

ÅRSBERETNING 2020

Steinkjerbygg KF




STEINKJERBYGG

Innholdsfortegnelse

ÅRSBERETNING 2020	1
Steinkjerbygg KF	1
Innledning.....	4
Eierstrategi	4
Ansvar og forventninger.....	5
Foretakets formål.....	5
Status og utvikling i 2020	6
Organisasjon.....	7
Organisasjonskart:.....	8
Arbeidsmiljø og HMS.....	8
HR-system.....	8
FDV-system.....	9
Kvalitetssystem og internkontroll	9
Miljø og klima	9
Etikk og samfunnsrolle	10
Kommunale boliger	10
Status 2020 i avdeling Byggdrift.....	11
Vedlikehold.....	11
Bygningsskader.....	12
Brannforebyggende tiltak.....	12
Renhold	12
Status 2020 avdeling Prosjekt	13
Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø	13
Klima.....	13
Arkitektur	13
Kvalitet.....	13
Økonomi.....	14
Avdelingen.....	14
Totaloversikt pågående prosjekter 2020	14
Steinkjerbyggkonsernet.....	15
Selskapsstrukturen pr 31.12.2020:.....	16
Steinkjerbygg AS.....	16
Steinkjer Rådhus AS.....	16

DH Eiendom AS.....	17
Steinkjer Tomteselskap AS	17
Steinkjerhus AS.....	18
Steinkjer Kulturbygg AS.....	18
Dampsaga Kulturbygg AS	18
Finans, økonomi og resultat.....	19
Finans	19
Fortsatt drift	21

Innledning

Steinkjerbygg kommunale foretak (KF) ble stiftet 17.09.2014. Gjennom foretaket får Steinkjer kommune en god og koordinert utnyttelse av de totale ressursene som blir brukt på eiendommene. Foretaket hører juridisk til under Steinkjer kommune, men har egne vedtekter, eget budsjett, eget styre og er direkte underlagt foretaksmøtet, som er kommunestyret, i Steinkjer kommune. Eierstrategi og retningslinjer for samhandling mellom kommunale foretak og basisorganisasjonen Steinkjer kommune legges til grunn. Grensesnittavtalen og avtalen om brukertjenester mellom Steinkjer kommune og Steinkjerbyggkonsernnet regulerer ansvar og roller hos Steinkjer kommune og Steinkjerbyggkonsernnet for kommunale boliger, det boligsosiale arbeidet og formålsbyggene. Fra 1. januar 2021 overføres også alle ansatte, eiendommer og forpliktelser knyttet til eiendomsdrift i tidligere Verran kommune til Steinkjerbygg. Steinkjerbygg AS som er heleid datterselskap og det «gamle» Steinkjerbygg ble stiftet i 1941. Selskapet har således en lang historie og skal i 2021 feire 80 år!

Styret i foretaket velges av foretaksmøtet ved ny kommunestyreperiode.

Ved avleggelsen av årsberetningen for 2020 hadde foretaket følgende styre:

Styrets leder:	Per Tore Bratberg
Styrets nestleder:	Gjertrud Holand
Styremedlemmer:	Odd-Eirik Grøttheim Anne Marthe Høgsnes Kristian Lunde Jenssen Jon Erik Brandtsegg (ansattvalgt)

Bjørn Kalmar Aasland er administrerende direktør. Styret har behandlet 70 saker i 10 styremøter 2020. I tillegg har det vært 2 foretaksmøter. Foretakets regnskapsfører er Inn-Trøndelag Regnskap og Lønn. Revisjon Midt-Norge SA er foretakets revisor. Styret har valgt å orientere om sentrale aktiviteter i konsernnet med datterselskaper i årsberetningen for at eier skal være godt informert om status i konsernnet. Årsregnskapet for datterselskapene er ikke ferdigstilt og vil bli orientert om ved behandling av årsberetning og årsregnskap for Steinkjerbygg KF i foretaksmøte.

Eierstrategi

Det er svært viktig å ha en konstruktiv og tydelig dialog mellom eier, styret og administrasjonen i Steinkjerbygg KF. En forutsetning for en god dialog er at eier har tilstrekkelig innsyn og oversikt over selskapets virksomhet.

Styret i Steinkjerbygg KF legger derfor opp til at det rapporteres samlet fra hele konsernnet med en perioderapport som samsvarer med kommunens øvrige rapporteringsrutiner og bygges opp på samme måte som kommunens perioderapport som følger budsjettavviksanalysen. Det er utarbeidet et eget årshjul for oppfølging av rapportering.

Videre gjelder følgende rapporteringsrutiner for foretaket og underliggende konsern:

- Rapporteringen fra de ulike aksjeselskapene i konsernet reguleres gjennom bestemmelsene i aksje- og regnskapslovene.
- Hvert enkelt aksjeselskap rapporterer periodisk til morselskap.
- På grunnlag av denne rapporteringen utarbeides det en periodisk konsernrapport. Denne konsernrapporteringen er også basis for foretakets orientering/rapportering i de halvårlige foretaksmøtene.

Alle styresaker i foretaket skal legges fram for kommunedirektøren før de blir styrebehandlet og kommunedirektøren møter også på alle styremøter i foretaket.

Ansvar og forventninger

Styret og administrasjonen i foretaket har respekt for oppgaver som tillegges foretaket. Fra styret er det viktig å peke på behovet for en klar og tydelig forventning til foretaket fra eier. Dette vil måtte utvikles og skapes gjennom et felles ansvar mellom eier og Steinkjerbygg.

Styret i Steinkjerbygg er svært opptatt av å realisere eier sine forventninger til konsernet. Samtidig har styret ansvaret for å være tydelige på konsekvenser, rammer, realiteter og muligheter. Disse prosessene vil måtte bygge på en tydelig og åpen dialog, slik at nødvendig tillit skapes for å oppnå de mål som eier ønsker realisert.

Konsernet forvalter en svært stor eiendomsmasse på vegne av kommunen og dette gir muligheter til å ta en offensiv rolle i både by- og områdeutvikling i tilknytning til denne eiendomsmassen og de tomtereserver som nå ligger i konsernet. Her er vi spesielt avhengig av en god og løpende dialog med vår eier og andre samfunnsaktører.

Foretakets formål

Steinkjerbygg skal stå ansvarlig for eierskap, forvaltning, drift og vedlikehold av kommunens eksisterende og framtidige bygningsmasse som kommunestyret til enhver tid legger til foretaket. Konsernet skal sørge for at fellesskapets verdier beholdes og for at hensiktsmessige bygg, boliger og arealer stilles til rådighet for vedtatt kommunal tjenesteproduksjon og kommunal boligtildeling.

