



Vågan eiendom KF

Årsmelding 2015



1. Om virksomheten

Navn:	Vågan eiendom KF
Organisasjonsform:	Kommunalt foretak
Organisasjonsnummer:	987 548 959
Eier:	Vågan kommune
Etablert:	01.01.2005
Postadresse:	Postboks 802 8305 Svolvær
Besøksadresse:	Kongsvatnveien 15 8300 Svolvær
Antall medarbeidere:	65
E-post:	eiendom@vagan.kommune.no

Vågan eiendom KF's ansvarsområde og hovedoppgave er å ivareta eieransvaret for Vågan kommunes formålsbygg, idrettsbygg og -anlegg, kulturbygg og utleieboliger.

Vågan eiendom KF har i tillegg til dette ansvar for programområdet Idrett, inkludert drift av Svolvær svømmehall, samt boligsosiale virkemidler (startlån, boligtilskudd, bostøtte mv.).

Vågan eiendom KF skal, ut fra forretningsmessige prinsipper, forvalte realverdien av eiendommene, og har ansvaret for drift, vedlikehold, utvikling og renhold av bygningsmassen.

2. Om bygningsmassen

Arealet som forvaltes utgjør i overkant av 71.500 m², fordelt som følger:

Bygggruppe	Antall	Areal	% av tot. areal
Administrasjonsbygg	1	3.079	4,3 %
Førskolelokaler	4 ^{*)}	826	1,2 %
Skolelokaler	10	23.458	33,3 %
Institusjonslokaler	4	15.373	21,6 %
Idrettsbygg	3	7.953	10,1 %
Kulturbygg	5	4.014	5,7 %
Verksted/lager	8	4.600	6,5 %
Boliger (ex. omsorg)	171	12.252	17,2 %

^{*)} Vågan eiendom KF forvalter 4 frittstående førskolelokaler, men i tillegg kommer 389 kvm som er knyttet til skolelokaler. Disse arealene er medtatt under kategorien skolelokaler.

3. Våre virksomhetsområder

3.1 Administrasjon

Besto i 2015 av daglig leder og innkjøpsrådgiver. Ivaretok overordnet styringsansvar og dialog opp mot politisk nivå, samt innkjøpsfunksjonen for hele kommunen.

3.2 Boligkontoret

Avdelingen besto av 3 ansatte (2,5 årsverk) og ivaretar ansvar for utleie av boliger og idrettsanlegg, boligsosiale virkemidler og oppfølging av løpende leieforhold.

Som følge av foretakets svake økonomi har stillingen som eiendomskonsulent stått vakant i 2015.

Avdelingen har bidratt positivt til at Vågan kommune har klart å bosette det antall flyktninger som er vedtatt.

3.3 Utbyggingsavdelingen

Avdelingen består av 3 ansatte (3 årsverk) og ivaretar Vågan kommunes ansvar som byggherre ved investerings- og utbyggingsprosjekter, og ivaretar i de fleste tilfeller både prosjekt- og byggelederoppgavene.

Avdelingen har i 2015 arbeidet med bl.a. følgende prosjekter:

- Henningsvær kirke
- Storgata 36
- Vei til alpinbakken
- Utvidelse Vågan lokalmedisinske senter
- Ventilasjon Våganhallen
- Vågar turn- og håndballhall
- Brannstasjon Kongsvatnveien
- Skisseprosjekt Vest-Vågan skole
- Skisseprosjekt ny skole og barnehage i Kabelvåg
- Påkostning skolebygg
- Kabelvåg kirkegård
- HK-bygget (VIO skole)
- Bibliotekbygget (Psykisk helse)
- Langåsen natur- og skulpturpark
- Heis Vågan rådhus
- Boligtomter Saltværingsholmen Henningsvær
- Kabelvåg stadion

Enkelte prosjekter løper over flere år, slik at noen ble avsluttet i 2015 og andre fikk sin begynnelse i 2015. Enkelte vil således også løpe inn i 2016.

3.4 Bygningsdrift og -vedlikehold

Avdelingen har 16 ansatte og har ansvaret for alle oppgaver og rutiner som er nødvendige for at en bygning eller et anlegg skal fungere som planlagt. Daglig skjøtsel, oppfølging og ettersyn av tekniske anleggs funksjoner, forsyning av vann og energi, renovasjon m.m. er eksempler på oppgaver som omfattes.

