

Nye Vestmyra skole



# Årsmelding og årsregnskap 2015 for Fauske Eiendom KF

---

## Innhold

Innledning .....	3
1. Innledning .....	3
2 Rollene i eiendomsforvaltningen .....	4
2.1 Eiendomsmassen .....	4
2.2 FDVU .....	5
2.3 Kostnadsdekkende husleie .....	6
2.4 Digital eiendomsforvaltning.....	6
3 FDVU.....	7
3.1 Forvaltning .....	7
3.2 Drift .....	7
3.3 Vedlikehold .....	8
3.4 Utvikling.....	8
4 Investeringer .....	9
5 Boligkontoret .....	9
6 Boligsosial handlingsplan .....	11
7 Store byggeprosjekter .....	12
7.1 Vestmyra skole.....	12
7.2 Finneid Skole.....	13
7.3 Valnesfjord skole og flerbrukshall .....	13
7.4 Prosjekt trafiksikker skolevei .....	14
8 Strategisk eiendomsplan .....	15
9 Brukeravtalen.....	16
10 Helse, miljø og sikkerhet .....	16
11 Økonomi .....	17
12 Styret .....	17
13 Regnskap med noter.....	18

## Innledning

### 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. De to første årene har foretaket 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 også boligkontoret overført fra Fauske kommune til Fauske Eiendom KF og er nå en integrert del av eiendomsforetaket.

Økonomisk har foretaket driftet og utviklet eiendommer innenfor rammene av vedtatt budsjett for 2015.

Vi vektlegger tydelig skille mellom de ulike kostnadsgrupper innen eiendomsforvaltning med F-D-V-U (Forvaltning – Drift – Vedlikehold - Utvikling). Foretaket har også i 2015 hatt fokus på å etablere kultur og struktur for å begynne å vri kostnader fra FD(forvaltning og drift) til VU(vedlikehold og utvikling), slik at 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 2015 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. Fauske Eiendom har også utført oppgaver for Fauske kommune i flere større utbyggingsprosjekter i 2015.

Styret i Fauske Eiendom KF har i 2015 bestått av:

- Berit Laastad, styrets leder
- Bjørn Opheim, styrets nestleder
- Kjell Sæterhaug, styremedlem
- Randi Gundersen, styremedlem
- Kristen Jakobsen, ansattes representant

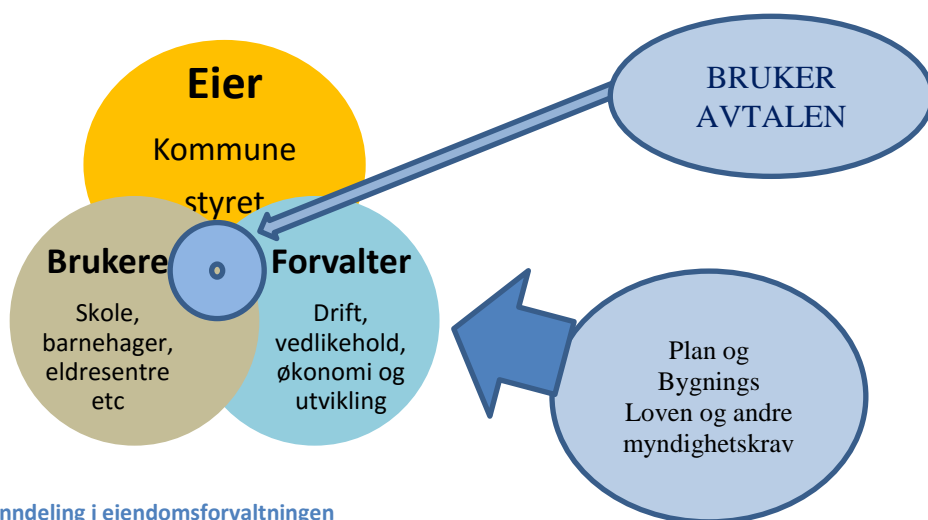
I løpet av året er det utviklet en egen strategiplan for Fauske Eiendom KF for perioden 2016-2020, som konkretiserer mål for foretaket og prioriterer fokusområder for å innfri forventninger til resultater som forvalter, utbygger og god arbeidsgiver. Dette sammen med strategisk eiendomsplan, vedlikeholdsplan og budsjetter, er viktige styringsinstrumenter for foretaket.

## 2 Rollene i eiendomsforvaltningen

I Fauske har vi en tredeling av rollene i eiendomsforvaltningen; eier, bruker og forvalter.

En fjerde rolle har den senere tid blitt mer fremtredende, nemlig myndighetskrav gjennom PBL, Plan og bygningsloven. Alle disse instanser/aktører utøver en innflytelse på eiendommene/bygningene og eiendomsforvaltningen.

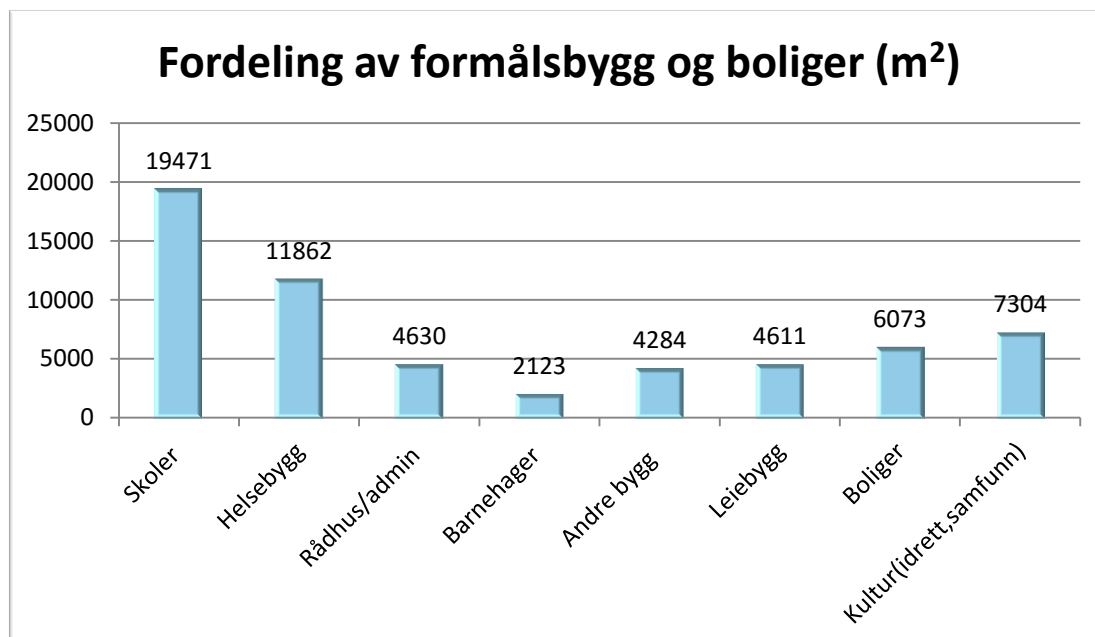
I tillegg har vi «Brukeravtalen» som regulerer forholdet mellom «Eier», «Bruker», og «Forvalter».



