

ÅRSBERETNING 2021

Steinkjerbygg KF



**STEINKJERBYGG**

Innhold

Innledning.....	3
Eierstrategi	3
Ansvar og forventninger.....	4
Foretakets formål.....	4
Status og utvikling i 2021	5
Organisasjon.....	5
FDV-system.....	7
Kvalitetssystem og internkontroll	7
Miljø og klima	7
Etikk og samfunnsrolle	7
Kommunale boliger	7
Status 2021 i avdeling Byggdrift	8
Vedlikehold.....	8
Bygningsskader.....	9
Brannforebyggende tiltak.....	9
Renhold	9
Klima.....	10
Arkitektur	10
Kvalitet.....	10
Økonomi	10
Avdelingen.....	11
Totaloversikt pågående prosjekter 2021	11
Steinkjerbyggkonsernet.....	11
Selskapsstrukturen pr 31.12.2021.....	12
Steinkjerbygg AS.....	13
Steinkjer Rådhus AS.....	13
InnoCamp AS	13
Steinkjer Tomteselskap AS	13
Steinkjerhus AS.....	14
Steinkjer Kulturbygg AS.....	15
Sagmestervegen 2B AS.....	15
Dampsaga Kulturbygg AS	15
Finans, økonomi og resultat	15
Fortsatt drift	19

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 Steinkjerbyggkonsernet regulerer ansvar og roller hos Steinkjer kommune og Steinkjerbyggkonsernet for kommunale boliger, det boligsosiale arbeidet og formålsbyggene.

Fra 1. januar 2021 ble 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 en lang historie og feiret i 2021 80 år. Markering for ansatte ble gjennomført den 16. november med felles fagdag med påfølgende festmiddag på ettermiddagen i et nyrenovert Steinkjer Samfunnshus.

Styret i foretaket velges av foretaksmøtet ved ny kommunestyreperiode. Ved avleggelsen av årsberetningen for 2021 hadde foretaket følgende styre:

Styrets leder : Per Tore Bratberg

Styrets nestleder : Gjertrud Holand

Styremedlemmer:

Odd-Eirik Grøttheim

Anne Marthe Høgsnes

Kristian Lunde Jensen

Jon Erik Brandtsegg (ansattvalgt)

Bjørn Kalmar Aasland var administrerende direktør frem til og med 31. august 2021. Selskapets økonomisjef, Johan Rodum, ble konstituert som leder i perioden fra og med 1. september til og med 17. oktober. Ny administrerende direktør, Frode Nordgaard, var på plass fra og med 18. oktober 2021.

Styret har behandlet 63 saker i 10 styremøter 2021. I tillegg har det vært 3 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 konsernet med datterselskaper i årsberetningen for at eier skal være godt informert om status i konsernet. 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 konsernet med en perioderapport som samsvarer med kommunens øvrige rapporteringsrutiner og bygges opp på samme måte som kommunens perioderapport.

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.

Konsernrapporteringen er også basis for foretakets orientering/rapportering i de halvårlige foretaksmøtene. Kommunedirektøren møter 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 2021

2021 har vært nok et år med betydelig aktivitet i konsernet. Flere byggeprosjekter er slutført gjennom året og er over i en driftsituasjon. Det er jobbet godt og målrettet i 2021 på alle områder.

Koronasituasjonen har også i 2021 gitt noen utfordringer enn i et normalår, gjennom økt krav til frekvens på renhold og økt smitterenhold. Det har ført til merkostnader og økt arbeidsbelastning på faste ansatte samt økt vikarinneleie. De samlede merkostnadene knyttet til Covid-19 i 2021 er om lag 1,6 millioner kroner.

Til tross for utfordringene koronasituasjonen har gitt er det påstartet eller gjennomført flere tiltak og utviklingsgrep i 2021.

Organisasjon

Foretaket hadde 112 ansatte ved årsskiftet fordelt på 72 kvinner og 40 menn fordelt på 97,4 årsverk. Hele 10 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, Bolig forvaltning/utvikling og Utleie. I tillegg har foretaket en stabsavdeling med 3 årsverk. 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 6 ansatte og ansvaret for alle prosjekter, både nybygg og utbyggingsprosjekter på eksisterende bygg i Steinkjerbyggkonsernet. Brannplaner sorterer også under denne avdelingen. Alle byggeprosjekter har en egen prosjektleder som er fast ansatt i selskapet, noe som gir bedre styring og redusert innleie. Kapasiteten gir i tillegg bedre mulighet til å delta aktivt i forstudier og mulighetsstudier både i egen regi og på forespørsel fra eier.

