

STAVANGER BYGGDRIFT KF

Stavanger byggdrift KF (Foretaket) er et kommunalt foretak opprettet i medhold av kommuneloven §11, som forestår drifts-, vedlikeholds- og renholdstjenester for bygninger tilhørende Stavanger kommune. Foretaket leverer også mat til sykehjem fra eget produksjonskjøkken.

Foretaket står ellers fritt til å drive samme type relaterte tjenester overfor andre offentlige eller private institusjoner også i andre kommuner.

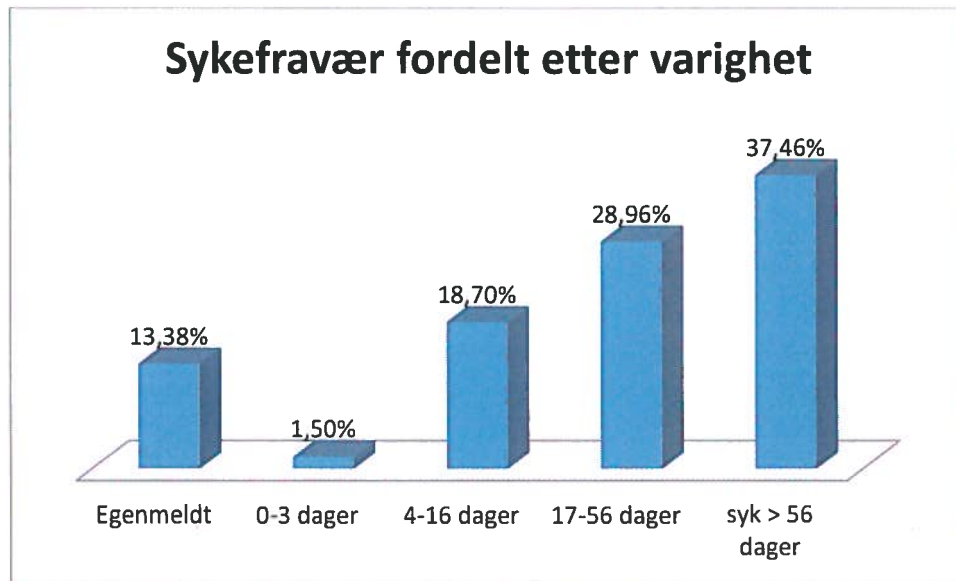
HENDELSER OG UTFORDRINGER I LØPET AV ÅRET

- Omstillingsarbeidet i Stavanger kommune av 2011 resulterte i konkurranseutsetting av renholdstjenestene i Tasta bydel, jfr bystyresak 100/13 (2013/9840). Konkurranseutsettingen innebar at tjenestene ble lagt ut i markedet uten at Foretaket fikk delta i anbudet. 12 stillinger ble berørt og ansatte overføres til andre bygg.
- Forholdet til utvikling og justering av vårt databaserte ordresystem FacilityStation (FS) har vært krevende. FS er fra kommunens side en forutsetning for vår samhandling med SE. Systemet lider fortsatt av en manglende overordnet plan for videreutvikling av systemmessige funksjoner. Utbedringer blir etterspurt på bakgrunn av opplevde praktiske problemer med eksisterende løsning. Dette er en krevende arbeidsform som opptar betydelige ressurser i Foretaket. Fra Foretakets side anses det som dårlig ressursforvaltning å stadig skyve dette ut i tid, og det oppleves som urimelig for personalet å måtte forholde seg til et mangelfullt system. Svakheterne i FS medfører også usikkerhet rundt fakturering og dermed også for regnskapet til Foretaket.
- Foretakets muligheter som tilbyder i det private markedet er sterkt begrenset av at man må benytte FS som system, fordi systemet krever at private oppdrag må håndteres med manuelle kontroller.
- Samarbeidet med Bestiller er tett og tillitsbasert og fungerer i det vesentlige godt. Den pålagte distansen mellom Bestiller og Utfører gir likevel sine utfordringer. En sak med en endret oppgavefordeling er bebudet. Ventelig vil den berede grunnen for en nærmere integrasjon i det minste i oppgaveløsningen. Begge organisasjonene har det samme mål; effektiv oppgaveløsning for bedre bygg.
- Stavanger kommunes vedlikeholdsstrategi ble vedtatt. Dette kan bære bud om et større fokus på ivaretagelse av de store verdier som fellesskapet har stående i bygningsmasse. Det er å håpe at Foretaket med all sin erfaring og kompetanse i enda større grad får bidra til å ta vare på og utvikle byggene til beste for brukerne og innbyggerne. Foretakets ansatte er 1. linje og den nærmeste til å ivareta brukers behov. Det ligger et stort samarbeidspotensiale her.

