

FAUSKE EIENDOM KF



Torggata 16 (ferdigstilt 2014)

Årsmelding og regnskap for Fauske Eiendom KF 2014

INNHold

INNHold	2
1. Innledning	3
2 Rollene i eiendomsforvaltning	4
2 Eiendomsmassen	4
3 FDVU	5
3.1 Forvaltning	6
3.1.1 Digital eiendomsforvaltning	6
3.2 Drift	8
3.2.1 Renhold	8
3.3 Vedlikehold	9
3.4 Utvikling	9
4 Boligkontoret	10
4.1 Kommunale boliger	10
4.2 Prosjekt: Boligosial satsing	11
5 Strategisk arealplanlegging	12
6 Økonomi	14
6.1 Brukeravtalen	14
6.2 Kostnadsdekkende husleie	14
7 Arbeidsmiljø, sykefravær og personale	15
8 Regnskap med noter	16

STYRETS BERETNING

1. Innledning

Fauske Eiendom KF skal ivareta Fauske kommunes interesser innenfor forvaltning, drift og utvikling av eksisterende og nye bygg. Foretaket skal også ivareta kommunens byggherrefunksjon og være kompetansesenter innen innleie av lokaliteter.

Eiendomsforvaltningen skal understøtte tjenesteyting i kommunen, og bidra til å forvalte ressursene på en langsiktig, forsvarlig og kostnadseffektiv måte.

Fauske Eiendom KF ble etablert 1.1.2014, og har i dette første driftsåret hatt fokus på endring fra kommunal enhet til foretak. Medarbeidere er overført til foretaket, daglig leder er tilsatt og ny kontorlokalisering er på plass. Dette første året har foretaket også hatt fokus på utvikling av egenkompetanse innen eiendomsfaget, herunder også programvare og systemer. En grunnleggende brukeravtale regulerer roller og oppgaver til Fauske kommune som brukere av bygg, og Fauske Eiendom KF som eiendomsforvalter. I 2014 ble boligkontoret overført fra Fauske kommune til Fauske Eiendom KF.

Økonomisk har foretaket driftet og utviklet eiendommer innenfor rammene av vedtatt budsjett for 2014. Vi vektlegger tydelig skille mellom de ulike kostnadsgrupper innen eiendomsforvaltning med F-D-V-U (Forvaltning – Drift – Vedlikehold - Utvikling). Foretaket har i 2014 hatt fokus på å etablere kultur og struktur for å begynne å vri kostnader fra FD til VU, slik av byggenes langsiktige bruksverdi økes og driftskostnader på sikt reduseres. Dette er et sentralt mål for foretaket, og det er innført rutiner og system for økonomisk rapportering av bl.a. dette. Foreløpig eies eiendommene fortsatt av Fauske kommune, mens Fauske Eiendom KF forestår forvaltning og utvikling.

I løpet av 2014 har foretaket også vært sentral i arbeidet med utvikling av en strategisk eiendomsplan for Fauske kommune. Denne vil være en viktig ramme for foretaket mht. fremtidig eiendomsbehov i Fauske kommune.

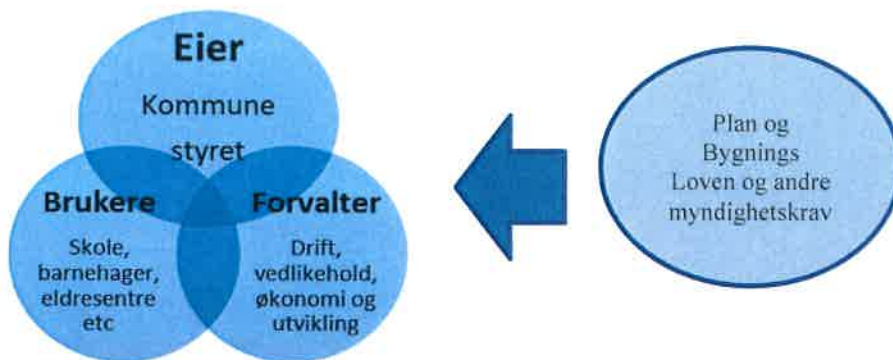
Styret i Fauske Eiendom KF har i 2014 bestått av:

- Berit Laastad, styrets leder
- Bjørn Opheim, styrets nestleder (erstattet Trond Heimtun som gikk ut av styret i juni 2014)
- Kjell Sæterhaug, styremedlem
- Randi Gundersen, styremedlem
- Kristen Jakobsen, Ansattes representant

Styret ble konstituert senhøst 2013, og har avviklet 14 styremøter fra oktober 2013 og ut 2014. I alt har styret behandlet 46 saker. Det er etablert års hjul og styreinstruks for styrets arbeid.

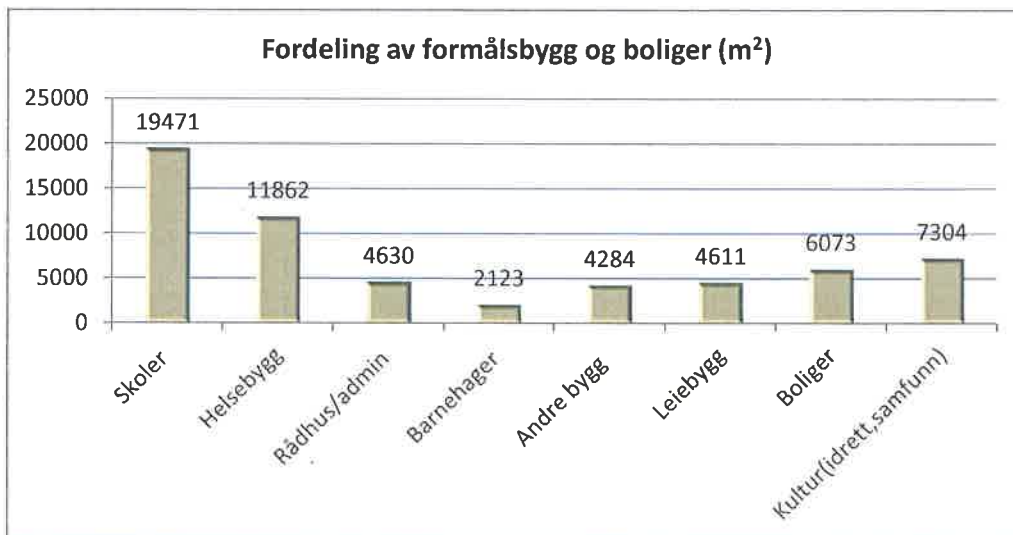
2 Rollene i eiendomsforvaltning

Ofte ser vi en tredeling av rollene i eiendomsforvaltningen med eier, bruker og forvalter, og ofte er disse aktørene forskjellige instanser (aktører). Men det er også eksempler på at en aktør har mer enn en rolle. Også en fjerde rolle/funksjon har den senere tid blitt mer fremtredende, nemlig myndighetskrav gjennom PBL, Plan og bygningsloven. Alle disse aktører utøver en innflytelse på eiendommene/bygningene og eiendomsforvaltningen. Fauske Eiendom KF innehar rollen som Forvalter jfr figuren nedenfor.



