

Gildeskål Eiendom KF

# Årsmelding 2014

*Foretakets formål er å være et redskap for gjennomføring av Gildeskål kommunes eiendomspolitikk og å sikre at kommunen har hensiktsmessige bygg for sin virksomhet og tjenesteyting. Foretaket skal sørge for effektiv ivaretagelse av bygging, forvaltning, drift og vedlikehold av disse bygningene.*

Styret 2014:

Jøran Knudsen, leder

Heidi Meland, nestleder

Lasse Willumsen, styremedlem

Renate Johansen, ansattes representant

Det ble i 2014 avholdt 6 styremøter hvorav 52 saker ble behandlet.

Personalet:

Foretaket hadde ved utgangen av 2014 20 ansatte, til sammen ca. 14 årsverk. Vedlikehold utgjorde 4, 4 årsverk, administrasjonen ca. 2,5 årsverk og renhold 7,1 årsverk. Kjønnfordelingen var 50 % av hvert kjønn. Det samlede sykefraværet var i 2014 på 8,1 %, hvor korttidsfravær utgjorde 2.5 % og langtidsfravær 5.6 %. Det var et prosentpoeng høyere fraværspersent på renhold. Sammenlignet med 2013 er det en nedgang på 0,4 %.

Roger Andreassen ble i februar 2014 tilsatt ny daglig leder i Gildeskål Eiendom KF. Avtroppende daglig leder Øyvind Jakobsen hadde siste arbeidsdag i mars.

Foretaket har hatt høy aktivitet i 2014. Bakgrunnen for dette er bygging av Pepper, som er et serviceanlegg for kulturprosjektet Salt og for allmenheten, større vedlikehold både for foretaket og for GILDEBO Boligstiftelse. En rekke prosjekter er blitt forberedt, som nødstrømanlegg på GIBOS, ny brannstasjon, investeringer i forbindelse med pålegg fra offentlige myndigheter og nytt tak på GIBOS. Vi har også startet innføringen av Facilit dokumentasjonsprogrammer for alle bygg i kommunen. Gildeskål Eiendom KF utvidet i den forbindelse kapasiteten innenfor vaktmestertjenesten med to medarbeidere midlertidig i 100 % stilling, for å frigjøre fast personale til prosjektarbeid.

Ytre miljø:

Gildeskål Eiendom KF forurenses ikke. Avfall leveres og kildesorteres hos lokalt miljøtorg. Foretaket søker å bruke natur- nøytrale produkter i den utstrekning det er mulig.

Inntektsgrunnlag:

Inntektene til Gildeskål Eiendom KF baserer seg på husleieinntekter fra Gildeskål kommune for formålsbyggene, utleie til annen forretningsvirksomhet, samt utleie av boliger til private. I tillegg til dette har GE KF inntekter fra serviceoppdrag, primært for kommunen. Disse inntektene har satser styrt av rammeavtale og gjeldende kostnadsfordelingsmatrise. Styret fokuserer på at foretaket ikke skal gå inn på privatmarkedet og ta markedsandeler fra private aktører, eller representere et hinder for nyetableringer.

Inntektene for foretaket ble for året 2014 kr. 650 per kvadratmeter. Kommunen har 24 460 kvadratmeter å ta vare på. De kr. 650 dekker kun ordinær drift. Ordinær drift dekker ikke etterslep på vedlikehold eller investeringer. Gildeskål Eiendom KF har i 2014 oversendt rapporten «Etterslep på

kommunale bygg i Gildeskål kommune» til kommunestyret. Der er etterslepet på vedlikehold og investeringer i bygningsmassen for Gildeskål kommune nøkternt beregnet til 30 mill. kroner.

De kr. 650 per kvadratmeter som Gildeskål Eiendom KF mottar for drift av kommunens bygg, er dermed for lavt til å dekke dette etterslepet.

Offentlige myndigheter som f.eks. Det Stedlige el-tilsyn, Salten brann og Arbeidstilsynet er vesentlig mer aktive med kontroll av kommuner enn tidligere, og kommer med svært ofte med pålegg. Pålegg og krav tar mer og mer tid og kostnader. Grunnet for lite penger kan vi i Gildeskål Eiendom KF ikke være i forkant med tiltak for å forebygge pålegg.

### Resultat 2014

Gildeskål Eiendoms driftsregnskap viste et regnskapsmessig merforbruk på kr. 2 282 441,67 før strykningsreglene i Forskrift om årsregnskap og årsberetning § 9 kom til anvendelse. Styret bemerker at regnskapet av ulike grunner ikke er avlagt etter formelle regler, der også budsjett og budsjettavvik framkommer. Dette skal rettes opp for 2015.

Merforbruket i 2014 skyldes i stor grad akutt vedlikehold og nødvendige tiltak i forbindelse med vedlikeholdsetterslep. Feil og mangler har bygd seg opp over tid, og det har til slutt resultert i akutte tiltak.