Selskapet skal være en bidragsyter til å realisere kommunestyrets målsetninger på det boligsosiale området, øvrig boligpolitikk og stedsutvikling. Videre skal foretaket ivareta byggherrefunksjonen ved utbygging av eiendommer, forvalte kontorbygg som er tillagt konsernet og være et viktig redskap for utviklingen i Steinkjer kommune.

Styret og ledelsen har fokus på at Steinkjerbygg har riktig antall og type boliger, at alle eiendommer holdes i teknisk og bygningsmessig god stand og at det er en ressursbruk i tråd med vedtatte budsjetter og rammer.

Status og utvikling i 2020

2020 har vært nok et år med betydelig aktivitet i konsernet. Byggeprosjektene er mange og krevende. Ansvarer innen byggforvaltning har også økt gjennom ferdigstilling av nye bygg de senere år, uten at antall ansatte har økt tilsvarende relativt sett. Selskapets ansatte har jobbet godt og målrettet i 2020 på alle områder.

Koronasituasjonen har gitt større utfordringer enn et normalår, gjennom økt krav til frekvens på renhold og økt smitterenhold. Dette har blant annet gitt betydelige merkostnader og økt arbeidsbelastning på faste ansatte samt økt vikarinneleie. De samlede merkostnadene knyttet til Covid-19 i 2020 overstiger kr 2 millioner, uten at det er gitt økte overføringer som kompensasjon.

Til tross for utfordringene koronasituasjonen har gitt er det påstartet eller gjennomført flere vesentlige tiltak og utviklingsgrep i 2020:

- **Grafisk profil/markedskommunikasjon:**
Selskapet har fått ny grafisk profil med gradvis omprofilering av både biler og arbeidsklær. Det er utviklet nye nettsider der vi fremstår mer profesjonelle og enklere og tydeligere i kommunikasjonen. Det er gjennomført en omdømmekampanje gjennom helsiders annonsering i Trønder- og Steinkjeravisa.
- **Digitalisering:**
Økt bruk av digitale møter, implementering av e-handelsløsning og integrerte fakturaløsninger.
- **Økonomiområdet:**
Alle selskap i konsernet er nå inne i ett og samme økonomisystem (Agresso) og har ett regnskapskontor for alle selskapene. Bemanningen på økonomiavdelingen er samtidig styrket. Dette gir bedre styring og lavere samlede kostnader fra og med 2021.
- **Boligområdet:**
Fornyingsprosessen på boligområdet er i gang gjennom at kapasiteten til å drive dette utviklingsarbeidet er styrket med ny eiendomsutvikler. Første boligprosjekt er påstartet.
- **Investering i renholdsmaskiner:**
Det er investert nærmere kr 1 millioner i renholdsmaskiner for å redusere arbeidsbelastningen for renholderne, noe som på sikt vil bidra til lavere sykefravær og bedre ressursutnyttelse.
- **Ekstraordinære egenfinansierte Covid-19 tiltak igangsatt i april for å stimulere næringslivet, tilsvarende kr 1,3 millioner.** Steinkjerbygg KF har tatt samfunnsansvar i en vanskelig tid for næringslivet. Prosjektene skulle uansett gjennomføres, men ble forsert.
- **Ekstraordinære Covid-19 tiltak i Steinkjerbygg KF som ble igangsatt i kvartal 4 tilsvarende kr 6 millioner, finansiert med ekstraordinære statlige koronamidler omsøkt i samarbeid med kommunen.**

Organisasjon

Foretaket hadde 102 ansatte ved årsskiftet fordelt på 63 kvinner og 39 menn fordelt på 84,7 årsverk. Hele 9 nasjonaliteter er representert blant foretakets ansatte. Foretaket praktiserer likebehandling av medarbeidere uansett kjønn eller nasjonalitet. Alle ansatte er medlemmer i KLP.

Foretaket er organisert med fire avdelinger ut fra virksomhetsområde; Byggdrift, Prosjekt, Boligeiendom og Næringseiendom. I tillegg har foretaket en stabsavdeling. Bakgrunnen for organiseringen er at den skal dekke behovet for fokus og ressurser i alle virksomhetsområder i Steinkjerbygg KF og Steinkjerbygg AS med datterselskaper.

Avdeling Prosjekt har 7 ansatte og ansvaret for alle prosjekter, både nybygg og utbyggingsprosjekter på eksisterende bygg i Steinkjerbyggkonsernet. Brannplaner sorterer også under denne avdelingen. Alle byggeprosjekter har nå egen prosjektleder som er fast ansatt i selskapet, noe som gir bedre styring og redusert innleie. God kapasitet gir i tillegg bedre mulighet til å delta aktivt i forstudier og mulighetsstudier både i egen regi og på forespørsel fra eier.

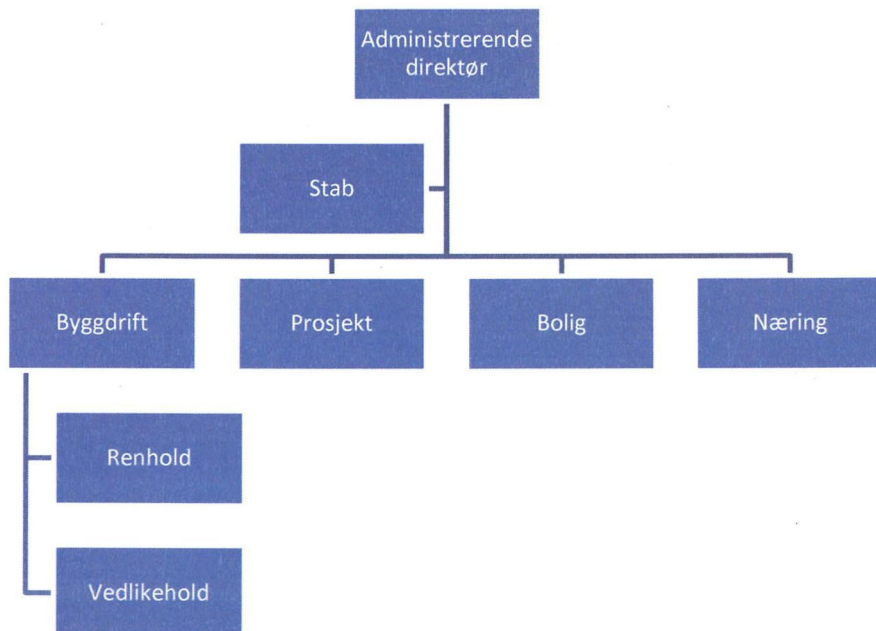
Avdeling Byggdrift hadde i 2020 90 ansatte fordelt på 60 renholdere, 24 vaktmestre og 6 administrative stillinger og har to underavdelinger; vedlikehold og renhold. Vedlikeholdsenheten er organisert i tre team med fordelt ansvar for boliger, eldrester, omsorgsboliger og formålsbygg. Renhold er organisert i renholdsoner.