Rolleinndeling i eiendomsforvaltningen

2 Eiendomsmassen



Figuren viser fordeling av formålsbygg og boliger i Fauske kommune

Fauske kommune besitter en eiendomsmasse på ca. 60 000 m² som fordeler seg på skoler, eldresentre, sykehjem, barnehager, rådhus og andre administrasjonslokaler, idrettshaller, samfunnshus, leiebygg og boliger.

Analysen av eiendomsmassen tilsier at kommunen har nesten tilstrekkelig egneide arealer. En viktig oppgave for eiendomsforetaket er å redusere leide arealer, ved å renovere og benytte egne eide arealer.

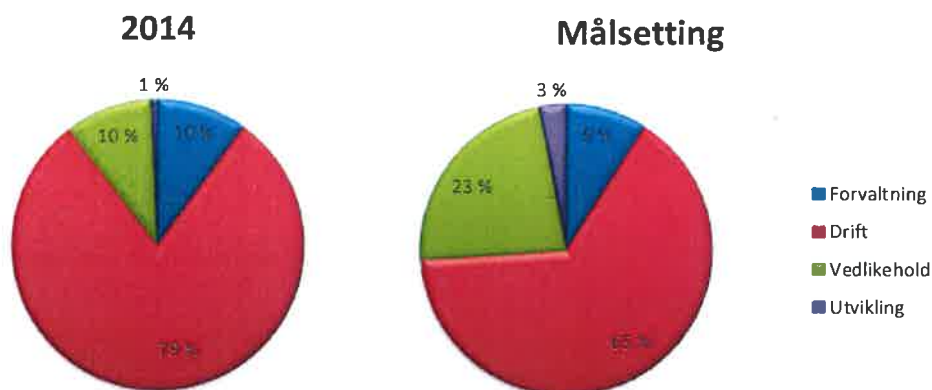
3 FDVU

I begrepet *eiendomsforvaltning* inngår funksjonene *forvaltning, drift og vedlikehold, samt utvikling* av eiendommer (forkortet FDV/ FDVU).

For å få frem en likeverdig behandling av eiendomsforvaltning og andre kommunale tjenester er det viktig å kunne identifisere, konkretisere og synliggjøre hva det koster å holde bygningene i god stand, og å synliggjøre kostnadene på en slik måte disse kan analyseres og gi rom for benchmarking.

Fordelingen av FDVU kostnadene er sentrale i eiendomsforvaltningen. Driftskostnadene er ofte en betydelig andel av samlede kostnader. Høye driftskostnader pr. m2 indikerer et manglende vedlikehold over tid. Som følge av forsømt vedlikehold vil driftskostnadene; renhold, energi og utilfredsstillende tekniske anlegg bli uforholdsmessige høye. Vi får dermed en dreining fra variable kostnader (vedlikehold og utvikling) til faste kostnader(drift). Dette skjer uten at det totale bildet på kostnader innen eiendomsforvaltningen endrer seg av betydning. Godt vedlikeholdte bygg fordrer normalt lavere driftskostnader.

Over tid fører høye driftskostnader til en reduksjon av verdien på bygningene og vedlikeholdsetterslep.



Oppsummering av FDVU - regnskap for 2014 og langsiktig mål for kostnadsstrukturen i Fauske Eiendom KF

3.1 Forvaltning

Forvaltning omfatter kostnader i forbindelse med ledelse og administrasjon av eiendommer. Leiertakeradministrasjon, arealdisponering, forsikringsavtaler, økonomisk analyse, regnskap, budsjett, nøkkeltallsanalyse, HMS, personalansvar, og andre forhold regulert gjennom lover og forskrifter.

Budsjettert forvaltningskostnader var kr. 5 millioner for 2014, hvorav regnskapet viser et forbruk på 3,9 millioner. Differansen skyldes lønnskostnader for kun deler av året, og at FDVU dokumentasjon og annen forvaltningsmessige programvare belastes i år 2015.

3.1.1 Digital eiendomsforvaltning

Fauske Eiendom KF er inne i en moderniseringsprosess, der effektive og oversiktlige forvaltningssystem er prioritert. I løpet av 2014 har vi kommet godt i gang med innføring av Facilit FDVU, som er et helhetlig forvaltningssystem og som tar for seg de aller fleste moment for en profesjonell forvaltning. Langtidsplanlegging av vedlikehold, dokumentasjon, kontrolloppgaver og ikke minst sporbarhet er viktige faktorer for å lykkes.

Brukernes muligheter for avvikshåndtering av bygningstekniske feil og mangler er mottatt med positiv tilbakemelding. Dette sikrer en god kommunikasjonsplattform mellom bruker og forvalter, og sikrer en god og seriøs oppfølging av innmeldte behov og mangler.



Facilit FDVU
Facilit FDVU er et helhetlig forvaltningssystem som tar for seg de aller fleste moment for en profesjonell eiendomsforvaltning.



Fauske Kommune og Fauske Eiendom KF satser på samhandling
Fauske Eiendom KF satser på god og effektiv samhandling og har valgt JOINT Collaborations nye INTERAXO som samhandlingsløsning til alle deres byggeprosjekter.

BIM



Bygnings informasjons modellering (BIM) er det man kaller digitale 1:1 modeller av et bygg. Det finnes BIM for hvert av de forskjellige fagområdene (bygg, struktur, elektro, VVS, rør osv.) og man kan også kombinere disse modellene til en tverrfaglig BIM.

Fauske Eiendom KF har tatt i bruk «BIM», en profesjonell plattform for gjennomføring av de store byggeprosjektene i Fauske Kommune, herunder nevnes Vestmyra ny skolebygg.

BIM (BygningsInformasjonsModellering) er en prosessanekgang for planlegging, gjennomføring og drift av byggeprosessen. Innen BIM faller også datasystemer som lager avanserte plantegninger, hvor alle bygningselementene er inkludert.

Modellen er tilgjengelig for alle de ulike aktørleddene i byggeprosessen, fra snekkere og flisleggere til arkitekter, ingeniører og elektrikere. Ved at de samarbeider i denne modellen sikrer man bedre kommunikasjon, og forenkler både planleggings- og byggeprosessen.