Rolleinndeling i eiendomsforvaltningen

### 2.1 Eiendomsmassen

Eiendommene i Fauske kommune kan inndeles i formålsbygg og boliger.



Figuren viser fordeling av formålsbygg og boliger i Fauske kommune

Fauske kommune besitter en eiendomsmasse på ca. 60 000m<sup>2</sup> som fordeler seg på formålsbygg som skoler, eldresentre, sykehjem, barnehager, rådhus og andre administrasjonslokaler, idrettshaller, samfunnshus, leiebygg, samt boliger. Analyser av eiendomsmassen tilsier at kommunen har oppimot tilstrekkelig egneide arealer. En viktig oppgave for eiendomsforetaket er å redusere leide arealer, ved å renovere egne eide arealer og bidra til optimal utnyttelse av samlet areal.

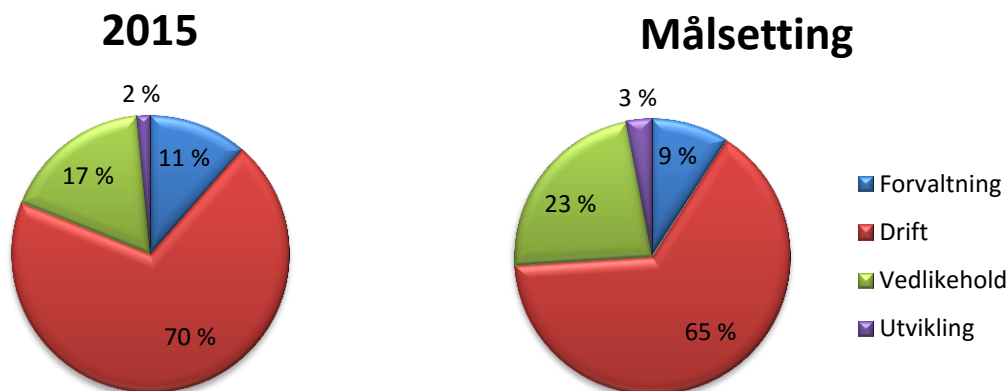
## 2.2 FDVU

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 sammenligning.

Fordelingen av FDVU kostnadene er sentrale i eiendomsforvaltningen. Driftskostnadene er ofte en betydelig andel av samlede kostnader. Høye driftskostnader pr. m<sup>2</sup> 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 driftskostnader. 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.**



Figuren viser oppsummering av FDVU - regnskap for 2015 (til venstre) og langsiktig mål for kostnadsstrukturen i Fauske Eiendom KF (til høyre). Vedlikeholdskostnader er medregnet ekstra vedlikeholdstilskudd

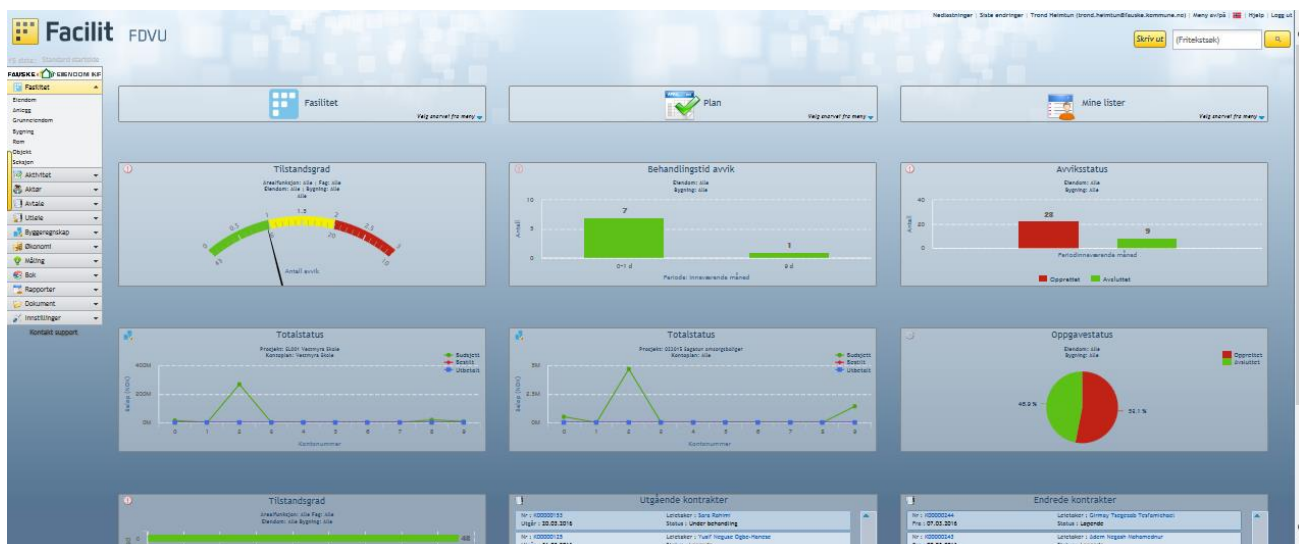
## 2.3 Kostnadsdekkende husleie

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/m<sup>2</sup>. Fauske Eiendom KF forvalter ca. 50 000 m<sup>2</sup> formålsbygg.

## 2.4 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.

Fauske Eiendom KF har tatt i bruk «BIM», en profesjonell plattform for gjennomføring av de store byggeprosjektene i Fauske Kommune, herunder nevnes Vestmyra nye skole, Finneid skole og nye Valnesfjord skole.

BIM (BygningsInformasjonsModellering) er en prosessankegang 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 FDVU

#### 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. 5,2 millioner for 2015, hvorav regnskapet viser et tilsvarende forbruk.*

#### 3.2 Drift

Nye tekniske løsninger og hjelpemidler, avanserte anlegg innen ventilasjon, varme, brannsikring og lysstyring krever overvåking for å tjene sin hensikt.

Driftspersonell trenger ny kompetanse på disse områder for å kunne drive effektivt, ellers vil dette virke mot sin hensikt, og bli kostbare over tid. Driftskostnadene, de faste kostnader, vil øke.



*Renholdspersonell under kurs for bruk av nytt renholdsprogram (Jonatan Clean og CleanPilot)*

Renhold er den største av driftskostnadene og er tillagt en betydelig fokus i 2015.

Riktig renhold er viktig og nødvendig for både helse, miljø og trivsel. Det stilles i økende grad krav til både kvaliteten og utførelsen av renholdet, samtidig stilles det krav til at den samme leveransen gjøres mer effektivt av hensyn til kostnader. INSTA 800 er kvalitetsnormen.

Verktøyene er tatt i bruk og er implementert hos alle renholdere. Det må fremdeles følges opp mot hver enkelt renholder fremover for å sikre at programmet kan gi de fordeler det er ment; nemlig å kunne strukturere og effektivisere renhold, dette er et arbeide som også vil pågå i 2016.

Fauske Eiendom KF er en pådriver i en ny fagkategori «Byggdrifter» hvor fem av våre ansatte startet opp etterutdanningsprogrammet høsten 2014 og vil gå opp til fagprøve våren 2016.

