

ÅRSBERETNING 2022

Steinkjerbygg KF




STEINKJERBYGG

Innhold

Eierstrategi	3
Ansvar og forventninger	4
Foretakets formål.....	4
Status og utvikling i 2022	4
Organisasjon.....	5
FDV-system	6
Kvalitetssystem og internkontroll.....	6
Miljø og klima.....	7
Etikk og samfunnsrolle	7
Drift og vedlikehold.....	8
Renhold.....	9
Klima.....	9
Kvalitet.....	9
Prosjektøkonomi	10
Totaloversikt prosjekter 2022.....	10
Steinkjerbyggkonsernet	11
Selskapsstrukturen pr 31.12.2022	12
Steinkjerbygg AS.....	12
Steinkjer Rådhus AS	12
InnoCamp AS.....	12
Steinkjer Tomteselskap AS.....	13
Steinkjerhus AS.....	13
Steinkjer Kulturbygg AS	13
Sagmestervegen 2B AS	14
Dampsaga Kulturbygg AS.....	14
Fylkets hus AS	14
Finans, økonomi og resultat.....	14
Fortsatt drift	18

Innledning

Steinkjerbygg kommunale foretak (KF) ble stiftet 17.09.2014. Gjennom foretaket får Steinkjer kommune en god og koordinert forvaltning av eiendomsmassen. 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.

Steinkjerbygg AS som er et heleid datterselskap og det «gamle» Steinkjerbygg ble stiftet i 1941. Selskapet har en lang historie og feiret i 2021 80 år.

Styret i foretaket velges av foretaksmøtet ved ny kommunestyreperiode. Ved avleggelsen av årsberetningen for 2022 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)

Frøde Nordgaard har vært selskapets administrerende direktør i 2022.

Styret har behandlet 57 saker i 9 styremøter 2022. I tillegg har det vært 4 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 halvårslige 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 eiendomsportefølje 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 tomtreserver 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 i tråd med de styringssignaler som blir gitt. I tillegg til at alle eiendommene holdes i teknisk og bygningsmessig god stand. Til slutt at det er en ressursbruk i tråd med vedtatte budsjetter og rammer.

Status og utvikling i 2022

Året 2022 har endret selskapets rammebetingelser og blitt inngangen til en omstillingsperiode for Steinkjerbygg. I hovedsak kommer dette av:

- flere rentehevnninger gjennom året og usikkerhet rundt utviklingen fremover
- gjennomførte prosjekter av stor strategisk betydning, men økonomisk krevende i en driftsfase
- strukturelle endringer på formålsbygg (ny helsestruktur) med bortfall av inntekter
- forventninger til økt effektivitet og en redusert etterspørsel etter tjenester fra Steinkjer kommune
- teknisk avanserte bygg ferdigstilles og krever kompetanse for profesjonell håndtering i overgang til drift
- behov for å bygge sterkere substans i selskapet gjennom felles standarder og prosesser («Steinkjerbyggifisering»)

Det er jobbet godt og målrettet i 2022 på alle områder.

Flere prosjekter er også slutført i 2022. Ved utgangen av året er også det omfattende rehabiliteringsarbeidet ved Dampsaga Bad i en slutføringsfase. Dette er et krevende rehabiliteringsprosjekt for Steinkjerbygg og Steinkjer kommune både faglig og økonomisk.

Organisasjon

Foretaket hadde 106 ansatte ved årsskiftet fordelt på 88,49 årsverk. Fordelingen mellom kjønn er 62,9% kvinner og 37,1% menn. Det er om lag 10 ulike nasjonaliteter blant foretakets ansatte. Foretaket praktiserer likebehandling av medarbeidere uansett kjønn eller nasjonalitet. Alle ansatte er medlemmer i KLP.

For å møte en ny økonomisk situasjon har det administrative fokuset vært å tilpasse organisasjonen til et nytt oppdrag. Det er gjennomført flere organisatoriske tilpasninger gjennom 2022. Nye tilpasninger er planlagt ved inngangen til nytt år for å møte oppgavene fremover.

Foretaket er organisert med fire avdelinger ut fra virksomhetsområde; Bygghrift (renhold og drift/vedlikehold), Prosjekt, Bolig-/Eiendomsutvikling og Utleie. I tillegg har foretaket en støtteenhet innen økonomi og HR med 3 årsverk. Organiseringen skal støtte opp under fokus og ressurser i alle virksomhetsområder i Steinkjerbygg KF. I tillegg skal organisasjonen håndtere behovet for ressurser i Steinkjerbygg AS og 8 datterselskaper.

Prosjekt har 5 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. Det 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.