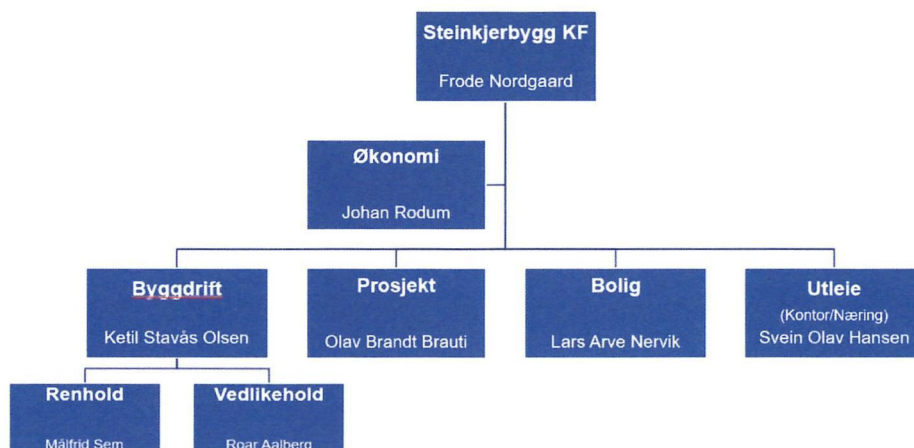
Avdeling Byggdrift hadde i 2021 100 ansatte fordelt på 71 renholdere, 24 vaktmestre og 5 administrative stillinger og har to underavdelinger; vedlikehold og renhold. Vedlikeholdsenheten er organisert i fire team med fordelt ansvar for boliger, eldresenter, omsorgsboliger, formålsbygg og et eget team for Malm/Follafoss.

Avdeling Utleie 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 boligforvaltning, boligutvikling, kjøp og salg av boliger, tomteutvikling og prosjektutvikling for kommunale og sosiale boligformål. Avdelingen består av 3 ansatte. Avdelingen bruker også ressurser fra øvrig stab og ledelse.

Stab ivaretar merkantil-, økonomi- og personellfunksjoner. 3 årsverk er tilknyttet stabstjenestene i 2021.

Organisasjon



Organisasjon/ledelse i Steinkjerbygg pr. 31.12.2021.

Arbeidsmiljø og HMS

Styret anser arbeidsmiljøet i foretaket som bra. Sykefraværet er i gjennomsnitt for 2021 på 12,2 % som er en nedgang på 0,5 prosentpoeng fra året før. Korttidsfraværet var på 3,3% mot fjorårets 4,2 % og langtidsfraværet var på 8,9 %, en liten økning fra fjorårets 8,5%.

Når det gjelder rapportert koronarelatert fravær så ligger den på 0,7% i 2021, en liten økning fra 0,3% i 2020.

Foretaket jobber aktivt med å redusere sykefraværet gjennom nærværarbeid, variasjon i arbeidsoppgaver, god informasjon om hva som skjer i konsernet og gjennom et godt partssamarbeid.

Til tross for koronasituasjonen har vi i løpet av 2021 gjennomført fellesarrangementer. Vi hadde sommeravslutning ute ved Egge Gård med alle ansatte i juni, i tillegg til fagdag og 80-års markering ved Samfunnshuset i november.

Det har blitt gjennomført lederutviklingsprogram, med 2 samlinger for alle lederne våre med tema «Relasjonsledelse» i regi av Friskgården og NAV Arbeidslivssenter.

Det jobbes systematisk med arbeidsmiljø og det har vært gjennomført vernerunder. 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.

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 gode vilkår for utvikling. Den enkelte ansatte og administrasjonen har full sanntids oversikt over sitt sykefravær, permisjoner og ferie mm.

Systemet er et viktig verktøy for å jobbe aktivt med sykefravær og oppfølging av sykemeldte og gir oss også viktig innsikt i sykefraværsutviklingen. Vi har i 2021 startet opp et arbeid med å se på hvordan vi kan videreutvikle bruken vår av Simployer slik at vi henter ut potensielle som ligger i løsningen til å støtte opp under virksomhetsstrategien vår i størst mulig grad.

FDV-system

Foretaket benytter FDV-systemet Famacweb fra FDV-Huset. Dette systemet har felles plattform for vedlikehold og renhold. 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. I 2021 har all fakturering vedrørende leieforhold blitt integrert opp imot økonomisystemet.

Kvalitetssystem og internkontroll

Foretaket benytter kommunens system for styrende dokumenter- EQS. I tillegg til kommunens overordnede regler og retningslinjer har foretaket også utarbeidet egne rutiner for å sikre god nok kvalitet og internkontroll tilpasset selskapets drift. Foretaket har i 2021 revidert og oppdatert rutiner og dokumentasjon. Det jobbes videre med å implementere felles løsninger for informasjons- og dokumentdeling. I tillegg planlegges en felles kommunikasjonsplattform for hele selskapet.

Miljø og klima

Gjennom 2021 har vi jobbet med utgangspunkt i vår klimaplan. Vi har gjort følgende:

- Styrket kompetansen på massivtre i nye byggeprosjekter som O2-bygget, Mære barnehage og Mære skole. Vi ser nå på muligheten for å bruke tre i andre prosjekter.
- Ytterligere bruk av fjernvarme fra biobrensel som energikilde.
- Etablering av sykkelhotell på nybygg og eksisterende bygg hhv. O2 og Skjeftejordet bofelleskap. Forslag for Rådhuset er presentert kommunen men ikke besluttet.
- Gradvis utskiftning av gammel belysning til LED gir langsiktig økonomisk gevinst og miljøeffekt.
- Deler av bilparken er fornyet med elbiler.
- Alle nye bygg bygges med minimum passivhusnivå.
- Økt fokus måling av energiforbruk for å se hvor vi bør gjøre tiltak.

Etikk og samfunnsrolle

Foretaket tilstreber å holde en høy etisk standard. Foretakets etiske standard skal være sammenfallende med Steinkjer kommune sin 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 bevisst sitt ansvar som viktig samfunnsaktør.