3.2 Drift

Fauske Eiendom KF ønsker å være en pådriver i utvikling av kompetanse og systemer for god drift av kommunale eiendommer. Vi har derfor i 2014 startet opp et etterutdanningsprogram innen en ny fagkategori «Byggdrifter», hvor fem av våre ansatte deltar og vil gå opp til fagprøve i juni 2015. Bakgrunnen er krav til bl.a. nye tekniske løsninger og hjelpemidler, avanserte anlegg innen ventilasjon, varme, brannsikring og lysstyring som krever overvåking for å tjene sin hensikt. Driftspersonell trenger ny kompetanse på disse områder for å kunne drive effektivt og bidra til lavere driftskostnader.

Budsjettert driftskostnader var kr 32,4 millioner i 2014, mens regnskapet viser et forbruk på kr. 31,3 millioner. Dette er en svak dreining i riktig retning, men det gjenstår mye spesielt innen renhold, energi og serviceavtaler.

3.2.1 Renhold

Mange av våre medarbeidere er tilknyttet renhold, og her har foretaket i 2014 hatt ekstra fokus på teamorganisering og innføring av systemer som kan bidra til god planlegging og styring av renhold.

CleanPilot Hjem CleanPilot Kundehistorier Blogg kontakt oss

CleanPilot - smart nettbrettløsning for renholdere

Jobb Smartere med CleanPilot

Riktig renhold er viktig og nødvendig for både helse, miljø og livstid. Det stilles i økende grad til både kvaliteten og utørelsen av renholdet, samtidig stilles det krav til at den samme leveransen gjøres mer effektivt av hensyn til kostnader. Dokumentasjon og kommunikasjon er viktige elementer for mange av disse utfordringene. CleanPilot, er en nettbrettløsning, som revolusjonerer mulighetene for dokumentasjon og kommunikasjon. Det er enkelt å bruke, og krever minimalt med opplæring. Et praktisk og profesjonelt verktøy, som integrerer renholdene i den moderne digitale organisasjonen og som lett og slett gjør det enklere å jobbe smartere.

Jonathan Clean er et tegningsbasert kalkyle og planleggingssystem som har vært utviklet sammen med profesjonelle aktører både i privat og offentlig sektor

Verktøyet er godt tilpasset kommunal virksomhet, og er velegnet for eiendomsforetaket som ønsker å få kontroll på kostnader og planer på en effektiv og trygg måte. Samtidig som både kunde, brukere og renholdere blir ivaretatt.

3.3 Vedlikehold

Vedlikehold omfatter forebyggende, planlagt og periodisk arbeid som utføres jevnlig for å hindre forfall som følge av normal slitasje (maling, boning mv.). Løpende vedlikehold (tilfeldig vedlikehold) omfatter arbeid som ikke er planlagt, men som må gjøres for å rette uforutsigbare forhold (hærverk, innbrudd mv.). Dette kan også defineres som drift. Vedlikehold skal bidra til at bygningen som helhet fungerer etter sin hensikt innenfor en gitt brukstid. Utskiftninger av bygningsdeler og komponenter som har kortere levetid enn bygget defineres også som vedlikehold (f.eks. vinduer).

Vedlikeholdsarbeidet i Fauske Eiendom KF er i 2014 skilt ut og utføres i egne vedlikeholdsteam. Denne endring medfører at vi kan spise vedlikeholdsoppgavene bedre og utnytte arbeidskapasiteten og arbeidsdagen bedre. En helhetlig vedlikeholdsplan er under utarbeidelse.

Budsjetterte vedlikehold var kr. 3,8 millioner kroner i 2014, med tilsvarende forbruk/regnskapstall.

3.4 Utvikling

Utvikling av eiendommer omfatter å videreutvikle og oppgradere til ett fastsatt kvalitetsnivå på bygninger og tekniske installasjoner. Dette skal sikre bygningene over tid i forhold til brukere, myndigheter, marked og dagens krav (f.eks. nytt brannvarslingsanlegg, bedre ventilasjon etc.). Oppussing av bygg kan defineres som utvikling avhengig av intensjonen med påkostningen.

Budsjetterte utviklingskostnader i 2014 var kr. 950.000 (i FDVU-budsjett). Regnskapet viser forbruk på kr 264.000.

Foretaket er bevilget ekstra investeringsmidler de 10 første år, og dette vil i hovedsak tilfalle området utvikling. Av ekstramidler, kr. 5 millioner for 2014, er ca. 2,4 millioner investert i oppgraderingstiltak og utvikling. De resterende midler overføres til 2015.

4 Boligkontoret

Ansatte ved boligkontoret ble overført i løpet av 2014 og utgjorde 3,0 årsverk ved inngangen av året, mot 2,5 årsverk ved årets slutt.

Boligkontoret har ansvar for saksbehandling av bostøtte, med Startlån og tilskudd. I tillegg har vi forvaltningsansvar for 117 utleieenheter.

I 2014 er det samlet bevilget kr. 10.200.000 i startlån. Tallmaterieill for «Bostøtte» 2014 foreligger ikke pr. dato.



4.1 Kommunale boliger

Boligmassen omfatter pr. 31.12.2014:

Type bolig	2-roms	3-roms	4-roms	5-roms	Sum
Selveid	22	11	4	1	38
Borettslag	31	14	15		60
Innleid til utleie	14	2	2	1	19
Sum	67	27	21	2	117

Vedlikehold:

I løpet av 2014 har vi utført større og mindre renovasjon og vedlikeholdsoppdrag i 24 leiligheter.

Tilsyn – funn etter tilsyn:

Vi har hatt tilsyn i 40 av våre boliger i 2014. Gjennomgående viser disse at boligene generelt er i grei stand, men mangler moderne kjøkken eller bad. Uhensiktsmessige innredninger gjør at de ikke helt egnet til et moderne levesett. Det er også et behov for en del oppgradering av det elektriske anlegget. Ikke pga. at det ikke er godkjent, men fordi det ikke tilfredsstillers dagens krav når det gjelder bruk av moderne hjelpemidler.



4.2 Prosjekt: Boligsosial satsing

Boligkontoret har i 2014 igangsatt et større internt utviklingsprosjekt ifm. boligsosial satsing. Til dette prosjektene har vi fått tilsagn om ekstern medfinansiering fra Fylkesmannen med kr. 300.000 og Husbanken med kr. 500.000. Prosjektet omfatter flere delprosjekter med fokus på:

1. Dokumenter og avtaler for en best mulig forvaltning av boenheter
 - Hindre fragmentering av boligenhetene
 - Bedre samhandling, internt i foretaket, med enheter i kommunen og med eksterne enheter
 - Utarbeiding av gode rutiner for tildeling, avslag og opphør av leieforhold
 - Boligpolitisk/sosial handlingsplan – samhandling med andre enheter
 - Samhandlingsavtaler

2. Leie til eie
 - Utvalgte beboere i kommunale utleieboliger får tilbud om å kjøpe boligen de bor i – forutsetter økonomi og behov
 - Innhente informasjon og dokumentasjon fra andre kommuner
 - Hovedfokus: Barnefamilier, enkeltpersoner, og familier som mottar hjelp fra rus/psykiatrienheten i vår kommune.