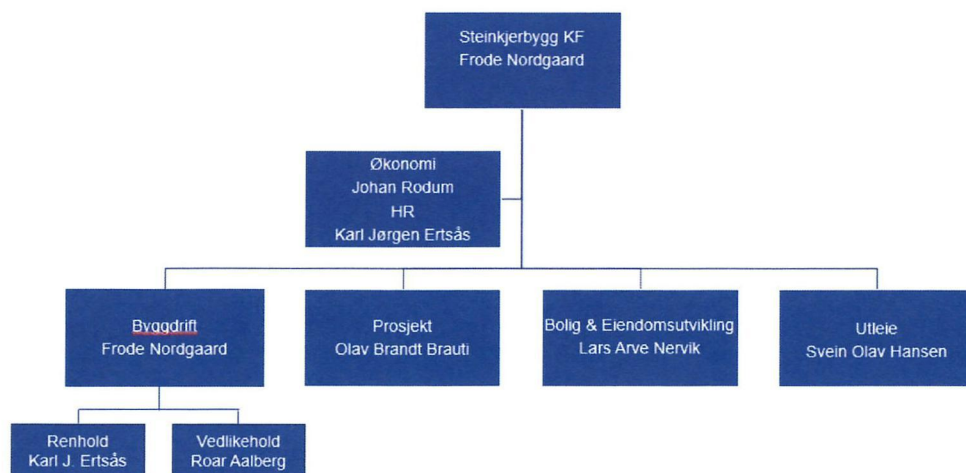
Bygghrift har bestått av 89 ansatte i 2022 fordelt på 67 renholdere og 22 innen drift/vedlikehold. Drift/vedlikehold er organisert i tre team med ansvar for eldresenter, omsorgsboliger, formålsbygg og kontor/næringsbygg.

Utleie har ansvaret for utleie og salg av næringseiendommer som ligger i både foretaket og datterselskapene. I tillegg innehar funksjonen en koordinerende rolle, det vil si å bidra til en samordnet og helhetlig tjeneste til kunde/oppdragsgiver.

Bolig- og Eiendomsutvikling har ansvar for boligforvaltning, boligvedlikehold, boligutvikling, kjøp og salg av boliger, tomtutvikling og prosjektutvikling for kommunale og sosiale boligformål. Avdelingen består av 6 ansatte.

Støtteområdet ivaretar merkantil-, økonomi- og HR. 3 årsverk er tilknyttet støttefunksjonen i 2022.

Organisasjonsplan



Organisasjon/ledelse i Steinkjerbygg pr. 31.12.2022.

Arbeidsmiljø og HMS

Styret anser arbeidsmiljøet i foretaket som bra. Sykefraværet er i gjennomsnitt for 2022 på 13 %. Det er en økning på 0,8% poeng (12,2%) fra 2021. Koronarelatert fravær økte med 0,9 prosentpoeng fra 0,6% i 2021 til 1,5% i 2022. Korttidsfraværet var på 4,5% i 2022 mot 3,3% i 2021. Langtidsfraværet var på 8,6 %, en liten nedgang fra fjorårets 8,9%.

Foretaket har gjennom høsten 2022 jobbet med strukturelle tiltak med mål om å økt ledernærhet til våre ansatte. Boligområdet er rendyrket under felles ledelse. Tilsvarende vil ny lederstruktur innen renhold innføres fra og med 2023. Det medfører mindre kontrollspenn for den enkelte leder med større muligheter for en tettere dialog og samhandling mellom ansatte og ledelse. Endringsarbeidet gjennomføres i tett samspill med tillitsvalgte og verneombud. Det gjennomføres månedlige Partsgruppemøter.

I løpet av 2022 er det gjennomført flere fellesarrangementer med både ansattesamlinger, sommeravslutning ved Skjelvågen kai og en felles julelunsj.

Foretaket har hatt et arbeidsuhell med skade i 2022 (brukket arm) som førte til fravær.

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/HMS -system

For å løfte fokus enda sterkere på HR/HMS arbeid ble selskapets ressurs innen fagområdet et fast medlem av selskapets ledergruppe. Foruten systematisk oppfølging av sykefravær, så har målet vært å jobbe med faktorer som øker nærvær, både strukturelle tiltak (organisering), aktiviteter innen kompetanse- og medarbeiderutvikling og planmessig arbeid med et inkluderende arbeidsliv (IA).

Selskapet benytter et moderne HMS/HR verktøy for strukturert oppfølging av oppgavene i foretaket. Verktøyet effektiviserer, støtter 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 blant annet full sanntids oversikt over sykefravær, permisjoner og ferie mm.