Foretaket er en inkluderende arbeidsplass der ansettelse gjøres uavhengig av kjønn og nasjonalitet. Hele 10 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. Foretaket samarbeider med NAV, Flyktningetjenesten og private aktører innen Arbeidsinkludering for å gi muligheter til arbeidsutprøving og mulige ansettelse.

Kommunale boliger

Steinkjerbygg har tett samarbeid med forvaltningskontoret for å kartlegge og sikre at kommunen har relevante boliger tilgjengelig for boligsosiale behov. Boligmassen består i dag av 762 boenheter, fordelt med 336 gjennomgangsboliger, 389 omsorgsboliger og 37 boenheter utleid til flyktningemottaket. Deler av boligporteføljen bærer preg av alder, mangler universell utforming og

har et rehabiliteringsbehov. Administrasjonen og styret har stor oppmerksomhet på rullerende fornyelsesprosesser av boligporteføljen.

Organisering av boligområdet, både boligforvaltning og boligutvikling ble høsten 2021 samlet under felles virksomhetsområde Bolig. Hensikten har vært å sikre en helhetlig forvaltning og utvikling, samt styrke samhandlingen med forvaltningskontoret og NAV.

Det har i 2021 vært fokus på følgende aktiviteter:

- Eksisterende boligmasse er kartlagt med beskrivelse av standard, rehabiliteringsbehov, aktualitet ift beliggenhet og behovet for kommunale boliger til alle målgrupper.
- Løpende tilpasse boligporteføljen til behovet. Antall boenheter er redusert med 27stk. Det er solgt 17 boenheter og 7 enheter bygget om til større boenheter.
- Det er gjennomført mulighetsstudier for etablering av Småhus tilpasset ROP gruppen.
- Det er ferdigstilt 8 boliger i Kvamsskogvegen Boligpark etter modellen leie før eie. I tillegg er 2 boligheter solgt som eierseksjoner.
- Det er gjennomført mulighetsstudier for 2 nye prosjekter henholdsvis Vårtun og Skjeftekvartalet med utgangspunkt i ulike modeller for utbygging og konsepter.

Status 2021 i avdeling Byggdrift

Etter overtakelsen av aktiviteten i Verran ved årsskiftet forvalter Steinkjerbygg nå 58 formålsbygg. I tillegg forvalter foretaket boligheter for utleie fordelt på boenheter på eldresentre, for omsorg og gjennomgangsboliger for vanskeligstilte på boligmarkedet. Det ble registrert 3.065 ulike arbeidsoppdrag på alle eiendommene i FDV-systemet Famacweb i 2021. Avdelingen er godt involvert i de nye byggeprosjektene, slik at vi sikrer gode løsninger for drift, samt at vi kan estimere ressursbehov til drift av nybyggene når de er tatt i bruk.

Vedlikehold

Vedlikehold spenner over et bredt arbeidsområde med ulike typer bygg, alt fra boliger til skoler, sykehjem og kontorbygg. Vaktmestere/driftsoperatører er organisert i team med egne teamledere for:

- Formålsbygg
- Kontor- og kulturbygg
- Rehabilitering

I tillegg er det etablert en gruppe som jobber på tvers av teamene med spisskompetanse på teknisk byggdrift. Fra og med den 1. januar 2021 ble 3 ansatte innen vedlikehold fra tidligere Verran kommune en del av Steinkjerbygg. De ansatte er i løpet av 2021 blitt en del av en felles organisering og følger selskapets etablerte rutiner.

Nye bygg kommer til med avansert teknologi som skal driftes. God drift forutsetter flere ressurser med teknisk kompetanse. Steinkjerbygg søker å løse dette ved å tilrettelegge for at flere ansatte skal kunne ta fagutdanning innen byggdrifterfaget. I tillegg vektlegges teknisk bakgrunn ved nyansettelser.

Utførte større vedlikeholdsprosjekter i 2021:

- Utvendig renovering av bolig i Infanterivegen
- Vindusutskifting i Gamle kongeveg
- Taktekking Strandvegen 24/26
- Ventilasjon Mære skole bygg E
- Utbedring murfasader Malm samfunnshus
- Utvendig maling av en rekke bygg.
- Utskifting til LED-belysning flere steder
- Ulike branntekniske tiltak

I løpet av 2021 har det vært ca. 150 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.

Bygningsskader

Følgende bygningsskader oppstod i 2021:

- Malm skole, vannskade klasserom
- Byafossen skole, vannskade teknisk rom
- Lager Bogen. Brann, totalskade
- Steinkjer skole, glassknusing/hærverk på fasader
- Løsbergvegen, vannskade (Håndverkerfeil eksterne)
- Steinkjer samfunnshus, vannskade (Håndverkerfeil eksterne)

Brannforebyggende tiltak

Brannvern har i 2021 er en løpende prioritert oppgave. Det har vært særskilt fokus på eldresentrene. Dagens beboere har en vesentlig dårligere helsetilstand enn for 20-30 år siden, perioden da flere av eldresentrene 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 2021:

- Branntiltak ved flere bygg som eldresenter, skoler og leilighetsbygg.
- Brannteknisk tilstandsanalyse av bygg etter krav fra brannvesenet.

Det er god dialog med Brannvesenet Midt IKS.