3. Boligmappa
 - Personer som tildeles kommunal bolig får en egen «Bo-mappe» Dette innebærer også ressurser i form av en boligforvalter. Boligforvalteren skal følge husstanden.
 - Formålet er å gi mest hjelp til dem som ikke på egen hånd klarer å legge rammene for å bo trygt og godt.
 - I prosjektperioden er det tenkt at de som tildeles «Bo-mappe» også skal være med å utforme denne. Dette for å avdekke det reelle behov. Boligsøker får tildelt en egen mappe med all nødvendig informasjon, kontraktsformular, husleieregler, bestilling av strøm, budsjettveiledninger, søknadsskjema til ulike lån og støtteordninger. Bo - mappen gjennomgås med representant fra boligkontoret, som på denne måte fjerner hindre som boligsøker måtte ha på sin vei til å bli selvstendig huseier/leier.

5 Strategisk arealplanlegging

En strategisk eiendomsplan eller -arealplan inneholder mål om framtidig behov for ulike bygningstyper. Disse behovene vil være nært knyttet til forventet demografisk utvikling i kommunen. Utviklingen i de aldersgrupper som etterspør tjenester som foregår i spesialiserte bygg vil være gode indikatorer på framtidig kapasitetsbehov. Det kan også være at det er en ubalanse mellom behov og kapasitet på enkelte bygningskategorier som kommunen har, og kommunen kan ha totalt sett for stor eiendomsmasse.

Strategisk arealforvaltning innebærer en totalanalyse av kommunens nåværende bygningsportefølje, leide og eide arealer (FDVU analyser, tilstand, demografi og geografi).

Fauske kommune er i gang med utvikling av en strategisk eiendomsplan, og Fauske Eiendom KF er sentral i dette arbeidet. Blant annet i sammenheng med ny skolestruktur i Fauske åpner det seg mange muligheter for vurderinger og ny bruk av eksisterende kommunale eiendommer.

Fokus på 7 hovedområder i arealeffektiviseringsarbeidet



Elementer som inngår i en prosess rundt strategisk arealforvaltning:

- Oversikt over alle aktuelle bygg, eide og leide
- Oversikt over teknisk tilstand og gjennomførte vedlikeholdstiltak og renoveringer
- Tegninger over aktuelle bygg
- Kapasiteter i forhold til byggenes virksomhet
- Forbrukstall
- Forhold rundt universell utforming
- Vurderinger i forhold til alternativ bruk
- Byggenes muligheter i forhold til ombygging/tilpasning
- Ombyggingskostnader



Helsetun 2. etasje



Sulitjelma skole ferdigstilt 2014

6 Økonomi

Det fremlagte resultat- og balanseregnskap med tilhørende noter gir etter styrets mening et rettviseende bilde av driften og stillingen for Fauske Eiendom KF ved årsskiftet. Styret er ikke kjent med at det er inntrådt hendelser etter avslutningen av regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelse av foretaket. Det er ubetydelige avvik mellom budsjett og regnskapsresultat.

Regnskapstjenester er i 2014 utført av Fauske kommune, og årsregnskapet er satt opp både i samsvar med kommunal regnskapslovgivning og regnskapsloven jfr. foretakets vedtekter. I tillegg presenterer vi et FDVU-regnskap, som viser budsjett og regnskap fordelt på de sentrale kostnadskomponenter *forvaltning, drift, vedlikehold- og utvikling*.

Årsregnskapet vider samlede driftsinntekter på kr. 47.637.084 og driftskostnader på 47.623.855. Det gir et brutto driftsresultat på kr. 13.229, og et regnskapsmessig mindreforbruk på kr. 16.753 etter finansposter. Når regnskapet settes opp i samsvar med regnskapsloven, bokføres ikke årets pensjonspremieavvik. Det gjør at årets resultat etter regnskapsloven blir negativt med kr. 266.754. **Eiendommene med tilhørende finansiering er fortsatt eid/bokført i regnskapet til Fauske kommune.**

Årets overskudd etter kommunal regnskapslovgivning overføres til foretakets egenkapital, og avsettes til fremtidig vedlikehold.

Utvikling av rammebetingelser og framtidsutsikter generelt innenfor foretakets område synes stabile. Fauske Eiendom KF er vedtatt evaluert etter to års drift. Årsregnskap for 2014 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, en forutsetning som styret bekrefter er tilstede.

6.1 Brukeravtalen

Mellom Fauske kommune og Fauske Eiendom KF er det inngått en «brukeravtale» vedr. alle formålsbygg. Foretaket har sett behovet for å informere grundig om avtalens innhold til både egen ansatte og brukere. Det er ila. høst/vinter 2014/2015 besøkt alle formålsbygg med informasjon om avtalen samt at det er hentet innspill på forbedringspotensialer mellom aktørene. Tilbakemeldingene har vært konstruktive og i sum veldig positive, og danner et godt evalueringsunderlag for videre utvikling av samarbeidet. Kommunikasjon er viktig og disse møtene underbygger viktigheten av god og informativ samhandling.

6.2 Kostnadsdekkende husleie

Kommunestyret vedtok (20.6.2013) kostnadsdekkende husleie for alle kommunens eide bygg, herunder boliger. For boliger er dette er satt i verk i henhold til husleielovens bestemmelser.

For formålsbygg er husleieinntektene beregnet etter FDVU prinsippet (kostnadsdekkende husleie - kapitalkostnader) og utgjør for tiden 850 kr/m². Fauske Eiendom KF forvalter 49 674 m² formålsbygg.

7 Arbeidsmiljø, sykefravær og personale

Foretaket har ikke hatt store ulykker eller nestenulykker i 2014. Det har vært avholdt jevnlige møter med tillitsvalgte og verneombud. Allmøter avholdes to ganger pr år.

Fauske Eiendom KF er forpliktet til å følge kommunens retningslinjer innen HMS og kommunens etiske retningslinjer. Foretaket har i tillegg et eget system som ivaretar bygningstekniske forhold innen internkontroll og HMS. HMS målsetninger prioriteres på lik linje med økonomi.

Foretaket driver i liten grad virksomhet som kan påvirke det ytre miljø ut over det som er normalt for slik virksomhet.

Det er 62 % kvinner og 38 % menn i Fauske Eiendom KF, og foretaket har fokus på likestilling og følger de forskrifter som gjelder i så henseende. Foretaket har i 2014 utgjort 49 årsverk.

Sykefravær utgjorde ved årsskifte 8,3%, og består primært av langtidsfravær. Styret, ledelsen og medarbeidere arbeider systematisk for å redusere sykefravær i foretaket.