SYKEFRAVÆR

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Driftservice		11,6	7,7	7	8	8,2	4,9	4,5	6,4		7,7	5,9
Miljøservice		13	15,6	11	14,1	12,2	12,4	12,4	11,4		12,9	12,5
Kjøkken			11,8	3,6	3,5	5,4	9	8,4	8,9		14,3	6,75
Administrasjon		3,5	3,6	6,6	7,9	7,3	11,1	1,3	2,4		1,0	2,9
Samlet	12,9	12,3	12,9	9	11,9	10,5	9,8	9,3	9,3	11,9*	10,65	8,76

*Ved overgang til nytt datasystem for lønn og personal var det for store deler av året ikke tilgjengelige data for registrert sykefravær. Det er stor usikkerhet knyttet til kriteriedataene.



Foretaket har arbeidet aktivt med tiltak for å redusere sykefraværet gjennom hele året. Det er et vedvarende stort fokus på arbeidet med oppfølging av sykemeldte. Foretaket fremholdes som dyktige på dette arbeidet blant kommunenes virksomheter.

Det er fremdeles langtidssykefraværet som er utfordringen, dette står for ca 70% av fraværet.

STYRET

Foretaket har hatt et styre der 4 av medlemmene er oppnevnt av bystyret og et medlem er valgt av og blant Foretakets fast ansatte. Første varamedlem møter fast som observatør i alle møtene. Styreperioden følger kommunevalgperioden.

Det har i 2013 vært avholdt 7 styremøter. Styret har hatt 38 saker til behandling.

Av viktige saker nevnes:

- Bestiller/Utfører organiseringen i kommunen. Rådmannen fremmet sak for politisk utvalg vedr. konkurranseutsetting av tjenester.
- Innspill ved revidering av Eierskapsmeldingen
- Økonomioppfølging
 - o Facility Station – FS (vårt økonomi-, ordre- og avtalesystem) har vært en vedvarende problemstilling pga sine mangler og dårlige rapporterings- og kontrollmuligheter
- Strategiarbeid
- Sykefravær og arbeid for å redusere dette

Det er utbetalt styrehonorar på tilsammen kr. 245.119,-.

DAGLIG LEDER

Daglig leder har mottatt lønn og annen godtgjørelse på kr. 907.538,- og en pensjonspremie på kr. 77.877,-.

LIKESTILLING

Antall ansatte tilsvarer 255 årsverk. Innen renhold er de fleste kvinner og innen drift og vedlikehold flest menn. Det har vist seg vanskelig å rekruttere det underrepresenterte kjønnnet til avdelingene, selv om dette er et ønske for Foretaket. Foretaket har en bevisst holdning til dette ved ansettelse.

I foretakets styre er det 2 kvinner av 5 faste medlemmer.

ARBEIDSMILJØ

Antall	Årsverk	Ansatte
Administrasjon	11,8	12
Driftservice	88,4	93
Miljøservice	144,8	218
Kjøkken	9,6	11
Totalt	254,6	334

Det har vært avholdt 8 møter i Foretakets arbeidsmiljøutvalg med behandling av 53 saker. Blant disse nevnes

- Jevnlig oppfølging av saker meldt i Synergi, systemet for avviksregistrering
- Sykefravær
- Oppfølging etter helseundersøkelser
- Systematisk HMS arbeid gjennom bl. annet vernerunder
- Sosiale tiltak

Obligatoriske kurs for verneombud er gjennomført.

Foretaket har et multikulturelt miljø med ansatte fra nærmere om lag 40 forskjellige nasjonaliteter. Det er ikke blitt rapportert hendelser om diskriminering av ansatte gjennom året.

YTRE MILJØ

Foretaket er sertifisert Miljøfyrtårn.

Ut fra hensynet til miljøet prioriterer Foretaket bruk av miljøvennlige produkter. For renhold betyr dette bruk av tørrmopping der dette er mulig. I størst mulig grad benyttes mikrofiber eller annen spesialfiber som krever minimal bruk av såpe eller kjemikalier.

Innen vedlikehold benyttes for det meste vannbasert maling. Oljebasert maling brukes kun i begrenset omfang. Bygningsmateriale sorteres for gjenvinning på egen anlagt kildesorteringsstasjon.

Foretaket har 2 gassdrevne biler og 2 hybridbiler.

FREMTIDSUTSIKTER

Gjennom politiske vedtak ble det omsider en avklaring vedr. konkurranseutsetting av en andel av foretakets oppdragsportefølje. Foretaket innretter seg etter dette og har samtidig et forsterket fokus på å ta oppdrag for andre offentlige institusjoner. NAV ble i løpet av høsten føyet til kundelisten.

Foretaket jobber bevisst også med å nå andre eiendomsrettede avdelinger med vår ekspertise.

Rivningsoppdrag blir det stadig mer av. Stavanger eiendom er vår største kunde og fortjener oppmerksomhet deretter. Samarbeidet er blitt bedre og tettere gjennom 2013. Det avholdes jevnlig møter på et operativt nivå for å avstemme forventninger på begge sider.

Fra eiers side er det tydelig signalisert at man vil jobbe for en langsiktig kontrakt for å gi stabilitet og forutsigbarhet for oppdragsmengden. Dette arbeidet er enda ikke slutført.