Verktøyet støtter også godt opp under samspillet mellom leder og medarbeider i sykefraværsoppfølging. Det er et mål å ta nye områder av løsningen i bruk for å støtte interne prosesser innen HR/HMS.

FDV-system

Foretaket benytter FDV-systemet Famac-web fra FDV-Huset. Systemet har felles plattform for vedlikehold og renhold. Løsningen benyttes til innmelding, registrering og oppfølging av vedlikeholds- og reparasjonsoppdrag på eiendommene og sikrer god samhandling mellom brukerne av de ulike byggene og avdeling Byggedrift i Steinkjerbygg. Dokumentasjon for håndteringen av lovpålagte oppgaver lagres i Famac-web og bruken av systemet utvikles løpende. Leiekontrakter og andre forhold rundt leie av kommunal bolig administreres i FDV-systemet.

Kvalitetssystem og internkontroll

Foretaket arbeider kontinuerlig med å forbedre selskapets systemer for internkontroll. Det er etablert planer for å forbedre selskapets internkontrollprosesser, godt tilpasset virksomhetens utvikling og modenhet.

Revisjon av selskapets styrende dokumenter, både på innhold og struktur, er et kontinuerlig arbeid. Det pågår en mer omfattende planlagt aktivitet som en forlengelse av organisatoriske endringer hvor kjerne- og støtteprosesser gjennomgås og dokumenteres.

I 2022 er prosjektmodellen evaluert og forbedret, det er innført standard praksis for brannvern/HMS hvor aktiviteter er integrert i selskapets fagsystem. Det er et pågående forbedringsarbeid i driftsorganisasjonen (renhold og vedlikehold) med mål om å definere en bredere felles standard i

arbeidsstruktur. Det er videre etablert ny struktur på systemsiden som støtte til gjennomføring av aktiviteter med tilhørende dokumentasjon. Selskapet benytter felles system med kommunen for styrende dokumenter (EQS). I tillegg til foretakets egne styrende dokumenter suppleres dette med kommunens overordnede regler og retningslinjer.

Miljø og klima

Gjennom 2022 er det jobbet med utgangspunkt i selskapets klimaplan innenfor rammene av økonomiske og personressurser. Det er arbeidet med følgende i 2022:

- Samarbeid med NTE for å skape et innovasjonsprosjekt på parkeringshus. Avsluttet i første omgang på grunn av økonomiske utfordringer.
- Utforsket muligheter for gjenbruk i form av økt fleksibilitet og mer presise byggeprosjekt gjennom bruk av parametrisk design på Innocamp 2.0. Det er foreløpig satt på hold.
- Ytterligere bruk av fjernvarme fra biobrensel som energikilde, avtale med nordbio på fotballhall.
- Deler av bilparken er fornyet med elbiler.
- Alle nye bygg bygges med minimum passivhusnivå.
- Økt fokus på måling av energiforbruk for å se hvor det bør gjennomføres tiltak.

Etikk og samfunnsrolle

Foretaket tilstreber å holde en høy etisk standard. Foretakets etiske standard skal være sammenfallende med Steinkjer kommune sin etiske standard. Steinkjerbygg 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 ansettelser 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 ansettelser.

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 760 boenheter, fordelt på 334 gjennomgangsboliger, 389 omsorgsboliger og 37 boenheter utleid til flyktningetjenesten. Deler av boligporteføljen bærer preg av alder, mangler universell utforming og har et rehabiliterings- og ombyggingsbehov. Fornyelsesprosessen av boligmassen har høyt fokus og flere nye områder er under regulering. Etter at det kommunale mottaket ble lagt ned hadde Steinkjerbygg en plan om nedsalg av om lag 30 boenheter. Krigen i Ukraina endret på dette og Flyktningetjenesten i kommunen fikk behov for alle boligene som det kommunale mottaket hadde disponert. Boligbehovet økte utover året. Det er nå veldig lite ledighet.

Boligavdelingen fikk på plass en boligklargjører i 2022. Funksjonen har ansvar for inn- og utflytting av leiligheter. Etter 2 branner i 2022, heldigvis med gode utfall personmessig, styrkes oppfølging av brannvern via boligklargjører.