*Budsjettert driftskostnader var kr 31,3 millioner i 2015, mens regnskapet viser et forbruk på kr. 31,6 millioner. Dette er en svak dreining i riktig retning i forhold til året før, men det gjenstår mye. Spesielt innen renhold, energi, serviceavtaler og kjøpte tjenester som for eksempel renovasjon.*

### 3.3 Vedlikehold

Forebyggende, planlagt og periodisk arbeid som utføres jevnlig for å hindre forfall som følge av normal slitasje (maling, boning). Løpende vedlikehold (tilfeldig vedlikehold) omfatter arbeid som ikke er planlagt, men som må gjøres for å rette uforutsigbare forhold (hærværk, innbrudd etc.) Dette kan også defineres som drift. Vedlikehold bidrar 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 som vedlikehold (f.eks. vinduer).

Vedlikeholdsarbeidet i Fauske Eiendom KF er skilt ut fra felles drift og utføres av vedlikeholdsteam. Denne endring medfører at vi kan spisse vedlikeholdsoppgavene mer, og utnytte arbeidskapasiteten og arbeidsdagen bedre.

*Budsjetterte vedlikehold var kr. 4,8 millioner kroner i 2015, mens forbruket var på 2,9 millioner kroner. Avviket skyldes i hovedsak større fokus på vedlikehold av boliger, noe som ikke berører vedlikeholdsmidlene for formålsbygg.*

### 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 2015 var kr. 800.000 (i FDVU-budsjett). Regnskapet viser forbruk på kr 720.000.*

Samlede FDVU kostnader er kr. 40,49 mill. i 2015, mot budsjett kr. 42,22 millioner. Avvik skyldes i hovedsak mindreforbruk av vedlikeholdsmidler på ca.kr. 1,73 millioner.



## 4 Investeringer

Det er totalt bevilget 50 Mkr som skal brukes til oppgraderinger og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse i en 10-års periode fra 2014-2024.

Vår hovedprioriteringene er Helsetunet med kontorfløy i 2.etg. I henhold til investeringsplan vil det i årene fremover være renovering av Helsetunet som vil være vår største utfordring. Skifte av taktekkning og energiøkonomiseringstiltak på øvrig bygningsmasse vil også vær fokusområder.



Fauske Helsetun, fase 1

## 5 Boligkontoret

### Ansatte ved boligkontoret

2,5 årsverk, fordelt slik:

- 1 årsverk Husbankens virkemidler (lån, tilskudd og bostøtte)
- 0,5 årsverk bostøtte, kommunale boliger
- 1 årsverk leder boligkontoret, kommunale boliger

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

### Startlån og bostøtte

I 2015 er det samlet bevilget kroner 18 000 000,- i startlån.

Det var 260 husstander som mottok bostøtte i 2015. Det ble utbetalt kr. 4 328 004, dette gir en gjennomsnittlig bostøtte pr. husstand på kr. 1.854,-/mnd.

## Kommunale boliger

Type bolig	2-roms	3-roms	4-roms	5-roms	6-roms	Sum
Selveid	22	11	4	1		38
Borettslag	30	13	15			58
Innleid til utleie	15	2	3	3	1	23
Sum	67	27	21	2		119

### Vedlikehold

I løpet av 2015 har vi renoverert 15 leiligheter. Dette er boliger der vi har gjort omfattende vedlikehold, eks. bytting av bad, bytting av kjøkken o.l. Det er i tillegg gjort mindre vedlikehold i mange andre boliger. Mindre vedlikehold omfatter maling, bytting av belegg, bytting av vindu, o.l.

### Tilsyn – funn etter tilsyn

Vi har i 2015 ikke gjennomført tilsyn slik vi gjorde i 2014. Vi har ved å gjennomføre omfattende renovering fått oversikt over mange boliger, og vi har valgt å prioritere de boligene der behovet har vært størst.

### Prosjekt

Vi fikk i 2015 midler fra Fylkesmannen til prosjekt «Boligsosial satsning». Gjennom dette prosjektet er det utarbeidet samhandlingsavtaler med barnevern, rus- og psykisk helsetjeneste og flyktningetjenesten.

Vi har utarbeidet mal for kontrakter som brukes ved innleie av boliger, som vi igjen skal leie ut.

Vi har også gjennom dette prosjektet utviklet en «bomappe» som ikke er en mappe i ordets forstand, men mer en formidlingsmetode for hvordan vi tar imot de som får tildelt kommunal bolig.

Vi har også hatt et delprosjekt «leie til eie». I denne delen har vi fokusert på hvordan hjelpe leietakere inn i selveid bolig. Her hadde vi i utgangspunktet sagt at vi skulle fokusere på de som leide kommunale boliger, men vi valgte i løpet av prosjektet å utvide dette til å gjelde dem som leide hus og som ønsket å eie hus.

Vi har eksempelvis vært på visning sammen med brukere som ikke har hatt helse til å gjøre dette alene og vi har vært med til eiendomsめglere for å gjøre denne delen av huskjøpet enklere for prosjektdeltakere.

Boligkontoret har hatt et svært aktivt år. I 2016 kommer vi til å ha fokus på å ta i bruk bedre elektroniske løsninger for våre tjenester, bl.a. for registrering av funn ved tilsyn og for økonomisk planlegging av prosjekter.

## 6 Boligsosial handlingsplan

I forbindelse med Fauske kommune sitt arbeid med kommuneplanens samfunnsdel og den overordnede helse- og sosialplanen er det bestemt at ny boligsosiale handlingsplanen skal utarbeides.

Rådmannen som prosjekteier ga prosjektansvaret til kommunalsjef for Helse og Omsorg som sammen med kommunalsjef for Oppvekst og Kultur og Daglig leder i Fauske Eiendom KF dannet en styringsgruppen.

Arbeidet ble igangsatt juni 2015.

### Arbeidsgruppen består av:

- *Hjemmebaserte tjenester*
- *Rus & Psykisk helsetjeneste*
- *Boligkontoret*
- *NAV*
- *Familiesenteret*
- *Miljø og Rehabilitering*
- *Integrering*
- *Brukerkontoret*

Arbeidsgruppen har drøftet forståelsen av boligsosialt arbeid, hvilke utfordringer den enkelte enhet har på dette feltet, forventinger til arbeidet med planen, og hvordan planen kan gi økt forståelse for hvordan det boligsosiale fokuset kan forbedres.

Høsten 2015 startet kartleggingsarbeidet i alle involverte enheter. Dette har vært et omfattende arbeid da det er gjort individkartlegging i de fleste enhetene.

I forbindelse med dette arbeidet har det vært en del utfordringer rundt omorganisering, personskifter i stillinger og prioritering av tid til arbeidet. Pr. 31.12 er ikke kartleggingsarbeidet fullført slik planen var, mye på grunn av de ovennevnte årsaker.

I løpet av 2015 er det avholdt 3 møter i styringsgruppen og 3 møter i arbeidsgruppen samt en del møter med hver enkelt enhet. Planen skal til politisk behandling siste halvdel av 2. kvartal 2016.

