



SANDNES EIENDOMSSKAP KF

Årsberetning og regnskap 2017

Innhold

	Side
1. Formål og oppgaver	2
2. Styre og administrasjon	4
3. Samfunnsansvar	7
4. Aktiviteter i 2017	13
5. Satsingsområder	26
6. Økonomi	29
6.1. Regnskap etter kommuneloven	29
6.2. Regnskap etter regnskapsloven	33
7. Framtidsutsikter	37
8. Regnskap etter kommuneloven med noter	39
9. Regnskap etter regnskapsloven med noter	54

1. Formål og oppgaver

Kommunalt foretak (KF) er betegnelse for en selskapsform som brukes for virksomheter som er del av en norsk kommune og er på mange måter likt et aksjeselskap. KF -selskaper gir imidlertid ikke eieren noe begrensning i økonomisk ansvar slik som et aksjeselskap gjør. Foretaket har eget styre og en daglig leder.

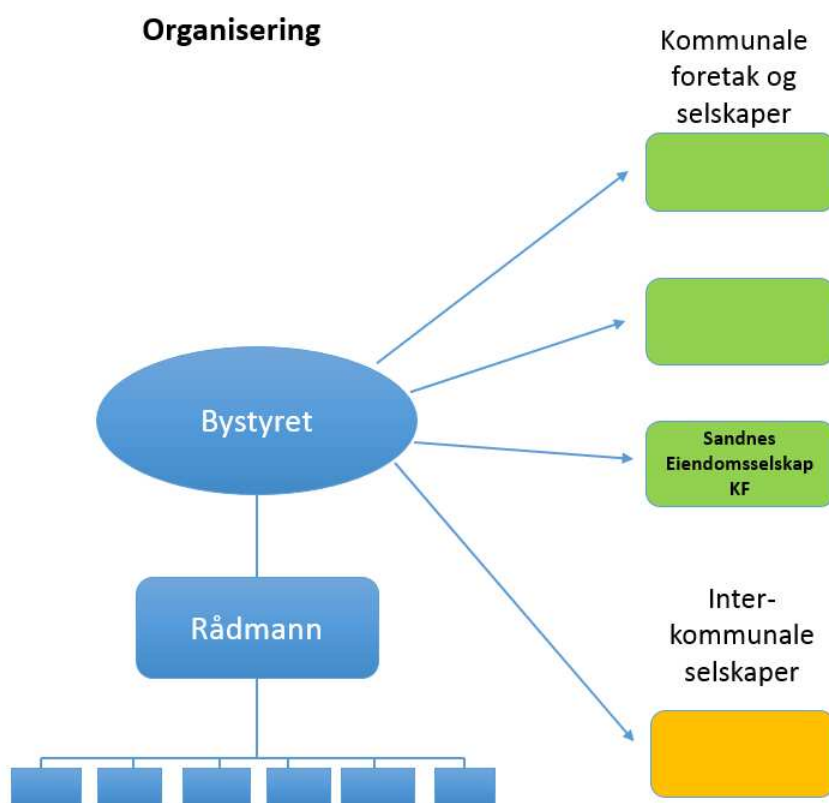


Fig 1: Organisering kommunale foretak i forhold til eier (bystyret)

Sandnes eiendomsselskap KF ble opprettet 22. oktober 2013 og har nå vært operativt i fire år. Hovedaktivitetene er investeringer, forvaltning, leie og avhending av eiendom. Selskapet eier ca. 385 000 m² og leier ca. 40 000 m² bygningsmasse. En forretningsmessig konsekvens av dette er at kommunen besitter betydelige verdier i egen eiendomsmasse. Dette igjen fordrer at selskapet drives etter forretningsmessige prinsipper for eiendomsforvaltning.

Det er innført internleie mellom selskapet og de enkelte virksomhetene i kommunen. Utgangspunktet er at kommunens virksomheter betaler husleie til SEKF for de lokaler de benytter.

Sandnes eiendomsselskap KF legger porteføljeprinsipper til grunn for framtidige disposisjoner. Det arbeides mot en variert eiendomsportefølje bestående av formålsbygg, administrasjonsbygg og boliger. Befolkningsveksten i kommunen krever en årlig tilførsel av lokaler i størrelsesorden ca. 4000 m². Investeringene de siste årene har variert mellom 1 – 1,5 milliarder kr noe som gjør selskapet til en av regionenes største byggherre innen eiendom.

2. Styre og administrasjon

Selskapet ledes av Torbjørn Sterri (daglig leder). Han ble rekruttert inn i stillingen like etter opprettelsen av selskapet. Foruten DL består ledergruppen av Leif Arne Andreassen (forvaltningssjef), Oddgeir Tørset (utviklingssjef) og Ingunn O. Bjerkelo (byggeprosjektsjef)



Fig 2: Organisasjonsplan SEKF

Forretningsområdet **forvaltning** har et bredt kompetansemiljø innen forvaltning, drift og vedlikehold av bygg. Avdelingen er en ren bestiller organisasjon og består av bygningsansvarlige og energirådgivere på 10 personer. Forretningsområdet **utvikling** består av 4 personer og er en fagavdeling for porteføljestyling, eiendomsutvikling og transformasjon og er et strategisk kompetansemiljø for langsiktig planlegging samt økonomiske og juridiske vurderinger innen sitt forretningsområde. Forretningsområdet **byggeprosjekt** er en ren bestillerorganisasjon på 7 personer med ansvar for prosjektering og oppfølging av nybygg, rehabilitering og vedlikehold av bygg.

I **stab** ligger merkantile funksjoner, forvaltningsøkonomi samt QA og HMS. I **anskaffelse** ligger tre årsverk kjøpt inn fra linjeorganisasjonen, deres oppgave er å bistå i forbindelse med de mange offentlige anskaffelser som skjer i selskapet. Disse har kontorsted i selskapets lokaler og er på mange måter å anse som ansatte på lik linje med resten av organisasjonen.

Det var pr 31.12.2017 24 ansatte i selskapet, samt en innleid konsulent. Dette er en nedgang på tre personer fra året før og skyldes at det i to stillinger var overlapp mellom tidligere og nye ansatte ved årsskifte 2016 / 2017 og at en stilling var vakant ved sist årsskifte.



Fig 3: Kjønnsfordeling SEKF, 2017

2 medarbeidere sluttet i sine stillinger i 2017 noe som gir en turnover på 7,4 %. Til sammenligning er turnover for tilsvarende stillingskategorier i det offentlige (kommuner/ fylkeskommuner) på 11 %. I tillegg til de fast ansatte forestår det innkjøp av konsulenttenester for ca. MNOK 65 eks mva. Dette tilsvarer ca. 37 årsverk. Dette er i første rekke innenfor områdene prosjektadministrasjon, rådgivende ingeniører, arkitekter, HMS og SHA koordinatører.

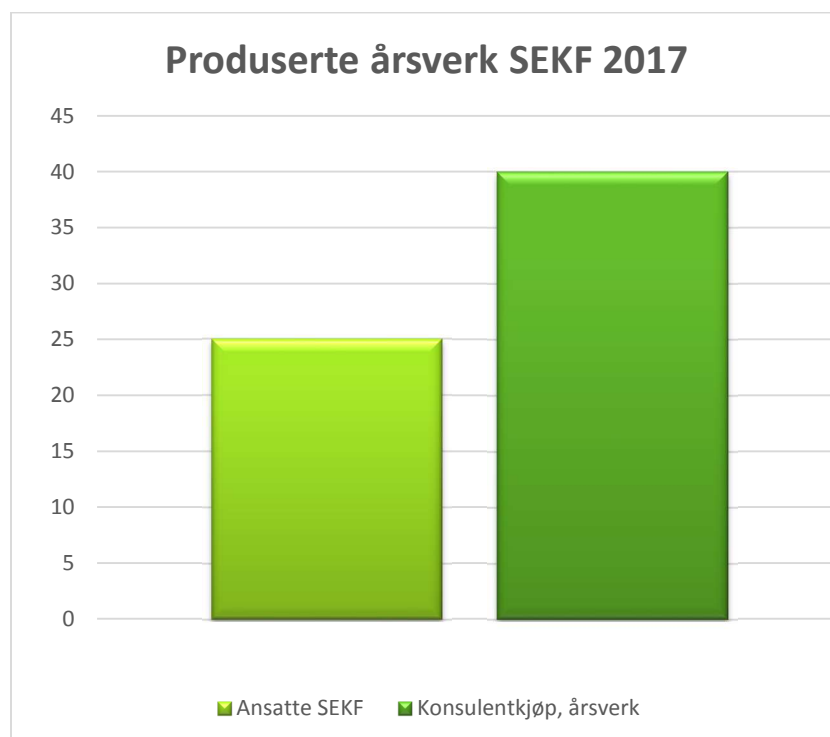


Fig. 4: Produserte årsverk SEKF fordelt på egne ansatte og innleide konsulenter (inkl 3 årsverk fra anskaffelse)

Selskapet holder til i hjertet av Sandnes sentrum i «Bystasjonen», like ved kollektivknutepunktet Ruten med jernbane og busstasjon. Lokalene er formålstjenlige og pene og beliggenheten oppleves at vi også er ekstra attraktive i forbindelse med nyrekruttering. Miljøet oppleves som godt blant de ansatte. Trivselen skyldes ikke minst de meningsfulle og viktige oppgaver selskapet arbeider med, jfr. også medarbeiderundersøkelsen 2017.

Styret består av 6 medlemmer og velges for 4 år om gangen og følger bystyrets valgperiode. Disse er:

- Endre Skjørestad (styrets leder)
- Vidar B. Sørensen (nestleder)
- Arne Norheim
- Wenche Ekholt Bjelland
- Sissel Vikse Falch
- Kristine Norheim Meinkøhn (ansattvalgt)

Av styrets medlemmer er tre kvinner og tre menn. Når det gjelder varamedlemmene er fordelingen tre kvinner og tre menn. Fra rådmannen er det oppnevnt egen observatør til styret.

Ansvarslinje SEKF

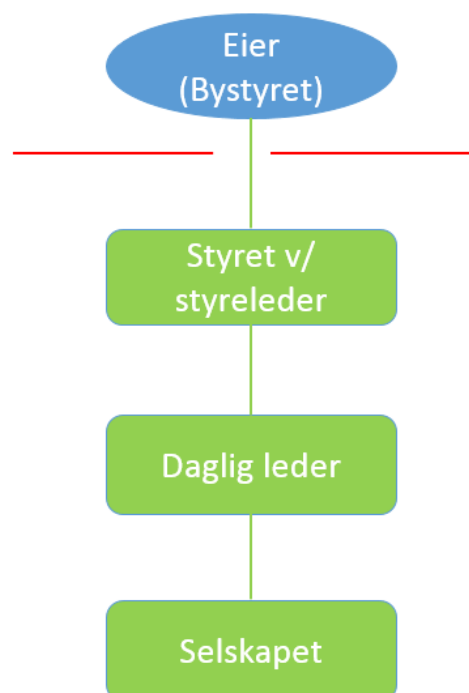


Fig 5: Forholdet mellom eier og selskapet

3. Samfunnsansvar

Sandnes Eiendomsselskap har som visjon å være «en aktiv verdiskaper for Sandnes Kommune». Selskapets eiendomsmasse er et resultat av mange års investeringer og forvaltning. Det er selskapets oppgave å bruke dette utgangspunktet til å bygge neste generasjons bygninger og bygningsmessige omgivelser.

Selskapets misjon er å «bistå regionens vekst med å levere og vedlikeholde bærekraftige bygg». Enhver kommune har utfordringen med å bistå innbyggerne på best mulig måte i en situasjon med svært knappe ressurser. Samtidig er det slik at god eiendomsvirksomhet krever gode beslutningsprosesser med langsiktig investeringshorisont. Når en ser tilbake på de investeringene som ble gjort i bygningsmasse tilbake i tid er det stor forskjell på hvor vellykket og hvor bærekraftige de ulike investeringene har vist seg å være. Vår ambisjon er at de investeringene som gjennomføres over de neste årene skal tåle neste generasjons kritiske vurderinger, både når det gjelder miljø, levetidskostnad og utforming.

Ved etableringen av eiendomsselskapet ble det vedtatt at selskapet skal bygge sin virksomhet på verdiene: «i forkant», «lydhør» og «energifokusert». Ved revisjonen av selskapets strategi våren 2017 har en igjen fått bekreftet at virksomheten drives i samsvar med disse verdiene. Verdiene er viktige for å sikre at vi bygger noe som neste generasjon vil se som positive («i forkant») og at vi er lydhøre både for brukerne og innbyggernes ønsker og vurderinger.

Det er ikke mulig å oppnå selskapets og kommunens ambisjoner uten å bygge en organisasjon som har et sterkt ønske om å arbeide sammen for å realisere visjon og målsetninger. Selskapet har en organisasjon som både har den nødvendige energien og tålmodigheten som kreves for at selskapet skal bli anerkjent som en aktiv verdiskaper for både denne og neste generasjons innbyggere.

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2017 ikke hatt noen store ulykker eller nestenulykker blant de ansatte. Heller ikke er det rapportert store ulykker eller nestenulykker på byggeplassene våre der SEKF har et byggherreansvar.

