

ÅRSREGNSKAP 2025

Steinkjerbygg KF




STEINKJERBYGG

Obligatoriske oppstillinger / rapporter

Ihht Forskrift om økonomiplan, årsbudsjett, årsregnskap og årsberetning for kommuner

§ 5-4. Bevilgningsoversikt – Driftsregnskap					
Tall i 1 kroner	Noter	Regnskap 2025	Regulert budsjett 2025	Opprinnelig budsjett 2025	Regnskap 2024
Generelle driftsinntekter					
Rammetilskudd		0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt		0	0	0	0
Eiendomsskatt		0	0	0	0
Andre generelle driftsinntekter		0	0	0	0
Sum generelle driftsinntekter		0	0	0	0
Netto driftsutgifter					
Sum bevilgninger drift, netto		-140 792 606	-140 200 000	-122 100 000	-139 947 121
Avskrivninger	7	82 409 086	0	0	81 749 386
Sum netto driftsutgifter		-58 383 520	-140 200 000	-122 100 000	-58 197 734
Brutto driftsresultat		-58 383 520	-140 200 000	-122 100 000	-58 197 734
Finansinntekter/Finansutgifter					
Renteinntekter		-40 957 209	-40 000 000	-71 000 000	-35 907 215
Utbytter		-15 517 533	-16 000 000	-1 000 000	-524 570
Gevinster og tap på finansielle omløpsmidler		0	0	0	0
Renteutgifter	11	133 538 477	132 918 000	127 918 000	135 474 579
Avdrag på lån	10	61 000 000	61 000 000	61 000 000	61 078 000
Netto finansutgifter		138 063 735	137 918 000	116 918 000	160 120 794
Motpost avskrivninger		-82 409 086	0	0	-81 749 386
Netto driftsresultat		-2 728 870	-2 282 000	-5 182 000	20 173 673
Disponering eller dekning av netto driftsresultat					
Overføring til investering		0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond		0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond		0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	5	2 728 870	2 282 000	5 182 000	0
Bruk av disposisjonsfond		0	0	0	-20 173 673
Dekning av tidligere års merforbruk		0	0	0	0
Sum disponeringer eller dekning av netto		2 728 870	2 282 000	5 182 000	-20 173 673
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)		0	0	0	0

§ 5-4. Bevilgningsoversikt driftsregnskap

Regnskap til fordeling pr. enhet

Tall i 1 kroner		Regnskap 2025	Regulert budsjett 2025	Opprinnelig budsjett 2025	Regnskap 2024
Fra Bevilgningsoversikt: Til fordeling drift		-140 792 606	-140 200 000	-122 100 000	-139 947 121
Ansvar	Netto driftsutgifter pr. enhet				
10	Administrasjon	-31 033 590	-140 200 000	-122 100 000	-29 824 925
11	Byggdrift	-37 037 127	0	0	-39 406 806
13	Bolig	-25 890 987	0	0	-39 009 032
14	Prosjekt	871 052	0	0	2 287 873
15	Renhold	-581 296	0	0	6 766 245
16	Innocamp	-27 307 402	0	0	-26 679 975
17	O2	-19 489 079	0	0	-15 991 959
19	Finans	-324 177	0	0	1 911 459
Netto for alle enheter		-140 792 606	-140 200 000	-122 100 000	-139 947 121