## 7 Store byggeprosjekter

### 7.1 Vestmyra skole



Nye Vestmyra skole

Prosjektet gjennomføres som en totalentreprise med Hent AS som totalentreprenør for både nybygget, riving og utomhusanlegg. Kontraktssum kr. 337 047 500,- inkl. mva.

Nybygget får generelt høy kvalitet og vil være i energiklasse A.

Kjøp av nye møbler til nybygget er ute på anbud og det skal inngås avtale med levering sommeren 2016.

#### **Økonomi:**

Prosjektet holder seg innenfor vedtatt budsjett, dette på tross av store ekstra kostnader med oljeforurensning i grunnen på ca. kr. 10 millioner eks. mva.

#### **Overordnet fremdrift:**

Prosjektet har vært gjennom noen forsinkelser, først og fremst i forhold til forurensede masser i grunnen våren 2015 og vannlekkasjer i høsten 2015. Begge sakene er avsluttet og er under kontroll.

Hent AS skal dermed overlevere bygget og del 1 av utomhus den 20. juni 2016.

Det er planlagt omfattende testing og kontroll frem til overtakelsen. Etter overtakelsen 20. juni 2016 og frem til skolestart vil det pågå flytting av eksisterende møbler og montering av nye møbler for å sørge for en operativ skole ved skolestart høsten 2016.

Rivning av eksisterende ungdomsskole og videre arbeider med utomhus vil pågå utover sommer/høst 2016 og avsluttes sommeren 2017.

#### **Dagens status fremdrift:**

For arbeider utvendig på bygget pågår siste finish på utvendig panel av sibirsk lerk, dørmontasje og glassmontasje, samt utomhusarbeider med vann og avløp.

Innvendig i fløy A (mot vest) er innervegger ferdigstilt, mens maler, gulvbelegg, fliser, himling og innredning pågår.

Innvendig i fløy B (mot øst/idrettshallen) pågår siste innspurt på bygging av innervegger, samt hovedføringer på tekniske anlegg (elektro/ventilasjon/rør).

## 7.2 Finneid Skole

Prosjektet gjennomføres som en generalentreprise med Fauskebygg AS som generalentreprenør.

Kontraktssum 15 868 327,- inkl. mva.

Prosjektering er utført av Sweco AS, Bodø, og byggeledelse ivaretas av Rambøll Bodø.

**Økonomi:** Prosjektet antas å holde seg innenfor vedtatt budsjett.

### **Omfang og fremdrift:**

Prosjektet omfatter oppussing, oppgradering, ombygging og tilbygg av paviljong 1, paviljong 2 og sentralbygget. Skolen bygges om fra en parallell 1-7 skole til en parallell 1-4 skole.

Paviljong 1 er ferdigstilt og har fått påbygg 3 steder med 2 nye grovgarderober og utvidelse av eksisterende SFO-rom.

Paviljong 2 ferdigstilles rett etter påske 2016 og får 2 nye tilbygg med nye grupperom, klasserom, ny SFO-avdeling med kjøkken og nye garderobefasiliteter.

Forbindelsesganger mellom paviljongene og sentralbygget planlegges utført våren 2016.

Sentralbygg planlegges oppgradert i sommerferien 2016

Samtlige bygg får oppgradering av brannalarm og belysning, samt at nytt adgangskontrollanlegg og nye ventilasjonsaggregat monteres.

Prosjektet ferdigstilles til skolestart høsten 2016.

## 7.3 Valnesfjord skole og flerbrukshall

### VALNESFJORD SKOLE OG FLERBRUKSHALL



Prosjektet gjennomføres som hovedentreprise med delte sideentrepriser

Prosjekteringsgruppen med Arkitektene Vis-a-vis AS som prosjekteringsansvarlige startet opp arbeidet like før sommerferien 2015. Skisseprosjektfasen ble avsluttet i september og ferdig forprosjekt ble levert i desember samme år.

Kommunestyret fikk seg forelagt forprosjektet med tegninger, beskrivelser og kostnadsoverslag i møte 11.2.2016. Et enstemmig kommunestyre ga full tilslutning til det fremlagte forprosjekt med en total kostnadsramme på 220,2 Mill kr.

Det pågår nå arbeid med å ferdigstille anbudsgrunnlaget og få gjort utlysning av utførelsesentreprisene 1. våren 2016. Kontrahering av sideentrepriser og hovedentreprise beregnes å være ferdig rett etter sommerferien då. Byggestart planlegges å skje 1. høsten, og anlegget vil da kunne være klart til å tas i bruk til skoleåret 2018.

#### **7.4 Prosjekt trafiksikker skolevei**

Fauske Eiendom har ansvar for prosjektledelse og gjennomføring av flere gangs- og sykkelveier som skal bygges i Fauske sentrum i løpet av våren/sommeren 2016. Prosjektet er knyttet til oppstarten av nye Vestmyra skole høsten 2016.

Det har vært jobbet aktivt de siste par år med å utrede og planlegge hvordan skoleveien for elevene fra boligområdene i Fauske sentrum, Hauan og Erikstad og fram til Vestmyra kunne utbedres og trygge trafiksikkerheten for elvene.

Gjennom bred involvering av brukere og fagpersoner har det blitt jobbet frem et godt grunnlag for økt trafiksikkerhet i Fauske sentrum.

Statens vegvesen har bidratt med «Barnetråkkundersøkelser» som har satt søkelyset på utfordringer knyttet til kryssing av Riksvei 80 og Europavei 6 gjennom Fauske. Kommunestyret i Fauske har på bakgrunn av fremlagte beskrivelser av prosjektet bevilget kr. 11,2 millioner tilknyttet kommunale trafiksikkerhetstiltak.

Detaljprosjektering pågår nå gjennom samarbeid med Cowi AS Bodø og anbudsutsending for utførelse vil bli gjort i løpet av nærmeste framtid.