HMS er fast tema på de månedlige fellesmøtene der alle ansatte deltar og i avdelingsmøter for stab og de tre avdelingene. Det er i 2017 gjennomført vernerunde i selskapets kontorlokaler høsten 2017 etter først å ha gått gjennom ansattes egenrapportering av deres fysiske kontorarbeidsmiljø. Det ble som en oppfølging av vernerunden gjennomført noen

mindre tiltak som individuell solskjerming på noen kontor samt innkjøp av noe supplerende inventar. Ingen alvorlige avvik ble avdekket.

Det er gjennomført kurs i livreddende førstehjelp for alle ansatte våren 2017.

Høsten 2016 ble det opprettet AMU for SEKF med 4 representanter; -verneombud, tillitsvalgt, en ansattvalgt og daglig leder. I 2017 er det avholdt 2 møter som er iht. plan.



Bilde 1: Aktivitetsdag 2017 med livreddende førstehjelp etterfulgt av sosial aktivitet.

Det er gjennomført medarbeiderundersøkelser våren 2017 i form av KS' medarbeiderundersøkelse 10-FAKTOR-modell. Undersøkelsen skal gjennomføres hvert andre år. Undersøkelsen er spesielt tilpasset norske kommuner og støtter opp om en arbeidsgiverpolitikk som setter gode ledere og medarbeidere i sentrum. Sandnes Eiendomsselskap KF hadde i årets undersøkelse en svarprosent på 91 %, og oppnådde et snittskår på 4,1 av 5. Selskapet skårer godt ift landsgjennomsnitt på faktorer som oppgavemotivasjon, bruk av kompetanse og fleksibilitetsvilje mens en skårer lavere på faktorene rolleklarhet, mestringsklima og selvstendighet. En er fornøyd med resultatet totalt sett, men en vil jobbe videre med de områdene en scorer lavest på. Det er våren 2017 avholdt

fellesmøte for alle ansatte i selskapet der resultatene ble presentert og diskutert i plenum. Videre har en tatt resultatene med som tema i medarbeidersamtaler og avdelingsmøter. Målet var å legge fram en handlingsplan for utviklingsarbeid i selskapet, denne er ikke ferdigstilt og vil først ligge klar våren 2018.

Det er i 2017 gjennomført medarbeidersamtaler med alle ansatte i selskapet. Alle ansatte er også tilbudt lønnsamtale og disse er gjennomført for ansatte som har ønsket dette.

Sykefravær

Sykefraværet i 2017 var på 3,2% mot 1,6 % året før. Endringen skyldes økning i ikke arbeidsrelatert fravær. Fraværet er også i 2017 lavt sammenlignet med fraværet i privat- og offentlig sektor. Det har vært tett oppfølging av de sykemeldte gjennom året.

Likestilling

Ved utgangen av 2017 var det til sammen 24 ansatte i selskapet, samt en innleid konsulent, 10 kvinner og 15 menn. Foretaket har fokus på likestilling og følger forskrifter og kommunens retningslinjer ved utlysning av nye stillinger.

Etiske retningslinjer

I lov om offentlig anskaffelse, byggherreforskriften og forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter stilles det krav til byggherre og oppdragsgiver. I Sandnes eiendomsselskap KF er det ansatt egen QA/HMS-koordinator for å lede og styrke arbeidet med oppfølging av byggeprosjektene i arbeidet mot arbeidsmarkeds kriminalitet inkludert sosial dumping. Det er opprettet en kontrollgruppe bestående av representant fra anskaffelse innleid til oppdrag i selskapet, QA/HMS-koordinator og byggeprosjekt sjef. I tillegg deltar en representant fra anskaffelse som utfører oppdrag for linjeorganisasjonen i Sandnes kommune slik at en på en god måte får erfaringsoverføring til resten av konsernet. I dette arbeidet bruker selskapet DIFI's tre trinns modell. Det er brukt betydelige ressurser på dette arbeidet fra selskapet side, bl.a. har kontrollgruppen hatt ukentlige møter der bl.a. egenrapporterings skjema og etterspurt dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkår blir vurdert og risikobilde gjennomgått for de enkelte kontraktene. Totalt 51 firma er kontrollert 2017. I tillegg er det gjennomført en byggeplasskontroll i 2017, der også Kemneren i Sandnes kommune deltok. Det er ikke identifisert alvorlige brudd på lovverket og mindre avvik som ble avdekket er det ryddet opp i av entreprenør. Det vises til egen årsrapport som er framlagt for styret, hvor beskrivelse av og resultatene av arbeid selskapet har gjennomført for å forhindre arbeidsmarkeds kriminalitet blir presentert.

Det er avholdt et dialogmøte med Arbeidstilsynet og selskapet har ytret sterkt ønske om tettere samarbeid med A-krim i form av opplæring, hospitering i kontroller og gjerne også felles byggeplasskontroller.

Selskapet har også deltatt i ulike samarbeidsforum og seminar i 2017 for å styrke kompetansen innen dette området.

Når det gjelder bl.a. krav om høy, etisk standard, krav om internkontroll osv. følger selskapet de retningslinjer og de mål som er satt for Sandnes kommune, bl. annet mht åpenhet om gaver og deltakelse ved arrangementer osv. Det er spesielt stort fokus på høy etisk standard i anskaffelsesprosessene.

Miljø/forurensning

Bygg- og anleggsbransjen står for rundt 30 % av avfallsmengden i Norge. Sandnes Eiendomsselskap KF har på lik linje med byggebransjen generelt blitt flinke på avfallssortering på byggeplasser. I EØS-rammedirektiv om avfall er det i dag et mål om 70 prosent forberedelse til ombruk og materialgjenvinning av bygg- og anleggsavfall innen 2020. Målinger viser at Norge per i dag har en materialgjenvinningsgrad på godt 60% for bygg- og anleggsavfall.

I Sandnes Eiendomsselskap KFs byggeprosjekt utarbeides det avfallsplaner for alle byggerier, men det er ikke utarbeidet statistikk som viser total avfallsmengde, sorteringsgrad eller gjenvinningsgrad i selskapets byggerier.

I alle saneringsprosjekter gjennomføres miljøkartlegging (kartlegging av komponenter i byggene som kan bli farlig avfall) før rivningsarbeidene starter opp og avfallshåndtering av farlig avfall skjer iht. lov og forskrift.

Nytt rådhus er under oppføring, dette blir bygget iht. krav stilt til «fremtidens byer» - konseptet som stiller til krav til materialkvaliteter, energiløsninger og sluttregnskap ift. CO2-utslipp ut over gjeldene miljøkrav. Ut over dette har ikke Sandnes Eiendomsselskap KF per 2017 inngått noen form for miljøsertifisering som eksempelvis Breem-nor e.l. for våre byggerier.

Foretaket driver en virksomhet som i liten grad påvirker det ytre miljø, samtidig er det en kjensgjerning at alle bygg- og anleggsarbeider medfører påvirkning av det ytre miljøet. Det er styrets mening at foretakets drift ikke påvirker det ytre miljø utover det som er normalt for denne type virksomhet. Foretaket ser likevel på at det er muligheter til å minske dette ytterligere og er med i et prosjekt som heter avfallsfrie byggeplasser.

Gjennom årlige investeringer og tiltak på miljøsidan, bl.a. ved omlegging til fornybar energi, reduseres utslipp av miljøskadelige klimagasser i betydelig grad. Utfasing av oljekjeler i kommunale bygg følger oppsatt plan.

Status oljekjelanlegg i kommunale bygg:

Byggkategori	Adm bygg	Skoler	Helse	Idrett	Kultur	Sum
Sanert frem til 2017	2	9	3	3	0	17
Sanert i 2017	2	3	0	1	0	6
Gjenstår	0	1	2	0	1	4

Tabell 1: Sanering oljekjelanlegg kommunale bygg

For gjenstående anlegg vil samme strategi som tidligere følges for utfasing av slike anlegg. Det arbeides med å se på alternativer som i størst mulig grad har en stor andel av fornybar energi. For sentrumsnære bygg velges i stor grad fjernvarme og det er i 2017 inngått nye avtaler med Lyse for å ta i bruk fjernvarme for disse. Iverksettelse skjer i løpet av 2018-2019. Det er for alle nybygg og totalrehabiliteringer langs fjernvarmetraseen en tilkoblingsplikt, unntaket er hvis enn kan dokumentere en energiløsning som er bedre for miljøet enn fjernvarme.

Energi

Energiforbruk for 2017 er rapportert i iht. standard Tabell 1A. Energibruk i kommunal eiendomsforvaltning, egne bygg, rapportert i KOSTRA. Tabellen omfatter summen av det som er rapportert fra kommunen og kommunale foretak (KOSTRA-skjema 35A og 35B):

Sum Kwh kom. formåls-bygg	El.	Fjern-varme	Fyrings-olje	Natur-gass	Bio-energi	Sum Kwh pr år	Kwh/m2 formålsbygg
2010						37.098.153	159
2015	35.813.205	892.599	25.000	4.571.904	1.135.476	42.438.184	143
2016	35.650.963	0	0	4.387.760	1.438.419	41.477.142	137
2017	32.928.682	733.110	0	3.622.062	5.415.083	42.698.937	138

Tabell 2: Energiforbruk 2017, egne bygg

Referanse år i forhold til kommunens energiforbruk er 2009- 2010. Kommunen hadde i 2010 ca. 233 680 kvm formålsbygg, jfr. «Handlingsplan Energi og klima» avsnitt 3.3. Arealet for formålsbygg har økt betydelig etter dette og utgjorde i 2017 ca. 310 000kvm.

Det er blitt foretatt flere tiltak innen energieffektivisering i eksisterende bygningsmasse. Ett av satsningsområdene har vært å få lagt om større varmeanlegg til alternative energiløsninger. Eksempel på dette er bruk av skogsvirke som er en lokal ressurs. Kommunen har en målsetting om at ny fornybar andel energi skal være minst 20% innen år 2020. Bioenergi er et viktig ledd

innen målsetninger for reduksjon av lokalt klimautslipp. Det er i 2017 en kraftig økning i bruk av Bio-energi. Bio-energien i foretaket kommer fra flis (4,23 mill. kWh), biogass (1,18 mill. kWh) og fjernvarme (0,73 mill. kWh). Andelen fornybar energi er i 2017 på nesten 13 %, denne kommer til å øke ytterligere i fremtiden ved økt bruk av flis, overgang til biogass der denne er tilgjengelig samt økt bruk av fjernvarme i våre bygg langs fjernvarme traseen. Målet om 20 % reduksjon inne 2020 synes realistisk.

4. Aktiviteter 2017

Det har også i 2017 vært et høyt aktivitetsnivå i selskapet. Antall saker som har vært styrebehandlet gjenspeiler dette. Til sammen er det behandlet 164 saker i 2017. Av større viktige saker kan følgende trekkes frem:

- Årsberetning og regnskap SEKF
- Regnskapsmessig rapportering etter regnskapsloven
- Fortløpende rapportering byggeprosjekt
- Avleggelse av 20 forenklede byggeregnskap for investeringsprosjekt med et underforbruk på 0,5 Mill kr og 22 byggeregnskap med et underforbruk på 43,063 Mill kr på et investeringsbudsjett på 366,854 Mill kr, jf. tabell 7 under investering
- Innføring av nytt FDV system
- Fortløpende rapportering status tiltakspakke 2016, til sammen 29 prosjekter
- Fortløpende rapportering status tiltakspakke 2017, til sammen 46 prosjekter
- Godkjenning utleie gamle Vatne skole
- Utarbeidelse av ny strategiplan SEKF
- K1 Iglemyr Svømmehall (K2 vedtatt jan 2018)
- Vurderinger og godkjenning av 2 stk småhus Vatne/Dybingen
- Figgjo skole, K2 og oppstart av bygging av ny 1 – 10 skole
- Orientering om forslag til nytt økonomireglement i Sandnes kommune
- Riskatun, alternativ vurderinger av fremtidig bruk av området inkl. salg.
- Forberedelse av salg gamle brannstasjonen, utredninger
- Fortløpende rapportering av bygging av nytt rådhus
- Energirapportering, gjentatte gjennomganger av status og måleparametere
- Innføring av ny energiavtale for Sandnes kommune fra 2018
- Driftsbudsjett 2018. Driftsbudsjett 2018 basert på prinsipper om internhusleie samt senere justert forslag basert på rådmannens budsjettforslag / bystyrets vedtatte budsjett 2018. Endelig godkjent budsjett SEKF 2018 vedtatt i styret 12.02.2018.
- Utredninger, blant annet: Utvidelsesmuligheter eksisterende skolebygg, utvidelsesmuligheter eksisterende bo- og aktivitetssenter, parkeringsanlegg A8, intensivering og gjennomføring av småhusstrategi, utredning administrasjonsbygg Sandnes kommune, mulighetsstudie og ny bruk av Hana gamle skole og Soma skole.

Strategiplan og måleparametere.

Det ble etablert et eierstrategidokument ved etablering av selskapet i 2013, og videre også et enkelt og oversiktlig «et arks strategi dokument» høsten 2014». I 2017 ble det også etablert nye strategidokumenter, basert på en ny grundig strategiprosess våren 2017:

- Strategidokument Sandnes Eiendomsselskap KF
- Oppdatert «et arks strategidokument» for hele foretaket
- «Et arks strategidokument» for hver avdeling.