Det har i 2022 vært fokus på følgende aktiviteter:

- Vedlikeholdsplaner i en 5-årshorison
- Løpende tilpasse boligporteføljen til behovet
- Fornyelse av utgåtte leiekontrakter
- Forbedret utleieprosessen med digitale løsninger og tettere på leietakere
- Det er besluttet etablering av 6 stk småhus tilpasset ROP-gruppen
- Reguleringsplan for Vårtun Panorama ble endelig vedtatt av kommunestyret i desember
- Reguleringsprosessen for Skjefte Boligpark er igangsatt

Drift og vedlikehold

Steinkjerbygg forvalter 58 formålsbygg samt ulike kontorbygg. Eiendomsmassen består av en god del nye skole- og barnehagebygg og andre bygg av nyere dato med begrenset vedlikeholdsbehov, men også en stor mengde eiendommer der både bygninger og tekniske anlegg bærer preg av alder og vedlikeholdsetterslep. Det er gjennomført grundig vedlikeholdskartlegging på eiendomsporteføljen. Det etableres struktur og rutiner for å utforme gode planer med mål om et verdibevarende vedlikehold. Akutte arbeidsoppgaver løses fortløpende og innmeldte oppgaver håndteres etter bestemulig prioritering.

Avdelingen har fokus på god drift av ventilasjon, varme og kjøleanlegg for å oppnå et godt innneklima og effektiv drift i forhold til energiforbruk.

Drift og vedlikehold er representert i ulike faser av byggeprosjektene for å sikre gode løsninger for den løpende driften.

Nye bygg med ny teknologi krever kompetansepåfyll hos driftspersonalet. Vi har ansatte som tar videreutdanning og opplæring for å ivareta drift og vedlikehold av det nye anleggene. 1 ansatt gjennomførte fagprøve for Byggdrifter i 2022.

Det har vært spesielt fokus på følgende aktiviteter i 2022:

- Etablere god struktur og rutiner for gjennomføring og dokumentasjon av lovpålagte oppgaver
- Etablere gode rutiner og planer med mål om et verdibevarende vedlikehold
- Brannvern
 - Rutiner for egenkontroller er utarbeidet i samråd med brannvesenet som er kontrollerende enhet.
 - Utbedringer av mangler påpekt ved brannsyn og egenkontroller
 - Videreføre arbeidet med å montere komfyrvakter i særskilte brannobjekt og boenheter. Det er montert om lag 80 komfyrvakter
 - Utskifting og komplettering av nødlysanlegg for flere eiendommer
- Energisparende tiltak. Sikre godt samspill mellom ulike tekniske anlegg for å sikre energieffektiv drift.
- Oppgradering av SD-anlegg med utgått teknologi
- Etablert løsning og rutiner for enhetlig overføring og håndtering av heisalarmer

Renhold

Det er gjennomført et omfattende arbeide i 2022 i samspill mellom ledelse, ansatte, tillitsvalgte og verneombud for å etablere en god organisatorisk plattform til å løse oppgavene innenfor renhold fremover.

Målet med arbeidet:

- komme tettere på hver enkelt medarbeider og nærmere våre bygg
- legge mer til rette for samarbeid mellom nærliggende bygg for økt fleksibilitet på ressurser
- forbedre samspill med oppdragsgiver/kommunen
- sterkere knytning til Steinkjerbygg
- legge bedre til rette for faglig utvikling og anerkjennelse av renhold som fag
- gjøre oss bedre i stand til å møte krav om effektivitet/innsparinger

Ny organisering innen renhold innføres fra og med årsskiftet 2022/2023.

Status 2022 avdeling Prosjekt

Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

Null alvorlige ulykker på byggeplass har vært et viktig fokusområde også i 2022. Dessverre har det vært en alvorlig ulykke i 2022. Ulykken skjedde i forbindelse med transport av en svovelsyretank som medførte armbrudd for en person som måtte opereres. Det ser ut til at personen ikke får varig men etter ulykken og er også tilbake på jobb. Vi må hele tiden sørge for trygge rammer i form av strenge krav, god logistikk og hensiktsmessig byggetid. Blir det for hektisk på byggeplassen øker risikoen for at det vil oppstå flere uønskede hendelser. Steinkjerbygg er tydelige på at det er vi som beslutter tempo på fremdrift i våre prosjekter. SHA skal alltid komme først i Steinkjerbygg.

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. Disse rutinene har ført til utestengelse av noen entreprenører. Vi følger også alle seriositetskrav fra anskaffelser.no.

Klima

Steinkjerbygg har en ambisjon om en tydelig miljøprofil. Det er besluttet at alt av nybygg skal bygges på minimum passivhusnivå. Det er også et mål om å ikke benytte plastmaterialer i våre utomhusanlegg på nye prosjekter. Dampsaga bad som et rehabiliteringsprosjekt har vært svært gunstig for miljøet da alt av betong og stål er gjenbrukt. Badet vil også bruke vesentlig mindre energi enn før rehabilitering.