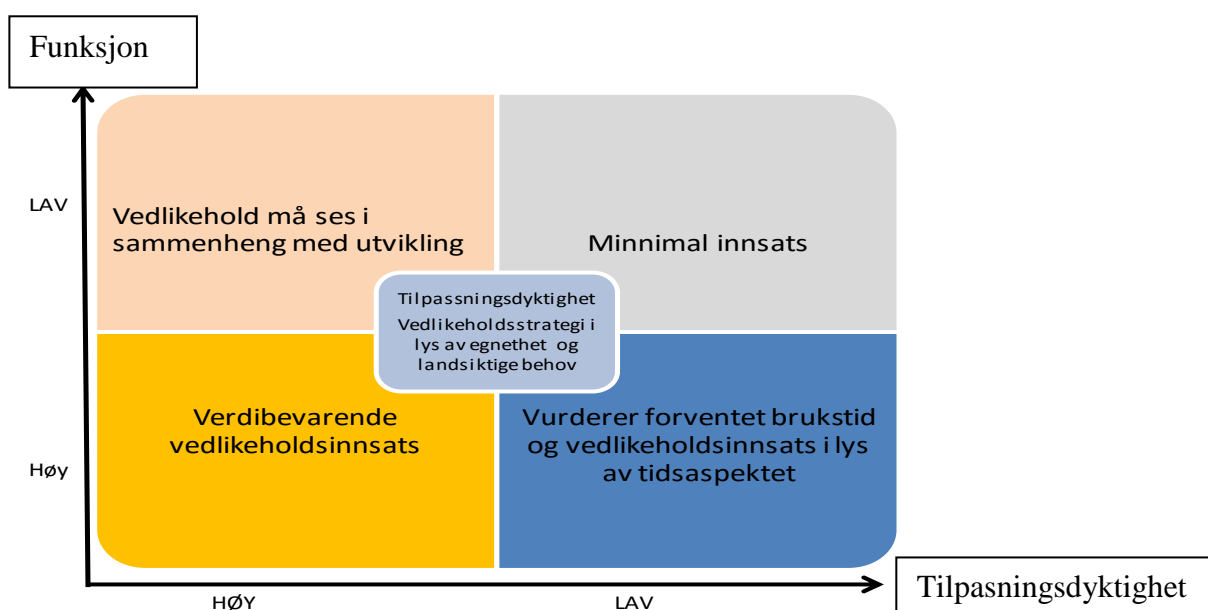
## 8 Strategisk eiendomsplan

Effektiv arealforvaltning i Fauske kommune er viktig for å få kontroll på forbruk av sum arealer. Å planlegge en langsiktig strategi for bygningsportefølje basert på fremtidig tjenesteproduksjon totalt sett har vært en viktig oppgave for Fauske Eiendom første halvdel av 2015. Viktige føringer har vært planlagt ny skolestruktur og nytt kulturhus (all-aktivitetshus), og en strategisk eiendomsplan for Fauske kommune ble vedtatt av kommunestyre den 18. juni 2015.

Høsten 2015 ble det ny politisk ledelse i Fauske kommune. Dette påvirker strategi for god bygningsforvaltningen, som må tilpasses nye prioriteringer. Oppgaven med effektiv arealutnyttelse vil fortsatt være en viktig oppgave for Fauske Eiendom.

En strategisk eiendomsplan inneholder mål om framtidig behov for ulike bygningstyper. Disse behovene vil være nært knyttet til forventet demografisk utvikling. Utviklingen i de aldersgrupper som etterspør tjenester som foregår i spesialiserte bygg vil være gode indikatorer på framtidig kapasitetsbehov.

Figuren under viser et kartleggingsystem som brukes for undersøkelse av funksjon og tilpasningsdyktighet i de enkelte bygg.



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

## 9 Brukeravtalen

Brukeravtalen regulerer oppgaver og rollen til eier, bruker og leverandør for formålsbygg i Fauske kommune.

Fauske Eiendom har hatt fokus på å informere grundig om «Brukeravtalens» innhold basert på innspill fra både egne ansatte og brukere. Vi har i løpet av 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 betydningen av god og informativ samhandling.

Brukeravtalen må revideres med henblikk på brukerønsker og i de tilfeller man ser at tjenesten som tilbys kan gjøres på en enklere og bedre måte. Økonomisk konsekvens må uansett alltid belyses i slike tilfeller.

## 10 Helse, miljø og sikkerhet

Foretaket har ikke hatt ulykker eller nestenulykker i 2015. Det har vært avholdt jevnlig møter med tillitsvalgte og verneombud. Allmøter avholdes to ganger pr år.

Fauske Eiendom KF legger stor vekt på redelighet, ærlighet og åpenhet i all vår virksomhet. Som forvaltere av kommunens eiendommer stilles det høye krav til den enkelte medarbeiders etiske holdninger i sin virksomhet. Alle ansatte plikter å forholde seg lojal til de vedtak som er truffet. Åpenhet og redelighet skal være grunnlaget for tillit mellom kolleger og i forholdet til Fauske kommune. Fauske Eiendom KF følger kommunens etiske retningslinjer.

Fauske Eiendom KF er opptatt av mangfold og oppfordrer alle kvalifiserte kandidater til å søke jobb hos oss uavhengig av kjønn, nasjonalitet eller etnisk bakgrunn. Vi oppfordrer også unge og nyutdannede til å søke stillinger.

Det arbeides med å redusere antall små uønskede deltidsstillinger. Dette er et likestillingsfremmende tiltak, fordi det er i de kvinnedominerte yrker vi finner de aller fleste små deltidsstillinger.

Fauske kommune har implementert et kvalitets og styringsverktøy, «Risk Manager», dette systemet brukes også av Fauske Eiendom KF. Fauske Eiendom KF har i tillegg et system, «Facilit», som brukes opp mot bygningstekniske avvik og internkontroll.

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 og foretaket har fokus på likestilling og følger de forskrifter som gjelder i så henseende. Fauske Eiendom KF har 49 årsverk.

Sykefravær var i 2015 9,4 %, og omfatter i hovedsak langtidssykemeldt. Det arbeides kontinuerlig med å redusere sykefraværet.



## 11 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 intrådt hendelser etter avslutningen av regnskapsåret som er av betydning ved bedømmelse av foretaket.

Regnskapstjenester er i 2015 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. 59 915 276,48 og driftskostnader på 57 010 676,47. Det gir et brutto driftsresultat på kr. 2 904.600,01 og et regnskapsmessig mindreforbruk på kr. 2 889 851,09 etter finansposter.

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.

Årsregnskap for 2015 er satt opp under forutsetning om fortsatt drift, en forutsetning som styret bekrefter er tilstede.

## 12 Styret

Styret har hatt 8 styremøter og behandlet 52 saker i 2015.

Styret arbeider ut fra styreinstruks og årshjul for styrets arbeid.