Strategidokumentene er utviklet innenfor rammen av vedtekter, eierstrategidokument og de vedtakene som ble fattet av bystyret ved etableringen av foretaket. Formålet med å utvikle strategidokumentene er å sikre at ressursene blir brukt målrettet med et langsiktig perspektiv. Strategidokumentet skal også gi en oversikt over selskapets strategi og virksomhet til eiere, tjenesteområdet og andre.

Det er lagt opp til en løpende måling og rapportering av sentrale nøkkeltall og milepæler. Det er skissert et startoppsett med nøkkeltall og måleparametre. Dette oppsettet skal over de neste årene utvikles og endres. Det er lagt til grunn at måling og rapportering skal være underlagt en kost – nyttevurdering og at rapporteringen ikke skal medføre vesentlig merarbeid. Selskapet har derfor også prioritert nøkkeltall som vil bli inkludert i ordinær rapportering eller som er tilgjengelig i tilknytning til andre formål.

Basert på strategiplanen for selskapet rapporteres det på følgende måltall for 2017:

Nr/Note:	Mål	Måltall	Resultat 2017
1.	Porteføljeoversikt modell	<i>Milepæl: 2018</i>	<i>Arbeid startet opp</i>
2.	Porteføljeoversikt med tilstandsgrader	<i>Milepæler, pr sone / byggkategori</i>	<i>Arbeid startet opp</i>
3.	Andel bygningsmasse/tilstandsgrad	<i>Gj.snittlig tilstandsgrad</i>	<i>Bygger på nr. 2, ikke beregnet</i>
4.	Forbrukt kWh pr m ²	<i>135 kWh</i>	<i>138 kWh</i>
5.	Antall kvm formålsbygg per innbygger	<i>Kvm/innbygger</i>	<i>4,1 kvm/innbygger</i>

6.	Beslutningsprosess/Internkontroll ulike deler	–	<i>Milepæler</i>	<i>Tiltaket startet opp</i>
7.	Brukertilfredshet skala 1 – 6		<i>Trend</i>	<i>Ikke startet opp</i>
8.	Etablere kommunikasjonsstrategi		<i>Milepæl 2018</i>	<i>Gjennomføres 2018</i>

Tabell 3: Måltall SEKF 2017

Note:

1. Arbeidet er startet opp i 2017 og forventes ferdig i løpet av 2018. Porteføljestrategien skal være et overordnet styrende dokument for eiendomsporteføljen. Den skal tjene som en plattform for prioritering, utvikling og styring for videre vurderinger og utvikling av bygg og eiendommer. Den vil bygge på blant annet tilstandsanalyser, restlevetid bygg og kommunens fremtidige behov.
2. Arbeid med tilstandsanalyser er igangsatt i 2017, hvor 5 skolebygg ble slutført. Resterende bygg ferdigstilles i løpet av 2018, og vil inngå som en del av vurderingene i porteføljestrategien.
3. Arbeidet med tilstandgrad vil følge av arbeidet med tilstandsanalyser, ferdigstilles i porteføljestrategi dokumentet for 2018.
4. Energiforbruket er tilnærmet det samme som i 2016, men noe høyere en måltallet vi hadde satt oss. Det er overtatt flere nye bygg i 2016-2017 som er i sitt første driftsår og de tekniske anleggene på disse trenger innkjøring og tuning for å fungere optimalt. Det er å anta at når disse er innkjørt så vil vi være på måltallet.
5. Areal formålsbygg SEKF var pr. 31.12.2017 på 310 324 kvm. Innbyggertallet pr. 31.12.17 var 76 328 noe som gir nesten 4,1 kvm / pr innbygger. Snitt i de ti største kommuner i Norge (ASSS nettverket) ligger på 4 kvm/pr innbygger. Det er å bemerke at Sandnes kommune har en av den yngste befolkningen i landet, det er denne aldergruppen som i størst grad har behov for kommunale bygg (barnehager, skoler osv.).
6. Selskapet startet i 2017 opp arbeid med å kunne gjennomføre bedre beslutninger. Det er kun via våre beslutninger vi kan styre risiko og påvirke fremtiden (prof. Bratvold). SEKF kan via våre utredninger og alternativvurderinger basert på fakta bidra til at også konsernet innen vårt fagfelt kan gjøre de rette valgene. Arbeidet med etablering av KS system for SEKF startet opp igjen i 2017 og er mellom annet med på å danne grunnlaget for dette arbeidet.

7. Tilbakemeldinger fra våre leietakere og andre samarbeidspartnere er viktig informasjon for å utvikle vårt selskap i riktig retning. Arbeidet med kartlegging av brukertilfredshet er så langt ikke startet opp men en brukerundersøkelse er planlagt gjennomført i løpet av 2018.
8. Omdømmebygging og relasjoner ovenfor eksterne samarbeidspartnere, innbyggere samt internt i konsernet Sandnes kommune er viktig for SEKF. Selskapet forvalter store verdier på vegne av fellesskapet, står for størsteparten av investeringene i konsernet og leverer formålsbygg og boliger som innbyggerne skal ha nytte og glede av. Det er derfor viktig at informasjon om dette kommer frem på en god og rett måte. Arbeidet er så langt ikke igangsatt, men er planlagt startet opp i løpet av 2018.

Studietur:

Styret i sammen med selskapets ledergruppe gjennomførte i september 2017 en en- dags studietur til Trondheim og Stjørdal kommuner med mål å se på sambruk av formålsbygg. Temaene var orientering om Trondheim eiendom, planlagt verdibevarende vedlikehold, plan for areal til offentlige tjenester, orientering og befaring på Ladesletta helse- og velferdssenter med Ladestien barnehage og andre enheter som er samlokalisert i bygget (alt i Trondheim kommune). I Stjørdal kommune var det orientering om og befaring i Kimen kulturhus (bibliotek, Newton-senter, tre kinosaler, fritidsklubb, kirke, konsertsaler, dansesaler, galleri, møterom, kafé og kiosk) samt erfaringer om prosessen før bygging av Kimen med involvering av brukerne / fagenhetene og hvordan bygget fungerer og erfaringer med det i etterkant.

Turen ble ansett som meget relevant i forhold til de oppgaver SEKF arbeider med, ikke minst i forhold til utvikling av Sandnes sentrum.



Bilde 2: Kimen kulturhus, flerbruksbygg i Stjørdal kommune

Vedlikehold

Det estimeres per 31. desember 2017 med et vedlikeholdsetterslep på ca. kr 900 millioner. Tallene som viser dette etterslepet baserer seg på tilstandskartlegging gjort i 2012, justert for rehabiliteringer og nybygg samt ekstraordinært vedlikehold gjennom tiltakspakkene 2016 og 2017, fratrukket økt vedlikeholdsetterslep estimert til ca. 50 Mill pr. år. Midlene til planlagt vedlikehold har vært svært lave i perioden og etterslepet for bygg som ikke rehabiliteres eller saneres eller selges er bekymringsfullt lavt og øker for hvert år. Det er heller ikke midler til vedlikehold av nye bygg, noe gjør situasjonen ytterligere vanskelig. Det er startet ny tilstandskartlegging i 2017, denne vil være ferdig i løpet av 2018. Oppdatert nivå på vedlikeholdsetterslepet vil fremkomme av denne.

Beskrivelse	Beløp, kr
Estimert vedlikeholdsetterslep i 2013	1 500 000 000
Økt vedlikeholdsetterslep fra 2014-2017	200 000 000
Reduksjon i vedlikeholdsetterslep som følge av rehabilitering av bygg med investeringsmidler i perioden 2014-2017	-600 000 000
Gamle bygg erstattet av nybygg	-120 000 000
Tiltakspakke i 2016 eks mva	-29 200 000
Tiltakspakke i 2017 eks mva	-41 600 000
Beregnet verdietterslep pr. 31.12.2021	909 200 000

Tabell 4: Utvikling i verdietterslepet i perioden 2013 – 2017.

Midler til planlagt vedlikehold henger tett sammen med nivået på husleien som betales for selskapets bygg. Vedtatt husleiemodell skulle over tid redusere verdietterslepet på våre bygg ved at leiesatsene økte årlig gjennom KPI justering av husleien samtidig som selskapets faste kostnader gikk ned. Bystyret har de siste årene ikke fulgt opp sitt eget vedtak om internhusleieordning og dette har resultert i bortfall av ca. 14 – 15 Mill kr hvert år til planlagt vedlikehold. Styret er mest bekymret for at dersom denne praksis vedvarer, vil investeringer som gjøres i å bygge nye bygg og (total)rehabiliteringer av eldre bygg, ikke bli tatt vare på og verdien av disse investeringene blir redusert.

Når ny tilstandskartlegging er ferdig i 2018 vil en kategorisere alle byggene utfra tilstandsgrad samt ha en vurdering av disse mht egnethet til framtidig bruk, rehabiliteringspotensiale, transformering og avhending. Dette vil medføre at en i større grad vil kunne differensiere vedlikeholdet utfra fremtiden til byggene.

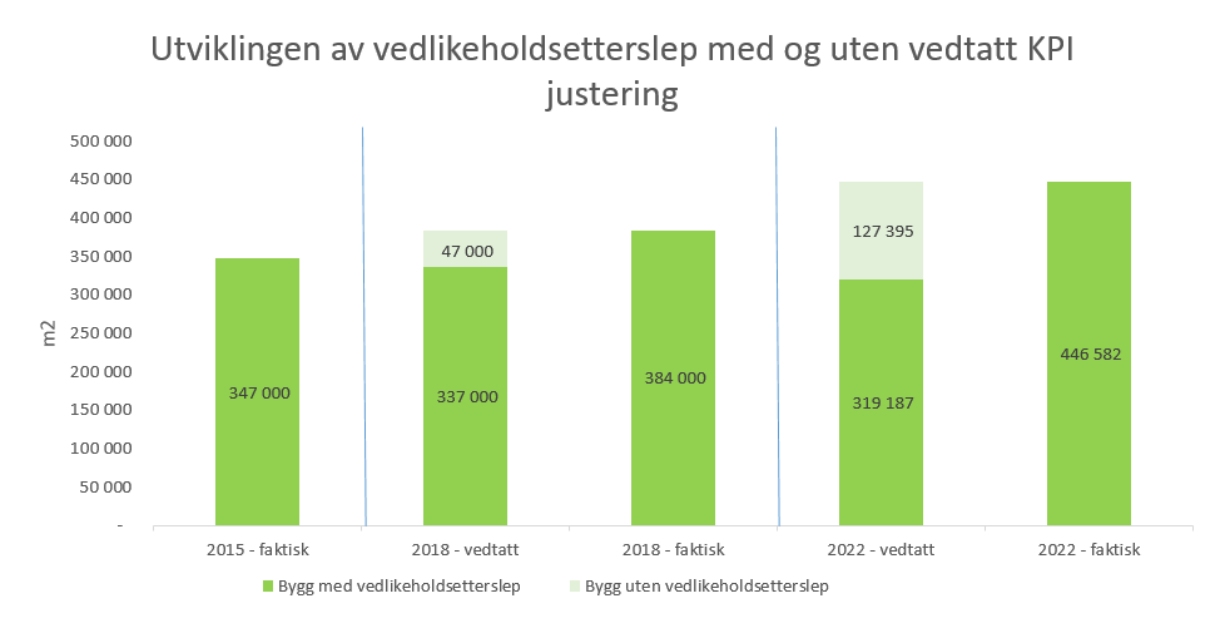


Fig 6: Figuren viser økning av bygningsmasse fra 2015 når ny husleieordning med KPI ble innført og frem til 2022, basert på reelle tall (2015 og 2018) samt økt bygningsvolum i hht vedtatt øk plan (2022). For 2018 / 2022 – «vedtatt» viser søylene utviklingen i antall kvm bygningsmasse som ikke ville hatt verdietterslep og antall kvm med verdietterslep dersom husleieordningen fungerer etter intensjonen, mens 2015/ 2018/ 2022 – «faktisk» viser hvordan utviklingen er og blir uten vedtatt KPI justering.

Spesifikasjon av vedlikehold 2016 og 2017						
	Kostnad 2016	Kostnad 2017	Areal 2016	Areal 2017	Per kvm 2016	Per kvm 2017
Skole	1 673 306	1 541 128	148 622	148 622	11	10
Bolig	1 099 511	2 489 233	42 575	44 952	26	55
Helsebygg	491 766	1 625 336	53 567	59 240	9	27
Adm.bygg	257 392	135 962	22 351	22 351	12	6
Barnehager	224 306	203 279	31 947	34 247	7	6
Andre eiend	3 928 937	559 381	70 992	76 735	55	7
Sum	7 675 218	6 554 319	370 054	386 147	21	17

Tabell 5: Planlagt vedlikehold SEKF, driftsregnskap 2016 og 2017

Oversikt over vedlikehold og oppgraderinger i 2017:

Boliger

- Det har blitt gjennomført 123 oppgraderinger / justeringer av våre boliger i 2017. Arbeidene har vært gjennomført i forbindelse med inn- og utflyttinger. Av disse har 30 boliger blitt oppgradert (investeringsmidler) og 40 boliger er pusset opp (driftsmidler). De resterende har det vært mindre arbeidsomfang på (justeringer) og blitt belastet driften.
- Gjennomsnittlig bruk av boligene er ca. 4 år før skifte av leietaker. I rundt regnet 50% av leietakerskiftene har det vært behov for vesentlige oppgraderinger / oppussinger av boligene.
- Det er montert 34 nye kjøkken i 2017
- Det har vært en ildspåsettelse i 2017, denne medførte kun skader på løsøre.