Arkitektur

Steinkjerbygg har et stort ansvar når det gjelder arkitektur og byforskjønnelse. Avdeling Prosjekt har gjennom året ikke hatt noen store prosjekter i tidligfase. Arkitektur har i så måte ikke hatt et like sterkt fokus som tidligere. Det er utarbeidet noen spennende skisser på en «Innocamp 2.0» med parametrisk design. Steinkjerbygg 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 prosjektene er svært sentrale i bybildet. Arkitektur er derfor en vesentlig suksessfaktor for prosjektene. Fine bygg er ofte 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 er et lite grep som vil gjøre både robotisert og manuelt renhold vesentlig enklere i fremtiden.

Prosjektøkonomi

Dampsaga Bad har vært krevende med store avvik på den opprinnelige økonomiske rammen. Det er flere faktorer som forklarer dette. Det kan blant annet nevnes en særdeles høy prisvekst på materialkostnadene i byggeperioden, mer komplekst byggeprosjekt en opprinnelig antatt og høyere priser innenfor de kategoriene som er særegne for basseng.

Fotballhallen ble levert over økonomisk vedtatt ramme. Dette ble varslet før kontraktinngåelse. Årsaken var blant annet at markedsprisen på fotballhall var høyere enn opprinnelig antatt. I tillegg til en del poster som ikke var hensyntatt i de tidlige kalkylene.

På den gjenværende prosjektene ser det ut til at vi har god kontroll på økonomien. På kulturhuset harmonerer gjensstående arbeider godt med gjenværende rammer.

Avdelingen

2022 har vært nok et hektisk år for avdeling prosjekt. I tillegg til ustabilitet i bemanningen hvor en person sluttet, endring av ledelse på avdelingen grunnet sykdom og permisjoner. Dette har også ført med seg en del omrokeringer i prosjektene og arbeidsoppgavene til ansatte i avdelingen.

Gjennom året har vi fått revidert prosjektmodellen og etablert nye rutiner for bestilling av prosjekter. Målet er bedre struktur som skal bidra til mer profesjonell håndtering av tidligfase.

Den raske moderniseringen av bygningsmassen har gitt en del driftsmessige utfordringer i overgangen mellom prosjekt og driftsavdelingen.

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

Totaloversikt prosjekter 2022

Prosjekt	Fase
Folla oppvekstsenter	Utredning
Parkeringshus	Utredning
Steinkjersannan barnehage	Utredning
Fylkets hus og demens	Utredning
Egge helsetun DMS	Gjennomføring
Malm helsetun	Gjennomføring
Dampsaga bad	Gjennomføring
Kulturhuset	Gjennomføring
Mære skole og barnehage	Drift
Fotballhall	Drift
Bergmannsparken	Avslutning

Steinkjerbyggkonsernet

Steinkjerbygg AS ble etablert i 1941 i forbindelse med gjenreisningen av Steinkjer og er morselskapet i konsernet som består av 8 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 AS i 2021 og endret samtidig navn til Sagemestervegen 2B AS. Steinkjerbygg AS overtok aksjene i Fylkets hus AS i april 2022.

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 utgangen av 2022 eier 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
- Fylkets hus AS

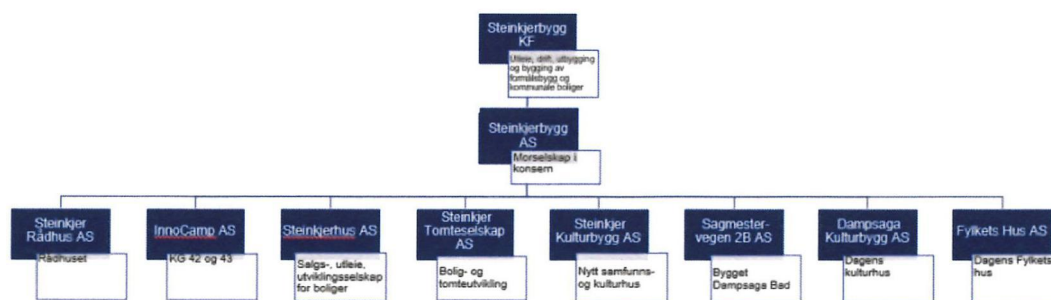
Styret i Steinkjerbygg AS er det samme som styret i Steinkjerbygg KF. Dette gir kommunestyret, via det valgte styret i Steinkjerbygg KF, styringsmulighet i hele konsernet. I 2019 gikk konsernet bort fra gjennomgående styre i datterselskapene over til administrativt styre der daglig leder i konsernet 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-fisjoneringsen, der selskapet står med betydelig gjeld og uten inntekter når det nye kulturkvartalet står ferdig. Konsernets samlede gjeld er også høy med flere rentehevinger i 2022.