Fauske den 13. april 2016

I styret for Fauske Eiendom KF

  
Berit Laastad  
Styreleder

  
Kjell Sæterhaug  
Styremedlem

  
Bjørn Opheim  
Nestleder

  
Kristen Jakobsen  
Styremedlem

  
Randi Gundersen  
Styremedlem

  
Odd Arve Horsdal  
Daglig leder/referent

## **13 Regnskap med noter**

# ÅRSREGNSKAP MED NOTER 2015



## Regnskapsskjema - Drift

	Regnskap	Reg. budsjett	Oppr.budsjett	Regnskap i fjor
<b>Driftsinntekter:</b>				
Andre salgs- og leieinntekter	13.048.301,69	8.000.000,00	8.000.000,00	128.436,58
Overføringer med krav til motytelse	46.566.974,79	42.222.900,00	42.222.900,00	45.780.004,33
Overføringer uten krav til motytelse	300.000,00	0,00	0,00	1.728.642,81
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>59.915.276,48</b>	<b>50.222.900,00</b>	<b>50.222.900,00</b>	<b>47.637.083,72</b>
<b>Driftsutgifter:</b>				
Lønnsutgifter	23.761.026,70	19.982.638,00	19.982.638,00	20.442.569,49
Sosiale utgifter	4.243.821,66	3.437.050,00	3.437.050,00	2.888.795,40
Kjøp av varer og tj som inngår i foretakets tj.pro	25.131.541,32	26.103.212,00	26.103.212,00	20.071.792,67
Kjøp av tjenester som erstatter foretakets tj.prod	0,00	700.000,00	700.000,00	839.042,92
Overføringer	3.419.131,79	0,00	0,00	3.394.008,54
Fordelte utgifter	455.155,00	0,00	0,00	-12.354,48
<b>Sum utgifter</b>	<b>57.010.676,47</b>	<b>50.222.900,00</b>	<b>50.222.900,00</b>	<b>47.623.854,54</b>
<b>Brutto driftsresultat:</b>	<b>2.904.600,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>13.229,18</b>
<b>Finansposter:</b>				
Renteinntekter og utbytte	4.876,00	0,00	0,00	7.447,00
<b>Sum eksterne finansinntekter</b>	<b>4.876,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.447,00</b>
Renteutgifter og låneomkostninger	19.624,92	0,00	0,00	3.923,50
<b>Sum eksterne finansutgifter</b>	<b>19.624,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.923,50</b>
<b>Resultat eksterne finanstransaksjoner:</b>	<b>-14.748,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.523,50</b>
<b>Netto driftsresultat:</b>	<b>2.889.851,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.752,68</b>
<b>Interne finansieringstransaksjoner:</b>				
Bruk av tidligere års regnskapsmessig mindreforbruk	16.752,68	0,00	0,00	0,00
<b>Sum bruk av avsetninger</b>	<b>16.752,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Avsatt til disposisjonsfond	16.752,68	0,00	0,00	0,00
<b>Sum avsetninger</b>	<b>16.752,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Regnskapsmessig mindreforbruk</b>	<b>2.889.851,09</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>16.752,68</b>

## Regnskapsskjema - Investering

	Regnskap	Reg. budsjett	Oppr.budsjett	Regnskap i fjor
<b>Investeringer:</b>				
Investeringer i anleggsmidler	1.066.262,84	0,00	0,00	0,00
Kjøp av aksjer og andeler	6.509,00	0,00	0,00	0,00
<b>Årets finansieringsbehov</b>	<b>1.072.771,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Finansiert slik:</b>				
Tilskudd til investeringer	5.225.368,50	0,00	0,00	0,00
Kompensasjon for merverdiavgift	1.600,00	0,00	0,00	0,00
<b>Sum ekstern finansiering:</b>	<b>5.226.968,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Sum finansiering:</b>	<b>5.226.968,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Udekket/udisponert</b>	<b>4.154.196,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## Regnskapsskjema – BALANSE

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
<b>EIENDELER:</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
Aksjer og andeler	6.509,00	0,00
Pensjonsmidler	4.326.313,00	2.171.385,00
<b>Sum anleggsmidler:</b>	<b>4.332.822,00</b>	<b>2.171.385,00</b>
<b>Omløpsmidler</b>		
Varer	-374.386,79	0,00
Kortsiktige fordringer	1.604.840,09	1.061.545,98
Konserninterne kortsiktige fordringer	1.418.362,50	3.037.959,81
Aksjer og andeler	0,00	0,00
Premieavvik	0,00	283.507,00
Kasse, bankinnskudd	11.515.986,70	2.933.316,63
<b>Sum omløpsmidler:</b>	<b>14.164.802,50</b>	<b>7.316.329,42</b>
<b>SUM EIENDELER:</b>	<b>18.497.624,50</b>	<b>9.487.714,42</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD:</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Disposisjonsfond	16.752,68	0,00
Regnskapsmessig mindreforbruk (Drift)	2.889.851,09	16.752,68
Udisponert i inv.regnskapet	4.154.196,66	0,00
Kapitalkonto	-641.807,00	-269.750,00
<b>Sum egenkapital:</b>	<b>7.060.800,43</b>	<b>-252.997,32</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Pensjonsforpliktelser	4.988.386,00	2.454.892,00
<b>Sum langsiktig gjeld:</b>	<b>4.988.386,00</b>	<b>2.454.892,00</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Kassekredittlånt	0,00	0,00
Annen kortsiktig gjeld	5.924.935,67	5.433.789,56
Konsernintern kortsiktig gjeld	1.002.137,40	1.852.030,18
Premieavvik	163.172,00	0,00
<b>Sum kortsiktig gjeld:</b>	<b>7.090.245,07</b>	<b>7.285.819,74</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD:</b>	<b>18.497.624,50</b>	<b>9.487.714,42</b>

Fauske den 13. april 2016

I styret for Fauske Eiendom KF

  
 Berit Laastad  
 Styreleder

  
 Kjell Sæterhaug  
 Styremedlem

  
 Bjørn Opheim  
 Nestleder

  
 Kristen Jakobsen  
 Styremedlem

  
 Randi Gundersen  
 Styremedlem

  
 Odd Arve Horsdal  
 Daglig leder/referent

FAUSKE EIENDOM KF – Årsregnskap 2015

**FDVU FORMÅLSBYGG**

	Budsjett 2015	Regnskap 2015	Avvik
<b>Fdvu: 1 FORVALTNING</b>			
220 FORSIKRINGER	735 000	702 089	-32 911
230 Lønn Forvaltning	2 900 519	3 053 829	153 310
240 Andre forvaltningskosntader	1 257 741	1 302 815	45 074
260 FDVU dok	200 000	16 976	-183 024
270 Styrehonorar og godtgjørelser	150 000	148 340	-1 660
<b>Sum fdvu: 1 FORVALTNING</b>	<b>5.243.260</b>	<b>5.224.049</b>	<b>-19.211</b>
<b>Fdvu: 2 DRIFT</b>			
310 Lønn driftspersonell	5 056 400	5 246 621	190 221
311 Drifts materiell	784 706	449 986	-334 720
312 Drift heis/service/ventilasjon	882 859	1 575 978	693 119
321 Regelmessig renhold, lønn	11 482 935	13 141 073	1 658 138
321 Renholdsmateriell og maskiner	1 030 000	1 021 799	-8 201
326 Ekstra og innleid renhold	0	88 131	88 131
330 Energi	0	30 006	30 006
331 Elkraft	7 000 000	6 173 702	-826 298
332 Fjernvarme	1 500 000	585 582	-914 418
341 Vann/avløp	850 000	742 752	-107 248
351 Renovasjon	1 000 000	1 340 262	340 262
360 Drift basseng	130 000	296 672	166 672
361 Brannvern	313 943	443 550	129 607
362 Serviceavtaler	350 000	64 870	-285 130
363 Vaktselskap	200 000	70 046	-129 954
365 Diverse driftskostnader	340 000	169 438	-170 562
370 Utendørs driftskostnader	400000	168 005	-231 995
<b>Sum fdvu: 2 DRIFT</b>	<b>31.320.843</b>	<b>31.608.472</b>	<b>287.629</b>
<b>Fdvu: 3 VEDLIKEHOLD</b>			
401 Vedlikehold lønn	2 308 797	2 004 087	-304 710
411 Planlagt vedlikehold, materialer	600 000	152 995	-447 005
421 Utskiftninger, kjøpte tjenester	400 000	427 944	27 944
422 Utskiftninger, egne tjenester	900 000	28 182	-871 818
	500 000	169 612	-330 388
471 Utendørs vedlikehold	150 000	155 354	5 354
<b>Sum Fdvu: 3 VEDLIKEHOLD</b>	<b>4 858 797</b>	<b>2 938 173</b>	<b>-1 920 624</b>
<b>Fdvu: 4 UTVIKLING</b>			
511 Oppgraderinger av anlegg/ombygginger	200 000	481 194	281 194
521 Offentlig pålegg/ oppgradering brann	400 000	98 342	-301 658
531 Oppgradering SD	200 000	140 938	-59 062
<b>Sum Fdvu: 4 UTVIKLING</b>	<b>800 000</b>	<b>720 473</b>	<b>-79 527</b>
<b>Fdvu: 5 HUSLEIEINNTEKTER</b>			
700 Diverse inntekter	0	-1.277.161	-1.277.161
800 Husleieinntekter	-42.222.900	-42.222.901	-1
<b>Sum FDVU : 5 HUSLEIEINNTEKTER</b>	<b>-42.222.900</b>	<b>-43.500.062</b>	<b>-1.277.162</b>
<b>T O T A L T</b>	<b>0</b>	<b>-3.008.895</b>	<b>-3.008.895</b>