Det jobbes videre med er sikkerheten i kommunale boliger og for de ulike brukergruppene. Dette arbeidet gjøres i samarbeid med bolig- og tildelingskontoret og brannvesenet. Det er påstartet installasjon av komfyrvakt i utleieboligene/boenhetene. Målet er at alle enheter med eget kjøkken skal ha komfyrvakt i løpet av en 3 års periode.

Renhold

Det har også i 2021 vært et spesielt år med Covid-19. Pandemien har forårsaket til tider et stort arbeidspress og fokus på renhold. Mange av renholderne har stilt opp og jobbet ekstra for å få et godt smitteforebyggende renhold. Det har også vært et stort behov for vikarinneleie. Ekstra coronarenhold ble avsluttet 1. oktober.

Det er 25 % av renholderne som har fagbrev. Det er et mål at flere får muligheten til å avlegge fagprøve, både for å sikre kvaliteten på arbeidet og anerkjenne fagområdet.

Status 2021 avdeling Prosjekt

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Null alvorlige ulykker på byggeplass har vært et viktig fokusområde også i 2021. Dessverre har vi hatt tre ulykker i 2021. To av ulykkene førte ikke til fravær fra jobb og en ulykke førte til vond arm og fravær i en kort periode. To av ulykkene skjedde på fotballhallen og innebar fallende gjenstander fra tak. Vi må stadig sørge for trygge rammer i form av strenge krav, god logistikk og hensiktsmessig byggetid. Bli det for hektisk på byggeplassen vil det oppstå flere uønskede hendelser og vi er tydelige på at det er Steinkjerbygg som beslutter tempo på fremdrift 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 støy og betongstøv. Gjennom året har vi jobbet med å øke kompetansen vår på miljøområdet. Planlagte befaringer til noen av landets fremste klimabygg er 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.

Sammen med Veidekke Entreprenør har vi innledet et prosjekt som har sett på miljøpåvirkninger av grunnarbeid og spunt. Her er det mye å hente miljømessig som koster lite per tonn CO2 spart. Prosjektet ble omtalt av fagbladet Byggindustrien. Vi ønsker også å se på hvordan parametrisk design kan bidra til at vi får mer fleksible bygg.

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. Fine bygg er også mer bærekraftig da de ofte får stå lenge.

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 lite kompliserte 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

Totalt sett har vi god kontroll på økonomien i prosjektene. Vi ser likevel at spesiell høy prisstigning innenfor flere av innsatsfaktorene kan bli utfordrende i enkeltprosjekter. Den største effekten av prisstigning vil komme i 2022.

Vi jobber fortsatt med å få et bedre uttrykk på om gjenstående margin sett opp mot prosent påløpt, er innenfor budsjetterte rammer. Vi ser på ulike oppfølgingsprogrammer som kan hjelpe oss med dette.

Avdelingen

2021 har vært et hektisk år der vi har fått videreutviklet våre ferdigheter til å lede større grupper uten å kunne ha fysiske samlinger. Mange av prosjektene våre har vært i byggefase. Da blir det naturlig nok ekstra hektisk. Avdelingen hadde god balanse mellom arbeidsmengde og kapasitet frem til Steinkjerbygg fikk ansvaret for Dampsaga bad. Prosjektet tar mye ressurser og områder som utvikling og innovasjon må tones ned i en periode.

Covid 19 har også rammet bygge bransjen med økte priser, økt sykefravær og lange bestillingstider.

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

Totaloversikt pågående prosjekter 2021

Prosjekt	Status i utgangen av 2021	Budsjett eks mva
Martenshagen	Ferdig	kr 37 000 000
Mære Skole og bhg	Byggefase	kr 144 000 000
Lø Barnehage	Ferdig	kr 46 256 000
Kulturhuset	Byggefase	kr 431 000 000
Samfunnshuset	Ferdig	kr 118 000 000
O2	Ferdig	kr 283 000 000
Fotballhall	Byggefase	kr 64 000 000
Lia Gård	Ferdig	kr 3 800 000
Dampsaga bad	Byggefase	kr 130 000 000
Kvamsskogveien	Ferdig	kr 23 040 000
Egge Helsetun	Prosjektering	kr 20 000 000
Folla oppvekstsenter	Prosjektering	kr 10 000 000
Demenslandsby	Tomteanalyse	
HDO Malm	Tomteanalyse	
Parkeringshus	Utredning	

*Det er ikke tatt hensyn til tilskudd i investeringsbeløpene

Steinkjerbyggkonsernet

Steinkjerbygg AS ble etablert i 1941 i forbindelse med gjenreisningen av Steinkjer og er morselskapet i konsernet som består av 7 datterselskaper. 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, 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. Dampsaga Bad AS ble overdratt til Steinkjerbygg i 2021 og endret samtidig navn til Sagmestervegen 2B AS.