§ 5-5. Bevilgningsoversikt – Investeringsregnskap

Tall i 1 kroner	Noter	Regnskap 2025	Regulert budsjett 2025	Opprinnelig Budsjett 2025	Regnskap 2024
Investeringsutgifter					
Investeringer i varige driftsmidler	8	85 443 367	132 000 000	158 125 000	33 400 674
Tilskudd til andres investeringer		0	0	0	0
Investeringer i aksjer og andeler i selskaper	3	0	0	0	189 549
Utlån av egne midler		0	0	0	0
Avdrag på lån	10	3 000 000	0	0	16 000 000
Sum investeringsutgifter		88 443 367	132 000 000	158 125 000	49 590 223
Investeringsinntekter					
Kompensasjon for merverdiavgift		-3 057 534	-3 000 000	-31 125 000	-1 844 275
Tilskudd fra andre		-64 454 475	-5 000 000	0	-6 808 604
Salg av varige driftsmidler		0	0	0	-4 003 172
Salg av finansielle anleggsmidler		0	0	0	0
Utdeling fra selskaper		0	0	0	0
Mottatte avdrag på utlån av egne midler		0	0	0	0
Bruk av lån		-29 553 284	-135 622 000	-127 000 000	-10 602 000
Sum investeringsinntekter		-97 065 292	-143 622 000	-158 125 000	-23 258 051
Videreutlån					
Videreutlån	4	5 000 000	5 000 000	0	112 600 000
Bruk av lån til videreutlån		0	-5 000 000	0	-77 507 124
Avdrag på lån til videreutlån		0	24 855 000	0	0
Mottatte avdrag på videreutlån		-24 854 496	-24 855 000	0	-51 092 876
Netto utgifter videreutlån		-19 854 496	0	0	-16 000 000
Overføring fra drift og netto avsetninger					
Overføring fra drift		0	0	0	0
Avsetninger til bundne investeringsfond	5	16 854 496	0	0	0
Bruk av bundne investeringsfond		0	0	0	0
Avsetninger til ubundet investeringsfond		0	0	0	0
Bruk av ubundet investeringsfond		0	0	0	0
Dekning av tidligere års udekket beløp		11 621 925	11 622 000	0	1 289 753
Sum overføring fra drift og netto avsetninger		28 476 421	11 622 000	0	1 289 753
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)					
		0	0	0	11 621 925
Kontrollsum konto 980 Regnskapsmessig merforbruk		0	0	0	-11 621 925
Overføring til fordeling (§5-5, andre ledd)					
Inntekter til fordeling		0		0	0
Utgifter til fordeling		85 443 367	132 000 000	158 125 000	33 590 223
Sum til fordeling (netto)		85 443 367	132 000 000	158 125 000	33 590 223

§ 5-5. Bevilgningsoversikt investering, Investeringsregnskap til fordeling

Tall i 1 kroner		Regnskap 2025	Regulert budsjett 2025	Opprinnelig budsjett 2025	Regnskap 2024
Fra Bevilgningsoversikt: Netto investeringer til fordeling		85 443 367	132 000 000	158 125 000	33 590 223
Prosjekt	Netto investeringsutgifter pr. prosjekt				
	Investering i varige driftsmidler:				
1008	O2-huset	0	0	0	17 040 000
1009	Martenshagen	0	0	0	62 500
1012	Utbygging Mære skole	53 686	0	0	224 737
1031	Fotballhall	0	0	0	500 000
1042	Parkeringshus Måsøra	69 742 525	121 375 000	147 500 000	7 720 373
1059	Tilpasninger leietakere IHBH 2023	0	0	0	124 250
1060	ROP-boliger	1 533 122	0	0	1 298 426
1061	Risgropa 6	0	0	0	61 031
1062	Risgropa 2	0	0	0	1 314 905
1064	Røntgenlag IHBH	0	0	0	22 733
1065	Stødtunet	26 225	0	0	204 037
1071	Tilpasning Nibio 7. etg O2	11 210 138	5 625 000	5 625 000	742 626
1072	Ombygging mottak NAV	270 541	0	0	2 506 650
1073	Solskjerming/ventilasjon Malm sykeheim	2 607 130	2 500 000	2 500 000	561 033
1075	Ombygging varmesoner O2	0	0	0	813 750
1076	Låssystem Strandvegen	0	0	0	203 623
1080	Avhending Kvam bosenter	0	2 500 000	2 500 000	0
	Investering i aksjer/andeler:				
1100	Egenkapital innskudd KLP	0	0	0	189 549
Netto for alle enheter		85 443 367	132 000 000	158 125 000	33 590 223