Hærverk

- Hærverk har kostet oss kr 405.000 eks mva i 2017, dette er en økning fra 2016 på ca. 100.000,-.

Brannsikringstiltak

- Det er utført branntekniske forebyggende tiltak ved 2 BOAS, 6 skoler og i en idrettshall. Noe av arbeidene er fortsatt under arbeid og vil bli avsluttet i løpet av 2018. Det er montert komfyrvakter og stikkontakter med tidsbrytere i 42 serviceleiligheter.
- I gjennomgangsboliger er det montert 190 komfyrvakter og stikkontakter med tidsbryter, samt 4 brannalarmanlegg og 1 sprinkleranlegg.
- Det er bygd 3 stk nedgravde avfallsanlegg som brannsikringstiltak i 2017. Disse er på Ganddal skole, Trones skole og barnehage samt på Giskehallen.
- Brannvesenet gjennomførte 33 branntilsyn av formålsbygg. Avvik er registrert i hovedsak på branntegninger og at leietakerne ikke har tilfredsstillende internkontroll.
- Det ble gjennomført internkontroll for å sikre at virksomhetene i formålsbygg gjennomfører brannvernopplæring av sine ansatte.
- Det er utført 6 branntekniske vurderinger av eldre bygg der slik vurdering manglet.

Renhold

- Det er utarbeidet tegninger og renholdsplaner for administrasjonsbygg, barnehager, kulturbygg, idrettshaller og skoler etter Insta 800 standarden. Rengjøring etter Insta 800 er igangsatt i 2017 på de fleste bygg. Innføringen av Insta 800 skal skape ytterligere grunnlag for nye beregninger og innsparing hos renholdsavdelingen i Byggdrift.

Investeringer

Sandnes Eiendomsselskap KF har i 2017 arbeidet med godt over 100 investeringsprosjekt innen bygg og anlegg i ulik størrelse og i ulike faser. Dette omfatter nybygg, tilbygg, rehabilitering, ombygging, utomhusprosjekt, mulighetsstudier og reguleringsprosjekt. I tillegg var det tildelt MNOK 13.9 for investeringstiltak fra tiltakspakke 2017: «Tilskudd til vedlikehold og rehabilitering i kommuner» er fordelt på 7 bygg.

I regionen har en i 2017 sett en oppadgående aktivitetskurve innen bygg- og anleggsvirksomheten. En opplever en fortsatt høy interesse og deltagelse i konkurranser selskapet kunngjør, men mener en har passert bunnivået for oppnådde priser på bygg- og anleggstilbud.

	Nøkkeltall	2016	2017
Note	Aktivitet	Antall	Antall
	Kjøpte boenheter	27	29
	Boenheter under oppføring – inngått kontrakt	10	2
1	Solgte boenheter inkl. foreldreinitiativ	6	16
	Vedtatt byggeprogram (K0)	20	21
	Vedtatt byggeprogram (K1)	2	1
	Vedtatt kostnadsoverslag 2 (K2)	19	11
	Overtatte byggeprosjekt	11	12
2	Bygge- og anleggskontrakter (B & A)	67	32
	Gjennomsnittlig antall tilbydere (B & A)	5,4	3,0
	Tjenestekontrakter	4	4
	Gjennomsnitt antall tilbydere på tjenestekontrakter	5,3	4,3
3	Rammeavtaler tjenester og varer	21	14
4	Gjennomsnitt antall tilbydere på rammeavtaler	3,4	3,4
	Mini konkurranser iht. rammeavtaler	10	13
5	Gjennomsnitt antall tilbydere på mini konkurranser	3,0	3,0
	Avlagte byggeregnskap	24	22
	Avlagte forenklede byggeregnskap		20

Tabell 6: Nøkkeltall knyttet mot investeringer 2016 og 2017, SEKF

Noter i tabell:

Note 1: Foreldreinitiativ II utgjør 10 av de solgte enhetene

Note 2: En har hatt en nedgang i antall bygge- og anleggskontrakter i 2017 ift 2016, i hovedsak på grunn av færre delte entrepriser enn året før.

Note 3: Bruk av rammeavtaler var høy i 2017, dette henger sammen med bruk av rammeavtaler i større prosjekt enn tidligere samtidig som rammeavtaler ble brukt i mange av tiltakspakkeprosjektene. Det har i tillegg vært behov for å regulere nye avtaleområder.

Note 4: Nedgang i antall rammeavtaler som følge av at ingen av de store tjenestekontraktene for rådgivere utgikk i 2017.

Note 5: Økning i antall mini-konkurranser som følge av tiltakspakker for økt sysselsetning.

Følgende større prosjekter er ferdigstilt i 2017:

- Felles:**
- Hovedbrannstasjon med legevakt, øyeblikkelig hjelp og ambulansesentral
 - Energisentral Iglemyr
 - Energisentral Riska

- Skole:**
- Stangeland Skole- 4 grupperom
 - Høle barne- og ungdomsskole utvidelse
 - Uteområder - 19 skoler
 - Mindre rehabiliteringer – 13 skoler

- Barnehage:**
- Kleivane barnehage
 - Uteområder - 9 barnehager

- Levekår:**
- Rundeskogen BOAS
 - Aase Gård
 - Sørbøhagen – Foreldreinitiativ II

- Smørbukkveien – utvidelse med tre enheter
- Myrveien – Rehabilitering
- Mikkelbærstien Bofelleskap
- Kjøp av 29 kommunale boliger og kontrakt inngåelse på 2 boliger under oppføring



Bilde 3: Sørøphagen - Foreldreinitativ II, fotograf Fredrik Refvem, Aftenbladet

Teknisk:

- Nytt produksjonskjøkken Vatne
- Giskehallen II inkl. rehabilitering av garderobe Giskehallen I.

Eiendom:

- ITV-anlegg (kameraovervåkning) – 2 skoler, samt suppleringer på 3. I tillegg adgangskontroll anlegg på 3 skoler
- Inneklima – 2 barnehager
- Omlegging intern kommunikasjon for tekniske bygg
- Branntekniske tiltak -15 barnehager
- Branntekniske tiltak – 1skole
- Oppgraderinger av uteanlegg på skoler og barnehager
- Mindre rehabiliteringer / oppgraderinger på skoler og barnehager
- Ferdigstillelse av oppgradering av fasader på Lura BOAS og tekniske anlegg inkl. installering av fjernvarme.
- Kartlegging av universell utforming skoler og noen tiltak iverksatt.

Følgende prosjekter har avlagt byggeregnskap i 2017:

	Prosjekt	Budsjett (MNOK)	Regnskap (MNOK)	Mindre/Merforbruk (MNOK)
15005	Oppgradering av brannalarmanlegg Sandnes kulturhus	2,7	2,337	0,363
30003	Rehabilitering utbedring Sviland skole	4,94	2,504	2,436
35004	Figgjo barnehage tilbygg 2 avd.	26,2	23,152	3,048
35011	Varatun barnehage avdeling Varatun gård, bygning og utemiljø	1,9	1,406	0,494
21012 og 4413799	Maudlandslia, 9 boliger for funksjonshemmede	38,5	34,772	3,728
41002	ITV-anlegg 2014-2015	2,139	2,139	0
30004,30024, 30026, 35003	Utendørsanlegg barnehager og skoler 2015	1,408	1,398	0,01
21015	Boligsosial handlingsplan, kjøp av inntil 20 boliger per år	48,125	48,122	0,003
4009106 SK	Energimerking av bygg	4,528	4,528	0
41004	Innemiljø i øvrige kommunale bygg, oppgradering 2014 og 2015	5,96	5,96	0
26012	Lunde boas inneklimateiltak	5,156	5,223	-0,067
40001	Enøktiltak kommunale bygg 2014 og 2015	6,642	6,642	0
26013	Rovik boas inneklimateiltak	14,5	15,254	-0,754
30011	Hommersåk skole, utvidelse	23,193	18,196	4,997
30012	Sandve skole	29,3	24,97	4,33
21017	Welhavensvei, 17 boenheter	49,2	37,1	12,1
30006	Giske ungdomsskole, utvidelse	25,26	17,83	7,43
25001	Årsvollveien, 3 boenheter	9,6	5,524	4,076

470799 SK	Branntekniske utbedring kommunale bygg inkl. verneverdige bygg	10,25	9,536	0,714
2601600	Lura boas mindre tilbygg og ombygging	1,3	1,167	0,133
35010	Hana barnehage, regulering av utemiljø	4,353	4,426	-0,073
35015	Barnehage i gamle kulturskolebygget med 6-7 grupper	51,7	51,605	0,095
Totalt		366,854	323,791	43,063

Tabell 7: Avlagt byggeregnskap i 2017

5. Satsingsområder

Beslutningsprosesser:

Befolkningsveksten i Sandnes kommune i 2017 var på 831 personer, dette tilsvarer 1,1 % økning fra året før. Sandnes kommune stod for halvparten av Rogaland sitt økte innbyggertall i 2017. De siste årene har det vært en utflating av befolkningsveksten i fylket grunnet det dramatiske oljeprisfallet som har slått ut i redusert aktivitet og med det nedgang i stillinger innen oljesektoren. Flere parametere tyder nå på at dette er i ferd med å snu, noe som ventelig vil medføre en større økning i innbyggertallet i regionen og dermed Sandnes, jfr. kommunen sin andel av økningen i 2017. Dette fordrer at vi som kommune og selskap er i stand til å tilby de tjenester som befolkningen har behov for, det være seg barnehager, skoler osv. Til dette trengs det offentlige bygg og det er derfor viktig at de nødvendige avklaringer er foretatt mht behov, tomter og utforming slik at byggeprosjekter kan realiseres når behovene er der. Befolkningsveksten, slik den har vært i 2017 i kommunen, krever en årlig tilførsel av lokaler i størrelsesorden ca. 4000 m². Dette representerer store verdier og fordrer at nødvendig planlegging, budsjettering og bestilling skjer i god nok tid for at kommunen skal få så gode og økonomisk optimale bygg som mulig. Gode beslutningsprosesser er avgjørende for at en skal lykkes. Alternativvurderinger med livssyklusberegninger og hvor en har et perspektiv over 10 – år fremover er av avgjørende betydning. Selskapet må bli enda sterkere på å bidra faglig og strategisk i de beslutningsprosesser som kommunen må gjennomføre i tiden fremover.

Arealplanlegging:

Sandnes sentrum er i transformasjon og det satses betydelig innen planlegging og gjennomføring det være seg private aktører eller offentlige instanser. Sandnes er i en unik situasjon når det gjelder tilgang på arealer i sentrum og knapt noen annen by som det er naturlig å sammenligne seg med har denne ressurstilgangen. «Havneparken», «Varner» - området ved Vågen videregående skole, «Øglænd» - kvartalet og ikke minst «Ruten» med park og bebyggelse på inntil 22.000 kvm. I dette bildet er det viktig å sikre de rette og størrelsesmessige arealene til kommunens formålsbygg. Med en av Norges yngste befolkninger og størst voksende kommune vil det være behov for økt areal til skole, barnehage, BOAS, administrasjonslokaler mm. Kommunen er en viktig premissleverandør i utviklingen av Sandnes sentrum, det samme er den for tilrettelegge for at innbyggerne som i stadig større grad skal bo i sentrum også sikres tilgang til de tjenestene som det offentlige skal tilby. Det er nå mens tilgangen på arealer er god at kommunen bør satse i sentrum. Disse beslutningene bør SEKF bidra sterkt til får sin gode faglige fundament. SEKF sine investeringer i nybygg bør skje på strategiske rette steder i Sandnes sentrum både utfra signaleffekten ovenfor private investorer og utfra egeninteresse på vegne av innbyggerne.

Vedlikehold og porteføljestyling:

Overnevnte faller godt inn i nylig vedtatt strategiplan for selskapet hvor satsing på porteføljeoversikt – porteføljestrategi er avgjørende for å foreta de rette beslutninger. Uten å ha en god oversikt og strategi for hvor en er og hvor en vil med sine bygg, står en i fare for å foreta uriktige beslutninger. Satsingen på å få god oversikt over tilstanden til selskapets bygningsmasse er basis for videreutviklingen av selskapet. Det arbeides fortløpende med dette og det er forventet at både arbeidet med tilstandskartlegging, utarbeidelse av porteføljeoversikt og porteføljestrategi skal være avsluttet innen 2018.

Sandnes kommune vedtok i 2010 / 2011 en satsing på ENØK og en miljøplan. Det er investert betydelige midler innen dette feltet gjennom energioptimalisering av eksisterende bygg og omlegging til mer miljøvennlige energiløsninger som biobrensel mm. Tiltakene er i stor grad i tillegg til miljøregnskapet knyttet mot reduserte kostnader til energi i kommunens bygg. En har i 2017 startet et arbeid med å kartlegge koblingen mellom investeringene og de besparelser disse skal gi, dette da en er usikker på om den ønskede økonomiske gevinsten som lå til grunn for investeringene er riktige. Dette kan være energiprisutvikling, oppnådd effekt av tekniske installasjoner, driftsforhold osv. En vil i løpet av våren 2018 legge frem en evaluering av allerede gjennomførte tiltak samt vurdere realismen i de kostnadsreduksjoner som er lagt så langt. Det er avgjørende for kommunens videre satsing innen dette feltet at det er realisme i prosjektene, men likevel må en følge opp de krav en har på miljø.