Etter strykningsreglenes § 9 skal det regnskapsmessige merforbruket reduseres ved å

1. *Stryke eventuelle budsjetterte overføringer fra driftsregnskapet til finansiering av utgifter i årets investeringsregnskap vedtatt av kommunestyret eller fylkestinget selv.*
2. *Stryke eventuelle avsetninger til fond når disse har vært forutsatt finansiert av årets eller tidligere års løpende inntekter eller innbetalinger.*
3. *Stryke budsjettert inndekning av tidligere års regnskapsmessige merforbruk når dette har vært forutsatt finansiert av årets eller tidligere års løpende inntekter eller innbetalinger.*

Etter strykning er netto driftsresultat kr. -879 604,05.

I 2014 ble Inndyr gamle ungdomsskole solgt for kr. 1 mill. Nettogevinsten/avtalt tilleggstilskudd tilskudd etter tilrettelegging av fjernvarme til bygget vil være på ca. kr. 650.000 og innbetales i løpet av juni 2015 til Gildeskål Eiendom KF. I tillegg har foretaket utsatt fakturering av ca. kr. 250.000 for påbegynte investeringer i 2014 for Gildeskål kommune. Disse blir fakturert i mai og juni 2015, da prosjektene blir ferdige. Styret viser til at netto merforbruk i 2014 dekkes av inntekter fra salg av Inndyr gamle ungdomsskole og avtalte faktureringer.



### Likviditet

Likviditeten til Gildeskål Eiendom KF er svekket fra 2013 til 2014. Likviditetsgrad 1 (omløpsmidler/kortsiktig gjeld) er redusert fra 1,3 til 0,66. Likviditetsgrad 2 (omløpsmidler-varelager/kortsiktig gjeld) er redusert fra 0,46 til 0,31. Disse forholdstallene bør være henholdsvis over 2 og over 1.

### Gårdsregnskap

Gildeskål Eiendom KF fører gårdsregnskap med prosessnummer etter NS 3454 som gir en god oversikt over hvert enkelt bygg og er et godt redskap for eiendomsforvaltningen, samtidig som kommunens rapporteringsforpliktelser ivaretas. Dette føres i tillegg til ordinært kommunalt regnskap og rapportering. For 2015 skal alle bygninger ut av regnskapet til Gildeskål Eiendom KF til den rettmessige eieren som er Gildeskål kommune. Alle bygg/eiendommer er registrert på Gildeskål kommune og således skal alle investeringer i bygg føres i det kommunale regnskap med tilhørende avskrivninger.

### HMS:

Det er et krav i Gildeskål Eiendom KF at alt arbeid skal utføres slik at sikkerhet og helse til de som er involvert blir ivaretatt på en trygg og god måte, samt at miljøet blir sikret.

For å innfri denne forpliktelsen har foretaket benyttet egen utarbeidet HMS- håndbok. Denne gir informasjon om arbeidsplassen, helsefare og miljøvern, HMS- krav for planlegging og utførelse av arbeid, førstehjelp og beredskap.

#### Hovedmålsetting HMS:

- Lavt sykefravær
- Forebygge helseskader og ulykker
- Forhindre materielle skader
- Hindre miljøskader
- Skape trivsel på arbeidsplassen
- Tilføre kunnskap og kompetanse
- Tilrettelegge våre tjenester kvalitetsmessig og profesjonelt

Målsettingene skal prioriteres på lik linje med økonomi.

Det ble i 2014 ikke registrert noen arbeidsrelaterte skader.

### Vedlikeholdsplan

Arbeidet med vedlikeholdsplanen for alle kommunale byggene for fire år fremover i tid er igangsatt. Den vil bli presentert sommeren 2015.

### Miljøvaktmester

Gildeskål Eiendom etablerte høsten 2014 en miljøvaktmestertjeneste for å ivareta skoleelever på Myrvang hybelhus, etter avtale med Gildeskål kommune. Ordningen blir ikke videreført i 2015.

SW AM  
RA

Investeringer:**Pepper**

I løpet av våren 2014 hadde Gildeskål Eiendom KF ansvaret for å bygge servicebygget Pepper som står permanent på Langsanden. Pepper er en del av Saltprosjektet, og inneholder offentlige toaletter og dusj som er åpent fra påske tom september måned. Bygget har en særskilt arkitektonisk utforming som har falt i smak hos mange. Bygget kostet kr. 4 mill. eks. mva.

## Pepper

**Myrvang hybelhus:**

Gildeskål Eiendom KF bygde Myrvang hybelhus i 2012. Huset ble ikke helt ferdigstilt av leverandøren, som gikk konkurs i 2014. KF har ferdigstilt bygget i 2014, og bygget er nå satt i normal stand.