Viktige hendelser 2015:

- Prioritert vedlikehold av utleieenheter gjennomført.

Hovedutfordringer/-prioriteringer videre:

- Avsetning til vedlikehold er for lav (kr. 30,- mot minimum anbefalt kr. 100,- pr. m²). Behov for økte rammer eller redusert bygningsmasse.
- Boligvedlikehold fortsatt prioritert.
- Vakanse i stillinger.

3.5 Renholdstjenester

Avdelingen består av 33 ansatte (25,2 årsverk) og har ansvaret for renhold av alle formålsbygg tilhørende Vågan kommune. I tillegg selger avdelingen renholdstjenester til kommunale avdelinger i private bygg.

Hovedutfordringer/-prioriteringer videre:

- Kostnader til renholdsmateriell (særlig papir).
- Sykefravær.
- Personell disponeringer ifbm. bygningsendringer.

3.6 Park, friluftsliv og utendørs idrettsanlegg

Avdelingen består av 4 ansatte (2,1 årsverk) og har ansvar for idrettsfaglige forvaltningsoppgaver og drift av Svolvær svømmehall.

Stilling som parkansvarlig har stått vakant i 2015, og muliggjør med det ikke det ambisjonsnivå som er ønskelig.

Til tross for dette ble Bibliotekparken i Svolvær totalrehabilitert, noe som fikk mye positiv oppmerksomhet.

Hovedutfordringer/-prioriteringer videre:

- Ambisjonsnivå må revurderes ved fortsatt vakanse i parklederstilling.
- Forvaltning av friluftsområder (Kalle, Rørvika, Stranda under fjellet, Børvågen).
- Generell friluftslivoppfølging (Lofoten friluftsråd, turskiltprosjekter mv.).
- Et renere og penere Vågan.

4. Styrets beregning for 2015

4.1 Virksomheten

Vågan eiendom KF har som formål å utøve profesjonell forvaltning, drift, vedlikehold og utvikling av kommunal eiendom, slik at disse kan frambyes til interne og eksterne leietakere til konkurransedyktige priser og konkurransedyktig bygningsmessig standard.

Styret mener at virksomheten også i 2015 har bidratt til å virkeliggjøre disse målsettingene, *men at den samlede finansiering av Vågan eiendom KF er for svakt til i framtiden å opprettholde drift på nåværende nivå.*

4.2 Styret og dets virksomhet

Styret besto fram til kommunevalget av følgende faste representanter:

Frits Blix-Hansen (H)	Styreleder
Børge Larsen (H)	Nestleder
Kristin Sandvoll (Frp)	
Tom Edvartsen (Ap)	
Lena Kvernå Krogstad (Sp)	
Kristin Elvelund (Ansatterep.)	

Etter valget består styret av følgende faste representanter

Frits Blix-Hansen (H)	Styreleder
Kristin Sandvoll (FRP)	Nestleder
Tor A. Andersen (AP)	
John-Rune Nilsen (SP)	
Margrethe Arnesen (Rødt)	
Kristin Elvelund (Ansatterep.)	

Styret gjennomførte i 2015 10 styremøter. Det har vært god og stabil møtedeltakelse fra styrets medlemmer.

4.3 Foretakets ledelse

Ledergruppen besto i 2015 av 5 stillinger (alle menn) som i tillegg til daglig leder besto av prosjektsjef, fagleder byggdrift, Boligleder og fagleder renhold. Foretaket har i tillegg to teamledere innen renhold og ledende badevakt (alle kvinner).

4.4 Organisasjon og arbeidsmiljø

Virksomheten har hatt en stabil bemanning gjennom hele 2015, med svært få utskiftninger.

Stillingsvakanser både innenfor boligkontoret, byggdrift og parkdrift har vært svært krevende å håndtere, da både hendelser og nødvendig oppfølging av bygningsmassen har vært utfordrende.

Foretaket har aktive og kompetente verneombud som arbeider godt med vernetiltak. Det er inngått ny IA-avtale med konkrete HMS-tiltak. Det har i 2015 ikke vært arbeidet så godt med vernetiltak som ønsket, og dette må gis prioritet i 2016.

Vågan eiendom KF har en lærling på kontrakt til medio 2016. Det vil bli tatt inn ytterligere en lærling på kontrakt fra januar 2016.

Det ble brukt ca. kr. 182.000,- til kompetansehevende tiltak i 2015, inkludert refunderbare kostnader knyttet til lærlinger.