Boligsosial handlingsplan:

Boligsosial handlingsplan er et viktig instrument for å sikre boliger til også de som er i de mest utsatte gruppene. Selskapet har så langt ikke klart å bygge nok boliger slik bystyret har bestilt, dette gjelder i første rekke «småhus». Årsaken til dette har i første omgang vært manglende tilgang på byggemodne tomter, til en overkommelig pris. Det er i 2017 foretatt en gjennomgang av årsakene til dette. Kostnadene pr boenhet er betydelig over det som er bevilget, noe som skyldes en meget høy tomtekostnad (2,4 Mill kr pr boenhet). Rådmannen har nå iverksatt tiltak for å bedre tilgangen på rimelige tomter. SEKF vil så snart det foreligger byggeklare tomter gjennomføre byggingen i den takt det er mulig og innenfor de rammer som er gitt.

Innovasjon:

Selskapet har i sammen med Stavanger kommune og Norsk kommunalteknisk forening (NKF) og Difi mål om å redusere avfallsmengden i våre byggeprosjekter med 75 %. Et pilotprosjekt er planlagt i hver av de to kommunene med oppstart i løpet av 2018. Målet er at vår region

skal bli ledende innen dette feltet, noe som kan styrke det lokale næringsliv og også ventelig redusere kostnadene også for byggherre i tillegg til miljøgevinsten.

SEKF er invitert til og har takket ja til å delta i en arbeidsgruppe i initiert av A-krim (samlokalisert enhet som arbeider med arbeidsmarkeds kriminalitet i Stavanger regionen). Foreløpig mandat med arbeidet er å gjennomgå alle faser i et byggeprosjekt (fra planlegging, anbudsprosesser, kontrahering og kontraktskrav, byggefasen). Endelig mandat fastsettes i samråd med Arbeidsdirektoratet. Målet er å lage en nasjonal "arbeidsprosessbeskrivelse" for hvordan en skal kunne drive egenkontroll på byggeplass, ansvarliggjøring av involverte parter i prosjektet og praktiske tiltak for å forebygge kriminalitet.

SEKF deltar sammen med 8 andre kommuner i storbynettverket og NKF i et samarbeid for å utvikle felles digital kravspesifikasjon for de ulike byggkategoriene. Målsettingen er å utforme standardiserte krav til bygg uavhengig av lokalisering, men med muligheter for lokale tilpasninger. Dette vil slik SEKF ser det gjøre det lettere for tilbydere å forstå og prise tilbud uavhengig av kommune samtidig som det etter vårt syn skal kunne gi mulighet for lavere priser på sikt.

Selskapet deltar i pilotprosjekt for reguleringsplaner i 3D. Kommunaldepartementet har arbeidet med romlige (3D) reguleringsplaner en stund. Departementet ønsker mer konkret erfaring og pilotering før veiledning og evt. bestemmelse om bruk av 3D i reguleringsplan er på plass. De er på jakt etter ulike reguleringsplanprosesser der både kommune, plankonsulent og utbygger kan se nytte i å bidra til utforming av regelverk og metode gjennom pilotering av 3D elementer. SEKF ønsker erfaring fra dette arbeidet, og vil gjennom et av våre prosjekter delta gjennom plankonsulent.

Digitalisering:

Foretaket har i 2017 kjøpt inn nytt forvaltningssystem (FAMAC), implementering av dette vil foregå i 2018. Her vil en kunne få all FDV-dokumentasjon lagt inn digitalt og alt driftspersonell vil ha all dokumentasjon tilgjengelig enten på PC eller nettbrett. I tillegg vil alle rutiner som skal utføres kunne dokumenteres direkte digitalt for eksempel ved å ta bilder, foreta beskrivelser etc. For å sikre gode tegninger av eksisterende bygg er det gjennomført 3D skanning av ett bygg. Dette har vist seg å svare til forventningene og en ser for seg at dette vil bli gjennomført også i andre bygg.

SEKF vil sammen med 8-9 andre kommuner i storbynettverket gå til anskaffelse av HMS-system basert på elektroniske mannskapslister ila 2018. Målsettingen med dette er å øke mulighetene selskapet har til å overvåke, kontrollere og kommunisere med aktørene på byggeplassene våre for å få til optimale forhold ift. adgang, HMS og for å hindre arbeidsmarkeds kriminalitet.

6. Økonomi

6.1 Regnskap etter kommuneloven.

6.1.1 Driftsregnskapet for Sandnes Eiendomsselskap KF

Driftsinntekter

Driftsinntekter er MNOK 534,47. Sandnes Eiendomsselskap KF finansieres ved inntekter fra internhusleie og tilskudd fra kommunen. Inntekter fra internhusleie utgjorde i 2017 kr 342,46 millioner. Her utgjør MNOK 53 inntekter fra fremleie av eiendommer til andre enheter i kommunen som foretaket har administrert. Disse MNOK 53 i inntekt har tilhørende kostnader. Foretaket har leieinntekter fra eksterne aktører på MNOK 29,6. Økningen her fra 2016 på 17,3 Mill skyldes hovedsakelig leieinntekter fra den nye brannstasjonen og Giskehallen II. Avvik fra budsjett fra eksterne leietakerne skyldes at leieinntekt ble høyere enn forventet, samt at noe inntekter relatert til innbetalte felleskostnader ikke var tatt med i budsjett.

Kostnader til renhold, energi og brukerstyrte vaktmestertjenester dekkes ikke innenfor internhusleieordningen. Kommunen har dekket disse tjenestene i form av et tilskudd på MNOK 93,1.

Det er også utført noe vedlikehold på tilfluktsrom som er dekket via fond, inntekt fra fondet utgjør kr 665.000. Arbeid på tilfluktsrom medfører både inntekter og kostnader.

Det er inntektsført MNOK 31,54 i tilskudd fra staten relatert til Statens tiltakspakke 2017 og MNOK 2 i tilskudd fra staten relatert til tiltakspakke 2016. Tiltakspakken medfører både inntekter og kostnader.

Det foreligger et vesentlig avvik mellom driftsinntektene i regnskapet i forhold til budsjett. Dette skyldes høyere leieinntekt fra eksterne aktører, inntekt fond tilfluktsrom, refusjoner fra staten relatert til sykelønn og fødselspenger, samt momskompensasjon. Det er ikke budsjettet for momskompensasjon, siden denne reelt sett ikke påvirker tilgjengelige driftsmidler, da den har en tilsvarende motpost under driftsutgifter.

Totalt har driftsinntektene økt med MNOK 75 fra 2016.

Driftsutgifter

Driftsutgifter er MNOK 411,5. Beløpet omfatter kostnader som inngår i tjenesteproduksjonen. Regnskapsposten består i stor grad av energikostnader, leie av eksterne lokaler, drift, vedlikehold og renhold. Denne regnskapsposten har økt betraktelig fra 2016, hovedsakelig som følge av kostnader relatert til tiltakspakkene. Det er også en økning i energikostnadene med MNOK 4,6 (fratrasket det som dekkes av eksterne leietakere). Budsjettet økte kun med MNOK 2,55. Som følge av dette har en et merforbruk innen energi.

Driftsutgiftene omfatter også kostnader som foretas internt i kommunen (erstatte tjenesteproduksjonene) går i stor grad på renhold, driftstjenester, vedlikehold og faste brukeroppgaver. Fordelte utgifter på MNOK 11,25 er lønn og indirekte administrasjonsutgifter som regnskapsførers på byggeprosjekter i investeringsregnskapet og aktiveres i balansen. Dette utgjør 5,5 årsverk for prosjektledere og ett årsverk som Controller, inklusive administrative kostnader. Byggeprosjektavdelingen har ansvar for å utvikle alle kommunens investeringsprosjekter og hver prosjektleder har i snitt en prosjektportefølje som representerer verdier på mellom MNOK 200 og 300.

I driftsutgiftene på MNOK 411,5 er det regnskapsført kostnader relatert til tiltakspakken 2017 på MNOK 17,1, og MNOK 16,45 relatert til tiltakspakke 2016. Differansen mellom inntekter og kostnader fra tiltakspakken overføres til bundet fond, for å dekke kostnader som påløper i 2018 som følge av prosjekter som ikke ble ferdigstilt i 2017.

Årsak til endring i driftsutgiftene fra 2016 skyldes hovedsakelig endring i kjøp av varer og tjenester som inngår i tjenesteproduksjonen. Økningen skyldes i stor grad påløpte kostnader relatert til tiltakspakkene. Det har også vært noe økning i energikostnader og leie. Avskrivningene har også en kraftig økning, men denne kostnaden har en egen motpost.

Årsak til avvik fra registrert budsjett skyldes unøyaktig budsjettering av overføringer (MVA) og avskrivninger, samt at en kun har budsjettert for lønnskostnadene som overføres til investeringsprosjekt.

Regnskapet reflekterer det planmessige vedlikeholdet som faktisk ble utført i regnskapsåret 2017. Forsømt vedlikehold blir ikke regnskapsført, med mindre det forsømte vedlikeholdet medfører at det blir nødvendig å nedskrive en bygning på grunn av verdiforringelse. Når det ikke blir utført og kostnadsført nødvendig verdibevarende vedlikehold vil vedlikeholdskostnaden i regnskapet ikke vise hva det koster å vedlikeholde bygningsmassen. Det forsømte vedlikeholdet som ikke er utført i regnskapsåret vil medføre økte vedlikeholdskostnader i fremtidige regnskapsår.

Brutto Driftsresultat

Brutto driftsresultat er MNOK 122,95. Brutto driftsresultat skal dekke renter og avdrag på selskapets gjeld og i tillegg gi en økning av tilgjengelig arbeidskapital som står i forhold til den langsiktige veksten til selskapet. Avviket på MNOK 9 fra 2016 regnskapet skyldes hovedsakelig at en som følge av økte inntekter fra husleie også har økte finanskostnader som skal dekkes, og dermed er det behov for at brutto driftsresultat øker.

Finanskostnadene på MNOK 229 er lavere enn registrert budsjett som følge av forsinkelser i byggeprosjekt og noe feilbudsjettering. Forsinkelser medførte at SEKF overtok lånene senere enn forutsatt i budsjettet.

Netto driftsresultat

Netto driftsresultat er MNOK 8,5 noe som utgjør 1,6% av brutto driftsinntekter. Måltallet er ca. 3%. Gjennom dette vil en ha midler til å dekke akutte uforutsette behov. SEKF har for 2017 et mindreforbruk på MNOK 8,16, som overføres til disposisjonsfond. Totalt disposisjonsfond er nå MNOK 14,2. Dette består av mindreforbruk 2017 og 2016 (fratrekk for kr 500.000 som er brukt for å dekke merforbruk energi i 2017), samt MNOK 1,4 som er midler avsatt til innvendig vedlikehold av innleide bygg.

6.1.2 Investeringsregnskapet for Sandnes Eiendomsselskap KF – 2017

Sum inntekter er MNOK 307,2. Inntektene kommer fra salg av fast eiendom MNOK 28,1 (MNOK 11,7 utgjør salg av leiligheter i foreldreinitiativ II, og MNOK 16,4 er salg av eldre boliger) tilskudd fra Husbanken, ENOVA, samt tiltakspakke på totalt MNOK 175,2, momskompensasjon er på MNOK 103,7, og annen overføring utgjør MNOK 0,02.

Opprinnelig bruttobudsjett for investering til gjennomføring i SEKF var på kr 1,34 milliarder i 2017. I løpet av året ble budsjettet nedjustert, i henhold til framdriftsplaner, til kr 1,07 milliarder, dette ble rapportert ved 2. tertial. Endelige investeringsutgifter ble MNOK 766,7.

Investeringsutgiftene er kr 305,6 millioner (28,5 prosent) lavere enn budsjettet. Dette skyldes at noen forskyvninger i framdriftsplan for prosjektene ikke er fanget opp i perioderapportene, der en skal foreta ombudsjettering for at årsbudsjettet skal framstå som reelt. En del forskyvninger blir imidlertid ikke kjent før etter at 2. perioderapport er skrevet. Kalkylene i økonomiplanen lages før entreprisereform er valgt. Når entreprisereform velges kan dette påvirke når belastninger i prosjektet kommer uten at dette påvirker sluttkostnad. Noen prosjekter har også fått utsatt oppstart på grunn av manglende godkjenninger eller manglende byggeklare

tomter. Videre har en også gjennomført byggeprosjekt med mindreforbruk i forhold til budsjett.

SEKF har mottatt MNOK 13,9 i tiltakspakke øremerket til investeringer. Av dette overføres MNOK 7,42 til bundet investeringsfond for bruk til å ferdigstille bestilte prosjekter i 2018. I tillegg er det ferdigstilt arbeider tilsvarende MNOK 8,25 fra tiltakspakke 2016. Kostnadene er dekket via avsatte fondsmidler.

6.1.3 Balansen for Sandnes Eiendomsselskap KF

Selskapets egenkapital var MNOK 707,6 ved utgangen av 2017. Dette tilsvarer en egenkapitalandel beregnet på totalkapitalen, på 11,81 %. Ved begynnelsen av 2017 var egenkapitalen MNOK 422,7. Deler av den økte egenkapitalen skyldes at nye eiendeler blir balanseført til bruttoverdien inklusiv tilskudd og MVA, selv om selskapet får refundert tilskudd og MVA for de aktuelle investeringene.