**DETALJERT REGNSKAP BOLIGKONTOR**

	<b>Regnskap 2015</b>	<b>Budsjett 2015</b>	<b>Avvik</b>
<b>Ansvar: 10 BOLIGKONTOR</b>			
10 FASTLØNN	1.075.628	1.336.802	-261.174
20 LØNN TIL VIKARER	2.638	0	2.638
30 LØNN TIL EKSTRAHJELP	137.281	0	137.281
90 PENSJONSINNSKUDD OG TREKKPLIKTIGE FORSIKRINGS	143.747	155.560	-11.813
99 ARBEIDSGIVERAVGIFT	74.481	76.110	-1.629
100 KONTORMATERIELL	5.178	10.000	-4.822
115 MATVARER	714	0	714
120 SAMLEPOST ANNET FORBRUKSMATERIELL,RÅVARER O	89.307	43.000	46.307
130 POST, BANKTJENESTER, TELEFON, INTERNETT/BREDB	9.570	20.000	-10.430
140 ANNONSE, REKLAME, INFORMASJON	23.835	10.000	13.835
150 OPPLÆRING, KURS	45.000	0	45.000
160 UTGIFTER OG GODTGJØRELSER FOR REISER, DIETT, BI	19.033	40.000	-20.967
170 TRANSPORT/DRIFT AV EGNE OG LEIDE TRANSPORTMID	15.191	215.000	-199.809
180 STRØM	193.587	110.000	83.587
185 FORSIKRINGER OG UTGIFTER TIL VAKTHOLD OG SIKRIN	35.281	96.000	-60.719
190 LEIE AV LOKALER OG GRUNN	5.759.884	4.025.000	1.734.884
195 AVGIFTER, GEBYRER, LISENSER O.L.	633.718	591.700	42.018
200 KJØP OG FINANSIELL LEASING AV DRIFTSMIDLER	71.787	10.000	61.787
230 VEDLIKEHOLD, BYGGETJENESTER OG NYBYGG	1.549.451	1.240.828	308.623
240 SERVICEAVTALER, REPARASJONER OG VAKTMESTERTJ	416	0	416
260 RENHOLDS- OG VASKERITJENESTER	75.083	0	75.083
270 ANDRE TJENESTER (SOM INNGÅR I EGENPRODUKSJON	41.350	20.000	21.350
290 INTERNKJØP	455.155	0	455.155
429 MERVERDIAVGIFT SOM GIR RETT TIL MOMSKOMPENSAS	136.625	0	136.625
470 OVERFØRING TIL ANDRE (PRIVATE)	3.072	0	3.072
500 RENTEUTGIFTER, PROVISJONER OG ANDRE FINANSUT	166	0	166
<b>Sum utgifter</b>	<b>10.597.176</b>	<b>8.000.000</b>	<b>2.597.176</b>
620 ANNET SALG AV VARER OG TJENESTER, GEBYRER O.L.	-24.906	0	-24.906
630 HUSLEIEINNTEKTER, FESTEAVGIFTER, UMLEIE AV LOKA	-9.938.101	-8.000.000	-1.938.101
700 REFUSJON FRA STATEN	-926	0	-926
710 SYKELØNNSREFUSJON	-77.682	0	-77.682
729 KOMPENSASJON MOMS PÅLØPT I DRIFTSREGNSKAPET	-136.625	0	-136.625
810 ANDRE STATLIGE OVERFØRINGER	-300.000	0	-300.000
<b>Sum inntekter</b>	<b>-10.478.240</b>	<b>-8.000.000</b>	<b>-2.478.240</b>
<b>Sum ansvar: 10 BOLIGKONTOR</b>	<b>118.936</b>	<b>0</b>	<b>118.936</b>

**NOTE nr. 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 foretakets 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.

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 foretaket. Andre eiendeler er omløpsmidler. Fordringer knyttet til egen vare- og tjenesteproduksjon er omløpsmidler.

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

Foretaket 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.

#### 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.

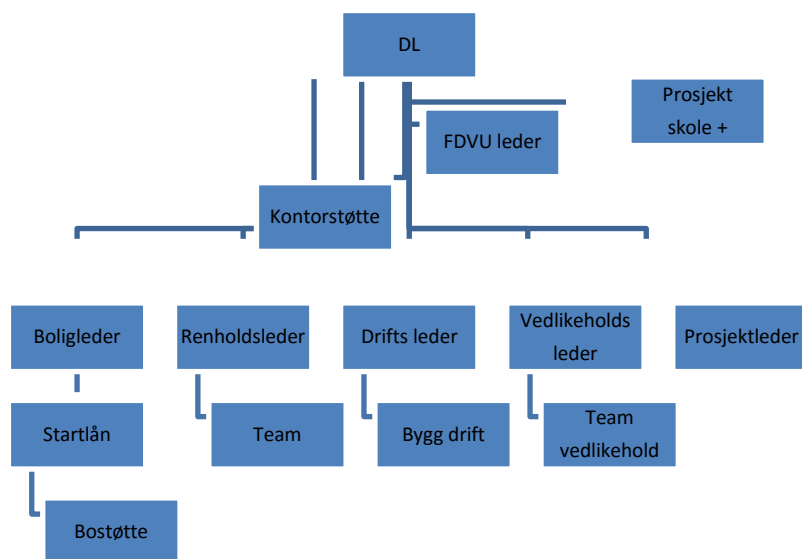
Anleggsmidler som har hatt verdifall som forventes ikke å være forbigående er nedskrevet til virkelig verdi i balansen.

