

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.

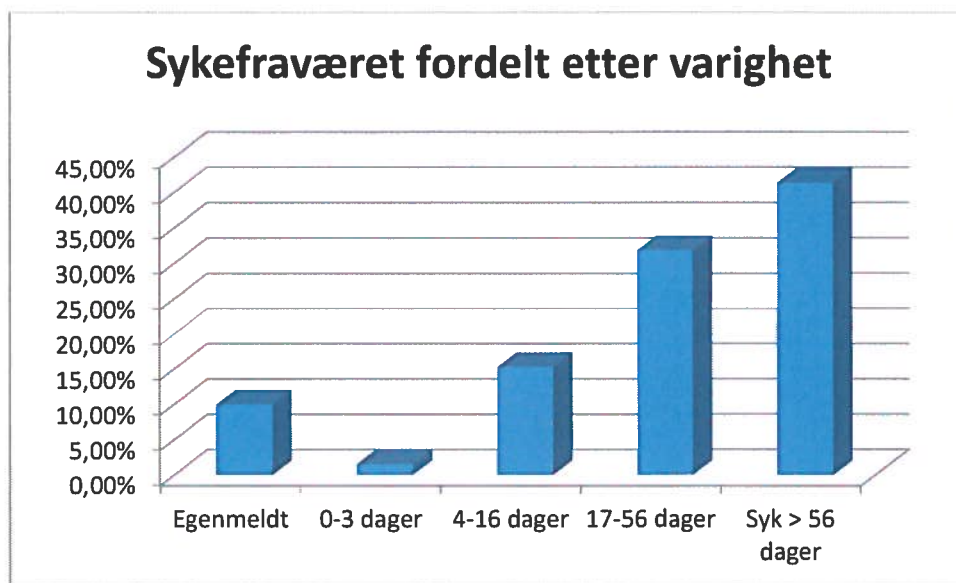
HENDELSER OG UTFORDRINGER I LØPET AV ÅRET

- Foretaket har fra og med 2012 fått et helt nytt styre. Det ble holdt et eget styreseminar i februar for å gi en innføring i virksomheten og forståelse av driften.
- Bystyrets vedtak om at Byggdrifts priser skulle forbli uendret fra året før, innebar et brudd med eierstrategiens selvkostprinsipp og medførte at vårt reviderte budsjett for 2012 viste et negativt resultat på kr. 9,6 mill.
 - Bystyret gjorde delvis skadebot i maimøtet ved å vedta kompensasjon for økte lønnskostnader, som for året viste seg å bli kr. 4,5 mill.
- Omstillingsarbeidet i Stavanger kommune av 2011 påla Foretaket krav om effektivisering på kr. 14,5 mill. En grundig sammenligningsstudie avdekket mulige effektiviseringsgevinster som det gjennom året ble jobbet med å realisere. Med tilfredshet fastslås det at målet ble nådd. I 2012 har dette blitt effektivert med full virkning og har fungert etter planen.
- Streiken varte i 2 uker og 148 ansatte i Byggdrift var tatt ut av produksjonen. Renholdet ble kraftigst rammet da ca 100 renholdere var borte fra arbeidet, 10 skoler og 6 barnehager måtte stenge på grunn av manglende renhold. Kunder med fastprisavtale ble kreditert totalt ca kr 900.000 for manglende utført arbeid, i tillegg tapte vi omsetning for om lag et like stort beløp.
- 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. Det er dårlig ressursforvaltning å stadig skyve dette ut i tid, og urimelig for personalet å måtte forholde seg til et så mangelfullt system. Svakhetene i FS medfører også usikkerhet rundt fakturering og dermed også for regnskapet til Foretaket.
- Foretakets økonomiske situasjon synes presset fra mange hold
 - Manglende justering av Foretakets timepriser som følge av budsjettvedtak. I realiteten fungerer dette som et fordekt budsjettkutt.
 - Svak egenkapitalgrad som følge av endringer i regnskapsførsel av pensjonsforpliktelsene.
- Arbeid med langsiktig kontrakt med Stavanger eiendom (SE) ble brakt til en foreløpig ende med vedtak i Kommunalutvalget for miljø og utbygging i januar 2010. Her ble overordnede rammer for det videre kontraktsarbeidet endelig lagt. Utarbeidelse av endelig hovedavtale og oppdragsavtalene gjenstår fortsatt. Dette medfører begrensninger i mulighetsrommet for Foretaket.

SYKEFRAVÆR

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

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



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

Det er fremdeles langtidsykefraværet 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 som observatør i alle møtene. Styreperioden følger kommunevalgperioden.

Det har i 2012 vært avholdt 8 styremøter. Styret har behandlet til sammen 35 saker.

Av viktige saker nevnes:

- Bestiller/Utfører organiseringen i kommunen. Rådmannen fremmet sak for politisk utvalg.
- Økonomioppfølging
- Strategiarbeid
- Sykefravær og arbeid for å redusere dette
- Facility Station – FS (vårt økonomi- og avtalesystem) og manglende fremdrift i videreutviklingen av dette
- Byggdrift ble Miljøfyrtårn sertifisert i alle sine 3 aktuelle kategorier;
 - o Kjøkken/kantine, Renhold, Håndverker- og driftstjenester

Det er utbetalt styrehonorar på tilsammen kr. 213.675,-.

DAGLIG LEDER

Daglig leder har mottatt lønn og annen godtgjørelse på kr. 827.746,- og en pensjonspremie på kr. 72.107,-.