§ 5-6. Økonomisk oversikt etter art – Driftsregnskap

Tall i 1 kroner	Noter	Regnskap 2025	Regulert budsjett 2025	Opprinnelig budsjett 2025	Regnskap 2024
Driftsinntekter					
Rammetilskudd		0	0	0	0
Inntekts- og formuesskatt		0	0	0	0
Eiendomsskatt		0	0	0	0
Andre skatteinntekter		0	0	0	0
Andre overføringer og tilskudd fra staten		0	0	0	0
Overføringer og tilskudd fra andre		-123 541 053	-153 955 000	-153 955 000	-180 090 239
Brukerbetalinger		0	0	0	0
Salgs- og leieinntekter		-104 179 405	-60 245 000	-115 245 000	-117 818 338
Sum driftsinntekter	12	-227 720 458	-214 200 000	-269 200 000	-297 908 578
Driftsutgifter					
Lønnsutgifter		14 611 007	14 294 000	53 294 000	50 047 361
Sosiale utgifter		3 875 226	5 896 000	16 896 000	17 445 047
Kjøp av varer og tjenester		45 795 431	42 810 000	65 910 000	68 446 006
Overføringer og tilskudd til andre		22 646 188	11 000 000	11 000 000	22 023 043
Avskrivninger	7	82 409 086	0	0	81 749 386
Sum driftsutgifter		169 336 938	74 000 000	147 100 000	239 710 843
Brutto driftsresultat		-58 383 520	-140 200 000	-122 100 000	-58 197 734
Finansinntekter/Finansutgifter					
Renteinntekter		-40 957 209	-40 000 000	-71 000 000	-35 907 215
Utbytter		-15 517 533	-16 000 000	-1 000 000	-524 570
Gvinster og tap på finansielle omløpsmidler		0	0	0	0
Renteutgifter	11	133 538 477	132 918 000	127 918 000	135 474 579
Avdrag på lån	10	61 000 000	61 000 000	61 000 000	61 078 000
Netto finansutgifter		138 063 735	137 918 000	116 918 000	160 120 794
Motpost avskrivninger		-82 409 086	0	0	-81 749 386
Netto driftsresultat		-2 728 870	-2 282 000	-5 182 000	20 173 673
Disponering eller dekning av netto driftsresultat:					
Overføring til investering		0	0	0	0
Avsetninger til bundne driftsfond		0	0	0	0
Bruk av bundne driftsfond		0	0	0	0
Avsetninger til disposisjonsfond	5	2 728 870	2 282 000	5 182 000	0
Bruk av disposisjonsfond		0	0	0	-20 173 673
Dekning av tidligere års merforbruk		0	0	0	0
Sum disponeringer el. dekning av netto driftsresultat		2 728 870	2 282 000	5 182 000	-20 173 673
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)		0	0	0	0

§ 5-8. Balanseregnskapet

Tall i 1 kroner	Note	Regnskap 31.12.2025	Regnskap 31.12.2024
A. Anleggsmidler		3 838 771 591	3 956 575 973
I. Varige driftsmidler	7	3 027 393 963	3 025 251 373
1. Faste eiendommer og anlegg		3 012 093 462	3 011 392 587
2. Utstyr, maskiner og transportmidler		15 300 501	13 858 786
II. Finansielle anleggsmidler		811 377 628	832 290 568
1. Aksjer og andeler	3	100 000	1 158 444
2. Obligasjoner		0	0
3. Utlån	4	811 277 628	831 132 124
III. Immaterielle eiendeler		0	0
IV. Pensjonsmidler	2	0	99 034 032
B. Omløpsmidler		161 808 253	162 011 408
I. Bankinnskudd og kontanter		102 237 797	78 695 089
II. Finansielle omløpsmidler		0	0
1. Aksjer og andeler		0	0
2. Obligasjoner		0	0
3. Sertifikater		0	0
4. Derivater		0	0
III. Kortsiktige fordringer		59 570 456	83 316 319
1. Kundefordringer		0	0
2. Andre kortsiktige fordringer		59 570 456	82 954 074
3. Premieavvik	2	0	362 245
Sum eiendeler		4 000 579 844	4 118 587 380