Avdeling Næringsbygg har ansvaret for utleie, salg og utvikling av næringseiendommer som ligger i både foretaket og datterselskapene. Avdelingen består av 1 ansatt, men bruker også ressurser fra øvrig stab og ledelse ved behov.

Avdeling Bolig har ansvar for boligutvikling, kjøp og salg av boliger, tomteutvikling og prosjektutvikling for kommunale og sosiale boligformål. Avdelingen består av 1 ansatt som ble rekruttert sommeren 2020. Avdelingen bruker også ressurser fra øvrig stab og ledelse. Planene for økende fokus på boligutvikling og fornying av kommunal boligmasse er nå under realisering og første byggeprosjekt er i gang.

Stab ivaretar merkantil-, økonomi- og personellfunksjoner. 3 årsverk er tilknyttet stabstjenestene i 2020. Overgang til nytt regnskapskontor for alle konsernselskapene fra 2020 medfører redusert kjøp av tjenester, mer direkte økonomistyring i alle konsernselskapene og derav ble det rekruttert av 1 økonomimedarbeider. Dette gir bedre kontroll og lavere kostnader samlet sett for økonomifunksjonen.

Organisasjonskart:



Arbeidsmiljø og HMS

Styret anser arbeidsmiljøet i foretaket i hovedsak som bra. Sykefraværet er i gjennomsnitt for 2020 på 13,2 % som er en liten nedgang fra året før. Korttidsfraværet var på 4,4 % som var en økning på 1,4% fra 3% i 2019 og langtidsfraværet var på 8,8 som er en nedgang på 1,6% fra 10,4 %. Økningen i korttidsfraværet skyldes coronaviruset med strenge krav til å være symptomfri for få å stille på jobb. Foretaket jobber aktivt med å redusere sykefraværet gjennom nærværsarbeid, variasjon i arbeidsoppgaver, god informasjon om hva som skjer i konsernet. Normalt gjennomføres det jevnlig allmøter og sosiale samlinger, men på grunn av coronaviruset har dette dessverre blitt redusert i 2020. Vi håper 2020 etter hvert vil gi muligheter for å samle alle ansatte da dette er positivt for fellesskapsfølelsen. Det har ikke forekommet alvorlige arbeidsuhell eller ulykker i løpet av året blant ansatte.

Gjennom stor byggeaktivitet er foretaket også øverste ansvarlig for HMS –arbeidet på byggeplassene. Ledelsen har i 2020 økt fokus på oppfølging av HMS-rutiner på byggeplassene herunder kontroller av lønns- og arbeidsvilkår. Det har i 2020 kun vært mindre hendelser og ingen alvorlige hendelser som har ført til sykefravær på byggeplassene der Steinkjerbygg er byggherre.

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

HR-system

Programvaren Simployer fra Infotjenester AS benyttes for oppfølging av HR-oppgaver i foretaket. Simployer effektiviserer og profesjonaliserer interne rutiner og prosesser mellom medarbeidere, leder og HR for å gi foretaket optimale vilkår for utvikling. Den enkelte ansatte og administrasjonen har full oversikt over sitt sykefravær, permisjoner og ferie.

Systemet er et viktig verktøy for å jobbe aktivt med sykefravær og oppfølging av sykemeldte. Talentmodulen i HR – systemet er også tatt i bruk som verktøy for medarbeidersamtaler. Verktøyet gir mulighet til å sammenligne svarene i årets medarbeidersamtale med fjorårets.

FDV-system

Foretaket benytter FDV-systemet Famacweb fra FDV-Huset. Dette systemet har felles plattform for vedlikehold og renhold. Famacweb har funksjonalitet for alt som er relevant for en stor eiendomsforvalter. Innmelding, registrering og oppfølging av vedlikeholds- og reparasjonsoppdrag på alle eiendommene har vært primærfunksjonene som først ble tatt i bruk. Dette har sikret god samhandling mellom enhetslederne rundt på de ulike byggene og Byggdrift. Nye funksjoner som er tatt i bruk den senere tid er bygningskartlegging med arealoversikt, timeføring av vedlikehold og renhold pr bygg, husleieberegninger, husleiefakturering og kontraktforvaltning. All fakturering i hele konsernet er i 2020 blitt konvertert fra eksterne systemer med ekstern regnskapsfører til fakturering via Famaq og Agresso og bruk av interne ressurser i kombinasjon med assistanse fra Inn-Trøndelag regnskap og lønn.

Kvalitetssystem og internkontroll

Foretaket benytter kommunens kvalitetssystem EQS-system. I tillegg til kommunens overordnede regler og retningslinjer har foretaket utarbeidet en del egne rutiner for å sikre god nok kvalitet og internkontroll for sin drift. Foretaket har i 2020 gjennomgått og oppdatert rutinene og dokumentene i kvalitetshåndboken etter ISO 9000- standard og jobber kontinuerlig med implementering og oppfølging. Høsten 2020 ble det utnevnt et revisjonsutvalg som skal ha en årlig gjennomgang dokumenter og rutiner. Revisjonsutvalget består av tillitsvalgte og medarbeidere som representerer alle avdelinger i selskapet.

Miljø og klima

Steinkjerbyggkonsernet har i sine målsettinger økt fokus på miljø og klima. Realisering av nye bygg gir mulighet til å sette et klimaavtrykk fra dag 1, mens på de eldre formålsbyggene og boligene er det større investeringer som må gjøres for å oppnå klimaeffekt. Ved vurdering av klimatiltak er det ofte en balansegang mellom klimavennlige tiltak i byggene og økonomi. Mai 2020 ble selskapets første klimaplan vedtatt.