Foretaket har et ønske om å være mer aktive inn i det private næringsmarkedet, men det pålagte systemet FacilityStation er så dårlig egnet for dette formålet at man har måttet holde aktiviteten på et minimum.

Kapasitetsgrensen på SBD Kjøkken med hensyn til lagerplass er på det nærmeste nådd. Det må gjøres en vurdering av hvordan denne situasjonen skal møtes. Økning av porteføljen og leveransene vil kreve større arealer.

Samarbeid

Skal tjenestene videreutvikles både med tanke på kostnadseffektivisering og kvalitetsutvikling, er det etter Foretakets oppfatning behov for et tettere samarbeid mellom Forvalterenhet (SE) og de operative funksjonene (SBD). Slik vil en få mer kontroll over prioritering, planlegging, tilrettelegging og gjennomføring av vedlikeholdsarbeidet. En viss vertikal integrasjon i den utøvende linjen kan føre til en mer rasjonell og effektiv bruk av tilgjengelige ressurser. Utfører sitter i dag med bred kompetanse om byggene og deres drifts og vedlikeholdsbehov. Ved å nyttiggjøre denne kompetansen i planleggingen vil kart og terreng kunne bli bedre avstemt, hvilket vil kunne forbedre byggene og øke sikkerheten og regulariteten i driften av dem.

Foretaket vurderer for tiden å foreslå en omorganisering som innebærer en samlokalisering av Forvalterenheten og Byggdrift. Foretaket har også ved flere anledninger fremmet forslag om at Bestiller bestilte «i stort» heller enn enkeltoppgaver (f.eks «forvalt og drift skole X ihht tilstandsgrad 1,5» evt «for å oppnå tilstandsgrad 1,5»). En slik løsning vil bidra sterkt til å ta igjen vedlikeholdsetterslep, men fordrer at det anskaffes et egnet planleggings- og styringsverktøy, jfr. fremlagt vedlikeholdsplan pkt 2.3.1. Det påpekes også jevnlig fra Foretakets side at nyanskaffelse av et tidsriktig og fremtidsrettet styringsverktøy vil være en lønnsom investering for eier mht både effektivitet, bruksmuligheter og sikring av eiers verdier. En oppgradering av dagens system vil derimot være både ineffektivt og kostbart, og vil ikke gi de nødvendige fremtidsmuligheter for å overvåke og sikre bygningsmassen.

ÅRSRESULTAT OG STILLING

	B2013	R2013	R2012	Endring	R%-vis endring
Tot. omsetn.	235 296 807	269 060 575	237 568 895	31 491 680	13,26
Resultat	21	4 756 448	0	4 756 448	

Økning i omsetning skyldes økte bestillinger fra Stavanger eiendom. Økt oppdragsmengde både innen større prosjekter og rivningsoppdrag bidrar til betydelig omsetningsøkning.

Det oppleves som et godt forhold mellom Bestiller og Byggdrift. Det er Foretakets oppfatning at et enda nærmere samarbeid allerede på planleggingsstadiet ville vært ønskelig for å bli mer treffsikre i budsjetteringsøyemed.

Det ble foretatt en budsjettjustering i styrets junimøte med nær 27 mill i omsetningsøkning. I ettertid viser dette seg å være et for forsiktig anslag.

Årsresultatet etter avsetning til pensjonsfond er på kr. 4,75 mill. Dette er å anse som et akseptabelt resultatnivå for foretaket, dog kun med en margin på 1,78% av omsetningen.

Egenkapitalandelen er etter dette 2% og karakteriseres som ikke tilfredsstillende. Det følger dermed av Eierstrategien at det ikke er aktuelt med tilbakeføring av midler til bykassen.

Avsetning til pensjonsfond

Premieavvik (akkumulert)	16 695 590
Avsetning pensjon/premieavvik	<u>-15 047 489</u>
Underdekning i pensjonsfondet	<u>1 648 101</u>

Denne underdekningen oppsto i årsavslutningen for 2012.

DISPONERING AV ÅRSRESULTATET

Styret foreslår flg. disponering av regnskapsmessig mindreforbruk:

Regnskapsmessig mindreforbruk 2013	4 756 448
Dekning av avvik mellom pensjonsfond og akkumulert premieavvik per 31.12.2013	1 648 101
Til disposisjonsfond	3 108 347

Styret sier seg tilfreds med resultatet for 2013, og fastslår at årsresultatet på kr. 4,75 mill. bidrar til å bedre egenkapitalandelen, dog ikke nok i forhold til de stadig økende pensjonsforpliktelsene. Egenkapitalsituasjonen tillater ikke utdeling av utbytte.

Stavanger, 13. mars 2014

Ingebjørg Folgerø
Styreleder

Gaute Juveth

Kari Nessa Nordtun

Abdurrashid Abdi Hassan

Tor Arvid Josdal

Erik T. Hirth
Daglig leder