Tall i 1 kroner	Note	Regnskap 31.12.2025	Regnskap 31.12.2024
C. Egenkapital		-906 063 251	-863 389 159
I. Egenkapital drift		-6 226 276	-3 497 406
1. Disposisjonsfond	5	-6 226 276	-3 497 406
2. Bundne driftsfond		0	0
3. Merforbruk i driftsregnskapet		0	0
II. Egenkapital investering		-16 854 496	11 621 925
1. Ubundet investeringsfond		0	0
2. Bundne investeringsfond	5	-16 854 496	0
3. Udekket beløp i investeringsregnskapet		0	11 621 925
III. Annen egenkapital		-882 982 478	-871 513 679
1. Kapitalkonto	6	-882 982 478	-871 513 679
2. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen drift		0	0
3. Prinsippendringer som påvirker arbeidskapitalen investering		0	0
D. Langsiktig gjeld		-3 053 578 860	-3 212 405 325
I. Lån	9	-3 053 578 860	-3 117 578 860
1. Gjeld til kredittinstitusjoner		-2 107 078 860	-2 371 078 860
2. Obligasjonslån		-852 500 000	-652 500 000
3. Sertifikatlån		-94 000 000	-94 000 000
II. Pensjonsforpliktelse	2	0	-94 826 465
E. Kortsiktig gjeld		-40 937 733	-42 792 896
I. Kortsiktig gjeld		-40 937 733	-42 792 896
1. Leverandørgjeld		-6 768 479	-15 141 196
2. Likviditetslån		0	0
3. Derivater		0	0
4. Annen kortsiktig gjeld		-34 169 254	-27 651 700
5. Premieavvik		0	0
Sum egenkapital og gjeld		-4 000 579 844	-4 118 587 380
F. Memoriakonti		0	0
I. Ubrukte lånemidler		102 789 749	132 343 032
II. Andre memoriakonti		0	0
III. Motkonto for memoriakontiene		-102 789 749	-132 343 032

Steinkjer 25.03.2026

Jon-Eirik Brandtsegg
Gertrud Heland

Therese
Lars Arne Nensik

§ 5-9. Oversikt budsjettavvik og årsavslutningsdisposisjoner

Tall i 1 kroner

Driftsregnskapet	Regnskap 2025
Netto driftsresultat	-2 728 870
Avsetninger til bundne driftsfond	
Bruk av bundne driftsfond	
Overføring til investering ihht budsjett	
Avsetninger til disp.fond ihht budsjett	2 282 000
Bruk av disp.fond ihht budsjett	
Budsjettert dekning av tidligere års merforbruk	
Årets budsjettavvik (mer-/mindreforbruk før strykninger)	-446 870
Mindreforbruk etter strykninger	-446 870
Avsetning av mindreforbruk til disposisjonsfond	446 870
Fremført til inndekning i senere år (merforbruk)	0

Investeringsregnskapet	Regnskap 2025
Sum inv.utgifter, inv.inntekter og netto utg videreutlån	1 076 862
Avsetninger til bundne inv.fond	16 854 496
Bruk av bundne inv.fond	
Budsjettert bruk av lån	-135 622 000
Overføring fra drift ihht budsjett	
Avsetninger til ubundet inv.fond ihht budsjett	
Bruk av ubundet inv.fond ihht budsjett	
Dekning av tidligere års udekket beløp	11 621 926
Årets budsjettavvik	-106 068 716
Strykning av bruk av lån	106 068 716
Udisponert beløp etter styrkninger	0
Fremført til inndekning i senere år (udekket beløp)	0

Noter til regnskapet

Note 1 Endring i arbeidskapital

Balanseregnskapet :	31.12.2025	01.01.2025	Endring
2.1 Omløpsmidler	161 808 253	162 011 408	
2.3 Kortsiktig gjeld	-40 937 733	-42 792 896	
Arbeidskapital	120 870 520	119 218 512	1 652 008

Drifts- og investeringsregnskapet :	Sum
Driftsregnskapet	
Sum driftsutgifter u/avskr	86 927 852
Sum driftsinntekter	-227 720 458
Netto finansutgifter	138 063 735
Netto driftsresultat	-2 728 871
Investeringsregnskapet	
Sum investeringsutgifter	88 443 367
Sum investeringsinntekter	-97 065 292
Netto utgifter videreutlån	-19 854 496
Netto utgifter i investeringsregnskapet	-28 476 420
Endring ubrukte lånemidler (økning -/reduksjon+)	29 553 283
Endring i regnskapsprinsipp ført direkte mot egenkapital	
Endring arbeidskapital i drifts- og investeringsregnskapet	-1 652 008

Note 2 Pensjon

Generelt om pensjonsordningene i foretaket

Foretaket har kollektive pensjonsordninger i Kommunal Landspensjonskasse (KLP) som sikrer ytelsesbasert pensjon for de ansatte.

Pensjonsordningen omfatter alders-, uføre-, ektefelle-, barnpensjon samt AFP/tidligpensjon og sikrer alders- og uførepensjon. Pensjonene samordnes med utbetaling fra NAV.