Fauske den 8.april 2015



Berit Laastad
Styreleder



Kjell Sæterhaug
Styremedlem

I styret for Fauske Eiendom KF



Bjørn Opheim
Nestleder



Kristen Jakobsen
Styremedlem



Randi Gundersen
Styremedlem



Odd Arve Horsdal
Daglig leder/referent

8 Regnskap med noter

ÅRSREGNSKAP MED NOTER 2014

FAUSKE EIENDOM KF

Regnskapsskjema - Drift

	Regnskap	Reg. budsjett	Oppr.budsjett	Regnskap i fjor
Driftsinntekter:				
Brukerbetaling	0,00	0,00	0,00	0,00
Andre salgs- og leieinntekter	128.436,58	0,00	0,00	0,00
Overføringer med krav til motytelse	45.780.004,33	42.222.900	42.222.900	0,00
Overføringer uten krav til motytelse	1.728.642,81	0,00	0,00	0,00
Sum driftsinntekter	47.637.083,72	42.222.900	42.222.900	0,00
Driftsutgifter:				
Lønnsutgifter	20.442.569,49	19.370.000	19.370.000	0,00
Sosiale utgifter	2.888.795,40	3.100.000	3.100.000	0,00
Kjøp av varer og tj som inngår i foretakets tj.pro	20.071.792,67	16.690.000	16.690.000	0,00
Kjøp av tjenester som erstatter foretakets tj.prod	839.042,92	0,00	0,00	0,00
Overføringer	3.394.008,54	3.000.000	3.000.000	0,00
Avskrivninger	0,00	0,00	0,00	0,00
Fordeelte utgifter	-12.354,48	0,00	0,00	0,00
Sum utgifter	47.623.854,54	42.160.000	42.160.000	0,00
Brutto driftsresultat:	13.229,18	62.900	62.900	0,00
Finansposter:				
Renteinntekter og utbytte	7.447,00	5.000	5.000	0,00
Mottatte avdrag på lån	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum eksterne finansinntekter	7.447,00	0,00	0,00	0,00
Renteutgifter og låneomkostninger	3.923,50	0,00	0,00	0,00
Avdrag på lån	0,00	0,00	0,00	0,00
Utlån	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum eksterne finansutgifter	3.923,50	0,00	0,00	0,00
Resultat eksterne finanstransaksjoner:	3.523,50	0,00	0,00	0,00
Motpost avskrivninger	0,00	0,00	0,00	0,00
Netto driftsresultat:	16.752,68	62.900	62.900	0,00
Interne finansieringstransaksjoner:				
Bruk av tidligere års regnskapsmessig mindreforbru	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruk av disposisjonsfond	0,00	0,00	0,00	0,00
Bruk av bundne fond	0,00	0,00	0,00	0,00
Sum bruk av avsetninger	0,00	0,00	0,00	0,00
Overført til investeringsregnskapet	0,00	0,00	0,00	0,00
Avsatt til dekning av tidligere års regnskapsmessi	0,00	0,00	0,00	0,00
Avsatt til disposisjonsfond	0,00	0,00	0,00	0,00
Avsatt til bundne fond	0,00	62.900	62.900	0,00
Sum avsetninger	0,00	62.900	62.900	0,00
Regnskapsmessig merforbruk/mindreforbruk	16.752,68	0,00	0,0	0,0

Regnskapsskjema - BALANSE

Regnskap 2014

Regnskap 2013

EIENDELER:

Anleggsmidler

Pensjonsmidler

Sum anleggsmidler:

2.171.385,00

2.171.385,00

0

Omløpsmidler

Kortsiktige fordringer

Konserninterne kortsiktige fordringer

Premieavvik

Kasse, bankinnskudd

Sum omløpsmidler:

SUM EIENDELER:

1.061.545,98

3.037.959,81

283.507,00

2.933.316,63

7.316.329,42

9.487.714,42

0

0

EGENKAPITAL OG GJELD:

Egenkapital

Regnskapsmessig mindreforbruk (Drift)

Kapitalkonto

Sum egenkapital:

16.752,68

-269.750,00

-252.997,32

0

Gjeld

Langsiktig gjeld

Pensjonsforpliktelser

Sum langsiktig gjeld:

2.454.892,00

2.454.892,00

0

Kortsiktig gjeld

Annen kortsiktig gjeld

Konsernintern kortsiktig gjeld

Sum kortsiktig gjeld:

SUM EGENKAPITAL OG GJELD:

5.433.789,56

1.852.030,18

7.285.819,74

9.487.714,42

0

0

Fauske den 8. april 2015



Berit Laastad
Styreleder

I styret for Fauske Eiendom KF



Bjørn Opheim
Nestleder



Randi Gundersen
Styremedlem



Kjell Sæterhaug
Styremedlem



Kristen Jakobsen
Styremedlem



Odd Arve Horsdal
Daglig leder/referent

Note 1: Regnskapsprinsipper

Regnskapet er utarbeidet i henhold til bestemmelsene i kommuneloven, forskrifter og god kommunal regnskapsskikk.

Regnskapsprinsipper

All tilgang og bruk av midler i løpet av året som vedrører kommunens og fylkeskommunens virksomhet fremgår av driftsregnskapet eller investeringsregnskapet. Regnskapsføring av tilgang og bruk av midler bare i balanseregnskapet gjøres ikke.

Alle utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger er regnskapsført brutto. Dette gjelder også interne finansieringstransaksjoner. Alle kjente utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger i året er tatt med i årsregnskapet, enten de er betalt eller ikke. For lån er kun den delen av lånet som faktisk er brukt i løpet av året ført i investeringsregnskapet. Den delen av lånet som ikke er brukt, er registrert som memoriapost.

I den grad enkelte utgifter, utbetalinger, inntekter eller innbetalinger ikke kan fastsettes eksakt ved tidspunktet for regnskapsavleggelsen, registreres et anslått beløp i årsregnskapet.

Klassifisering av anleggsmidler og omløpsmidler

I balanseregnskapet er anleggsmidler eiendeler bestemt til varig eie eller bruk for kommunen. Andre eiendeler er omløpsmidler. Fordringer knyttet til egen vare- og tjenesteproduksjon, samt markedsbaserte verdipapirer som inngår i en handelsportefølje er omløpsmidler. Andre markedsbaserte verdipapirer er klassifisert som omløpsmidler med mindre kommunen har foretatt investeringen ut fra næringspolitiske eller samfunnsmessige hensyn. I slike tilfeller er verdipapirene klassifisert som anleggsmidler.

Andre fordringer er omløpsmidler dersom disse forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Ellers er de klassifisert som anleggsmidler.

