert i Steinkjer kommune. Ansatte fra drifts- og boligavdelingen i Steinkjerbygg ble organisatorisk lagt til denne enheten.

Prosjektavdelingen ble organisatorisk overført til Enhet vann, avløp og utbygging.

Funksjoner knyttet til økonomi og regnskap ble overført til Fagstab økonomi og finans i Steinkjer kommune.

Daglig ledelse av Steinkjerbygg KF ivaretas etter innfusjoneringen gjennom innleie av lederressurs fra Steinkjer kommune. Det leies også inn ressurser fra fagstab økonomi og finans etter behov.

Selv om organiseringen av ansatte er endret, er eierskapet til eiendommene fortsatt plassert i Steinkjerbygg KF og tilhørende datterselskaper. Eiendommene er dermed fortsatt balanseført i foretaket og selskapene.

Formålsbygg og boliger knyttet til kommunale tjenesteområder driftes i praksis av Steinkjer kommune gjennom Enhet byggforvaltning, mens kapitalkostnadene fortsatt ligger i foretaket og de respektive selskapene.

Den overordnede organisasjonsstrukturen i foretaket er i hovedsak videreført etter innfusjoneringen. Det vil imidlertid bli gjennomført en nærmere vurdering av organiseringen i løpet av 2026.



Blå – Steinkjer kommune

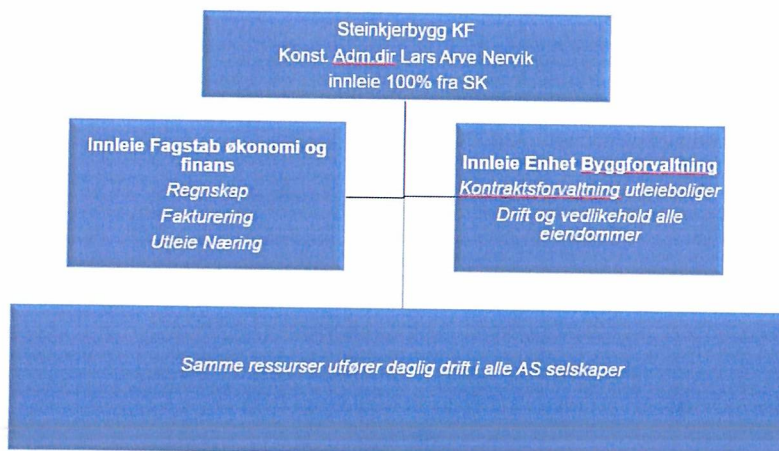
Grønn – Steinkjerbygg KF

1.6. Status og utvikling i 2025

Rentenivå og gjennomførte strategiske investeringer bidrar til økte finansielle kostnader for foretaket. Samtidig har strukturelle endringer i enkelte næringsbygg medført redusert etterspørsel. Dette har gjort det nødvendig å tilpasse tjenestenivå og kostnadsstruktur i virksomheten. Hovedfokus for 2025 har vært å etablere gode grensesnitt mellom foretaket som byggeier og steinkjer kommune som driftsorganisasjon etter innfusjoneringen av ansatte.

2 Organisasjon

Organisasjon Steinkjerbygg pr. 31.12.2025:



Administrasjon (Adm.dir, Økonomi og Utleie) ivaretar daglig ledelse, økonomi og utleie og salg av næringsseiendommer i både foretaket og datterselskaper. Lars Arve Nervik er innleid i 100% stilling for å ivareta dette ansvaret, og det leies inn ressurser på Økonomi og utleie.

Bolig- og Eiendomsutvikling har ansvar for boligforvaltning, boligvedlikehold, boligutvikling, kjøp og salg av boliger, tomteutvikling og prosjektutvikling for kommunale og sosiale boligformål. Drift og vedlikehold av bygningsmassen utføres i hovedsak av Enhet byggforvaltning i Steinkjer kommune. Ved behov suppleres dette gjennom innleie fra leverandører på gjeldende rammeavtaler.

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 FDV-system

Foretaket benytter FDV-systemet Famac-web fra FDV-Huset. Systemet har felles plattform for vedlikehold og renhold og eierskapet ligger i Enhet Byggforvaltning. 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 Enhet byggforvaltning. 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.

2.2 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 2025 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.