Selskapsstrukturen pr 31.12.2022:



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.

Steinkjer Rådhus AS

Steinkjer rådhus AS er fullt ut utleid til Steinkjer kommune med unntak av lokaler til Steinkjer kirkelig fellesråd. Steinkjer kommune benytter 1. etasje (tidligere NAV) til vaksinerings for Covid 19. I tillegg har kommunens flyktningetjeneste flyttet inn på resterende ledige arealer.

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 brannporter 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 42 ble lagt ut for salg tidlig i 2022, men ble ikke solgt innen utgangen av året. Det er en del interesse rundt eiendommen og det er gjennomført samtaler med flere interessenter.

Innovasjonscampusen leies ut fra Steinkjerbygg KF til Innocamp AS som driver fremleie av lokalene til 42 virksomheter fordelt på 24 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 mer areal. De ser for seg en vekst fremover og selskapet får også forespørsler fra bedrifter som ønsker seg inn på InnoCamp. Man jobber derfor med en mulighetsstudie for å se på hvordan InnoCamp skal utvikles videre.

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

Det ble sommeren 2022 ansatt en Trainee som jobber tett på leietakere og med videreutvikling av InnoCamp som en del av sine arbeidsoppgaver.

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 bebyggt, men det er fremdeles flere ledige tomter, både sentrumsnære og i grendesentrene.

Følgende tomteområder har ledige tomter i årsskiftet:

- Vellamelen – Beitstad
- Berethaugen – Stod
- Røysing – Ogndal
- Frøsetåsen – Sørli
- Furuhaugen – Vålen
- Lysheim – Henning
- Storsvebakken – Follafo
- Holderen boligfelt – Malm

Det ble i 2022 solgt 6 tomter, henholdsvis 3 tomter i Hervikmarka, 1 tomt i Holdern og 2 tomter i Haugåshalla. De ledige tomtene markedsføres både på Finn.no og Steinkjerbygg.no. Interessen er stabil. Se www.steinkjerbygg.no for komplett oversikt, situasjonskart og bilder. Det er nå begrenset tilgang på attraktive tomter i Steinkjer. Det som ligger i tomtebanken begynner å bli av eldre årgang. Det arbeides derfor aktivt med konkrete innspill til rulleringen av den nye arealplanen om nye aktuelle tomteområder og da i hele kommunen. Arbeidet med detaljregulering av trinn 3 i Frøsetåsen har startet og vil aktiviseres utover i 2023.

Steinkjerhus AS

Steinkjerhus AS har om lag 90 av utleieleilighetene i konsernet. De kommer i tillegg til antall boenheter i Steinkjerbygg KF. Det planlagte nedsalget i 2022 ble satt på vent da boligbehovet steg utover året grunnet bla. krigen i Ukraina og økende flyktningestrøm.

Noe av boligmassen er av eldre årgang 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.

Steinkjerhus AS er også ansvarlig for den vedtatte reguleringsplanen for Vårtun Panorama. Reguleringsarbeidet med Skjefte boligpark er oppstartet og forventes vedtatt i løpet 2023. Reguleringsplan for Lø boligpark er oppstartet og forventes vedtatt i løpet av 2023. Foreløpige planer er utbygging etter samme prosjektmodell og boligmodell som på Kvamsskogvegen boligpark.

Det er i 2022 solgt følgende boliger/leiligheter.

- 2 leiligheter i Skolegata 31/33
- Kvamsskogvegen 5A

Steinkjer Kulturbygg AS

Steinkjer Kulturbygg AS er byggherre og utbyggingsselskap for det nye kulturkvartalet som er under realisering ved Steinkjer torg. Selskapet eier/fester all tomtegrunn 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.

Det nye kulturhuset skal bygges som en totalentreprise av Veidekke AS og skal stå ferdig sommeren 2023.

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. Selskapet er enige om 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 leie arealer 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, vil dagens leieinntekter bortfalle. Eiendommen vil bli lagt ut for salg i løpet av våren 2023.

Fylkets hus AS

Fylkets hus AS eier eiendommen og bygget hvor Trøndelag fylkeskommune (TFK) holder til. TFK leier hele eiendommen og har framleie av noe arealer (KS). TFK har ansvar for FDV på bygningsmassen og inngår i TFK budsjetter. Fylkets hus AS har ansvar for utvendig vedlikehold samt sommer- og vintervedlikehold. TFK vil være leietaker fram til medio 2024.