Kommunen følger KRS (F) nr 4 Avgrensningen mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet. Standarden har særlig betydning for skille mellom vedlikehold og påkostning i forhold til anleggsmidler. Utgifter som påløper for å opprettholde anleggsmiddelet kvalitetsnivå utgiftsføres i driftsregnskapet. Utgifter som representerer en standardheving av anleggsmiddelet utover standarden ved anskaffelsen utgiftsføres i investeringsregnskapet og aktiveres på anleggsmiddelet i balansen.

Klassifisering av gjeld

Langsiktig gjeld er knyttet til formålene i kommunelovens § 50 med unntak av likviditetstrekkrettighet/ likviditetslån jfr kl § 50 nr 5. All annen gjeld er kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på utlån inngår i anleggsmidler og neste års avdrag på lån inngår i langsiktig gjeld.

Vurderingsregler

Omløpsmidler er vurdert til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives med like store årlige beløp over levetiden til anleggsmiddelet. Avskrivningene starter året etter at anleggsmidlet er anskaffet / tatt i bruk av virksomheten. Avskrivningsperiodene er i tråd med § 8 i forskrift om årsregnskap og årsberetning.

Anleggsmidler som har hatt verdifall som forventes ikke å være forbigående er nedskrevet til virkelig verdi i balansen.

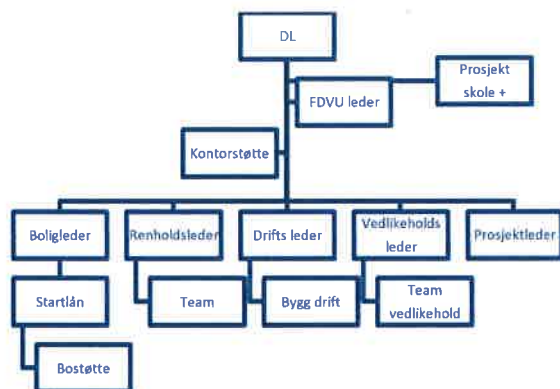
Vurderingene for eiendeler gjelder tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld. Opptakskost utgjør gjeldspostens

pålydende i norske kroner på det tidspunkt som gjelden oppstår. Låneomkostninger (gebyrer, provisjoner mv.), samt over- og underkurs er finansutgifter og inntekter. Over- og underkurs periodiseres over lånets løpetid som kortsiktig fordring/gjeld etter samme prinsipp som gjelder for obligasjoner som holdes til forfall.

Mva-plikt og mva-kompensasjon

Kommunen følger reglene mva-loven for de tjenesteområdene som er omfattet av loven. For kommunens øvrige virksomhet krever kommunen mva-kompensasjon. Mottatt kompensasjon for betalt mva. er finansiert av kommunen gjennom redusert statstilskudd i inntektssystemet.

Note 2: Organisering



Note 3 Endring arbeidskapital

Fra regnskap:

	Regnskap
Anskaffelse og anvendelse av midler	
Anskaffelse av midler	
Inntekter driftsdel (kontoklasse 1)	47.637.083,72
Innbetalinger ved eksterne finanstransaksjoner	7.447,00
Sum anskaffelse av midler	47.644.530,72
Anvendelse av midler	
Utgifter driftsdel (kontoklasse 1)	47.610.097,54
Utbetaling ved eksterne finanstransaksjoner	3.923,50
Sum anvendelse av midler	47.614.021,04
Anskaffelse - anvendelse av midler	30.509,68
Endring i ubrukte lånemidler	0,00
Endring i regnskapsprinsipp som påvirker AK Drift	0,00
Endring i regnskapsprinsipp som påvirker AK Invest	0,00
Endring i arbeidskapital	30.509,68

Fra balanse:

	Regnskap 2014
OMLØPSMIDLER	
Endring betalingsmidler	2.933.316,63
Endring ihendehaverobl og sertifikater	0,00
Endring kortsiktige fordringer	4.099.505,79
Endring premieavvik	283.507,00
Endring aksjer og andeler	0,00
ENDRING OMLØPSMIDLER (A)	7.316.329,42
KORTSIKTIG GJELD	
Endring kortsiktig gjeld (B)	-7.285.819,74
ENDRING ARBEIDSKAPITAL (A-B)	30.509,68

Note 4: Pensjon

PENSJONSKOSTNADER	2013	2014
Årets opptjening	0	2.347.245
Rentekostnad	0	93.890
Brutto pensjonskostnad	0	2.441.135
Forventet avkastning	0	-49.338
Netto pensjonskostnad	0	2.391.797
Sum amortisert premieavvik	0	0
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	0	118.777
Samlet kostnad (inkl. administrasjon)	0	2.510.574
PREMIEAVVIK	2013	2014
Innbetalt premie/tilskudd (inkl. adm.)	0	2.240.824
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	0	-118.777
Netto pensjonskostnad	0	-2.391.797
Premieavvik	0	-269.750
PENSJONSFORPLIKTELSE	01.01.2014	31.12.2014
	FAKTISK	ESTIMAT
Brutto påløpt forpliktelse	0	2.441.135
Pensjonsmidler	0	2.171.385
Netto forpliktelse før arb.avgift	0	269.750
SPESIFIKASJON AV BRUTTO PENSJONSFORPLIKTELSE UB - ESTIMAT		2014
Overførte/mottatte pensjonsforpliktelser 1.1		0
Brutto pensjonsforpl. IB 1.1 - estimat i fjor samt fisjon/fu		0
Estimatavvik forpliktelse IB 1.1		0
Overførte/mottatte avvik		0
Faktisk forpliktelse		0
Årets opptjening		2.347.245
Rentekostnad		93.890
Utbetalinger		0
Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12		2.441.135
SPESIFIKASJON AV BRUTTO PENSJONSMIDLER UB - ESTIMAT		2014
Overførte/mottatte pensjonsmidler 1.1		0
Brutto pensjonsmidler IB 1.1		0
Estimatavvik midler IB 1.1		0
Overførte/mottatte avvik		0
Faktiske pensjonsmidler		0
Innbetalt premie/tilskudd (inkl. adm.)		2.240.824
Administrasjonskostnad/Rentegaranti		-118.777
Utbetalinger		0
Forventet avkastning		49.338
Brutto pensjonsmidler UB 31.12		2.171.385
AMORTISERING AV PREMIEAVVIK	2014	2015
Beregnet premieavvik året før		-269.750
Andel av fjorårets premieavvik amortiseres		-38.536
Amortisering av premieavvik fra tidligere år		
Sum amortisert premieavvik til føring		-38.536
Akkumulert premieavvik		
MEDLEMSSTATUS	01.01.2013	01.01.2014
Antall aktive	0	69
Antall oppsatte	0	0
Antall pensjoner	0	0
Gj.snittlig pensjonsgrunnlag, aktive	0	251.500
Gj.snittlig alder, aktive	00,00	00,00
Gj.snittlig tjenestetid, aktive	0,00	0,00
FORUTSETNINGER	2013	2014
Diskonteringsrente	0,00 %	4,00 %
Lønnsvekst	0,00 %	2,97 %
G-regulering	0,00 %	2,97 %
Pensjonsregulering	0,00 %	2,97 %
Forventet avkastning	0,00 %	4,65 %
Amortiseringstid	0	7