Beregningene fra KLP for Steinkjerbygg KF og Steinkjer kommune er fusjonert i 2025.

Premiefond

Premiefondet er et fond for tilbakeført premie og overskudd. Eventuelle midler på premiefondet kan bare brukes til fremtidig premiebetaling. Premiefondet fremgår ikke av regnskapet, men bruk av fondet reduserer faktisk betalte pensjonspremier.

Premiefondet er overført til Steinkjer kommune jf ksak 77/24 om innfusjonering av Steinkjerbygg KF

	2025	2024
Innestående på fondet 01.01	-6 943 687	-6 925 848
Tilført premiefond i løpet av året		-2 226 081
Bruk av premiefond i løpet av året	160 024	2 208 242
Overført til Steinkjer kommune	6 783 663	
Innestående på premiefond 31.12	-	-6 943 687

Regnskapsføring av pensjon

Etter § 3-5 og § 3-6 i årsregnskapsforskriften skal driftsregnskapet belastes med pensjonskostnader som er beregnet ut fra langsiktige forutsetninger om avkastning, lønnsvekst og G-regulering. Pensjonskostnadene beregnes på en annen måte enn pensjonspremien som betales til pensjonsordningen, og det vil derfor normalt være forskjell mellom disse to størrelsene. Forskjellen mellom betalt pensjonspremie og beregnet pensjonskostnad betegnes premieavvik, og skal innteks- eller utgiftsføres i driftsregnskapet. Premieavvik tilbakeføres igjen neste år.

Bestemmelsene innbærer også at beregnede pensjonsmidler og pensjonsforpliktelser er oppført i balansen som henholdsvis anleggsmidler og langsiktig gjeld.

Regnskapsføringen av pensjon innebærer et unntak fra de grunnleggende prinsippene for kommuneregnskapet. For 2025 er det IKKE ført premieavvik pga innfusjonering med Steinkjer kommune.

Spesifikasjon av samlet pensjonskostnad, premieavvik pensjonsforpliktelser og estimatavvik

<u>Pensjonskostnad</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Årets pensjonsopptjening, nåverdi		6 994 574
Rentekostnad av påløpt pensjonsforpliktelse		3 713 463
- Forventet avkastning på pensjonsmidlene		-4 191 705
Administrasjonskostnader		233 029
Netto pensjonskostnad (inkl. adm.)	0	6 749 361
Betalt premie i året	1 692 722	10 708 572
Årets premieavvik		3 959 211

Pensjonsmidler, pensjonsforpliktelser, akkumulert premieavvik

	2025		2024	
	Arb.giveravg.		Arb.giveravg.	
Brutto påløpte pensjonsforpliktelser pr.31.12.	0	0	94 826 465	13 370 532
Pensjonsmidler pr. 31.12.	0	0	99 034 032	13 963 799
Netto pensjonsforpliktelser pr 31.12.	0	0	-4 207 567	-593 267
Årets premieavvik			317 480	44 765
Sum premieavvik tidligere år (pr. 01.01.)	-317 480	-44 765	-3 394 074	-478 564
Sum amortisert premieavvik dette året	317 480	44 765	3 394 074	478 564
Akkumulert premieavvik pr. 31.12	0	0	317 480	44 765

Estimatavvik	2025		2024	
	Pensjons- midler	Pensjons- forpliktelser	Pensjons- midler	Pensjons- forpliktelser
Estimataavvik 01.01	0	0	1 605 994	2 609 424

Medlemsstatus KLP	31.03.2025	01.01.2024
Antall aktive	110	119
Antall oppsatte		109
Antall pensjoner	46	44
Gj.snitts pensjonsgrunnlag, aktive		404.966
Gj.snitts alder, aktive		48,82
Gj.snitts tjenestetid, aktive		8,95

Note 3 Finansielle anleggsmidler - Aksjer og andeler

Konto	Selskapets navn	Balansført verdi 2025	Endringer fra forrige år	Markedsverdi	Ant aksjer
521200007	Steinkjerbygg AS	100 000			
521550001	KLP EK-innskudd	0	-1 058 444		
	Sum	100 000	-1 058 444		

Ansatte i Steinkjerbygg KF ble overført til Steinkjer kommune pr 01.04.2025.
Egenkapitalinnskudd KLP i Steinkjerbygg KF er overført til Steinkjer kommune.