Finans, økonomi og resultat

Årsregnskapet er gjort opp med et regnskapsmessig mindreforbruk på kr.6.015.000,- mot et budsjett på kr 1.784.000,-. Styret innstiller til at mindreforbruket overføres disposisjonsfondet, der kr. 4.231.000,- øremerkes disposisjonsfond vedlikehold.

Omsetningen ble kr 272,1 millioner i 2022 som tilsvarer en vekst på kr 32,2 millioner fra 2021.

Balansen viser at egenkapitalen er kr 884.130.000,-. Bokført verdi på foretakets eiendommer pr. 31.12.22 er kr. 3.158.901,-.

Finans

Norges Bank fortsatte å heve renten i årets siste tertial. Tre rentehevinger på til sammen 1 prosentpoeng i årets 4 siste måneder. Sentralbanken uttaler at det mest sannsynlig kommer en ny renteheving i mars, men den økonomiske utviklingen framover vil avgjøre dette. Mye tyder likevel på at vi får en rentetopp i 2023. Gjennomsnittlig porteføljerente er 3,171% ved årsskiftet, mot 1,967% ved utløpet av 2. tertial.

Totalt utgjør lånene 3.071 millioner. Andelen lån med fast rente er 29%. I løpet av det kommende året vil lån med et samlet volum på 851 millioner komme til forfall. Dette lånevolumet skal refinansieres. Låneporteføljens gjennomsnittsdurasjon er 1,59 år. Sammensetningen av låneporteføljen er i samsvar med kommunens finansreglement og det har ikke vært avvik i forhold til dette i perioden. Samlet finansiell risiko vurderes å være akseptabel.

Markedet for lån med kommunal risiko

I løpet av 2022 har Norges Bank hevet renten med i alt 2,25 prosentpoeng, slik at styringsrenten ved årsskiftet nå er 2,75%. Årsaken til den kraftige renteøkningen er at prisstigningen har økt kraftig i løpet av året og at inflasjonen ligger langt over det langsiktige målet på 2%. Internasjonalt er bildet det samme; kraftig økende renter og høy prisstigning. Årsaken til den kraftige prisstigningen er sammensatt, men mye skyldes forstyrrelser i forsyningskjeder og ubalanse i markedet for mange varer i etterkant av koronapandemien. I tillegg har Russlands angrepskrig på Ukraina hatt betydelig innvirkning, særlig på energimarkedet.

For 2023 forventes det nå at Sentralbanken vil heve renten med ytterligere 0,25 prosentpoeng i mars. I tillegg prises det inn en 50% sannsynlighet for at vi får en siste, og tilsvarende, heving i juni. Norges Bank uttaler at det er utviklingen framover som vil avgjøre forløpet.

Den økonomiske utviklingen har vært noe sterkere enn lagt til grunn de siste månedene. Man ser nå en avmatning i arbeidsmarkedet og tendenser til økende ledighet. Lønnsoppgjøret til våren vil også ha stor betydning for rentesettingen framover.

Grafen viser hvordan forventningene til fremtidig utvikling i den korte renten har utviklet seg gjennom året. I desember 2021 var forventet rentetopp (3M nibor) på ca 1,80% i desember 2023. Ved årsskiftet nå er forventet rentetopp 3,35% i september 2023:



I tillegg til at rentene har økt, har også påslaget for risiko (marginen) til ulike låntagergrupper økt. Spesielt gjelder dette for de svakeste kredittene, men også for kommunal risiko har det vært en økning.

Sammensetning av låneporteføljen

Den største andelen av lån kommer fra Kommunalbanken, men en betydelig andel er også finansiert via verdipapirmarkedet. I tillegg er det anskaffet lån fra KLP.

Långiver	31.des.22	Andel
Kommunalbanken	2 050	0,67
Verdipapirmarkedet	839	0,27
KLP	176	0,06
Andre	5	0,00
(tall i mill.)	3 071	1,00

Om foretakets låneportefølje

Den største andelen av lån er etablert i Kommunalbanken.

- To av lånene her har fastrente med forfall i 2028 og 2029.
- Sju av lånene har flytende rente basert på 3M nibor med flytende margin, som långiver kan endre på kort varsel. Ved utløpet av 2022 er den flytende marginen på 0,60 prosentpoeng, slik den har vært i lengre tid. Lånene med flytende margin har lang løpetid.
- To av lånene har flytende rente basert på 3M nibor med *fast* margin på 0,21 prosentpoeng. De flytende lånene med fast margin forfaller hhv. i september 2023 og mars 2024.