2.3 Etikk og samfunnsrolle

Foretaket tilstreber å holde en høy etisk standard. Foretakets etiske standard skal være sammenfallende med Steinkjer kommune sin etiske standard. Steinkjerbygg sine ressurser skal møte 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.

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 710 boenheter, fordelt på 354 gjennomgangsboliger (KF) og i tillegg kommer enhetene i Steinkjerhus AS, samt 275 omsorg-/ formålsboliger. 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 knyttet til 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 ble det i 2024 utarbeidet et forslag til handlingsplan for tilpassing av boligmassen, denne handlingsplanen må tilpasses ny boligsosial handlingsplan før den blir vedtatt.

Det er også et tett samarbeid med flyktningetjenesten som har et stabilt boligbehov, og dette samarbeidet medfører høyere 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 KF som byggeier og Forvaltningskontoret som saksbehandler mer effektivt og oversiktlig.

Det ble i 2025 gjennomført ca 200 ut-/innflytt av boliger.

Følgende prosjekt ble gjennomført i 2025:

- Det er utplassert 5 av 6 småhus, byggesøknad godkjent for det 6 småhuset.

Det har i 2025 vært fokus på følgende aktiviteter:

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

4 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.

Datterselskapene er etablert for å organisere eiendommer og forretningsområder på en hensiktsmessig måte. Selskaps gir tydelig økonomisk skille mellom eiendommer og prosjekter, og bidrar til god økonomistyring og risikohåndtering.

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.

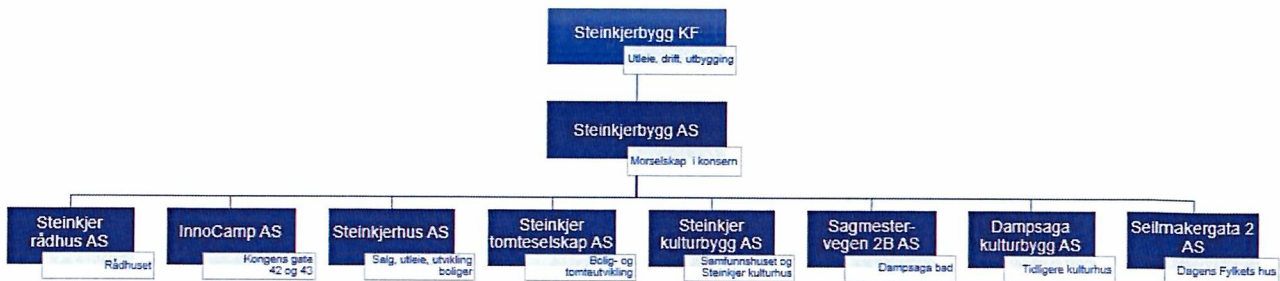
Styret i Steinkjerbygg AS er det samme som styret i Steinkjerbygg KF. Dette gir kommunestyret, via det valgte styret i Steinkjerbygg KF, styringsmulighet i hele konsernet. I 2019 gikk konsernet bort fra gjennomgående styre i datterselskapene over til administrativt styre der daglig leder i konsernet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

Konsernstrukturen i Steinkjerbygg skal gjennomgås, og dette som et

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 2025 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 31.12.2025:



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-fisjoneringen, der selskapet står med betydelig gjeld og uten inntekter etter at det nye kulturkvartalet stod ferdig. Konsernets samlede gjeld er også høy med en stabil høy rente gjennom 2025.

4.1 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.

4.2 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.

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 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.

Nibio flyttet til O2-huset sommeren 2025 og noe areal er derfor ledig. Selskapet er i gang med å prøve å fylle opp areal som ble 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.

4.3 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 4 driftsår etter innflytting og det er 4 av beboerne som bor fortsatt, og det er 2 av de som har kjøpt boligen. 3 boliger er utleid og 1 bolig ligger i markedet for salg. Rentetøkningen 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 Lø boligpark er godkjent og her er det planlagt 8 enheter.

4.4 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 2025 ikke solgt noen boligtomter. 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. Reguleringsplanen forutsettes godkjent høsten 2026.

4.5 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..

4.6 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.

4.7 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. Selskapet er nå i dialog med en potensiell kjøper, dette vil bli avklart i løpet av første halvår 2026.