LIKESTILLING

Antall ansatte tilsvarer 250,6 årsverk. Innen renhold er de fleste kvinner og innen drift og vedlikehold flest menn. Det har vist seg vanskelig å rekruttere det underrepresenterte kjønn til avdelingene, selv om dette er et ønske for Foretaket. Foretaket har en bevisst holdning til dette ved ansettelse.

ARBEIDSMILJØ

Antall	Årsverk	Ansatte
Administrasjon	11	12
Driftservice	82,5	87
Miljøservice	147,1	222
Kjøkken ¹	10	11
Totalt	250,6	332

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

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 i forskjellige containere for gjenvinning.

Foretaket har 2 gassdrevne biler og 2 hybridbiler. Ved siste nyanskaffelse ble det stilt krav til et maksimalt CO2 utslippsnivå på 140g/km for en varebil.

Byggdrift ble Miljøfyrtårn sertifisert, arbeidet med å bevisstgjøre oss arbeidsprosessene med henblikk på avfallsreduksjon er startet. Containere for sortering av bygningsavfall er satt opp ved lageret.

MEDARBEIDERTILFREDSHET

Det ble i 2012 gjennomført en medarbeiderundersøkelse. Den forrige ble gjort i 2010. Svarskjemaet var kun tilgjengelig i elektronisk format, hvilket ble en utfordring for våre ansatte grupper som ikke har sin arbeidsplass med tilgang til egen PC. Det ble gjort en PC tilgjengelig på kontoret og gitt mulighet for både hjelp og veiledning. Det antas imidlertid at overgangen til elektronisk besvarelse er hovedårsaken til at svarresponsen sank fra 54% til 46%.

Samlet sett fremstår medarbeiderundersøkelsen med en svak tilbakegang på mange parametere. Særlig for avdeling Kjøkken var tilbakemeldingene bekymringsfulle. Dette er i skarpt fokus i 2013.

¹ Kjøkkenet har en lærling som ikke inngår i tallene.

FREMTIDSUTSIKTER

Gjennom det meste av 2012 har det pågått en prosess for hvorledes den endelige organiseringen av Bestiller/utfører leddene skal bli. Det skaper uro blant de ansatte når konkurranseutsetting blir fremholdt som et middel for å redusere kostnadene, og når man på relativt kort sikt må forvente endringer i ukjent retning. Saken startet opprinnelig som en ren finansiell sak, hvor det politisk ble etterspurt et økonomisk besparingspotensiale. I rådmannens fremlagte sak finnes det ingen dokumentasjon på at de foreslåtte grep vil bidra med positiv gevinst.

Foretakets største kunde er Stavanger eiendom. Foretaket jobber bevisst med å beholde og utvide sine markedsandeler mot Stavanger kommune. Et tettere samarbeid mellom oss ville kunne avstedkomme nye og hensiktsmessige arbeidsoppgaver, dette vil ha fokus i tiden som kommer.

Fra eiers side ble 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.

ÅRSRESULTAT OG STILLING

	B2012	R2012	R2011	Endring	R%-vis endring
Tot. omsetn.	178 466 023	237 568 895	214 645 071	22 923 824	10,68%
Resultat	-9 590 133	0	3 425 436	-3 425 436	-100,00%

Styret godkjente budsjettjustering som følge av Bystyrets vedtak om at våre timepriser skulle forbli uforandret fra 2011 gjennom hele 2012. Ut over dette er det ikke foretatt budsjettendringer gjennom året.

Økning i omsetning skyldes i stor grad økt bestillerbudsjett hos Stavanger eiendom som følge av vedtaket om at økning i gjengs leie skal gå til å styrke boligvedlikeholdet. Et langt større videresalg av varer enn budsjettet førte til merinntekter i størrelsesorden kr 2 millioner.

Det oppleves som et forbedret forhold mellom Bestiller og Byggedrift. En økende oppdragsmengde går nå direkte til oss for utførelse på mest mulig hensiktsmessig måte.

Bystyret vedtok i mai at Byggedrift skulle godskrives økte utgifter til dekning av lønnsøkninger. Samlet godtgjørelse for årets lønnsjusteringer mottok vi derigjennom kr. 4,4 mill.

Positiv regnskapsmessig nettoeffekt på drøyt kr 4 millioner mot budsjett av pensjonsfaktorene reguleringspremie og premieavvik. Inntektsføringen av et stort negativt premieavvik innebærer imidlertid at saldo akkumulert premieavvik har økt med drøyt kroner 5,3 millioner, som må utgiftsføres i senere regnskapsår. Styret besluttet derfor å øke avsetningen til pensjonsfond med årets tilgjengelige midler, knapt kr 3,3 millioner.

Bystyret styrket foretakets balanse med et egenkapitalinnskudd på kr. 20 millioner. Det bidro til at foretakets egenkapital ikke lenger er negativ. Egenkapitalandelen er etter dette 0,2%. Det følger dermed av Eierstrategien at det ikke er aktuelt med tilbakeføring av midler til bykassen.

**Styret fastslår at årsresultatet på kr. 0,- er i tråd med eierstrategiens selvkost prinsipp.
Egenkapitalsituasjonen tillater ikke utdeling av utbytte.**

Stavanger, 14. mars 2013




Ingebjørg Folgerø
Styreleder



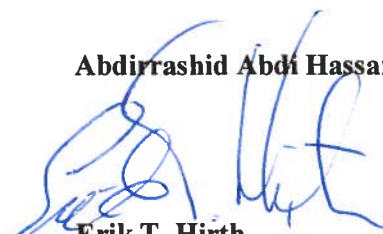
Gaute Juveth



Kari Nessa Nordtun



Tor Arvid Josdal



Abdirrashid Abdi Hassan

Erik T. Hirth
Daglig leder