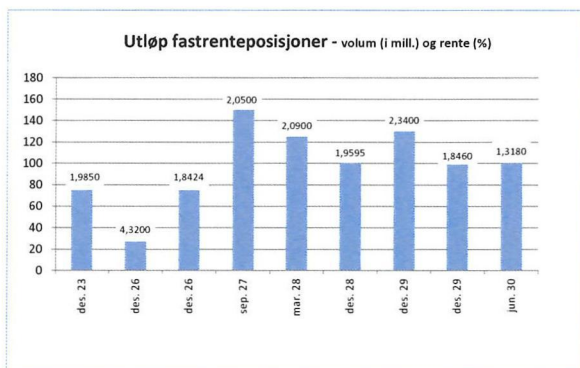
Via verdipapirmarkedet er det etablert i alt 4 lån som til sammen utgjør 27% av låneporteføljen.

- To av lånene er kortsiktige sertifikatlån som forfaller i februar og april.
- Ett av lånene er et obligasjonslån med fastrente. Dette har forfall i februar 2027.
- Ett av lånene er obligasjonslån med flytende rente basert på 3M nibor. Marginen på lånet er fast med 0,188 prosentpoeng i hele lånets løpetid. Dette lånet forfaller i mars 2023.

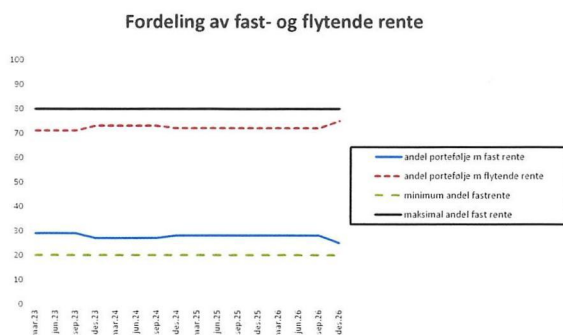
Det er etablert ett lån i KLP. På dette lånet er det flytende rente basert på 3M nibor, fast margin på 0,31 prosentpoeng og forfall i juni 2024.

For å sikre et ønsket nivå med fastrente, er det etablert 6 renteswapper. Til sammen utgjør volumet på disse 477 millioner.

Grafen illustrer alle fastrenteposisjonene i låneporteføljen med fastrentenivå, volum og utløpsdato for fastrenten:



Fastrenteandelen i låneporteføljen er 29%. I grafen under er andelen fastrente framskrevet for neste 4-årsperiode. Det er her forutsatt at det ikke etableres nye fastrenter i perioden.



Låneporteføljen har en gjennomsnittlig durasjon (varighet) på 1,59 år.

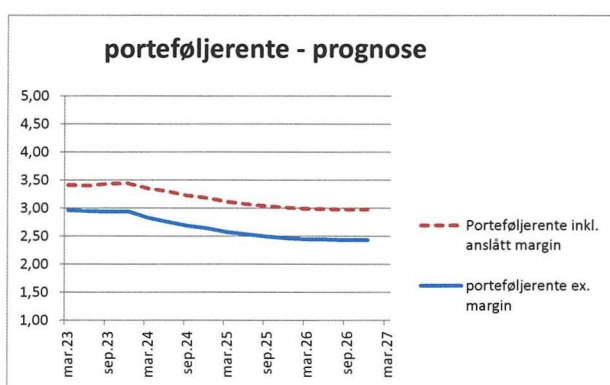
Strategi for rentesikringer

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

Porteføljerenten har steget til 3,171% ved utløpet av 2022. Dette er 1,204 prosentpoeng høyere enn ved utløpet av 2. tertial.

I grafen under er det gjort en framskriving av gjennomsnittlig porteføljerente for de 4 neste årene. Denne baserer seg på eksisterende fastrenteposisjoner, som forutsettes holdt til forfall. Videre legges det til grunn at renten på flytende lån blir lik nivået som ligger i forwardrentene og at de marginer vi i dag ser, holdes uendret:



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.

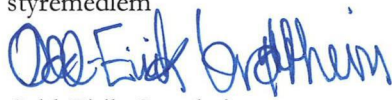
Steinkjer 17.02.2023


Per Tore Bratberg

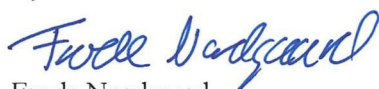
styrets leder


Kristian Lunde Jensen

styremedlem


Odd-Eirik Grøttheim

styremedlem


Frode Nordgaard

Administrerende direktør


Gjertrud Holand

nestleder


Anne Marthe Høgsnes

styremedlem


Jon Erik Brandtsegg

styremedlem