4.8 Seilmakergata 2 AS

Seilmakergata 2 AS eier eiendommen som tidligere huset Trøndelag fylkeskommune (TFK). Leieforholdet ble avsluttet 31.01.2025 og bygget har stått uten leietakere etter denne dato. Det gjøres nå forberedelser til en salgsprosess av eiendommen.

5 Finans, økonomi og resultat

Årsregnskapet er gjort opp med et regnskapsmessig mindreforbruk på kr. 2 728 870,- mot et budsjettert mindreforbruk på kr 2 282 000 ,-. Styret innstiller til at mindreforbruket avsettes til disposisjonsfondet.

Omsetningen i 2025 ble kr 227,7 millioner, en reduksjon på kr. 70,2 millioner fra 2024.

Nedgangen har sammenheng med omorganiseringen i foretaket.

Balansen viser at egenkapitalen er kr. 906,0 millioner. Bokført verdi på foretakets eiendommer pr. 31.12.25 er kr. 3 027 millioner.

5.1 Finans

Det kom ingen julegave i form av rentekutt fra Norges Bank i desember. Dette var da heller ikke ventet – og de fleste analytikere mente at Sentralbanken ville holde styringsrenten uendret på 4%. Ut fra rentebanen som Norges Bank presenterte på desembermøtet ser det mest sannsynlige utfallet å bli kun ett rentekutt i 2026. Norges Bank mener at det fortsatt er nødvendig å holde renten på et innstrammende nivå for å bringe prisstigningstakten ned til målet på 2%.

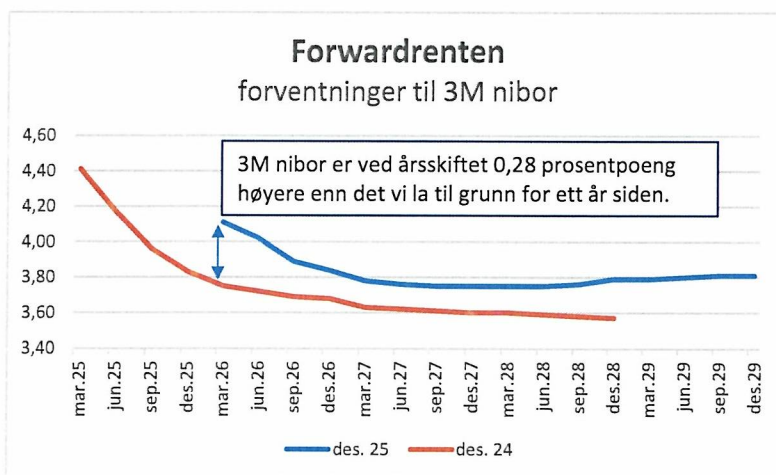
3M niborrente har falt i perioden og dette gir lavere porteføljerente - som ved årets utløp er 4,016%. Dette er 0,342 prosentpoeng lavere enn ved utløpet av 2. tertial. Porteføljen inneholder lån fra verdipapirmarkedet, Kommunalbanken og KLP. Til sammen utgjør alle lån 3.007 millioner kroner. Av dette utgjør andelen lån med fast rente 27%, mens den flytende andelen er 73%. Kortsiktige lån er billigere enn de langsiktige og på denne bakgrunn etableres noen lån med kortere løpetid. Kort opplåning avveies opp mot refinansieringsrisiko. I gjennomsnitt har lånene i porteføljen en tid til de forfaller på 14,8 år, mens durasjonen er 0,85 år. I løpet av de neste 12 måneder forfaller det lån for 597 millioner, noe som tilsvarer en andel på 20% av låneporteføljen. Låneporteføljens sammensetting 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.

5.2 Markedet for lån med kommunal risiko

I Pengepolitisk Rapport 4/25 gjør Sentralbanken få endringer sammenlignet med signalene gitt i PPR3 i september. Både styringsrenten og rentebanen holdes uendret og det uttrykkes fortsatt at det kan komme ett, kanskje to, rentekutt i løpet av 2026. Norges Bank sier at de ikke har «hastverk» med å kutte renten og de vektlegger i sin presentasjon at deres oppgave er å bringe prisstigningstakten, som fortsatt er for høy med 3 prosent, ned til 2 prosent.