Foretaket har den senere tid hatt følgende prioriteringer for å øke fokuset på miljø og klima:

- Alle nye bygg bygges med minimum passivhusnivå
- Økt bruk av massivtre i nye byggeprosjekter (Steinkjer skole, O2-bygget, Mære barnehage og Mære skole)
- Tilknytning til fjernvarmenett på eksisterende og nye bygg
- Etablering av sykkelhotell og god sykkelparkering (Helse og beredskapshuset og Steinkjer skole)
- Gradvis utskiftning av gammel belysning til LED gir langsiktig økonomisk gevinst og miljøeffekt fra dag 1 (investeringskostnad er innspart ved 3-5 års redusert energikostnad og gjennomføres gradvis)
- Kjøpe El-biler ved utskifting av bilparken der dette er regningsssvarende og praktisk mulig og den første elbilen ble anskaffet høsten 2020
- Utarbeide plan for klima og miljø for hele Steinkjerbyggkonsernet i henhold til bestilling fra eier

Etikk og samfunnsrolle

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

Foretaket er en inkluderende arbeidsplass der ansettelser gjøres uavhengig av kjønn og nasjonalitet. Hele 9 nasjonaliteter er representert blant ansatte. Foretaket er også opptatt av å tilrettelegge arbeidsforholdene slik at ansatte, også de som har helseutfordringer, kan stå i jobb så lenge som mulig og eventuelt i redusert stilling. Foretaket samarbeider med NAV, Flyktningetjenesten og private aktører innen Arbeidsinkludering for å gi muligheter til arbeidsutprøving og mulige ansettelser. Det er flere eksempler på gode rekrutteringer som er gjort via disse aktørene.

Kommunale boliger

Steinkjerbygg har tett samarbeid med forvaltningskontoret for å kartlegge og sikre at kommunen har relevante boliger i riktig antall tilgjengelig for boligsosiale behov. Boligmassen består i dag av omlag 700 boenheter økende til omlag 750 med overtakelsen av Malm og Follafooss. Standarden er varierende. En del av disse er i akseptabel forfatning, men en del av boenhetene bærer preg av at de er gamle, de har ikke universell utforming og har et stort rehabiliteringsbehov. Det har lenge vært snakk om behovet for å starte en fornyingsprosess. Styret og ledelsen i Steinkjerbygg har hatt stor fokus på å komme i gang med fornyingsprosessen i 2020.

Det første prosjektet med nybygging ble vedtatt høsten 2020. Arbeidet består av følgende sentrale aktiviteter:

- Kartlegge dagens boligmasse med beskrivelse av standard, rehabiliteringsbehov, aktualitet ift beliggenhet og behov for kommunale boliger til alle målgrupper.
- Beskrive hvilke eiendommer som bør rehabiliteres og hvilke som bør rives.
- Lage oversikt over mest aktuelle tomteområder for å starte nybygging.
- Lage en 5-årsplan for det boligsosiale området i samarbeid med boligtildelingskontoret, boligpolitisk utvalg og kommunens ledelse.
- Kartlegge behovet for studentboliger og ungbo-boliger med «leie før eie».
- Vurdere marked for seniorboliger tilknyttet omsorgstjenester både i sentrum og i tettstedene.
- Lage mulighetsstudie for oppstart av minimum ett boligprosjekt i 2020. Det første prosjektet som bygges i Kvamskogvegen er påstartet.

Det er solgt 6 leiligheter og 3 eneboliger i 2020 som var eid av Steinkjerhus AS. I tillegg har Steinkjerbygg bistått Verran kommune med salg av 2 boenheter i Malm.

Status 2020 i avdeling Byggdrift

Avdeling byggdrift er oppdelt i enhetene vedlikehold og renhold. Ved utgangen av 2020 bestod avdelingen av 6 ansatte i administrasjonen/ledelse, 60 renholdsarbeidere og 24 vedlikeholdsarbeidere. Fra årsskiftet blir ansatte fra eiendomsenheten i tidligere Verran Kommune overført til Steinkjerbygg og da har byggdrift 102 medarbeidere.

Det er en høy alderssammensetting da 55 av de ansatte er over 50 år.

Avdelingen ble samlokalisert i skippergata 11 høsten 2019. Våren 2020 flyttet også utleiekontoret inn der og nå har alle medarbeidere innen byggdrift Skippergata som base med kontorer, lager, verksted, parkering for firmabiler og kundemottak.

Samlokalisering gir en rekke fordeler som:

- Bedre kommunikasjon mellom leder og utførende samt mellom renhold og vedlikehold
- Positiv innvirkning på arbeidsmiljø
- Felles lager og bedre innkjøpsrutiner
- Bedre utnyttelse av verktøy og redskaper

Etter overtakelsen av Verran ved årsskiftet forvalter Steinkjerbygg 58 formålsbygg. I tillegg har foretaket 850 boligenheter for utleie fordelt på boenheter på eldresentre, boenheter for omsorg og gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det ble registrert 2621 ulike arbeidsoppdrag på alle eiendommene i FDV-systemet Famacweb i 2020.

Avdelingen er godt involvert i de nye byggeprosjektene. Dette bidrar til å sikre at vi får gode løsninger for drift samt at vi tidlig kan beregne nødvendige ressurser til drift av nybyggene når de tas i bruk.

Vedlikehold

Vedlikehold spenner over et bredt arbeidsområde med ulike typer bygg, alt fra boliger til skoler, sykeheime og kontorbygg. Selskapet har 27 vaktmestere/driftsoperatører ved inngangen til 2021. Disse er organisert i følgende team med egne teamledere; Team formålsbygg, team kontor- og kulturbygg og team rehabilitering som har ansvar for oppfølging av leilighetsmassen og mindre bygge-/oppussingsprosjekter knyttet til hele eiendommassen. Verran er organisert som eget team. I tillegg er det etablert en teknisk gruppe som jobber på tvers av teamene med spisskompetanse på teknisk byggdrift. Det er viktig med godt samarbeid og utnyttelse av fagkompetanse. Det er ønskelig å øke kompetansen innen byggdrifterfaget da vi får nye store bygg med avansert teknologi som skal driftes. Det er tilrettelagt så flere ansatte skal kunne ta fagutdanning innen byggdrifterfaget og ved nyansettelser vektlegges teknisk bakgrunn.