4.5 Styregodtgjørelse

Det ble utbetalt kr. 84.165,- i godtgjørelse til styrets medlemmer i 2015.

4.6 Internkontroll

5.6.1 Internkontroll - HMS

Det har i 2015 vært gjennomført vernerunder på stort sett alle bygg, og vi opplever en forbedring av et allerede godt arbeidsmiljø.

5.6.2 Internkontroll - SHA

Virksomheten arbeider i tillegg kontinuerlig med å forbedre våre eksisterende rutiner, for å styrke kvalitet og gjennomføre arbeidsprosesser mest mulig effektivt.

5.6.3 Internkontroll - Bygg

På bygningssiden ble det via vårt IK-byggsystem **Famac** (www.famac.no) meldt inn og behandlet 387 avvik (800 i 2014), hvor av 367 var direkteinnmeldt fra enhetene (659 i 2014), 14 var egeninnmeldte (135 i 2013) og 0 var etter branntilsyn (5 i 2013). 17 avvik ble forkastet (120 i 2013).

Det er særlig gledelig at antallet innmeldte avvik etter tilsyn har en slik stor forbedring, noe som viser at vårt særlige fokus på sikkerhet har båret frukter.

4.7 Miljø og energi

Foretaket har som mål å bli miljøsertifisert i løpet av perioden, men stor aktivitet innenfor prosjektgjennomføring og prioritering av organisasjon og arbeidsmiljø gjør at denne jobben vil prioriteres senere ut i perioden.

Med støtte fra Enova har det blitt *foretatt en energikartlegging av alle våre bygg* med tanke på å avdekke tiltak for bedre energistyring. Rapport fra dette arbeidet ventes i januar 2016. Det vil da også framlegges statistikk på energiforbruk i kommunale bygge de siste årene.

Klimaforliket av 2012 resulterte i et vedtak om at det *fra 2020 vil bli forbud mot fyring med fossil fyringsolje*. Fossil gass vil fortsatt være tillatt som hoved- eller spisslast (reservelast). Det betyr at Vågan kommune fram mot 2020 vil ha *behov for å fase ut 8 oljekjeler og bygge om 5 oljekjeler til gass*.

Vi har startet dette arbeidet, ved at oljefyring fases ut i forbindelse med rehabilitering og påkostninger, der dette er mulig. Sist ut var Henningsvær skole. Andre anlegg fases ut eller bygges om i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men det vil likevel være behov for å avsette investeringsmidler til å fase ut 4 anlegg og bygge om 4 anlegg (primært sykehjem).

4.8 Likestilling og mangfold

Vågan eiendom KF hadde pr. 31.12.2015 65 ansatte, fordelt på 51,15 årsverk. 36 stillinger er bekledd av kvinner og 29 av menn.

Gjennomsnittlig stillingsstørrelse er 78,7 %. 38 av 65 stillinger (58,5 %) er heltidsstillinger, mens 11 av deltidsstillingene (17 %) er i kombinasjon med pensjon eller annen stilling i eller utenfor Vågan kommune. Det er en kjensgjerning at de fleste deltidsstillinger er innenfor renholdsområdet og bekles av kvinner, og det må være en målsetting om at de som ønsker, og der det er praktisk mulig, gis anledning til å øke sin stilling til heltidsstilling.

Avdeling Bygningsdrift har kun en kvinnelig ansatt, mens avdeling Renhold kun har to menn ansatt. Det må være en målsetting å jobbe videre for at denne kjønnsbalansen jevnes ut.

Av 7 ledende stillinger på alle nivå er 4 menn og 3 kvinner.

Handlingsplan for likestilling, inkludering og mangfold 2015 – 2019 ble vedtatt av kommunestyret 30.06.2015, og Vågan eiendom KF er omfattet av denne planen.

4.9 Diskriminering og tilgjengelighet

Ifølge lov om diskriminering og tilgjengelighet skal offentlig sektor arbeide aktivt, målrettet og planmessig for å fremme lovens formål innenfor sin virksomhet. Vår aktivitetsplikt omfatter blant annet rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, forfremmelse, utviklingsmuligheter og beskyttelse mot trakassering.

Foretaket har ikke utarbeidet egen "aktivitetsplan" for å fremme lovens formål, men følger de retningslinjer som vedtas av Vågan kommunestyre. I alle utbyggingsprosjekter som omfatter nybygg eller større ombygginger ivaretas disse forhold, men ikke alltid i forbindelse med mindre påkostninger på bygg. Administrasjonen i foretaket og utbyggingsavdelingen har en tilfredsstillende dialog.