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 2021 eide 100% av aksjene i:

- Steinkjer Rådhus AS
- Steinkjer Tomteselskap AS
- InnoCamp AS
- Steinkjerhus AS
- Steinkjer Kulturbygg AS
- Sagemestervegen 2B AS (tidl. Dampsaga Bad)
- Dampsaga Kulturbygg AS

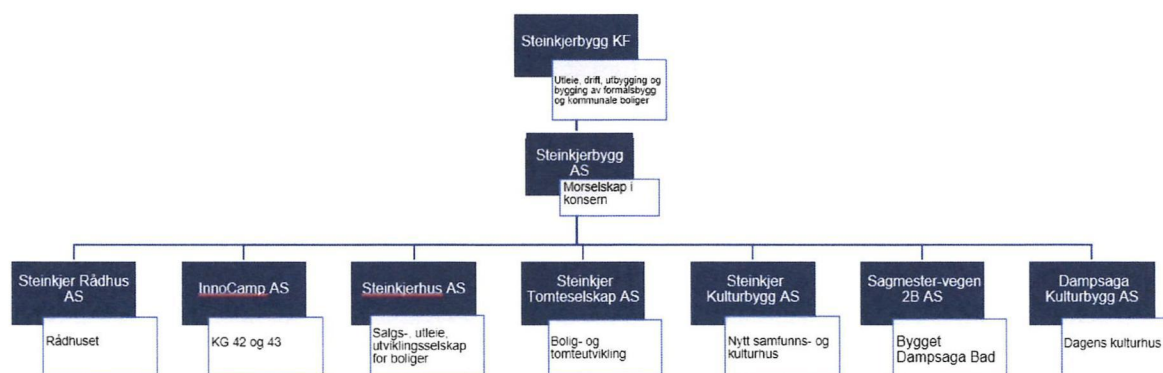
Styret i Steinkjerbygg AS er det samme som styret i Steinkjerbygg KF. Dette gir kommunestyret, via det valgte styret i Steinkjerbygg KF, styringsmulighet i hele konsernet. I 2019 gikk konsernet bort fra gjennomgående styre i datterselskapene over til administrativt styre der daglig leder i konsernet 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 InnoCamp AS og konsernet totalt har økt betydelig gjennom de store investeringene på InnoCamp. Tilsvarende gjelder forpliktelsene i Dampsaga Kulturbygg AS etter ut-fisjoneringen, der selskapet står med betydelig gjeld og uten inntekter når det nye kulturkvartalet står ferdig. Konsernets samlede gjeld er også høy. Rentesituasjonen har vært meget gunstig i 2021. Det er samtidig grunn til å understreke at selskapets renteutgifter kan øke betydelig ved økning i pengemarkedsrentene.

Selskapsstrukturen pr 31.12.2021:



Steinkjerbygg AS

Steinkjerbygg AS er morselskapet i konsernet og har liten operativ drift. Målet er at morselskapet skal være et rendyrket holdingselskap som legger føringer for investeringer og satsninger i datterselskapene. Bilparken er overført til Steinkjerbygg KF i 2021.

Steinkjer Rådhus AS

Steinkjer rådhus AS er fullt ut utleid til Steinkjer kommune med unntak av lokaler til Steinkjer kirkelig fellesråd. Steinkjer kommune vil bruke 1. etasje (tidligere NAV) til vaksineringsfor Covid 19 i hele 2022. Etter dette vil lokalene stå ledige. Det jobbes med å få leietaker til lokalene fra og med 2023.

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 bl.a. skiftet golvbelegg, malt og skiftet til led-belysning i 4. og 6. etasje. Deler av oppgraderingene og ombyggingene tenkes finansieres gjennom økt husleie.

Selv om mange oppgraderingstiltak er gjennomført gjenstår det også en del tyngre oppgaver som utskifting av låssystemet i hele rådhuset samt brannsikring i 3. etasje.

InnoCamp AS

InnoCamp AS eier i dag Kongens gate 42 (KG 42) og deler av Kongens gate 43 (KG 43-Meierigården). Kongensgt. 41 ble solgt høsten 2021.

Innovasjonscampusen leies ut fra Steinkjerbygg KF til Innocamp AS som driver fremleie av lokalene til 35 virksomheter fordelt på 20 leiekontrakter, deriblant Nord Universitet, Innovasjon Norge, Landbruksdirektoratet, Nibio og Drivhuset. Virksomhetene på InnoCamp huser nå over 300 ansatte og nærmere 600 studenter og har blitt et fremtidsrettet senter for forskning, innovasjon, næringsutvikling og utdanning i Midt-Norge. Hele bygget er nå fullt utleid.

Flere av leietakerne etterspør større areal og selskapet får også forespørsler fra bedrifter som ønsker seg inn på InnoCamp. Selskapet jobber derfor med en mulighetsstudie for å se på hvordan InnoCamp kan utvikles videre.

I KG 42 er ca. 20 % av arealet utleid. Innocamp AS har ikke egne behov i KG 42 og et sviktende leiemarked gjør KG 42 nå er lagt ut for salg.

Selskapet er også i dialog med potensielle kjøpere av enkeltseksjoner av KG 43.

Steinkjer Tomteselskap AS

Steinkjer tomteselskap AS har som formål å tilrettelegge boligtomter, både i by og bygd, hele kommunen i bruk. De mest ettertraktede boligfeltene har i løpet av de siste årene blitt bebygde, men det er fremdeles flere ledige tomter, både sentrumsnære og i grendesentrene.

Følgende tomteområder har ledige tomter i årsskiftet:

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

Det ble i 2021 solgt 8 tomter henholdsvis 7 tomter i Frøsetåsen og 1 tomt i Haugåshalla. De ledige tomtene markedsføres både på Finn.no og Steinkjerbygg.no. Interessen er økende. Se www.steinkjerbygg.no for komplett oversikt, situasjonskart og bilder. Det er nå begrenset tilgang på attraktive tomter i Steinkjer, derfor jobbes det aktivt med konkrete innspill til planavdelingen og den rullerende arealplanen, om nye aktuelle tomteområder og da i hele kommunen.