Utførte større vedlikeholdsprosjekter i 2020:

- Renovering av boliger i Lerkevegen
- Renovering toaletter Egge ungdomsskole

- Utvendig maling en rekke boliger og formålsbygg
- Varmepumper i boliger Hågenmelen 7 og 9
- Renovering av terrasser OL-boliger ved Hamrum eldrecenter
- Kjøleanlegg Steinkjer sykehjem
- Solskjerming sykehjem og eldrecenter
- Utskifting til LED-belysning flere steder
- Diverse branntekniske tiltak
- Utvendig renovering alle rekkehus Løstbergvegen (avsluttes 2021)
- Ombygging vaktbod til utleiebolig Fergeland
- Nye vinduer og takoverbygg Sannan barnehage

I løpet av 2020 har det vært ca. 160 inn-/utflyttinger fra boenheter. Dette har generert alt fra mindre vedlikeholdsbehov til totalrenovering. I løpet av året er en stor del av vedlikeholdsarbeidet knyttet til renovering av boenheter.

Det ble i 2020 påstartet planlegging av innstallering av komfyrvakter i utleieboligene. Prosjektet går over en 3-års periode og skal redusere brannrisikoen vesentlig.

Bygningsskader

Det var i 2020 en større vannskade ved Steinkjer skole.

Brannforebyggende tiltak

Brannvern har i 2020, som i foregående år, vært en prioritert oppgave med særskilt fokus på eldrecenterne. Dagens beboere har en vesentlig dårligere helsetilstand enn for 20-30 år siden da flere av eldrecenterne ble bygd. Dette medfører større utfordringer med tanke på evakuering ved brann og økt behov for branntekniske tiltak i byggene.

Følgende tiltak er gjennomført i 2020:

- Brannseksjonering ved flere bygg, både skoler og eldrecenter.
- Brannteknisk tilstandsanalyse av bygg etter krav fra brannvesenet.

Dialogen med Brannvesenet Midt IKS er god. Andre tiltak det jobbes med er sikkerheten i kommunale boliger og for de ulike brukergruppene. Dette arbeidet gjøres i samarbeid med bolig- og tildelingskontoret og brannvesenet, og sees også opp mot tildeling av boliger. Det er påstartet installasjon av komfyrvakt i utleieboligene/boenhetene. Målet er at alle enheter med eget kjøkken skal ha komfyrvakt i løpet av 3 år.

Renhold

Det har i 2020 vært et meget spesielt år med Covid-19. Pandemien har forårsaket et stor arbeidspress samt fokus på renholderne. Mange av renholderne har stilt opp og jobbet ekstra for å få et godt smitteforebyggende renhold samt at det har vært stort behov for vikarinneleie.

Renholdsyrket har i 2020 fått mye positivt fokus, noe som er med og bygger opp under viktigheten av yrket samt stoltheten av å være renholder.

En stor andel av renholderne har fagbrev og det legges opp til at flere får muligheten til å avlegge fagprøve. Dette for å sikre kvaliteten på arbeidet og løfte fagfeltet.

For å gjøre arbeidsdagen mindre fysisk belastende samt å gi bedre kvalitet på renholdet ble det i 2020 investert nesten én million i renholdsmaskiner.

Status 2020 avdeling Prosjekt

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Null alvorlige ulykker på byggeplass har vært et viktig fokusområde også i 2020. Men vi må dessverre melde om fire ulykker i 2020, tre av ulykkene førte ikke til fravær fra jobb mens en ulykke førte til knekt arm og fravær. Ulykken skjedde i en stige som ikke var sikret tilstrekkelig, stigen sklei og det førte til fall. To ulykker skjedde på Dampsaga bad og to på Mære skole. Vi må stadig sørge for trygge rammer i form av strenge krav, god logistikk og hensiktsmessig byggetid. Når det blir for hektisk på byggeplassen vil det oppstå flere uønskede hendelser og vi er krystallklare på at det er vi i Steinkjerbygg som setter fremdriftstempo i våre prosjekter. Steinkjerbygg har videreutviklet rutiner for motarbeidelse av sosial dumping i vår bransje. Dette skal sikre at alle som får jobb hos våre kontraktspartnere har gode arbeidsforhold, rett lønn, anstendige boforhold og arbeidstid innenfor regelverket. Vi følger også alle seriøsitetskrav fra byggebransjens uropatrolje.

Klima

Vi har en ambisjon om en tydelig miljøprofil. Steinkjerbygg har besluttet at alt av nybygg skal bygges på minimum passivhusnivå. Vi vil også fortsette vår satsing på massivtre, men det er viktig at byggets struktur og spenn passer denne konstruksjonsformen. Håndverkerne som jobber på våre massivtrebygg melder om et svært forbedret arbeidsmiljø med mindre støv og betongstøv. Gjennom året har vi jobbet med å øke kompetansen vår på miljøområdet, dessverre har våre planlagte befaringer til noen av landes fremste klimabygg blitt avlyst grunnet Covid-19. Vi har også startet tankeprosessen rundt et innovasjonsprosjekt og vi håper på oppstart og finansiering av dette i året som kommer.

Arkitektur

Avdeling Prosjekt har gjennom året hatt stort fokus på estetikk. Vi ønsker å bidra til byforskjønnelse i alle våre prosjekter. Dette gjør vi gjennom å stille høye krav til våre arkitekter om å jobbe aktivt med hele byrommet i tidligfase. Flere av våre prosjekter er svært sentrale i bybildet, vi mener arkitektur er en vesentlig suksessfaktor for prosjektene.

Kvalitet

Våre ferdigstilte prosjekter viser at vi fokuserer på bestandige materialer med lave vedlikeholdskostnader. Vi har tilrettelagt for effektivt og lite belastende renhold gjennom fornuftige materialvalg og ukompliserte løsninger. Et eksempel er at alle søppelbøtter skal integreres i vår leveranse og festes på vegg. Dette vil gjøre robotisert renhold enklere i fremtiden.

Økonomi

I 2020 leverte vi kun ett ferdig prosjekt, Svedjan bosenter. Her fikk vi pålegg om å søke om bruksendring som igjen førte til at TEK 17 ble førende for prosjektet. Dette førte til ekstrakostnader på ca ti millioner, men vi klarte å dekke inn denne overskridelsen med blant annet en Husbanksøkna som ga vesentlig større midler enn forventet.

Vi har fortsatt et stykke å gå på strukturert økonomioppfølging i prosjektene. Det vi ser som en utfordring er å ha et realistisk bilde av om gjenstående margin sett opp mot prosent påløpt er innenfor budsjettert ramme. Vi ser nå på ulike økonomioppfølgingsprogram som kan hjelpe oss med dette.