Reell kostpris for nye bygninger er netto verdien etter at refundert tilskudd og MVA er trukket i fra. Det er også dette beløpet som er grunnlaget for beregningen av selskapets inntekter innenfor husleiemodellen. Den økte regnskapsførte egenkapitalen er i tråd med regnskapsbestemmelsene i kommuneloven, men representerer ikke økte ressurser for SEKF.

6.1.4 Bevilgningsregnskap for Sandnes Eiendomsselskap KF

Endringen i selskapets arbeidskapital er MNOK 7,7. Arbeidskapitalen sier noe om selskapets likviditet og fremkommer som endringen i «omløpsmidler – kortsiktig gjeld» fra 2016. Økningen i arbeidskapital er tilfredsstillende.

6.2 Regnskap etter regnskapsloven.

6.2.1 Regnskapsmessig rapportering iht regnskapsloven (RL), Sandnes Eiendomsselskap KF 2017

Rapporteringen iht Regnskapsloven foretas ved å omarbeide og tilpasse allerede avlagt regnskapsrapportering basert på kommuneloven.

Årsregnskapet for 2017 er det fjerde årsregnskapet som er omarbeidet i form av tilleggsregnskap iht Regnskapsloven.

Formålet med å etablere eget eiendomsselskap og å implementere husleiemodellen er å legge til rette for en bærekraftig langsiktig eiendomsforvaltning. Formålet med regnskapsmessig rapportering iht RL er å gi styret bedre strukturert informasjon vedrørende selskapets virksomhet og forvaltning.

Eksempler på sentrale regnskapsstørrelser i tilleggsregnskapet er regnskapsmessig overskudd, utviklingen i bokført egenkapital og størrelsen på vedlikeholdskostnadene per m² for de ulike typene eiendom.

Regnskapsmessig egenkapital blir normalt brukt som et nøkkeltall for selskapers soliditet og kredittverdighet. Dette er ikke et relevant hensyn for et kommunalt foretak som juridisk er en del av Sandnes Kommune. Regnskapsmessig egenkapital iht RL er allikevel en viktig regnskapsstørrelse for styret. Egenkapitalstørrelsen som fremgår av regnskapet iht RL gir langt bedre informasjon om hvilke netto ressurser selskapet disponerer enn tilsvarende regnskapsstørrelse i regnskapet iht KL.

Det er viktig å være oppmerksom på at regnskapets verdi som informasjonskilde øker når det foreligger regnskaper utarbeidet etter samme hovedprinsipper over flere år og at kvaliteten av regnskapet og underliggende regnskapsprosesser øker når regnskapet brukes aktivt.

6.2.2 Hovedtrekkene i selskapets rapportering iht Regnskapsloven.

Selskapets regnskapsrapportering iht RL består av:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Noter
- Kontantstrømoppstilling

6.2.3 Beskrivelse av de viktigste forskjellene mellom regnskap iht KL og RL

Den mest grunnleggende forskjellen mellom regnskap iht KL og RL er at ved omarbeidingen til regnskap iht RL elimineres todelingen av regnskapet i et investeringsregnskap og et driftsregnskap. Investeringene blir balanseført direkte. Forskjellen mellom regnskapsmessig verdi av eiendelene og gjeld/forpliktelser blir etter RL presentert som egenkapital og erstatter postene kapitalkonto og fond i regnskap iht KL.

Eiendelene som blir balanseført skal representere verdier i økonomisk forstand¹. Nye investeringer kan derfor balanseføres iht RL med det beløpet som inngår i grunnlaget for beregning av husleieinntekt. Mottatte tilskudd og MVA refusjon² (som ikke inngår i husleiegrunnlaget) er derfor ført til fradrag i brutto investeringsbeløp. Dette medfører at selskapets egenkapital iht RL er 26,3 MNOK mens egenkapitalen iht KL er ca. 707,6 MNOK ved årsslutt 2017.

6.2.4 Forenklinger

Tilleggsregnskapet er basert på en rekke forenklinger i forhold til et ordinært regnskap iht RL. Dette er en nødvendig tilnærming når regnskapet (RL) skal være basert på en håndterlig omarbeidelse av regnskap iht KL.

Regnskapet (RL) er basert på den samme avskrivningsplanen som KL. Det foretas planmessige avskrivninger basert på bygningens kostpris, uavhengig av avdragsprofil/nedbetaling av lån.

Pensjonskostnader behandles som regnskap iht KL, selv om pensjonskostnad og forpliktelse iht RL ville blitt aktuarberegnet og regnskapsført basert på andre forutsetninger iht RL regnskap.

6.2.5 Selskapets resultatregnskap for 2017:

Husleieinntektene skal reflektere knappheten på kapital overfor brukerne. Husleiebelastningen hos brukeren skal reflektere kostnadene ved bruk av fast eiendom på en enkel og pedagogisk måte. Dette skal bidra til økt forståelse for de reelle kostnadene ved bruk av fast eiendom og ved dette bidra til bedre beslutninger og adferd.

Husleienivået for eldre bygningsmasse er i eksisterende husleiemodell satt for lavt, men leienivået for bygningsmasse ferdigstilt etter 1.1.2015 er satt til et nivå som i utgangspunktet bedre reflekterer knappheten på kapital og behovet for planmessig vedlikehold. I 2017 ble

¹ En eiendel er en ressurs som er kontrollert av virksomheten, og som er et resultat av en tidligere hendelse og som forventes å gi virksomheten framtidige økonomiske fordeler.

² I regnskapet iht KL blir nye bygninger aktivert inklusiv mva. Bygget kan belånes med netto investeringen, mens MVA refusjonen bokføres som et tilskudd fra staten som øker bokført egenkapital i regnskapet iht KL. Regnskapsføring av MVA og enkelte tilskudd medfører en forurensning av egenkapitaltallene i regnskapet iht KL.

ikke husleieinntekten KPI justert, noe som medfører at husleieinntekten for bygg ferdigstilt etter 2015 heller ikke er tilstrekkelig til å drive planmessig godt vedlikehold. Den langsiktige målsetningen med husleiemodellen er at både kommunens eiendomsvirksomhet og brukerne skal forholde seg til et forsvarlig langsiktig leienivå som gjør det mulig å drive eiendomsvirksomheten med lavere livssyklus-kostnader. Dette kan bare oppnås dersom eiendomsmassen genererer tilstrekkelig husleieinntekt til å foreta planmessig vedlikehold og fornyelse. I 2017 regnskapet inngår det leieinntekter med 372 MNOK. Inntektene iht RL omfatter husleieinntekter, salg av varer og tjenester og tilskudd (93,1 MNOK) til dekning av ytelser/kostnader som ikke inngår i husleiemodellen.

I resultatregnskapet for 2017 er det bokført et tap ved avgang driftsmidler. Tapet er belastet regnskapet for 2017 og medfører 996.000 kr i redusert bokført egenkapital. Foretaket har solgt seks «eldre» boliger fra gammel portefølje med en regnskapsmessig gevinst. For foreldreinitiativ II er det et regnskapsmessig tap, da en har solgt boligene til selvkost som er lik foretakets lån på bygget. Dvs. byggekostnad fratrukket momskompensasjon og tilskudd fra husbanken. Regnskapsmessig var bygget bokført til total byggekostnad. Se tabell under for illustrasjon.

Eiendom	Salgsum	Bokført verdi	Gevinst/Tap
"Eldre" gjennomgangsboliger	16 738 359	4 550 470	12 187 889
Foreldreinitiativ II	11 406 595	24 590 607,00	-13 184 012
Totalt	28 144 954	29 141 077	-996 123

Fig 8: Tap og gevinst, salg av eiendommer

Selskapets regnskap viser et overskudd på MNOK 10,024 og driftsoverskudd før renter på MNOK 120,4. Brutto driftsresultat iht driftsregnskapet (KL) er på MNOK 122,96. Differansen mellom driftsinntekter og resultat iht KL og RL består av følgende poster:

	Driftsinntekter	Driftsresultat
Kommuneregnskap	534 471 920	122 957 302
Regnskap iht regnskapslov	493 191 977	120 411 940
Differanse	41 279 943	2 545 362
Nettoført mva kompensasjon	-34 422 755	0
Tap salg driftsmiddel	-996 122	-996 122
Refusjoner nettoført i regnskapslove	-581 067	0
Pensjon ført ut av kapitalkonto	0	-1 549 236
Overføringer til egne særbedrifter	-5 280 000	
	-1	4

6.2.6 Selskapets egenkapital

Størrelsen på selskapets egenkapital er viktig også i et kommunalt foretak, selv om hensynet til kredittverdighet ikke er relevant. Det grunnleggende forholdet er at dersom selskapet øker sine netto investeringer i eiendeler som inngår i grunnlaget for husleieberegning vil dette medføre økt fremtidig inntekt uten tilsvarende økning av rentekostnadene. Egenkapitalstørrelsen er derfor av sentral betydning i forhold til virksomhetens formål og strategi.

6.2.7 Endringer i selskapets egenkapital

Selskapet har ved årets utgang en regnskapsmessig egenkapital på MNOK 26,3 i henhold til RL. Selskapets egenkapital har blitt bedret i 2017, hvilket er positivt i forhold til den langsiktige målsetningen for selskapet.

7. Framtidsutsikter

Vedlikehold:

Sandnes kommune har de siste årene ikke KPI justert husleien slik Bystyret gjorde vedtak om. For 2018 representerer bortfallet 15 Mill kr. Styret er meget bekymret for utviklingen, da heller ikke nye bygg som er levert etter 2015 er tilgodesett med nødvendige vedlikeholdsmidler. Med en investering på mellom 1 og 1,7 milliarder kr hvert år i nybygg og rehabiliteringer, vil heller ikke disse byggene kunne vedlikeholdes på en forsvarlig måte. Markedsverdien av bygningsmassen vil sannsynligvis overstige 10 milliarder kroner i 2020. For 2018 har en gjennom omprioritering av driftsbudsjettet klart å prioritere vel 5 Mill kr til planlagt vedlikehold eller ca. 10 kr pr kvm. Dette vurderes uforsvarlig lavt utfra et bygningsfaglig og økonomisk ståsted.

Avfallshåndtering:

I Norge står bygg- og anleggsbransjen for 30 % av avfallsmengden som blir produsert. Dette kan bransjen ikke være bekjent av. Innovasjonsprosjektet «Avfallsfrie byggeplasser» skal bidra til å redusere avfallsmengden betydelig, i første omgang med 75 %. Dette vil være positivt for miljøet, for økonomien både til entreprenørene og byggherrene og ikke minst så forventes det at lokale aktører innen byggenæringen skal kunne styrke sin konkurransekraft også nasjonalt gjennom dette.

Kostnadsutvikling i årene fremover

Regionen har som kjent vært nede i en bølgedal grunnet reduserte oljepriser med det som følge at flere har flyttet fra regionen og arbeidsledighet har økt. Dette igjen har gjort seg utslag i sterk nedgang i byggeaktiviteten lokalt. Som et resultat av dette har en hatt en prisnedgang regionalt i bransjen. Utsiktene fremover ser generelt lysere ut og boligprisene har stabilisert seg, noen signaler tyder også på en viss prisoppgang. Som følge av dette forventes det igjen en økning av byggeaktiviteten i regionen med tilhørende forventet økning i entreprisekostnadene i økonomiplanperioden. Hvor mye dette vil slå ut er ikke sikkert, men selskapet anser det som sannsynlig at kostnadene spesielt i siste del av planperioden kan øke en del. Dette er det ikke tatt høyde for i kalkylene som fremkommer i vedtatt langtidsbudsjett.

Tilgang medarbeidere

Selskapet rekrutterer sine medarbeidere i samme marked som de private innen eiendomsutvikling, eiendomsforvaltning og prosjektstyring. Det vises til vurderinger gjort under «kostnadsutvikling i årene fremover» og forventet utvikling. Det er derfor sannsynlig at også etterspørselen etter godt kvalifiserte medarbeidere vil bli mer krevende i årene fremover. På samme måte vil også kjøp av konsulenttjenester bli mer utfordrende gjennom at en i større grad enn tidligere vil måtte konkurrere med andre oppdragsgivere. Det er derfor viktig at en overvåker utvikling innen dette feltet mht egenproduksjon kontra innleie av ekstern kompetanse, mao risikoen ved høy andel innleie av konsulenttjenester.

Nye Sandnes

Forsand og Sandnes skal fra og med 01.01.2020 slå seg sammen til en ny kommune. Kommunen skal hete Sandnes. Økning i bygningsmassen vil være begrenset som følge av sammenslåingen, derimot vil avstander og kommunikasjon være noe selskapet må se på i forbindelse med drift og vedlikehold av ny bygningsmasse. Hvorvidt dagens modell med drifts- og vedlikeholdspersonell og inndeling av roder for disse skal utvides eller nye opprettes må en derfor se nærmere på. Når det gjelder selve organiseringen av eiendomsområdet i KF inngår dette i sammen med fem andre KF' er som utredningstema i tiden fremover.