Det er en kjensgjerning at våre eldre bygg ikke har en tilrettelegging for tilgjengelighet i en kvalitet og omfang som ønskelig. Vi har derfor tilgjengelighet som tema i alle anliggender hvor bygg utbedres.

4.10 Etiske retningslinjer

Vågan eiendom KF følger de etiske retningslinjer som er vedtatt av kommunestyret, og det oppleves at organisasjonen har en bevist holdning i forhold til å etterleve disse.

Foretaket jobber kontinuerlig og bevist for forbedringer av sin interkontroll, eksempelvis HMS-håndbok, byggehåndbøker, prosjektsøknadsdokumentasjon, mv.

5. Redegjørelse for driftsregnskapet

Etter flere år med relativt god kontroll over den økonomiske utviklingen viste regnskapene for både 2013 og 2014 negative resultat, og det har vært arbeidet og tatt grep i 2015 for forsøke å hente inn noe av dette merforbruket. I dette ligger vakanse i stillinger og reduserte utgifter der det er mulig. Realitetene er likvel den at kostnadene ved bygningsdriften ikke står i samsvar med inntektene.

Målsettingen har vært at foretaket i 2015 skulle dekke inn merforbruket for 2013, og at merforbruket for 2014 søkes dekket inn i 2016 og 2017. Til tross for de tiltak som har vært iverksatt har vi ikke klart å dekke inn merforbruket for 2013 fullt ut.

Styret har signalisert at dette kunne bli resultatet, men en har håpet i det lengste å unngå de store hendelser og utfordringer.

5.1 Samlet driftsresultat

Regnskapet for Vågan eiendom KF framlegges derfor med et **netto driftsresultat på kr. 888.983,- og mindreforbruket er etter dekning av tidligere års merforbruk kr. 0,-**.

5.2 Salgs- og leieinntekter

Salgs- og leieinntektene ligger samlet sett ca. 1.28 millioner under budsjett, og henger i all hovedsak sammen med:

- Leieinntekter boligutleie (forsinkelser) – 200.000,-
- Sviktende leieinntekter utleie idrettsanlegg – ca. 500.000,-
- Rentekompensasjon – ca. 560.000,-

5.3 Lønnskostnader

Lønn og sosiale utgifter viser, justert for sykelønnsrefusjoner, et mindreforbruk på 1.693.000,-. Tiltakene med å holde stillinger i vakanse har med dette vist seg å være vellykket.

5.4 **Kjøp av varer og tjenester (FDV-kostnader)**

Gjelder innkjøp av alle varer og tjenester som er nødvendig for å drifte og vedlikeholde byningsmassen.

FDV står for **F**orvaltning, **D**rift og **V**edlikehold av de bygg og eiendommer som ligger under foretakets ansvarsområde. Typiske forvaltningskostnader er kommunale avgifter, forsikringer, regnskapsføring og administrasjon. Typiske driftskostnader er energi, renhold, avfallshåndtering, service- og ettersyn av tekniske anlegg mv. Typisk vedlikehold er planlagt vedlikehold, utbedringer og utskiftninger.

Regnskapet viste her et merforbruk på kr. 592.000,-, og der særlig energi, renholdsmidler og renovasjonsutgifter har vært utfordringene. Det er i budsjett for 2016 inntatt en budsjettmessig økning av disse kostnadene.

Det er svært krevende å drive **vedlikehold** av drøyt 71.000 m² bygg for kr. 2.1 millioiner. Uten reparasjoner og nødvendige utskiftninger vil bygg måtte stenges, noe ingen verken ønsker eller er tjent med.

Til tross for dette holdt driftsavdelingen vedlikeholdsbudsjettet, men det har dessverre også medført en god del uro ute hos de ulike tjenesteområdene, og vært en tidvis stor belastning på driftspersonellet. Dette er svært uheldig og ikke ønskelig.

5.5 **Finanskostnader**

Innbetalte renter og avdrag på lån viser et samlet mindreforbruk på kr. 982.000,-, og henger delvis sammen med gunstig rente og noe avdragsfrihet.

6. Regnskapsoversikter – Drift og investering

Det vises til vedlagte regnskap for en nærmere oversikt over foretakets regnskap for 2015.