Kapasitet

2020 har vært et nok hektisk år der vi også har fått utfordret våre evner til å lede større grupper uten å kunne samles fysisk. Vi hadde en god balanse mellom arbeidsmengde og kapasitet frem til vi fikk ansvaret for Dampsaga bad. Prosjektet tar mye ressurser og vi sliter med å få nok tid til å jobbe med utvikling og innovasjon slik vi hadde sett for oss å bruke mer tid på.

Vi har fått utbetalt en vestlig andel tilskudd dette året. Midlene kommer fra Husbanken, Statens vegvesen, Klimasats- og spillemidler.

Info, tegninger og illustrasjoner på de fleste av våre prosjekter finnes på <https://steinkjerbygg.no/prosjekter/>.

Totaloversikt pågående prosjekter 2020

Vedtatte byggeprosjekt	Status
Martenshagen	Byggefase
Lia Gård	Byggefase
Mære Skole og bhg	Byggefase
Lø Barnehage	Byggefase
Dampsaga bad	Byggefase
Kulturhuset	Detaljprosjektering
Svedjan bofelleskap	Ferdig
Samfunshuset	Byggefase
O2	Byggefase
Fotballhall	Anbud

Skisseprosjekter	Status
HDO Stod	Økonomiske betraktninger pågår
HDO Dampsaga	Økonomiske betraktninger pågår
Flerbrukshall Henning	Spillemiddelavklaringer og kostnadsestimat
HDO Malm	Skisseprosjekt, økonomisk analyse
Demenslandsby	Skisseprosjekt, økonomisk analyse
Masterplan Helse	Bistand SK
Skolebruksplan	Bistand SK

Steinkjerbyggkonsernet

Steinkjerbygg AS ble etablert i 1941 i forbindelse med gjenreisningen av Steinkjer og er morselskapet i konsernet som består av 6 datterselskap. Hensikten med datterselskapene er å organisere de ulike eiendommene og forretningsområdene på den til enhver tid beste mulige måte. Selskapsstrukturen gir et klart økonomisk skille, god fokus, god styring på økonomien for de enkelte eiendommene og det er et godt verktøy for å realisere byggeprosjekter med avgrensning av risiko og økonomi. Det ble vedtatt at Dampsaga Bad AS skal overdras til Steinkjerbygg i 2021 og konsernet vil da bestå av morselskapet med 7 datterselskaper.

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

Steinkjerbygg KF eier alle aksjene i Steinkjerbygg AS som ved inngangen til 2020 eide 100% av aksjene i:

- Steinkjer Rådhus AS
- Steinkjer Tomteselskap AS
- DH Eiendom AS
- Steinkjerhus AS
- Steinkjer Kulturbygg AS
- Dampsaga Kulturbygg AS

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

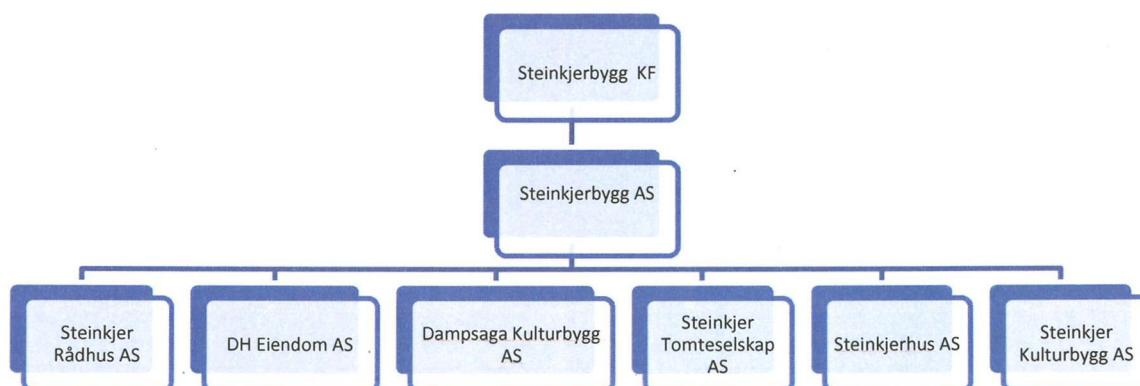
Antall datterselskaper vil bli vurdert fortløpende og styret mener at det ikke er antallet selskap som har betydning, men at en har de selskap tilgjengelig for å kunne løse eiers oppgaver slik eier forventer.

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

I hovedtrekk er økonomien i datterselskapene god. Konsernet har samlet en solid egenkapital og god likviditet. Dog er det viktig å presisere at forpliktelsene i DH Eiendom AS og konsernet totalt har økt betydelig gjennom de store investeringene på InnoCamp. Tilsvarende gjelder forpliktelsene i Dampsaga Kulturbygg AS etter ut-fisjoningeringen, der selskapet står med betydelig gjeld og uten inntekter når det nye kulturkvartalet står ferdig. Konsernets samlede gjeld er også høy. Rentesusitasjonen har vært meget gunstig i 2020 på

grunn av koronasituasjonen samt at det er jobbet med sammensetning av låneporteføljen på en måte som har gitt gode rentebesparelser. Det er samtidig grunn til å understreke at selskapets renteutgifter kan øke betydelig ved økning i pengemarkedsrentene.

Selskapsstrukturen pr 31.12.2020:



Steinkjerbygg AS

Steinkjerbygg AS er morselskapet i konsernet og har liten operativ drift. Selskapet eier bilparken samt en del tyngre utstyr som leies ut til Steinkjerbygg KF. Målet er at morselskapet skal være et rendyrket holdingselskap som legger føringer for investeringer og satsninger i datterselskapene. Bilparken skal overføres til Steinkjerbygg KF i 2021.

Steinkjer Rådhus AS

Steinkjer rådhus AS er fullt ut utleid til Steinkjer kommune. Gjennom de siste årene er det foretatt betydelige oppgraderinger av bygget. Det er skiftet tak på bygget, alle vinduer er skiftet til mer energivennlige vinduer, ventilasjons- og kjøleanlegg er oppgradert, nytt brannalarmanlegg, heiser og nye branndører i hht. gjeldende forskrifter for å nevne en del av de større tiltakene. Det er også gjennomført en del ombygging og oppgraderinger, deriblant for IKT-avdelingen. Det er i 2020 skiftet golvbelegg, malt og skiftet til ledbelysning i 6. og 4. etasje. Ombygging bak servicetorget for utleie til Felten ble også ferdigstilt i 2020. Deler av oppgraderingene og ombyggingene finansieres gjennom økt husleie.