Note 5: Oversikt kapitalkonto

	DEBET	KREDIT
INNGÅENDE BALANSE		0
Salg av anleggsmidler		
Av- og nedskrivning av anleggsmidler		
Aktivering av anleggsmidler		
Oppskrivning av utstyr, maskiner, transp.m.		
Oppskrivning av fast eiendom		
Salg av aksjer og andeler		
Nedskrivning av aksjer og andeler		
Kjøp av aksjer og andeler		
Oppskrivning av aksjer og andeler		
Aktivering av pensjonsmidler		2 171 385
Mottatte avdrag på utlån		
Av- og nedskrivning på utlån		
Utlån		
Oppskrivning utlån		
Bruk av midler fra eksterne lån		
Avdrag på eksterne lån		
Endring pensjonsforpliktelser	2 441 135	
Endring skyldig arb.g.avgift av netto pensj. forpliktelse	13 757	
UTGÅENDE BALANSE	-283 507	
SUM	2 171 385	2 171 385

Note 6: Revisjonshonorar

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
Honorar for regnskapsrevisjon	43 400	0

Note 7: Ytelser til ledende personer og styre

	Regnskap 2014	Regnskap 2013
Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder inkludert pensjonsavtale	872 776 kr.	
Lønn og annen godtgjørelse til styre	150 000 kr.	

Note 8: Regnskap og balanseoppstilling i tråd med regnskapslovens bestemmelser for små foretak

RESULTATREGNSKAP	2014	2013
Inntekter		
Leieinntekter	-45 780 004,33	
Andre inntekter	-1 857 079,39	
Sum inntekter	-47 637 083,72	
Kostnader		
Lønn og annen godtgjørelse	23 614 871,89	
Annen driftskostnad	24 292 489,65	
Sum kostnader	47 907 361,54	
Driftsresultat	270 277,82	
Finansposter og ekstraordinære poster		
Finansinntekt	-7 447,00	
Finanskostnad	3 923,50	
Sum finansposter og ekstraordinære poster	-3 523,50	
ÅRSRESULTAT ¹⁾	266 754,32 ¹⁾	

¹⁾ AVVIK I RESULTAT MELLOM KOMMUNALE REGNSKAPSFORSKRIFTER OG REGNSKAPSLOVENS KRAV SKYLDDES AT PENSJONSPREMIEAVVIK IKKE FØRES ETTER REGNSKAPSLOVEN

BALANSE

EIENDELER	2014	2013
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Sum anleggsmidler		-
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	1 061 545,98	
Konserninterne kortsiktige fordringer	3 037 959,81	
Sum fordringer	4 099 505,79	
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 933 316,63	
Sum omløpsmidler	7 032 822,42	
SUM EIENDELER	7 032 822,42	
EGENKAPITAL OG GJELD	2 014	2 013
Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Bundet egenkapital		
Sum innskutt egenkapital		-
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
Årets resultat	-266 754,32	
Sum opptjent egenkapital	-266 754,32	
Sum egenkapital	-266 754,32	
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	486 325,03	
Skyldige offentlige avgifter	1 248 827,79	
Konsernintern kortsiktig gjeld	719 531,00	
Annen kortsiktig gjeld	4 844 892,92	
Sum kortsiktig gjeld	7 299 576,74	
Sum gjeld	7 299 576,74	
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 032 822,42	

Fauske den 8.april 2015



Berit Laastad
Styreleder

I styret for Fauske Eiendom KF



Bjørn Opheim
Nestleder



Randi Gundersen
Styremedlem



Kjell Sæterhaug
Styremedlem



Kristen Jakobsen
Styremedlem



Odd Arve Horsdal
Daglig leder/referent

FDVU REGNSKAP

Prosessnr.		Budsjett	Splittkostnad	Regnskap
		2014		2014
FORVALTNING		5 010 000		3 908 837
	Prosjektlønn	350 000		
220	Forsikringer	560 000		737 732
231	Leiekostnader	160 000		120 000
232	ADM personell	2 910 000		2 260 313
240	Andre forvaltningskostnader	630 000		503 624
241	Kurs/reiser/kontigenter			101 632
242	Kontorrekvisita			163 472
243	Telefon/data/lisenser			162 180
244	Konsulent/rådgiver			76 340
250	Personaltiltak/servering	50 000		81 682
260	FDVU dok	200 000		19 372
270	Styreonorarer og godtgjørelser	150 000		186 114
DRIFT		32 400 000		31 314 718
310	Driftsleder/renholdsleder	960 000		419 290
311	Vaktmester, drift lønn	4 500 000		4 434 166
	Løpende drift	1 100 000		1 192 746
312	Løpende drift (ikke spesifisert)			19 644
313	Materiell, verktøy, arbeidstøy			407 679
314	Drift ventilasjon/ kjøling			321 173
316	Drift heis			119 902
317	Drift annen			83 082
318	Drift kjøretøy			233 506
319	Reise/kurs driftspersonell			7 760
320	Renhold	12 000 000		13 460 204
321	Regelmessig renhold, lønn		11 000 000	12 321 048
322	Hovedrengjøring			100 492
325	Renholdsmateriell		1 000 000	1 038 664
330	Energi	10 000 000		8 141 819
331	Elkraft			8 032 133
333	Fjernvarme			109 686
341	Vann/avløp	820 000		1 027 621
351	Renovasjon	1 000 000		1 489 162
360	Andre driftskostnader	1 670 000		1 006 360
361	Brannvern		200 000	242 036
362	Serviceavtaler		500 000	93 296
363	Vaktselskap		300 000	276 278
364	Klima/vannmålinger		130 000	66 920
365	Diverse driftskostnader		540 000	327 830
370	Utendørs driftskostnader	350 000		143 351
371	Grønntareale		100 000	117 600
372	Snømåking		100 000	
373	Div utendørs driftskostnader		150 000	25 751

Årsmelding og årsregnskap for Fauske Eiendom KF 2014

VEDLIKEHOLD		3 800 000		3 805 314
401	Prosjektleder		350 000	-69 694
402	Vedlikeholdsteam lønn		2 400 000	2 768 031
411	Planlagt vedlikehold, materialer			235 753
421	Utskiftninger, kjøpte tjenester			635 306
422	Utskiftninger, egne tjenester		400 000	124 585
431	Løpende vedlikehold		500 000	97 431
471	Utendørs vedlikehold		150 000	13 902
UTVIKLING		950 000		263 943
511	Oppgraderinger av anlegg/ombygginger		300 000	212 278
521	Offentlig pålegg/ oppgradering brann		400 000	51 665
531	Oppgradering SD		250 000	
Sum utgifter netto		42 160 000		39 292 812
312	Løpende drift (Husleieinntekter)*	-42 222 900		-42 091 343
	Inntekter leiebygg			
Sum inntekter		-42 222 900	-	-42 091 343
Sum Netto		-62 900		-2 798 691
				(-mindreforbruk)