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

Foretaket følger reglene mva-loven for de tjenesteområdene som er omfattet av loven. For foretakets øvrige virksomhet krever foretaket refusjon gjennom Fauske kommune som mva-kompensasjon. Mottatt kompensasjon for betalt mva. er finansiert av Fauske kommune gjennom redusert statstilskudd i inntektssystemet.

**Note nr. 2 Organisering**



**Note 3 Endring arbeidskapital**

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Endring betalingsmidler	8.582.670,07	2.933.316,63
Endring kortsiktige fordringer	-1.450.689,99	4.099.505,79
Endring premieavvik	-283.507,00	283.507,00
<b>ENDRING OMLØPSMIDLER (A)</b>	<b>6.848.473,08</b>	<b>7.316.329,42</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Endring kortsiktig gjeld (B)	195.574,67	-7.285.819,74
<b>ENDRING ARBEIDSKAPITAL (A-B)</b>	<b>7.044.047,75</b>	<b>30.509,68</b>

## Note 4 Pensjon

PENSJONSKOSTNADER	2014	2015
Årets opptjening	2.347.245	2.852.270
Rentekostnad	93.890	192.728
Brutto pensjonskostnad	2.441.135	3.044.998
Forventet avkastning	-49.338	-133.454
Netto pensjonskostnad	2.391.797	2.911.544
Sum amortisert premieavvik	0	-269.750
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	118.777	152.813
Samlet kostnad (inkl. administrasjon)	2.510.574	2.794.607
<b>PREMIEAVVIK</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Innbetalt premie/tilskudd (inkl. adm.)	2.240.824	2.909.103
Administrasjonskostnad/Rentegaranti	-118.777	-152.813
Netto pensjonskostnad	-2.391.797	-2.911.544
Premieavvik	-269.750	-155.254
<b>PENSJONSFORPLIKTELSE</b>	<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2015</b>
	<b>ESTIMAT</b>	<b>ESTIMAT</b>
Brutto påløpt forpliktelse	2.441.135	4.955.660
Pensjonsmidler	2.171.385	4.326.313
Netto forpliktelse før arb.avgift	269.750	629.347
<b>SPESIFIKASJON AV BRUTTO PENSJONSFORPLIKTELSE UB - ESTIMAT</b>		<b>2015</b>
Overførte/mottatte pensjonsforpliktelser 1.1		0
Brutto pensjonsforpl. IB 1.1 - estimat i fjor samt fisjon/fu		2.441.135
Estimatavvik forpliktelse IB 1.1		-419.953
Overførte/mottatte avvik		0
Faktisk forpliktelse		2.021.182
Årets opptjening		2.852.270
Rentekostnad		192.728
Utbetalinger		-110.520
Brutto pensjonsforpliktelse UB 31.12		4.955.660
<b>SPESIFIKASJON AV BRUTTO PENSJONSMIDLER UB - ESTIMAT</b>		<b>2015</b>
Overførte/mottatte pensjonsmidler 1.1		0
Brutto pensjonsmidler IB 1.1		2.171.385
Estimatavvik midler IB 1.1		-624.296
Overførte/mottatte avvik		0
Faktiske pensjonsmidler		1.547.089
Innbetalt premie/tilskudd (inkl. adm.)		2.909.103
Administrasjonskostnad/Rentegaranti		-152.813
Utbetalinger		-110.520
Forventet avkastning		133.454
Brutto pensjonsmidler UB 31.12		4.326.313

<b>AMORTISERING AV PREMIEAVVIK</b>		<b>2015</b>	<b>2016</b>
Beregnet premieavvik året før		-269.750	-155.254
Andel av fjorårets premieavvik amortiseres		-269.750	-22.179
Amortisering av premieavvik fra tidligere år			
Sum amortisert premieavvik til føring		-269.750	
<b>AVSTEMMING</b>		<b>2015</b>	
Balanseført netto forpliktelse IB 1.1		269.750	
Netto pensjonskostnad		2.911.544	
Administrasjonskostnad/Rentegaranti		152.813	
Innbetalt premie/tilskudd (inkl. adm.)		-2.909.103	
Brutto estimatavvik		204.343	
Nettoeffekt av fisjon/fusjon		0	
Balanseført netto forpliktelse UB 31.12		629.347	
<b>SPESIFIKASJON AV ESTIMATAVVIK, PLANENDRING OG TARIFFENDRING</b>		<b>2015</b>	
Endret forpliktelse - Planendring		-340.570	
Endret forpliktelse - Ny dødelighetstariff		371.878	
Endret forpliktelse - Øvrige endringer		-451.261	
Endringer forpliktelse - Totalt		-419.953	
<b>MEDLEMSSTATUS</b>	<b>01.01.2014</b>	<b>01.01.2015</b>	
Antall aktive	69	62	
Antall oppsatte	0	8	
Antall pensjoner	0	2	
Gj.snittlig pensjonsgrunnlag, aktive	251.500	303.516	
Gj.snittlig alder, aktive	00,00	49,58	
Gj.snittlig tjenestetid, aktive	0,00	0,95	
<b>FORUTSETNINGER</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	
Diskonteringsrente	4,00 %	4,00 %	
Lønnsvekst	2,97 %	2,97 %	
G-regulering	2,97 %	2,97 %	
Pensjonsregulering	2,97 %	2,20 %	
Forventet avkastning	4,65 %	4,65 %	
Amortiseringstid	1	7	

**Note 5 Oversikt kapitalkonto**

	DEBET	KREDIT
<b>INNGÅENDE BALANSE</b>		<b>-283 507</b>
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		6 509
Oppskrivning av aksjer og andeler		
Aktivering av pensjonsmidler		2 154 928
Mottatte avdrag på utlån		
Av- og nedskrivning på utlån		
Utlån		
Oppskrivning utlån		
Bruk av midler fra eksterne lån		
Avdrag på eksterne lån		
Endring pensjonsforpliktelser	2 533 494	
<b>UTGÅENDE BALANSE</b>	<b>-655 564</b>	
<b>SUM</b>	<b>1 877 930</b>	<b>1 877 930</b>

**Note nr. 6 Revisjonshonorar**

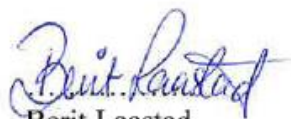
	Regnskap 2015	Regnskap 2014
Honorar for regnskapsrevisjon	61 500	43 400

**Note nr. 7 Ytelser til ledende personer og styre**

	Regnskap 2015	Regnskap 2014
Lønn og annen godtgjørelse til daglig leder inkludert pensjonsavtale	893 693 kr.	872 776
Lønn og annen godtgjørelse til styre	140 000 kr.	150 000

Fauske 13. april 2016

I styret for Fauske Eiendom KF



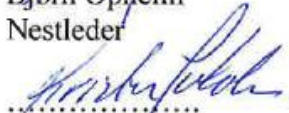
Berit Laastad  
Styreleder



Kjell Sæterhaug  
Styremedlem



Bjørn Opheim  
Nestleder



Kristen Jakobsen  
Styremedlem



Randi Gundersen  
Styremedlem



Odd Arve Horsdal  
Daglig leder/referent