I og med at NAV skal flytte til O2 sommeren 2021 er det påstartet arbeid for å leie ut lokalene etter dem til eksterne. Steinkjer kirkelige fellelsråd har i 2020 inngått avtale om å leie andre etasje der NAV har vært fra sommeren 2021, og det vil bli jobbet aktivt fremover for å finne leietaker også i første etasje.

Det er fremdeles et etterslep på vedlikehold av Rådhuset og det vil bli iverksatt oppgraderinger fortløpende etter som økonomien tillater dette. Det er lagt en plan for utskiftning til LED-belysning, som ble påstartet i 2020. Dette er en investering som har «break even» etter 3-5 år gjennom vesentlig reduserte energikostnader og er således en lønnsom investering på sikt og et godt klimatiltak.

DH Eiendom AS

DH Eiendom AS eier i dag Kongens gate 42 (tidl Nord Universitet og TFOU), Kongens gate 41 (BDO) og deler av Kongens gate 43 (seksjoner i meierigården). Nybygde InnoCamp sto innflyttingsklar til studiestart høsten 2019. A-bygget som Nord Universitet leier sto ferdig rehabilitert i mars 2020. Tilsvarende ble også parkeringsanlegget ferdig våren 2020.

InnoCamp eies av Steinkjerbygg KF, men leies ut til DH Eiendom som driver fremleie av lokalene til en rekke virksomheter, deriblant Nord Universitet, Innovasjon Norge, Landbruksdirektoratet, Nibio, Drivhuset med flere. Nye InnoCamp huser nå over 300 ansatte og nærmere 600 studenter og har blitt et fremtidsrettet senter for forskning, innovasjon, næringsutvikling og utdanning i Midt-Norge. Hele bygget er nå fullt utleid.

Det jobbes med å finne leietakere til KG 42 da dette bygget ble tømt for leietakere våren 2020. Så langt har Flyktningemottaket inngått leieavtale for første etasje mot Kongensgata. I tillegg har en del mindre firma som tidligere hadde kontorer i Telebygget (tidligere kunnskapsparke) flyttet inn. Utleie av hele KG 42 vil være viktig for at selskapet generere gode overskudd i årene fremover. Eierseksjonene i KG 43 og hele KG 41 ble besluttet solgt av styret og planlegges lagt ut for salg første halvdel av 2021. BDO flytter ut av KG 41 og skal inn i nye lokaler i O2 høsten 2021.

Steinkjer Tomteselskap AS

Steinkjer tomteselskap AS har som formål å tilrettelegge boligtomter, både i sentrum og i grendesentrene. De mest ettertraktede boligfeltene har i løpet av de siste årene blitt bebygde, men det er fremdeles flere ledige tomter, både sentrumsnære og i grendesentrene. Også i Malm og Follafoss er det flotte tomteområder for både eneboliger og leiligheter.

Følgende tomteområder har ledige tomter i årsskiftet:

- Vellamelen – Beitstad
- Haugåshalla-Følling
- Berethaugen – Stod
- Hervikmarka – Sør-Beitstad
- Røysing – Ogndal
- Frøsetåsen – Sørli
- Furuhaugen – Vålen
- Lysheim – Henning
- Storsvebakken – Follafoss
- Holderen boligfelt – Malm

Det ble i 2020 ansatt egen eiendomsutvikler i konsernet som nå jobber aktivt med hele boligområdet. De ledige tomtene markedsføres både på Finn.no og Steinkjerbygg.no og interessen er økende. Se www.steinkjerbygg.no for komplett oversikt, situasjonskart og bilder. Det er begrenset tilgang på attraktive tomter i Steinkjer og Vellamelen og Steinkjerbygg har kommet med konkrete innspill til planavdelingen om nye aktuelle tomteområder begge steder.

Steinkjerhus AS

Steinkjerhus AS har om lag 150 av utleieleilighetene i konsernet. En stor del av disse benyttes fortsatt til kommunal bosetting og kommer i tillegg til antall boenheter i Steinkjerbygg KF. Nedsalg av boliger gjennomføres i dialog med boligkontoret for å kunne sikre behovet for kommunale boliger best mulig.

Lindseth Eiendom AS ble fusjonert inn i Steinkjerhus AS i 2019 og derav ligger også næringslokalet Skippergata 11 (der Drivhuset var tidligere) nå i Steinkjerhus. Dette lokalet leies nå ut til avdeling Byggdrift der de har lager, verksted, kontorer og base for all sin aktivitet både innen vedlikehold og renhold. I tillegg er aktivitetssenteret og ungdomstjenesten der frem til Samfunnshuset står ferdig.

I virksomhetsplanen for 2020 ble det planlagt å starte en fornyingsprosess på kommunale boliger da det er mange som er gamle, nedslitt og ikke er tilfredsstillende ift krav om universell utforming blant annet. Steinkjerhus AS har solid økonomi og kan være konsernets fremtidige verktøy for å gjennomføre nybyggingen, og er nå byggherre for det første vedtatte prosjektet i Kvamskogvegen.

Det er i 2020 solgt følgende boliger/leiligheter til en samlet verdi på kr 11,6 millioner:

- 4 leiligheter i Skolegata
- Tuvbakken 29, presteboligen på Sparbu
- Tores veg 15, presteboligen i Steinkjer
- Bergtrøvegen 16, enebolig
- 1 leilighet i Heggelivegen
- 1 leilighet i Karjolvegen

Steinkjer Kulturbygg AS

Steinkjer Kulturbygg AS er byggherre og utbyggingsselskap for det nye kulturkvartalet som er planlagt ved Steinkjer torg.

Telebygget, parkeringsområdet mellom Atleten og Telebygget, Atleten og Samfunnshuset eies av Steinkjer Kulturbygg AS. Dette betyr at alle eiendomsforhold knyttet til realisering av nytt kulturkvartal er på plass.

Første fase av prosjektet som innebærer full rehabilitering av samfunnshuset nærmer seg ferdigstilling. Bygget rives innvendig for deretter å gjenoppbygges i henhold til kulturetatens behov og rehabiliteres i tillegg utvendig. Fase to som er bygging av nytt kulturhus er vedtatt, totalentreprenør er valgt og det nye kulturhuset skal bygges av Veidekke AS. Planlagt byggestart er våren 2021.