Steinkjerhus AS

Steinkjerhus AS har om lag 90 av utleieleilighetene i konsernet som kommer i tillegg til antall boenheter i Steinkjerbygg KF. Nedsalg av boliger gjennomføres etter tett dialog med forvaltningskontoret.

Det skal jobbes aktivt med en fornyingsprosess for de kommunale boligene. Noe av boligmassen er gammel og ikke tilfredsstillende ift krav om blant annet universell utforming. Steinkjerhus AS har god økonomi og er et godt verktøy for å gjennomføre nye byggeprosjekter. I tillegg har selskapet vært byggherre for det første «fornyelses» prosjektet i Kvamsskogvegen.

Kvamsskogvegen Boligpark ble ferdigstilt i Oktober. Kvamsskogen Boligpark inneholder totalt 10 boliger hvor 2 er organisert i et sameie og selges i markedet. 8 boligenheter er organisert i eget borettslag hvor 7 enheter er etter modellen leie før eie og 1 er kommunal gjennomgangsbolig.

Steinkjerhus AS er også ansvarlig for mulighetsstudiene for boligområdene Vårtun og Skjeftekvartalet. I 2021 har det vært jobbet aktivt med reguleringsplan for Vårtun og den forventes godkjent høsten 2022.

Det er i 2021 solgt følgende boliger/leiligheter.

- 4 leiligheter i Skolegata
- Ognasvingen 4 – enebolig
- Kvamsskogvegen 5B - enebolig

Steinkjer Kulturbygg AS

Steinkjer Kulturbygg AS er byggherre og utbyggingselskap for det nye kulturkvartalet som er under realisering ved Steinkjer torg. Selskapet eier/fester all tomtgrunn for det nye kulturkvartalet. Samfunnshuset er utleid i sin helhet til Steinkjer kommune. Når nybygget i kulturkvartalet er ferdigstilt vil også dette bli utleid til Steinkjer kommune.

Første fase av prosjektet som innebar full rehabilitering av samfunnshuset ble ferdigstilt sommeren 2021. Alle de kommunale aktørene som skal ha tilhold i samfunnshuset er nå på plass.

Våren 2021 startet rivningen av Atleten og store deler av telebygget. Byggestart for nybygget var sommeren 2021 og er planlagt ferdig sommeren 2023. Det nye kulturhuset skal bygges som en totalentreprise av Veidekke AS.

Sagmestervegen 2B AS

Som en følge av Steinkjer kommune sitt vedtak om å selge aksjene i Sagmestervegen 2B AS (tidl. Dampsaga Bad AS) til Steinkjerbygg AS og samtidig skille eiendom og drift, ble det gjennomført en virksomhetsoverdragelse pr. 01.04.2021. Driften av badeanlegget med alle ansatte ble da overført til Steinkjer kommune. Sagmestervegen 2B AS ble stående igjen som et rent eiendomsselskap.

Aktiviteten i selskapet har etter 01.04.2021 kun vært rehabilitering av badeanlegget, som forventes gjenåpnet i desember 2022. Selskapet vil inngå en avtale med Steinkjer kommune på leie av badeanlegget, basert på investeringene som er foretatt på bygget.

Dampsaga Kulturbygg AS

Dampsaga Kulturbygg AS eier dagens kulturhus og leier ut dette til kulturetaten i kommunen. Kulturhuset skal gradvis erstattes av nytt kulturkvartal. Etter ferdigstillelse av samfunnshuset sommeren 2021 flyttet kulturskolen til permanente lokaler i bygget. Deler av lokalene etter kulturskolen er nå midlertidig utleid til en aktør som skal inn i Dampsaga bad når det ferdigstilles.

I og med at lokalene delvis tømmes vil leieinntektene gradvis bli redusert. Ved ferdigstillelse av fase to av kulturkvartalet, som skal stå ferdig i 2023, vil dagens leieinntekter bortfalle helt. Selskapet har nå startet sonderinger for salg av eiendommen.

Finans, økonomi og resultat

Årsregnskapet er gjort opp med et regnskapsmessig mindreforbruk på kr.10.325.000,- mot et budsjett på kr 4.761.000,-. Styret innstiller til at overskuddet overføres disposisjonsfondet der 50% øremerkes vedlikeholdsbudsjett.

Omsetningen ble kr 239,9 millioner i 2021 som tilsvarer en vekst på kr 30 millioner fra 2020.

Balansen viser at egenkapitalen er kr 857.522.000,-. Bokført verdi på foretakets eiendommer pr. 31.12.21 er kr. 3.167.027.000,-.