Sandnes 04.april 2018

Endre Skjørestad
(styreleder)

Vidar B. Sørensen
(nestleder)

Arne Norheim

Wenche Ekholt Bjelland

Sissel Vikse Falch

Kristine Norheim Meinkøhn

Torbjørn Sterri
(daglig leder)

8: Regnskap etter kommuneloven med noter

Driftsregnskap Sandnes Eiendomsselskap 2017

	Noter	Regnskap 2017	Reg. budsjett 2017	Oppr.budsjet 2017	Regnskap 2016
Driftsinntekter					
Andre salgs- og leieinntekter		29 649 557	23 460 000	23 460 000	12 373 882
Overføringer med krav til motytelse	10	504 156 509	473 867 270	440 285 000	447 026 329
Andre overføringer		665 854	-	-	-
Sum driftsinntekter		534 471 920	497 327 270	463 745 000	459 400 211
Driftsutgifter					
Lønnsutgifter	5	17 727 573	17 710 000	17 710 000	17 755 462
Sosiale utgifter	5	4 886 170	5 350 000	5 350 000	5 040 805
Kjøp av varer og tj som inngår i tj.produksjon	11	168 890 825	164 430 724	131 898 000	126 683 648
Kjøp av tjenester som erstatter tj.produksjon	12	76 986 737	78 880 422	81 887 000	75 956 715
Overføringer		39 702 755	5 280 000	-	30 031 249
Avskrivninger	8	114 575 557	80 000 000	80 000 000	102 842 857
Fordelte utgifter		-11 255 000	-6 730 000	-6 730 000	-12 674 400
Sum driftsutgifter		411 514 618	344 921 146	310 115 000	345 636 336
Brutto driftsresultat		122 957 302	152 406 124	153 630 000	113 763 875
Finansutgifter					
Renteutgifter og låneomkostninger	7	110 205 184	111 300 000	111 300 000	95 586 119
Avdrag på lån	7	118 825 575	122 330 000	122 330 000	97 187 500
Sum eksterne finansutgifter		229 030 759	233 630 000	233 630 000	192 773 619
Resultat eksterne finanstransaksjoner		-229 030 759	-233 630 000	-233 630 000	-192 773 619
Motpost avskrivninger	8	114 575 557	80 000 000	80 000 000	102 842 857
Netto driftsresultat		8 502 100	-1 223 876	-	23 833 113
Interne finanstransaksjoner					
Bruk av tidligere års regnsk.m. mindreforbruk		5 145 122	-	-	-
Bruk av disposisjonsfond		500 000	500 000	-	-
Bruk av bundne fond		17 817 839	17 817 839	-	-
Sum bruk av avsetninger		23 462 961	18 317 839	-	-
Dekning av tidligere års regnsk.m. merforbruk		-	-	-	4 281 842
Avsatt til disposisjonsfond		6 563 122	-	-	-
Avsatt til bundne fond		17 237 964	17 093 964	-	14 406 149
Sum avsetninger		23 801 086	17 093 964	-	18 687 991
Regnskapsmessig mer/mindreforbruk		8 163 975	-1	-	5 145 122

Investeringsregnskap Sandnes Eiendomsselskap KF 2017

	Regnskap	Reg. budsjett	Oppr.budsjet	Regnskap i fjor
Inntekter				
Salg av driftsmidler og fast eiendom	28 144 955	21 500 000	25 000 000	24 351 763
Andre salgsinntekter	22 748	-	-	-
Overføringer med krav til motytelse	175 242 729	11 863 730	-	116 035 541
Kompensasjon for merverdiavgift	103 758 552	124 585 000	161 836 000	141 807 326
Statlige overføringer	-	171 012 000	238 571 000	-
Andre overføringer	-	-100 000	500 000	308 642
Renteinntekter og utbytte	-	-	-	-
Sum inntekter	307 168 984	328 860 730	425 907 000	282 503 271
Utgifter				
Kjøp av varer og tj som inngår i tj.produksjon	661 053 945	1 070 610 170	1 339 980 000	837 647 277
Overføringer	105 469 059	1 710 507	-	141 807 326
Renteutgifter og omkostninger	182 992	-	-	64 166
Sum utgifter	766 705 996	1 072 320 677	1 339 980 000	979 518 769
Avsatt til bundne investeringsfond	7 420 322	7 420 322	-	8 192 270
Finansieringsbehov	466 957 335	750 880 269	914 073 000	705 207 767
Dekket slik:				
Bruk av lån	458 708 065	742 688 000	914 073 000	705 207 767
Bruk av bundne investeringsfond	8 249 270	8 192 270	-	-
Sum finansiering	466 957 335	750 880 270	914 073 000	705 207 767
Udekket/udisponert	-	1	-	-

Sandnes Eiendomsselskap KF Balanse 2017

Oversikt - balanse	noter	Regnskap 2017	Regnskap 2016
EIENDELER			
Anleggsmidler		5 826 297 915	5 206 686 093
Herav:			
Faste eiendommer og anlegg	8	5 753 701 716	5 133 037 815
Inventar og utstyr	8	16 020 733	18 025 841
Andeler i borettslag		31 646 152	31 646 152
Pensjonsmidler	6	24 929 314	23 976 285
Omløpsmidler		164 012 873	132 659 791
Herav:			
Kortsiktige fordringer	4	47 831 693	37 548 266
Konterninterne kortsiktige fordringer	3	47 997 941	46 292 436
Premieavvik	6	-907 429	1 117 825
Kasse, postgiro, bankinnskudd	2	69 090 668	47 701 264
SUM EIENDELER		5 990 310 789	5 339 345 884
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital		707 636 933	422 736 713
Herav:			
Disposisjonsfond		6 063 122	-
Bundne driftsfond	14	13 826 274	14 406 149
Bundne investeringsfond		7 363 322	8 192 270
Regnskapsmessig mindreforbruk		8 163 976	5 145 122
Kapitalkonto	9	672 220 240	394 993 172
Langsiktig gjeld		5 154 077 675	4 811 692 921
Herav:			
Pensjonsforpliktelser	6	28 020 543	25 518 278
Konsernintern langsiktig gjeld	7	5 126 057 132	4 786 174 643
Kortsiktig gjeld		128 596 180	104 916 250
Herav:			
Annen kortsiktig gjeld		127 065 368	104 916 250
Konsernintern kortsiktig gjeld	3	1 530 812	-
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 990 310 789	5 339 345 884

Sandnes 04.april 2018

Endre Skjørestad
(styreleder)

Vidar B. Sørensen
(nestleder)

Arne Norheim

Wenche Ekholt Bjelland

Sissel Vikse Falch

Kristine Norheim Meinkøhn

Torbjørn Sterri
(daglig leder)

Sandnes Eiendomsselskap KF. Noter 2017

SANDNES EIENDOMSELSKAP KF

NOTER 2017

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er satt opp i henhold til kommunal forskrift om årsregnskap og årsberetning av 15 desember 2000 med hjemmel i lov av 25 september 1992 om kommuner og fylkeskommuner §48 nr 6.

All tilgang og bruk av midler i løpet av året som vedrører foretakets virksomhet fremgår av driftsregnskapet eller investeringsregnskapet. Regnskapsføring av tilgang og bruk av midler bare i balanseregnskapet fremgår ikke.

Alle utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger er regnskapsført brutto. Dette gjelder også interne finansieringstransaksjoner. Alle kjente utgifter, utbetalinger, inntekter og innbetalinger i året er tatt med i årsregnskapet, enten de er betalt eller ikke.

Klassifisering av anleggsmidler og omløpsmidler

I balanseregnskapet er anleggsmidler eiendeler bestemt til varig eie eller bruk for kommunen. Andre eiendeler er omløpsmidler.

Fordringer er omløpsmidler dersom disse forfaller til betaling innen ett år etter anskaffelsestidspunktet. Ellers skal de klassifiseres som anleggsmidler.

Kommunen følger KRS (F) nr. 4 Avgrensningen mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet. Standarden har særlig betydning for skille mellom vedlikehold og påkostning i forhold til anleggsmidler. Utgifter som påløper for å opprettholde anleggsmiddelets kvalitetsnivå utgiftsføres i driftsregnskapet. Utgifter som representerer en standardheving av anleggsmiddelet utover standarden ved anskaffelsen utgiftsføres i investeringsregnskapet og aktiveres på anleggsmiddelet i balansen.

Vurderingsregler

Utestående fordringer er vurdert til pålydende med fradrag for forventet tap.

Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives med like store årlige beløp over levetiden til anleggsmiddelet. Avskrivningene starter året etter at anleggsmidlet er anskaffet / tatt i bruk av virksomheten. Avskrivningsperiodene er i tråd med § 8 i forskrift om årsregnskap og årsberetning.

Anleggsmidler som har hatt verdifall som forventes ikke å være forbigående er nedskrevet til

virkelig verdi i balansen.

Vurderingene for eiendeler gjelder tilsvarende for kortsiktig og langsiktig gjeld.

Langsiktig gjeld skal vurderes til opptakskost. Kortsiktig gjeld skal vurderes til det høyeste av opptakskost og virkelig verdi. Vurdering til høyeste verdi skal fravikes når dette er i samsvar med god kommunal regnskapsskikk for regnskapsføring av sikring. Kortsiktig gjeld som vurderes likt som markedsbaserte finansielle omløpsmidler skal vurderes til virkelig verdi.

Note 2 Kasse, bank og postgiro

Innestående på kasse, bank, postgiro pr 31.12 er kr 47 701 264. Av dette er kr 929 397 bundne skattetrekkmidler.

Note 3 Fordringer/gjeld Sandnes kommune

Fordringer	Gjeld
21 296 673	0

Note 4 Kortsiktige fordringer

Av utestående beløp i kortsiktige fordringer er kr 32 293 216 krav på merverdiavgiftsrefusjon.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser revisor

	2017	2016
Lønninger,	17 682 100	17 716 927
Diverse oppgavepliktige utb.	45 473	38 535
Sum lønnsutgifter	17 727 573	17 755 462
Arbeidsgiveravgift	2 757 092	2 801 543
Pensjonsutgifter	2 129 078	2 239 262
Sum sosiale utgifter	4 886 170	5 040 805

Ved utgangen av året var det 24 ansatte i foretaket, samt en innleid konsulen

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	990 685	95 444
Andre godtgjørelser	5 276	
Pensjonsutgifter	91 918	

Godtgjørelse til revisor kr 158 296.

Note 6 Pensjonskostnader

Pensjonskostnader		
Sandnes kommunale Pensjonskasse	2017	2016
Årets opptjening	1 993 217	2 127 218
Rentekostnad	1072 550	978 508
Brutto pensjonsutgifter	3 065 767	3 105 726
Forventet avkastning	-1 075 121	-1 010 716
Netto pensjonskostnad	1 990 646	2 095 010
Sum amortisert premieavvik	175 647	158 581
Administrasjonskostnad	213 932	210 396
Samlet kostnad (inkl adm.)	2 380 225	2 463 987

Premieavvik	2017	2016
Forfalt premie:	635 242	2 424 865
Administrasjonskostnad:	-213 932	-210 396
Netto pensjonskostnad:	-1 990 646	-2 095 010
Premieavvik:	-1 569 336	119 459
Arb.giv.avgift av premieavvik:	-221 276	16 844

Pensjonsforpliktelse/ midler	2017	2016
Pensjonsforpliktelse:	27 638 579	25 327 762
Pensjonsmidler:	24 929 614	23 976 585
Netto pensjonsforpliktelse:	2 708 965	1 351 177
Arb.giv.avgift av netto p.forpl.:	381 964	190 516

Akkumulert og amortisert premieavvik (inkl. arbeidsgiveravgift)	2017	2016
Akkumulert premieavvik 01.01.17	1 117 825	1 162 463
Årets premieavvik	-1 824 842	136 303
Sum amortisert premieavvik	-200 413	-180 941
Akkumulert premieavvik 31.12.17	-907 429	1 117 825
Herav arbeidsgiveravgift	-112 136	138 136

Beregningsforutsetninger	2017	2016
Årlig avkastning (i %)	4,50	4,60
Diskonteringsrente (risikofri rente i %)	4,00	4,00
Årlig lønnsvekst (i %)	2,97	2,97
Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp	2,97	2,97
Årlig vekst i pensjonsregulering (i %)	2,20	2,20

Note 7 Konserninterne lån

	31.12.2017	01.01.2017
Lån Sandnes Eiendomsselskap KF	5 126 057 132	4 786 174 643

01.01.17	4 786 174 643
Avdrag 2017	118 825 575
Netto overføring anlegg fra kommunen	
Opptak lån 2017	458 708 065
31.12.17 (totale lån, inklusiv byggelån) (1)	5 126 057 133
Lånegrunnlag (2) (Benyttes ved beregning av internhusleie)	4 607 544 632
Faktisk lån SEKF (3)	4 479 711 888

- 1) Lånegrunnlag 1 er totalt lån inkludert lån på pågående byggeprosjekt. SEKF overtar lånene ved overtagelse av ferdigstilt bygg.
- 2) Lånet som er utgangspunkt for inntektsgrunnlaget for internhusleie er kr 4.607.544.632. Dette grunnlaget består av faktiske lån på bygg ferdigstilt før 31.12.14, samt de opprinnelige lånene som er opptatt for bygg ferdigstilt etter 01.01.15. Det vises her til sak om husleiemodell, BS 118 / 15. I hht husleiemodellen reduseres internhusleiegrunnlaget for eldre bygningsmasse hvert år som følge av nedbetaling av lånet, mens dette ikke gjelder for bygg ferdigstilt etter 01.01.2015.
- 3) Dette er det reelle lånebeløpet SEKF betaler renter og avdrag for pr. 31.12.2017. Lånet består av to deler. For eldre bygningsmasse ferdigstilt innen 31.12.2014 ble alle lånene samlet i ett nytt lån med en nedbetalingstid på 40 år fra 31.12.2014. For nye byggeprosjekter ferdigstilt etter 01.01.2015 er nedbetalingstiden også 40 år, men da fra ferdigstillestidspunkt for hvert enkelt bygg. Det totale lånet (2) er lavere enn internhusleiegrunnlaget (1) grunnet fortløpende nedbetaling av lån (avdrag) og innbetalinger av gevinst ved salg av eiendom.