Dampsaga Kulturbygg AS

Dampsaga Kulturbygg AS eier dagens kulturhus og leier ut dette til kulturetaten i kommunen. Dagens kulturhus skal gradvis erstattes av nytt kulturkvartal. Når samfunnshuset står ferdig våren 2021 flytter blant annet kulturskolen dit og Dampsaga kulturhus vil delvis tømmes og leieinntektene vil bli redusert. Fase to av kulturkvartalet skal stå ferdig i 2023.

Behovet for nytt eldre- og aktivitetssenter er stort da dagens eldre senter i Steinkjer er gammelt, utdatert og gir svært urasjonell drift. Prosjektavdelingen jobber, i tett samarbeid med Helseetaten, med mål om å realisere et nytt Bo- og aktivitetssenter med inntil 90 HDO-plasser. Når Dampsaga kulturhus er tømt for andre aktiviteter vil eiendommen kunne være et egnet sted for et nytt HDO-senter i sentrum. Det er gode tilskuddsordninger fra Husbanken og med et stort vedlikeholdsetterlep, effektiviserings- og enøkgevinster på dagens eldre senter vil økonomien i dette prosjektet kunne bli god.

Finans, økonomi og resultat

Årsregnskapet er gjort opp med et regnskapsmessig mindreforbruk på kr.8.039.000,- mot et budsjett på kr 2.040.000,-. Styret innstiller til at overskuddet overføres disposisjonsfondet der 50% øremerkes vedlikeholdsbudsjett.

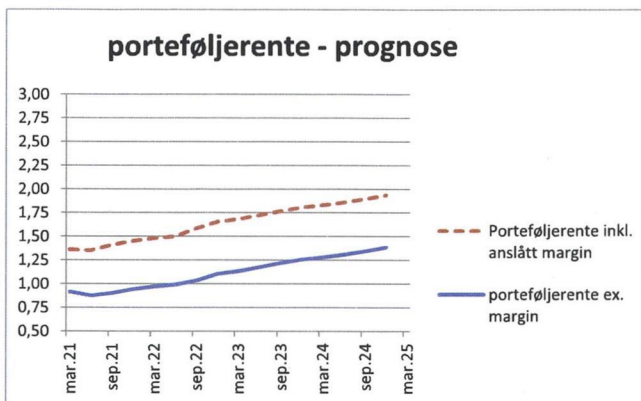
Omsetningen ble kr 209 millioner i 2020 som tilsvarer en vekst på kr 37 millioner fra 2019.

Balansen viser at egenkapitalen er kr 713 913 000,-. Bokført verdi på foretakets eiendommer pr. 31.12.20 er kr. 2.630.974.000,-. Den vesentligste årsaken til vekst i verdien på foretakets eiendommer i 2020 var overtakelsen av eiendomsmassen for tidligere Verran kommune.

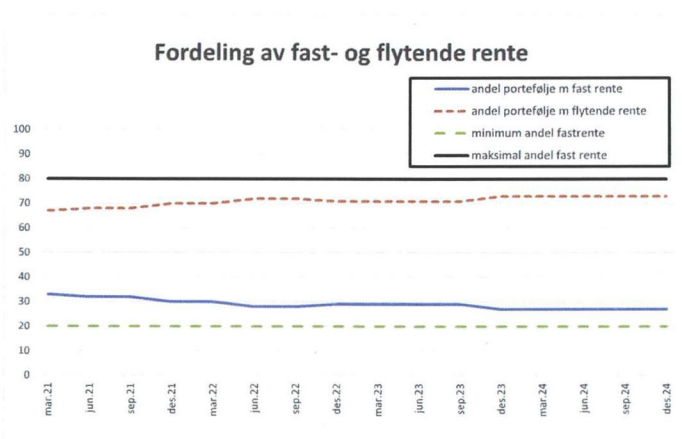
Finans

Norges Bank holder fortsatt styringsrenten på null prosent. Siste rentebane fra Sentralbanken viser at dette nivået mest sannsynlig vil bli gjeldende enda ett års tid. Låneporteføljens gjennomsnittsrente ved årsskiftet er 1,345%. Lånene er skaffet til veie i Kommunalbanken, verdipapirmarkedet og Husbanken. Samlet lånevolum pr. 31. desember er 2.299 millioner. Av dette er 38% sikret med fastrente. I gjennomsnitt er det 20,1 års løpetid på lånene i porteføljen, dvs. tiden til lånene skal refinansieres/innfris. I løpet av de neste 12 måneder forfaller det lån for 541 millioner til refinansiering og dette utgjør 24% av samlet lånevolum. Gjennomsnittlig durasjon ligger på 2,41 år. Låneporteføljens sammensetting er innenfor begrensningene som er vedtatt i kommunens finansreglement og samlet finansiell risiko vurderes å være akseptabel.

Basert på prising av den korte renten på framtidige tidspunkt (FRA-renten), forutsetninger om nye låneopptak og avdrag, samt at det ikke etableres nye fastrenter, er det i grafen under illustrert en framskrivning av porteføljerenten for de 4 neste årene:



Under gitte forutsetninger om nye låneopptak og avdragsbetalinger viser grafen nedenfor hvordan andelen lån med fast- og flytende rente vil utvikle seg de neste 4 årene. Det er også lagt til grunn at det ikke blir etablert nye fastrenter i denne perioden. Ved utløpet av 2020 er andelen fastrente i låneporteføljen 38% og dette er over minimumskravet i finansreglementet på 20%.



Låneporteføljen har en gjennomsnittlig durasjon (varighet) på 2,41 år.

Det jobbes aktivt for å ha en optimal sammensetning av låneporteføljen innenfor finansreglementet der selskapet utnytter muligheten for å oppnå svært gunstige marginer på kortsiktig finansiering. Samtidig gjennomføres det lengre rentebindinger som reduserer renterisiko samlet sett. I årsskiftet er omlag 1,5 milliarder kroner av låneporteføljen knyttet til kommunale formålsbygg som i praksis rente- og avdragsbetales av kommunen. Øvrige lån på omlag 820 millioner kroner er knyttet til eiendommer der leieinntekter fra eksterne leietakere finansierer investeringene.

Fortsatt drift

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

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

Steinkjer 12.02.2021


Per Tore Bratberg
styrets leder


Gjertrud Holand
nestleder


Kristian Lunde Jensen
styremedlem


Anne Marthe Høggnes
styremedlem


Odd-Eirik Grøttheim
styremedlem


Jon Erik Brandtsegg
styremedlem


Bjørn Kalmar Aasland
Administrerende direktør