I vurderingene fra Norges Bank heter det at arbeidsledigheten har økt noe fra et lavt nivå og at kapasitetsutnyttelsen i økonomien har avtatt og ligger på et normalt nivå. Kronkursen er svekket siden fremleggelsen av PPR3 i september og dette bidrar til å løfte prisutsiktene framover. Totalt vurderer Norges Bank det slik at renteutsiktene er lite endret siden september. Forwardrentene ligger da også på omtrent samme nivå som i september:

Grafen under viser at forventningen markedet hadde til den korte renten for ett år siden var for positiv. Den gang var det priset inn forventning om en rente (3M nibor) lik 3,83% pr IMM desember 2025, mens fasit ble 4,11%:



Kostnaden på lån med kommunal risiko, dvs. marginpåslaget på niborlån, er meldt økt med 0,10 prosentpoeng også fra KLP sin side. Kommunalbanken varslet tidligere tilsvarende økning.

Et aktuelt tema etter budsjettforliket på Stortinget i høst er at regjeringen skal vurdere om lån med kommunal risiko skal risikovektes lik statspapirer - med 0% vekt. Det gjenstår å se om dette får

politisk tilslutning. Dersom det skjer, vil marginpåslaget på lån med kommunal risiko komme ned og lånene bli billigere.

5.3 Sammensetning av låneporteføljen

Porteføljen består av lån skaffet til veie fra verdipapirmarkedet, Kommunalbanken og KLP.

Långiver	31.des.25	Andel
Kommunalbanken	1 692	0,56
Verdipapirmarkedet	947	0,32
KLP	368	0,12
SUM (tall i mill.)	3 007	1,00

5.4 Om foretakets låneportefølje

Lånevolum fra Kommunalbanken: 1.692 millioner:

- For lånene som har flytende rente foretas renteregulering hver tredje måned på IMM. Da tas det utgangspunkt i nivået på 3M niborrente og det blir tillagt en margin. Marginen er flytende, dvs. at den kan endres på kort varsel fra långivers side, og for tiden ligger den på 0,70 prosentpoeng. Disse lånene har lang løpetid.
- I Kommunalbanken er det to fastrentelån. Forfall på disse er i mars 2028 og desember 2029.

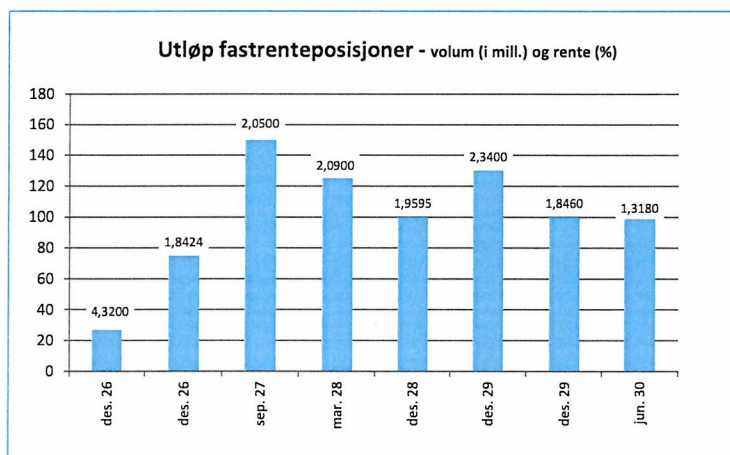
Lånevolum fra KLP: 368 millioner:

- Lånene i KLP har flytende rente som er basert på 3M nibor. Renteregulering skjer hver tredje måned på IMM og begge lånene har en fast margin – hhv. på 0,60 og 0,42 prosentpoeng.