Finans

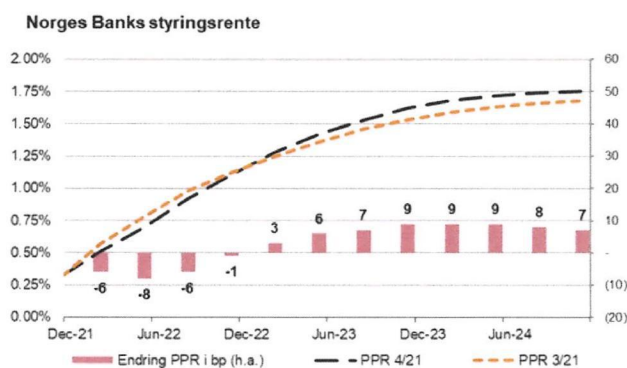
Mye kan tyde på at det ekstremt lave rentenivået vi fikk i kjølvannet av Koronaepidemien ligger bak oss. Norges Bank har hevet styringsrenten to ganger nå, opp fra bunnivået på 0% som vi nådde i mai 2020 – og signalene er tydelige på at det blir en oppgang fremover. Markedet tror på det som kommuniseres, og forwardprisene reflekterer signalene fra Sentralbanken.

Høyere nivå på styringsrenten påvirker porteføljerenten, som har økt til 1,436% ved årsskiftet. Ved forrige tertialsifte var porteføljerenten 1,158%. Foretakets lån er hovedsakelig etablert i Kommunalbanken og via verdipapirmarkedet. Summen av alle lån utgjør 2.949.931.275,-. Av dette

utgjør andelen fastrente 38%. Noen av lånene i porteføljen forfaller innen forholdsvis kort tid, mens andre lån ikke forfaller før langt fram i tid. Andelen lån som kommer til forfall innen de nærmeste 12 måneder utgjør 23% av samlet lånevolum. Låneporteføljens durasjon er 1,92 år. Sammensettingen av låneporteføljen er i samsvar med kommunens finansreglement. Det har ikke vært avvik i forhold til dette i 2021. Samlet finansiell risiko vurderes å være akseptabel.

Markedet for lån med kommunal risiko

Norges Bank hevet styringsrenten fra 0% til 0,25% i september 2021 - og fortsatte med en tilsvarende renteheving i desember, slik de tydelig hadde kommunisert i løpet av hele høsten. Rentebanen i PPR4 (desember) ble da ikke vesentlig endret sammenlignet med PPR3 (september):

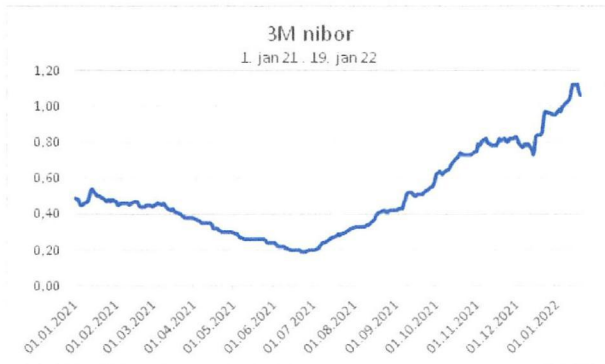


Nå heter det fra Norges Bank at «styringsrenten mest sannsynlig (vil) bli satt opp i mars».

Standpunktet begrunnes med at oppgangen i norsk økonomi fortsetter. Arbeidsledigheten er lavere enn det som ble lagt til grunn i PPR4. Vi ser også lettelser i smittevernet, noe som vil bidra til økt økonomisk aktivitet.

De økte strømprisene gir økning i konsumprisindeksen. Takten her er nå høy sammenlignet med det vi har hatt de siste 20 årene og det vil komme krav om kompensasjon for dette i det kommende lønnsoppgjøret. Internasjonalt ser vi også høye prisstigningstall. «Alt» øker i pris, men det er særlig mat- og energipriser som øker mye.

Det lave rentenivået virker ekspansivt og Sentralbanken mener at en gradvis normalisering av renten vil være forenlig med fortsatt høy sysselsetting. I USA trappes QE nå ned raskere enn det som lå i kortene i fjor høst. Det forventes også at styringsrenten vil komme raskt opp. Dette har bidratt til å trekke de lange rentene opp. Blant annet har 10-årig tysk statsrente nå kommet opp over null.



Lån med kommunal risiko er etterspurt fra investorsiden og dette medfører at spreadene (prisen) opprettholdes på et gunstig nivå for låntagerne.

Sammensetning av låneporteføljen

Lånekilder er Kommunalbanken og verdipapirmarkedet, samt en liten del fra Husbanken.

Långiver	31.des.21	andel
Kommunalbanken	2 050	0,70
Verdipapirmarkedet	893	0,30
Husbanken	6	0,00
(tall i millioner)	2 950	1,00

Om foretakets låneportefølje

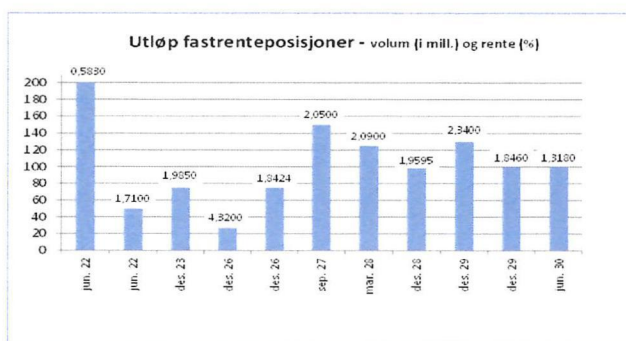
Kommunalbanken er største långiver med ca 70% av lånevolumet. De fleste lånene herfra har flytende rente basert på 3M nitor. Niborlånene er etablert med både kort- og lang løpetid. De korte er priset til en margin på 0,21 prosentpoeng, mens de langsiktige lånene er priset til en margin på 0,60 prosentpoeng. Det er etablert 2 lån med fastrente i Kommunalbanken.