Note 4 Utlån

Konto	UTLÅN - Langsiktig	Saldo 010125	Nye utlån	Avdrag	Tap	Saldo 311225	Påløpt ikke bet renter
522152010	Steinkjer Kulturbygg AS	485 775 000		-13 095 000		472 680 000	17 343 678
522152020	Sagmestervegen 2B AS	202 432 120	5 000 000	-9 259 500		198 172 620	10 711 404
522152030	Steinkjerbygg AS	93 125 004		-2 499 996		90 625 008	
522152032	Steinkjerbygg AS	49 800 000				49 800 000	
	Sum	831 132 124	5 000 000	-24 854 496	0	811 277 628	28 055 082

Note 5 Avsetninger og bruk av avsetninger

	Beholdning 01.01.25	Avsetninger	Bruk av fond i driftsregnskapet	Bruk av fond i inv.regnskapet	Beholdning 31.12.25
Disposisjonsfond	0	0		0	0
Disposisjonsfond vedlikehold	3 497 406	2 728 870		0	6 226 276
Bundne driftsfond		0	0	0	0
Ubundne investeringsfond		0		0	0
Bundne investeringsfond		16 854 496		0	16 854 496
Samlede avsetninger og bruk av avsetninger	3 497 406	19 583 366	0	0	23 080 772

Bundne investeringsfond gjelder mottatte avdrag på videreutlån til AS som blir betalt inn som avdrag på innlån i 2026.

Note 6 Kapitalkonto

KAPITALKONTO			
		01.01.2025 Balanse	871 513 678
Debetposter i året:		Kreditposter i året:	
Salg av anleggsmidler		Aktivering av anleggsmidler	85 443 367
Nedskrivninger anleggsmidler	891 691	Oppskrivning anleggsmidler	
Avskrivning av anleggsmidler	82 409 085	Overf anlegg fra kommunen	
Salg av aksjer og andeler		Kjøp av aksjer og andeler	
Nedskrivning av aksjer og andeler	1 058 444	Oppskrivning av aksjer og andeler	
Avdrag på utlån	24 854 496	Utlån	5 000 000
Overf lån fra kommunen		Avdrag lån - inv	3 000 000
Korr saldo lån		Korr saldo lån	
Bruk av midler fra eksterne lån	29 553 284	Avdrag lån - drift	61 000 000
Endring pensjonsmidler	99 034 032	Endring pensjonsforpl.	94 826 465
Urealisert kurstap utenlandslån		Urealisert kursgevinst utenlandslån	
31.12.2025 Balanse	882 982 478		
Sum	1 120 783 510		1 120 783 510
Differanse			0

Note 7 Anleggsmidler

Tekst	524 Utstyr, maskiner			527 Fast eiendom og anlegg		SUM
	5 år	10 år	20 år	40 år	50 år	
Inngående balanse 01.01		369 945	13 488 842	1 361 934 422	1 649 458 164	3 025 251 373
Tilgang i året investering			2 607 130	13 093 712	69 742 525	85 443 367
Avgang i regnskapsåret						0
Avskrivninger i regnskapsåret		-54 015	-1 111 400	-41 261 076	-39 982 594	-82 409 085
Nedskrivninger					-922 308	-922 308
Tilbakeført avskrivning					30 617	30 617
Korrigering i konvertering						0
Utgående balanse 31.12	0	315 930	14 984 572	1 333 767 058	1 678 326 404	3 027 393 964

Note 8 Investeringsprosjekter

Prosjekt	Regnskap 2025	Revidert budsjett 2025	Oppr budsjett 2025
Parkeringshus Måsøra	15 642 525	121 375 000	147 500 000
ROP-boliger	1 533 122	0	0
Tilpasning leietaker O2	11 036 971	5 625 000	5 625 000
Ombygging NAV	270 541	0	0
Avhending Kvam bosenter	0	2 500 000	2 500 000
Solskjerming Malm sykeheim	2 607 130	2 500 000	2 500 000
Andre mindre prosjekter	79 911	0	0
Sum fordelt	31 170 200	132 000 000	158 125 000