Lånevolum skaffet i verdipapirmarkedet – 947 millioner:

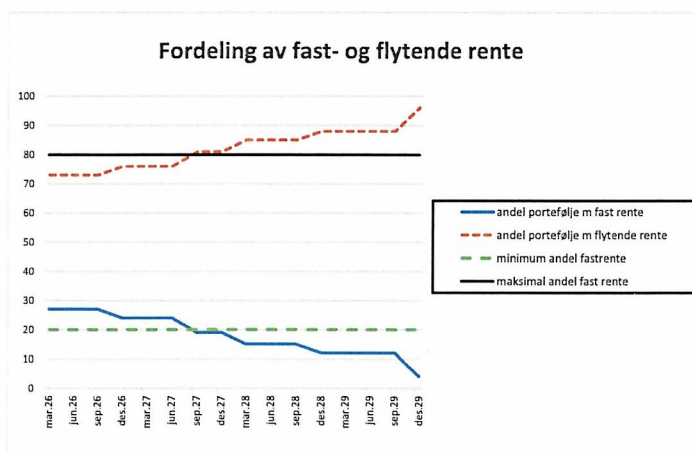
- Ett obligasjonslån har fast rente. Dette forfaller i september 2027.
- FRN obligasjonslån, i alt fire stykker i porteføljen, har flytende rente med regulering hver tredje måned på IMM. Også her er basis for rentefastsettelsen 3M niborrente. I tillegg kommer en margin som låses fast for hele lånets løpetid ved etablering av lånet. Marginen på lånene vil variere med tidspunktet lånet er etablert på og løpetiden på lånet da det ble etablert. Marginen på de fire lånene ligger i intervallet 0,37 – 0,47 prosentpoeng.
- Sertifikatlånet pål. 94 millioner forfaller i januar 2026.

For å fase inn fastrente i porteføljen er det etablert fem renteswapper. Disse er til sammen pålydende 402 millioner. Bildet under viser alle fastrenteposisjonene i låneporteføljen med fastrentenivå, volum og utløpsdato for fastrenten:



Disse fastrenteposisjonene utgjør samlet en andel på 27% av låneporteføljen.

Med tiden forfaller de etablerte fastrentene. Dersom vi legger til grunn at det ikke etableres nye fastrenter, vil forholdet mellom lån med fast- og flytende rente utvikle seg slik i de kommende 4 årene:



Låneporteføljen har en gjennomsnittlig durasjon (varighet) på 0,85 år.

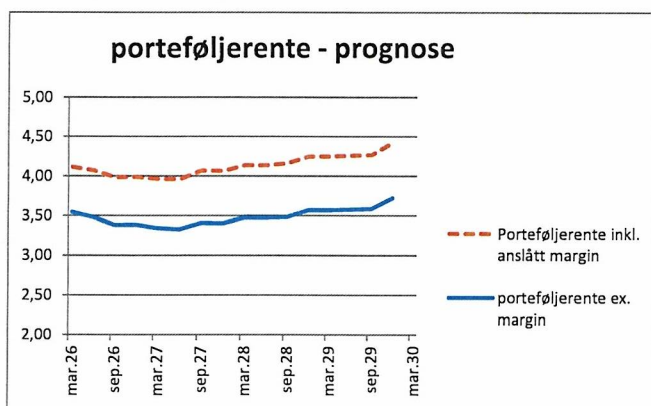
5.5 Strategi for rentesikringer

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.

5.6 Markedsrenter og egne betingelser

3M niborrente har falt siden utløpet av 2. tertial. Dette bidrar til å senke gjennomsnittlig porteføljerente, som nå ved årsskiftet ligger på 4,016%. Dette er 0,342 prosentpoeng lavere enn ved utløpet av 2. tertial.

Ved utarbeidelse av rentprognoser forutsettes det at framtidig rentekostnad på lån med flytende rente blir lik forwardrenten – med tillegg for gjeldende margin. Når det gjelder fastrenter forutsettes det at det ikke etableres noen nye i perioden, samt at de eksisterende fastrentene holdes uendret til de forfaller. Det er i tillegg lagt noen forutsetninger om nye låneopptak og betaling av avdrag.



5.7 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. Vurderingene som gjennomføres blir dokumentert og arkivert. Samlet vurderes den finansielle risikoen å være tilfredsstillende og ønsket.

5.8 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.



Thorolf Antonsen

Styreleder



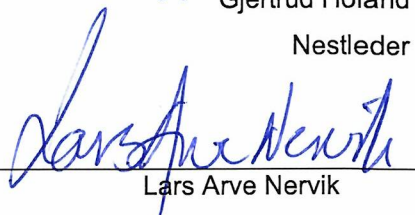
Gjertrud Holand

Nestleder



Jon - Eirik Brandtsegg

Styremedlem



Lars Arve Nervik

Konst. Administrerende direktør