Via verdipapirmarkedet er det etablert 5 lån som til sammen utgjør 30% av låneporteføljen. Dette er 3 sertifikatlån som er etablert med kort løpetid og lav rente. Videre er det etablert et lån der renten er flytende med basis i 3M nitor og løpetid til mars 2023. Marginen på dette lånet er 0,19 prosentpoeng. Det siste lånet via verdipapirmarkedet er et fastrentelån med forfall i 2027.

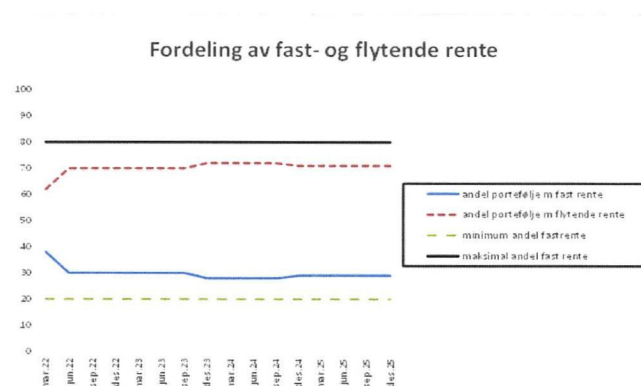
Lånene som er etablert i Husbanken er små, de er langsiktige og har flytende rente med avdrag.

For å oppnå ønsket andel fastrente er det til sammen etablert 7 rentebytteavtaler/renteswapper. Disse har et samlet volum på 527 millioner.

Grafikken under fremstiller foretakets samlede fastrenteposisjoner med fastrentenivå, volum og utløpsdato for fastrenten:



Samlet utgjør faste renter 38% av låneporteføljen. Som en funksjon av tid vil fastrenteandelen gå ned, dersom det ikke etableres nye fastrenter. Grafen viser hvordan fastrenteandelen vil gå ned, gitt at det ikke etableres nye fastrenter:



Låneporteføljen har en gjennomsnittlig durasjon (varighet) på 1,92 år.

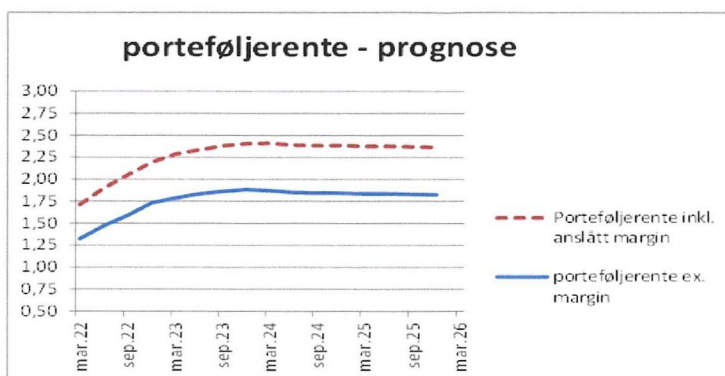
Strategi for rentesikringer

Steinkjerbygg KF etterlever bestemmelsene i Steinkjer kommunes finansreglement som inneholder regler og rammer for bruk av rentesikring. Rentesikringer tas i bruk for å skape forutsigbarhet og stabilitet i kontantstrømmen knyttet til renteutgifter. Rentesikringer foretas under forutsetning om lang tidshorisont og at de holdes til forfall. Sikringsdokumentasjon er etablert.

Markedsrenter og egne betingelser

Låneporteføljens gjennomsnittrente ved utløpet av 2021 er 1,436%. Dette er 0,278 prosentpoeng høyere enn ved utløpet av 2. tertial 2021.

Porteføljerenten kan fremskrives, gitt en del forutsetninger. Her er det i denne fremskrivingen lagt til grunn at eksisterende fastrenter beholdes til de forfaller, at det ikke etableres nye fastrenter og at prisen på lån med flytende rente settes lik forwardrentene. Det er også lagt til grunn at marginen på langsiktige niborlån i Kommunalbanken ikke endres. Til slutt er det lagt føringer for nye låneopptak og avdragsbetalinger.



Vurdering og håndtering av finansiell risiko

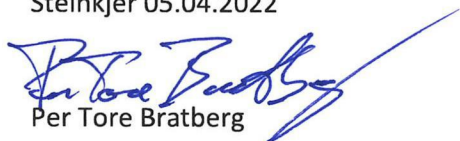
Foretaket vurderer fortløpende den finansielle risikoen. Vurderingene foretas med basis i kommunens finansreglement. Dette innebærer periodiske vurderinger, i tillegg til vurderinger i forkant av risikotilpasninger og låneopptak. Vurderingene som gjennomføres blir dokumentert og arkivert. Samlet vurderes den finansielle risikoen å være tilfredsstillende.

Fortsatt drift

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

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

Steinkjer 05.04.2022


Per Tore Bratberg

styrets leder


Kristian Lunde-Jenssen

styremedlem


Gjertrud Holand

nestleder


Anne Marthe Høgsnes

styremedlem



Odd-Eirik Grøttheim

styremedlem



Frode Nordgaard

Administrerende direktør



Jon Erik Brandtsegg

styremedlem