Note 9 Langsiktig gjeld

	31.12.2025	31.12.2024	Neste års avdrag	Gj.snittlig gjenstående løpetid (år)
Fordeling av langsiktig gjeld:				
Gjeldsbrevslån/banklån	2 060 278 860	2 321 278 860	0	0
Obligasjonslån	852 500 000	652 500 000	0	0
Sertifikatlån	94 000 000	94 000 000	0	0
Husbanklån	0	0	0	0
Konsernintern langsiktig gjeld - Steinkjer kommune	46 800 000	49 800 000	0	0
Sum bokført langsiktig gjeld	3 053 578 860	3 117 578 860	0	
Herav selvfinansierende gjeld	0	0		
Langsiktig gjeld i særregnskap				
xx	0	0		
xx	0	0		
Sum bokført langsiktig gjeld i særregnskap	0	0		
Kommunens samlede eksterne lånegjeld	0	0		

	Langs.gjeld 31.12.2025	Gj.sn. rente
Fordeling av langsiktig gjeld etter rentebetingelser		
Langsiktig gjeld med fast rente :	405 000 000	2,155 %
Fastrente sikret ved bruk av rentebytteavtaler	402 000 000	1,908 %
Langsiktig gjeld med flytende rente :	2 200 000 000	4,804 %
	3 007 000 000	

Note 10 Avdrag på lån

Avdrag på lån til investeringer i varige driftsmidler

KF'et beregner minste tillatte avdrag på lån etter en forenklet formel. Avskrivningene beregnes som sum langsiktig gjeld dividert på sum anleggsmidler (jf. koml § 14-18) multiplisert med årets avskrivninger i driftsregnskapet. Denne forenklete formelen gir et minstekrav til avdrag som tilsvarer avskrivninger (kapitalslitet) på lånefinansierte anleggsmidler.

Beregnet minimumsavdrag 2025:

<u>Langsiktig gjeld 01.01.2025 x Avskrivninger 2025</u>	
<u>Anleggsmidler 01.01.2025</u>	
Avskrivninger 2025 (konto 3590*)	82 409 085
Bokført verdi AM pr 01.01.2025	3 025 251 368
Aktiverte anlegg flyttet til drift	-811 308
Ikke avskrivbare eiendeler (tomter)	-1 915 645
<u>Sum avskrivbare AM u/tomter pr 01.01.2025</u>	<u>3 022 524 415</u>
Lånegjeld pr 01.01.2025	3 067 778 860
<u>Lån til videreutlån: saldo 522* pr 01.01.2025</u>	<u>-831 132 124</u>
<u>Sum lånegjeld u/videreutlån pr 01.01.2025</u>	<u>2 236 646 736</u>
Minimumsavdrag 2025	60 982 141
Avdrag i driftsregnskap 2025	61 000 000
Betalt mer enn minimumsavdrag	17 859

Avdrag på lån til videre utlån og forskotteringer

Mottatte avdrag på videreutlån og refusjoner av gitte forskotteringer finansiert med lån kan bare finansiere avdrag på lån eller nye utlån, jf KL 14-17, 2. ledd. Dersom slike mottatte avdrag benyttes til å betale avdrag på lån etter KL § 14-15 første og andre ledd og § 14-16, skal dette ikke redusere minimumsavdraget, jf KL § 14-18 tredje ledd.

	2025	2024
Mottatte avdrag på utlån	-24 854 496	-51 092 876
Utgiftsførte avdrag i investeringsregnskapet	3 000 000	16 000 000
Avsetning til/bruk av avdragsfond	16 854 496	0
Saldo avdragsfond 31.12.	16 854 496	0

Note 11 Verdivurdering renteswapper

Renteswapper - motpart, kupong, kurs og verdi.

Anvendt sikringsinstrument: renteswap/rentebytteavtale.

Type risiko: variabilitet i kontantstrøm.

Sikringsobjekt: portefølje av flytende lånemasse.

Sikringseffektivitet: Høy, margin ikke sikret.