REGNSKAPSOVERSIKT EIENDOMSFORVALTNING

	Regnskap 2014
1010 FAST LØNN	9.005.571
1017 Ubekvemstillegg	104.416
1020 VIKARER	1.066
1022 Vikar ved sykdom	544.840
1023 Vikar ved ferie	283.872
1030 EKSTRAHJELP	198.574
1040 OVERTID	217.492
1070 LØNN VEDLIKEHOLD	2.477.142
1075 LØNN RENHOLD	7.432.929
1080 STYREHONORARER, MØTEGODTGJØRELSER STYRET	176.668
1090 PENSJONER	1.175.972
1096 PENSJONSPREMIE AFP	429.910
1099 ARBEIDSGIVERAVGIFT	1.269.156
1100 KONTORMATERIELL	84.281
1116 BEVERTNING OG REPRESENTASJON	11.297
1120 RENHOLDARTIKLER	912.157
1122 VELFERDSTILTAK ANSATTE	33.457
1125 KLÆR OG SKO	96.382
1127 ERKJENTLIGHETSGAVER	3.467
1129 ANNET FORBRUKSMATERIELL/RÅVARER	293.064
1130 TELEFONUTGIFTER	76.094
1131 PORTO	10.400
1132 DATAKOMMUNIKASJON	18.417
1140 ANNONSE, REKLAME, INFORMASJON	42.255
1143 REPRESENTASJON	1.288
1150 OPPLÆRING, KURS, STIPEND, IKKE OPPG.PL.	174.665
1160 KOST, OPPHOLD, REISEUTGIFTER	2.297
1161 KM.GODTGJØRELSE	62.092
1165 ANDRE OPPGAVEPL. GODTGJØRELSER	21.791
1170 TRANSP/DRIFT EGNE TRANSPORTMIDLER	152.798
1171 VEDLIKEHOLD/SERVICE	169.446
1179 IKKE OPPG.PL. REISEUTGIFTER	32.468
1180 ENERGI	8.200.793
1185 FORSIKRINGER BYGG OG ANLEGG	747.669
1188 VAKT/ALARMTJENESTER	238.528
1190 HUSLEIE, LEIE AV LOKALER	120.000
1195 AVGIFTER, GEBYRER, LISENSER M.V.	2.209.172
1196 KONTINGENTER	18.800
1197 DRIFTSAVTALER, LISENSER EDB	387.716
1200 INVENTAR OG UTSTYR	162.506
1201 EDB-UTSTYR	53.718
1210 KJØP AV TRANSPORTMIDLER	129.000
1215 LEASING TRANSPORTMIDLER	47.730
1221 KJØP AV EDB-UTSTYR	103
1225 LEASING MASKINER	12.281
1230 BYGGETJENESTER, VEDLIKEHOLD OG NYBYGG	2.165.114
1231 VEDLIKEHOLD UTEAREALER	159.216
1240 SERVICEAVTALER OG REPERASJONER	482.189
1250 MATERIALER TIL VEDLIKEHOLD	325
1260 RENHOLDSTJENESTER	202.584
1270 KONSULENTTJENESTER/OBS: ikke kjøp av vik	58.132
1290 INTERNKJØP	2.333.757
1380 TIL ANDRE/SÆRBEDRIFTER	700.000
1429 MOMS, GENERELL KOMPENSASJONSORDN.	3.297.255
1506 GEBYRER OG MORARENTER	3.924
Sum utgifter	47.246.239

	Regnskap 2014
1620 ANDRE AVGIFTSFRIE INNTEKTER	-121.199
1627 KAFFEPENGER	-4.290
1690 INNTEKTER EGEN SEKTOR	-12.354
1700 REFUSJONER FRA STATEN	-5.382
1710 REFUSJON SYKEPENGER	-280.488
1729 REF. MOMS PÅLØPT I DRIFTSREGNSKAPET	-3.297.255
1770 REFUSJONER FRA ANDRE (PRIVATE)	-8.783
1780 HUSLEIE FRA FAUSKE KOMMUNE	-42.091.343
1790 INTERNSALG (OVERFØRINGER)	-2.487.747
1880 OVERFØRING FRA FAUSKE KOMMUNE	-1.728.643
1900 RENTEINNTEKTER	-7.447
Sum inntekter	-50.044.930
TOTALT	-2.798.691

REGNSKAPSOVERSIKT BOLIGKONTOR

	Regnskap 2014
1100 KONTORMATERIELL	921
1120 RENHOLDSARTIKLER	1.211
1122 VELFERDSTILTAK ANSATTE	375
1127 ERKJENTLIGHETSGAVER	1.500
1129 ANNET FORBRUKSMATERIELL/RÅVARER	55.572
1130 TELEFONUTGIFTER	54
1150 OPPLÆRING, KURS, STIPEND, IKKE OPPG.PL.	11.700
1160 KOST, OPPHOLD, REISEUTGIFTER	345
1161 KM.GODTGJØRELSE	2.681
1170 TRANSP/DRIFT EGNE TRANSPORTMIDLER	1.288
1171 VEDLIKEHOLD/SERVICE	1.347
1179 IKKE OPPG.PL. REISEUTGIFTER	5.056
1180 ENERGI	214.182
1188 VAKT/ALARMTJENESTER	6.786
1190 HUSLEIE, LEIE AV LOKALER	1.160.344
1195 AVGIFTER, GEBYRER, LISENSER M.V.	351.109
1196 KONTINGENTER	2.250
1197 DRIFTSAVTALER, LISENSER EDB	4.325
1200 INVENTAR OG UTSTYR	10.932
1201 EDB-UTSTYR	23.572
1230 BYGGETJENESTER, VEDLIKEHOLD OG NYBYGG	527.210
1231 VEDLIKEHOLD UTEAREALER	7.200
1250 MATERIALER TIL VEDLIKEHOLD	1.224
1260 RENHOLDSTJENESTER	8.425
1270 KONSULENTTJENESTER/OBS: ikke kjøp av vik	78.488
1290 INTERNKJØP	153.990
1380 TIL ANDRE/SÆRBEDRIFTER	139.043
1429 MOMS, GENERELL KOMPENSASJONSORDN.	96.754
Sum utgifter	2.867.883
1620 ANDRE AVGIFTSFRIE INNTEKTER	-2.948
1729 REF. MOMS PÅLØPT I DRIFTSREGNSKAPET	-96.754
Sum inntekter	-99.702
Regnskapsresultat	2.768.182