LW AM

RA



### Myrvang hybelhus



### Nygårdsjøen og Sandhornøy eldrecenter

På eldrecenterne er det investert og ryddet opp i endel pålegg. Byggene behøver betydelige oppgraderinger for å være et fullverdig bosted for våre eldste innbyggere. I etterslepsrapporten er det tallfestet til 1 Mill kroner per eldrecenter. Til Nygårdsjøen eldrecenter må det bevilges midler for å bedre HMS- situasjonen for de ansatte i tillegg til å heve standarden i henhold til dagens krav.

#### Vedlikehold og oppgraderinger:

I 2014 har vært et år med færre store, men med mange mindre vedlikeholdsoppgaver som har vært prioritert. Dessuten har det vært lagt stor vekt på optimalisering og energikontroll på de største byggene og energibrukerne. Aktiviteter for utbedring av HMS- avvik samt reduksjon av vedlikeholdsetterslep har også vært høyt prioritert.

#### **Nødløys:**

Det ble i 2014 foretatt oppgradering av nødløysbelysning ved alle formålsbygg, spesielt ved skoler, oppvekstsenter og barnehager. Dette ble gjort for å bedre HMS- situasjonen og for å tilrettelegge for uteaktiviteter. Også alle brannslukere ble byttet ut.

*Handwritten signature in blue ink.*

*Handwritten initials in blue ink.*

På Kommunehuset, skolene og GIBOS har det vært utført normalt nødvendig vedlikehold i 2014.

#### **Inndyr barnehage:**

Den største oppgraderingen/enkeltstående vedlikehold for Gildeskål Eiendom KF ble i 2014 utført ved Inndyr barnehage. Foretaket har brukt vel kr. 200.000 eks mva. på barnehagen på vedlikeholdsarbeid.

#### **Gildeskål kulturhus**

Gildeskål Eiendom KF har hatt ansvaret for bygget siden 2012 når det gjelder drift og vedlikehold. Fra 1. januar 2015 har foretaket også ansvaret for utleie. I 2014 er det gjort en del oppgraderinger på blant annet ventilasjon på kjøkken.

#### **År 2015 og videre drift**

Bygningsmassen i Gildeskål kommune har et betydelig etterslep av nødvendig vedlikehold og investeringer, kalkulert til 30 mill. kr, jfr. rapport overlevert til Gildeskål kommune i september 2014. Styret mener at kommunen må prioritere friske midler for å rette dette forholdet, samtidig som det må tas en beslutning om etterslepet. Det er styrets oppfatning at kommunen må fokusere på salg og avhending av kommunal eiendom i tillegg til investeringer.

Erfaringer fra nabokommuner tilsier at Gildeskål Eiendom mangler rundt 200 kr pr m<sup>2</sup> for å drive rasjonelt og planmessig og ivareta offentlige pålegg, Det utgjør 4,8 mill.kr for 2014 og det samme for 2015. Vedlikeholdsetterslepet medfører blant annet redusert brannsikkerhet og HMS. Det kreves betydelige investeringer ved Kommunehuset, Sørarnøy oppvekstsenter og Sandhornøy oppvekstsenter, hvor det er fremkommet vesentlige brannavvik i forbindelse med tilsyn. Tiltak er planlagt, men finansiering mangler. Kulturhuset trenger nytt dekke inne som kan legges på ved arrangement, samt lager til scene og utstyr.

Der er ikke bevilget midler for akutt vedlikehold og pålegg som Gildeskål kommune får fra offentlige myndigheter når det gjelder Sør-Arnøy skole.

Gildeskål eiendom KF har fått innvilget investeringsmidler til brannstasjon, nytt tak på den eldste delen av GIBOS, og nødstrøms anlegg på GIBOS. Disse prosjektene vil være ferdige innen september 2015. Vi vil fortsette arbeidet med Facilit/dokumentasjon samt utdanne våre folk til selv å kunne ta mest mulig av vedlikehold på våre bygg.

Gildeskål kommune har bedt Gildeskål Eiendom KF om å utrede skisseprosjekt for ny barnehage på Sør-Arnøy i 2015. Barnehagen kan være ferdig i første kvartal 2016.

Gildeskål kommune må forvente å få flere pålegg i 2015 innen HMS, inneklime og brann, hovedsaklig grunnet etterslepet på bygningsmassen.

Gildeskål Eiendom KF arbeider kontinuerlig for å forbedre og forenkle sine tjenester slik at brukere og leietakere blir mer tilfreds.



Inndyr 14. mai 2015

Behandlet i styret den: 18. mai 2015 \_\_\_\_\_



Jøran Knudsen

Styreleder



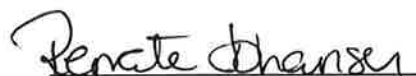
Heidi Meland.

Nestleder



Lasse Willumsen

Styremedlem



Renate Johansen

Ansattes representant



Daglig leder