Formål med sikringen: sikring av kontantstrøm.

motpart	kupongrente	sluttdato	volum	markedskurs	markedsverdi	startdato	type sikring
SMN1	4,3200	imm des 26	27 000 000	100,35	27 094 500	løpende	kontantstrøm
Danske Bank	1,8424	imm des 26	75 000 000	98,10	73 575 000	løpende	kontantstrøm
Dnb	1,9595	imm des 28	100 000 000	94,90	94 900 000	løpende	kontantstrøm
Danske Bank	1,8460	imm des 29	100 000 000	93,00	93 000 000	løpende	kontantstrøm
SMN1	1,3180	imm juni 30	100 000 000	90,00	90 000 000	løpende	kontantstrøm

Markedsverdien av swappene er positiv (merverdi) med omkring 23 millioner kroner

Note 12 Inntektsfordeling i foretaket

Driftsinntekter	2025	Andel
Inntekter fra Steinkjer kommune	109 239 000	48
Inntekter fra andre	118 481 000	52
Sum driftsinntekter	227 720 000	100

Note 13 Salg av finansielle anleggsmidler

Steinkjerbygg KF har ikke solgt finansielle anleggsmidler i 2025

Note 14 Spesifikasjon av vesentlige poster i regnskapet

Låneopptak til eiendomsoverdragelse, rehabilitering og ombygging av Steinkjer samfunnshus , samt bygging av nytt kulturhus, er gjort i Steinkjerbygg KF. Det er i den forbindelse inngått en avtale om videreutlån mellom Steinkjerbygg KF og Steinkjer kulturbygg AS

Rehabiliteringen av Dampsaga bad er gjennomført av Sagmestervegen 2B AS, et selskap som er 100% eid av Steinkjerbygg AS. Finansieringen av prosjektet er gjort av Steinkjerbygg KF, og det er inngått en låneavtale mellom Steinkjerbygg KF og Sagmestervegen2B AS knyttet til dette.

Kjøp fra Steinkjer kommune, konsolidert: 1 026 572
Konsernoverføringer til Steinkjer kommune: 14 518 644

Foretaket hadde en omtvistet fordring på 1 mill. i forbindelse med reklamasjon på utført arbeid på Innovasjonscampus. Det er tidligere år ikke gjort avsetning for mulig tap på fordringen, men etter gjennomgang med kommunens advokat er fordringen avskrevet i 2025.

Omorganisering

Kommunestyret i Steinkjer kommune behandlet under sak 77/24 i møtet 30.10.2024 fremtidig organisering av eiendomsforvaltningen i Steinkjer kommune. Der ble det bl.a. fattet følgende vedtak: "*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*".

Overføring av ansatte ble iverksatt fra 01.04.2025 hvor renholdere og driftspersonell ble overført til den nye enheten innenfor teknisk etat i kommunen - Enhet byggforvaltning, men administrativt personell i hovedsak ble overført til fagstab økonomi og finans, og leid ut til de ulike selskapene innenfor "Steinkjerbygg-konsernet"

Note 15 Ant årsverk og ytelser til ledende personer og revisor

Antall årsverk i foretaket pr 01.01.2025 var 82,1

Alle ansatte ble overført til Steinkjer kommune fom 01.04.2025 dvs ingen ansatte pr 31.12.2025

Ytelser til ledende personer	2025	2024
Lønn og annen godtgjørelse til adm.dir.	1 250 000	1 284 400
Godtgjørelse til styreleder	33 100	155 800

Lønn og godtgjørelser 2025 er utbetalt og rapportert fra Steinkjerbygg KF januar - mars og fra Steinkjer kommune april - desember.

Godtgjørelse til revisor	2025	2024
Revisjon Midt-Norge SA	93 750	78 548

Revisjon omfatter regnskapsrevisjon, forvaltningsrevisjon, attestasjonsoppdrag og styreevaluering

Note 16 Usikre forpliktelser, betingede eiendeler og hendelser etter balansedagen

Usikre forpliktelser

Foretaket har ingen usikre forpliktelser

Betingede eiendeler

Foretaket har ingen betingede eiendeler

Hendelser etter balansedagen

Foretaket har ikke informasjon om vesentlige hendelser etter balansedagen.

Note 17 Regnskapsprinsipp

Kommuneregnskapet er finansielt orientert, og skal vise all tilgang på og bruk av midler i året. Inntekter og utgifter skal tidsmessig plasseres i det året som følger av anordningsprinsippet. Anordningsprinsippet betyr at alle kjente utgifter og inntekter i løpet av året som vedrører kommunens virksomhet skal fremgå av drifts- eller investeringsregnskapet i året enten de er betalt eller ikke.

Regnskapet er avlagt i henhold til god kommunal regnskapsskikk, herunder kommunale regnskapsstandarder (KRS) utgitt av Foreningen for god kommunal regnskapsskikk (GKRS).