Gevinst ved salg benyttes til nedbetaling/reduksjon av lån i stedet for å bli tatt ut som utdeling av årsoverskudd (utbytte) fra SEKF. I resultatregnskapet for 2017 er det bokført et tap ved avgang driftsmidler. Tapet er belastet regnskapet for 2017 og medfører 996.000 kr i redusert bokført egenkapital. Foretaket har solgt seks «eldre» boliger fra gammel portefølje med en

regnskapsmessig gevinst. For foreldreinitiativ II er det et regnskapsmessig tap, da en har solgt boligene til selvkost som er lik foretakets lån på bygget. Dvs. byggekostnad fratrukket momskompensasjon og tilskudd fra husbanken. Regnskapsmessig var bygget bokført til total byggekostnad. Se tabell under for illustrasjon.

Eiendom	Salgsum	Bokført verdi	Gevinst/Tap
"Eldre" gjennomgangsboliger	16 738 359	4 550 470,30	12 187 889
Foreldreinitiativ II	11 406 595	24 590 607,00	-13 184 012,00
Totalt	28 144 954,00	29 141 077,30	-996 123,30

*Bokført verdi Foreldreinitiativ er eks mva.

For 2017 er renten på lån til SEKF satt til 2,5% og avdrag til 2,5%. Renter er beregnet til 110,2 millioner og avdrag til 118,8 millioner, totalt kr 229 millioner.

Note 8 Anleggsmidler

Faste eiendommer og anlegg

	Sum totalt	Fast eiendom anlegg	Tomter	Anlegg u/utførelse	Inventar/utst yr
Balanse 01.01.17	5 151 063 655	3 833 464 566	268 818 095	1 030 755 153	18 025 841
Tilgang 2017	1 124 991 690	1 124 991 690			-
Avgang	391 757 339	33 471 645		358 285 694	-
Akkumulerte avskrivninger	472 861 251	112 570 449			2 005 108
Bokført verdi 31.12.17	5 769 722 450	4 812 414 162	268 818 095	672 469 459	16 020 733

Avskrivninger

	Sum totalt	Fast eiendom anlegg	Inventar/utstyr
Årets avskrivninger	114 575 557	112 570 449	2 005 108
Årets avskrivninger i %	2%-5%	2%-5%	10%

Note 9 Kapitalkonto

		Åpningsbalanse 01.01.17	394 993 172
Avgang eiendommer	33 471 645	Aktivering anleggsmidler	766 705 996
Avskrivning	114 575 557		
Bruk av midler interne lån Sandnes Kommune	458 708 065	Avdrag lån Sandnes kommune	118 825 575
Pensjonsforpliktelse/midler	1 549 236		
31.12.17 Balanse	672 220 240		
SUM DEBET	1 280 524 743	SUM KREDIT	1 280 524 743

Note 10 Overføringer med krav til motytelse

	2017	2016
Tilskudd fra kommunen	93 105 001	92 716 000
Internhusleie	342 465 416	304 364 795
Kompensasjon moms	34 422 755	26 433 249
Refusjoner	34 163 337	23 512 285
Sum	504 156 509	447 026 329

Note 11 Kjøp som inngår i tjenesteproduksjonen

	2017	2016
Energi	26 915 086	23 873 576
Leie	54 280 432	52 071 270
Vedlikehold	29 913 123	14 357 618
Renhold	3 763 574	3 402 850
Annet	54 018 611	32 978 334
Sum	168 890 825	126 683 648

Note 12 Kjøp som erstatter tjenesteproduksjonen

Av totalbeløpet på kr. 76 986 737 utgjør kjøp av tjenester fra kommunen kr. 76 828 441.

	2017	2016
Renhold	56 062 055	57 128 576
Driftstjenester	15 683 760	15 278 749
Vedlikehold		
Faste brukertjenester	5 082 626	3 392 642
Annet	158 296	
Sum	76 986 737	75 799 967

Note 13 Fordelte utgifter

Fordelte utgifter på kr. 11 255 000 består av lønn og indirekte administrasjonsutgifter som er ført på byggeprosjekter i investeringsregnskapet og aktivert i balansen.

Note 14 Fond

Disposisjonsfond

	2017	2016
Disposisjonsfond 1/1	-	-
Avsatt	6 063 122	-
Disposisjonsfond 31.12	6 063 122	-

Bundne driftsfond

	2017	2016
Bundne driftsfond 1/1	14 406 149	-
Avsatt	17 237 964	14 406 149
Brukt	17 817 839	-
Bundne driftsfond 31/12	13 826 274	14 406 149

Bundne investeringsfond

	2017	2016
Bundne investeringsfond 1/1	8 192 270	-
Avsatt	7 420 322	8 192 270
brukt	8 249 270	-
Bundne investeringsfond 31/12	7 363 320	8 192 270

Regnskapsmessig mindreforbruk

	2017	2016
Mindreforbruk 1/1	5 145 122	-
Disponert	5 145 122	-
Avsatt	8 163 975	-
Mindreforbruk 31/12	8 163 975	5 145 122

Regnskapsskjema 2B- investeringsregnskap

Tall i tusen kroner

Grp.prosjekt		Regnskap 2017	Årsbudsjett 2017	Oppr. Budsjett 2017	Regnskap 2016
10001	Nytt rådhus, kvartalet A4	129 997	139 834	150 000	32 570
10010	Skeianetunet, rehabilitering	1 426	3 500	0	11
10011	Salg av kommunale eiendommer	47	0	0	164
10013	Ny hovedbrannstasjon	60 630	151 451	163 900	140 656
10018	Nytt serverrom Vatne, byggtilpassinger	0	0	0	140
10020	Sentrum parkeringsanlegg A8	217	200	0	0
15001	Vitenfabrikken II	710	2 500	0	39 861
15005	Oppgradering av brannvarslingsystemet i Sandnes kulturhus	0	0	0	52
15007	Støydemping i gymsaler	0	0	0	410
15008	Vitenfabrikken I, styringsautomatikk	10	15	0	1 891
15009	Rehabilitering kulturbygg	546	1 460	1 200	1 253
15010	Sandnes kunst- og kulturhus, bygg tilp KINOKINO	0	0	0	283
15011	Parkcafe i Sandved parken	0	0	0	206
15012	Sandnes kulturhus, skifte gulv i liten sal	617	580	580	0
15013	Langgata 76 - utskiftning tak, utvendig rehabilitering	80	3 000	7 500	0
15014	Ventilasjonsanlegg Lura bydels hus	125	2 000	0	0
21001	Nytt avlastningscenter med barnebolig	63 238	60 000	100 000	4 102
21002	Kleivane, nytt botilbud for funksjonshemmede	30	50	0	-1
21005	Foreldreinitiativet II	12 713	11 000	14 800	8 830
21008	Nye omsorgsboliger med mennesker med funksjonsnedsettelse	1 382	3 500	2 000	22 189
21009	Smørbukkvn. 13, boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse	8 603	10 866	1 000	295
21012	Maudlandsli, omsorgsboliger for funksjonshemmede	47	47	0	518
21014	Rusvernet på Soma, nytt hovedbygg	25 943	45 000	55 000	4 666
21015	Boligsosial handlingsplan, kjøp av 20 boenheter per år	62 964	96 999	72 150	63 543
21017	Welhavensvei	340	407	0	13 044
21027	Nybygg Håholen	454	1 000	20 400	413
21028	Utskiftning/reparasjoner Varatun psyk.senter	2 401	2 637	0	5 203
21029	Boliger til funksjonshemmede, ca 12 stk	23 762	25 076	29 900	10 824
21031	Boliger for vanskeligstilte	8 817	11 000	42 000	4 335
21033	Bofellesskap for personer med psyk. lidelse, 12 pl	432	1 000	24 000	149
21034	Boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, 10 boenheter, ferdig 2017	45	500	0	51
21036	Boliger til flyktninger, kjøp av 4-5 boenh. per år	12 401	12 169	22 000	4 576
21037	Tilpasninger Hanamyrveien	0	0	3 000	0
21038	Rehabilitering av 24 boliger per år	8 375	8 000	8 000	9 033
21039	Ombygging forlegning II i Vagleleiren	0	0	0	1 387
21040	Tiltak mot røyklukt Hanamyrveien 1	0	0	0	587
21041	Botiltak 12 pl. heldøgntjenester for pers. m funksjonsnedsettelse	0	0	1 000	0
21042	Omsorgsboliger m heldøgntjen. for pers. m store adferdsutfordringer	0	2 000	8 000	0
21043	Bofellesskap for unge funksjonshemmede med 14 plasser	16	0	0	0
25001	Årsvollveien 5 - 7	158	160	0	4 918
25002	Syrinveien 2A	492	2 000	7 000	92
25003	Myrveien 4	1 567	2 000	6 200	4 409
25004	Underprosjekt til Bolig sosial handlingsplan. Småhus - 2 per år	674	1 648	3 400	292
26001	Påbygg Riska BOAS, 29 plasser	1 445	1 852	0	8 648
26003	Rundeslogen BOAS 61 plasser	26 837	32 000	32 000	201 782
26007	Trones BOAS nytt ventilasjonsanlegg	22	897	0	11 267
26008	Riska BOAS, rehabilitering av ventilasjonsanlegg	783	950	0	2 116
26012	Lunde BOAS 1, utskiftning og oppgradering i ventilasjonsanlegg	0	0	0	356
26013	Rovik BOAS inn klima tiltak	1 250	1 250	0	5 685
26016	Lura BOAS ombygging medisinnrom og kontor	20	89	0	950
26017	Rehabilitering omsorgsbygg	6 624	16 980	10 000	3 020
26019	Lura BOAS - ombygging stue kjøkken Lura 1	253	570	500	30
26020	Carport for 8 biler - Lura BOAS	380	849	0	51

26021	Lura BOAS leil 0204, bygges om til å inneh. skyllerom og personalbase	1 346	1 500	1 500	0
26023	Ombygging Lutsveien psykiatrisk bolig	1 532	1 700	0	0
30001	Bogafjell skole, tilpasning til ren barneskole	97	206	0	391
30002	Figgjo skole, sanering og nybygg	46 901	70 000	166 500	2 493
30003	Rehabilitering/utbedring av Sviland skole	177	177	0	96
30004	Skoler, utendørsanlegg	1 310	3 101	3 000	3 049
30005	Uteområde Bogafjell skole, universell utforming	0	0	0	116
30006	Giske ungdomsskole, utvidelse	440	608	0	8 000
30007	Buggeland ungdomsskole, utvidelse	10 236	12 000	18 200	11 925
30009	Ny ungdomsskole Bogafjell, U18-skole	555	2 000	0	179
30010	Skaarli skole	344	500	0	194
30011	Hommersåk skole, utvidelse	450	500	0	15 360
30012	Sandved skole, utvidelse	248	358	0	14 725
30017	Ganddal skole, opparbeidelse av uteområde	429	288	0	18
30020	Altona skole og ressurscenter, nye lokaler	2	0	0	64
30021	Planlegging for elevplasser ved Skeiane ungdomsskole	30 054	40 000	144 200	14 803
30023	Austrått skole, utskiftning og oppgradering av ventilasjonsanlegget på tak	10 390	9 665	4 000	8 335
30027	Stangeland skole, 4 nye grupperom	2 102	2 957	2 300	2 343
30028	Nye elevplasser	49	0	2 000	115
30029	Malmheim skole, utvid. og modernisering	83	2 000	5 000	402
30030	Maudland skole, varmtvann	6 028	5 699	0	8 240
30032	Rehabilitering skoler	4 748	10 736	10 000	9 264
30034	Forprosjekt-ombygging/utvidelse Sviland skule	107	1 000	1 000	0
30035	Vatne skole rehab	1 209	1 150	0	0
30036	Mindre ombygging Iglemyr skole	428	430	0	0
35002	Asperholen barnehage, rehabilitering og utvidelse	190	2 000	2 000	0
35003	Utendørsanlegg, barnehager	1 115	1 000	1 000	2 080
35004	Figgjo barnehage, påbygg eksterende bhg med 2 avd	128	400	0	2 784
35006	Kleivane, ny barnehage med 6 avd.	23 213	24 000	30 700	37 895
35007	Sørbø II, ny barnehage med 5 avd.	352	1 000	0	977
35010	Hana barnehage, regulering og uteområde	0	0	0	3 789
35011	Varatun barnehage, avd. Varatun gård, bygning og uteområde	0	0	0	32
35013	Porter barnehager	0	0	0	327
35015	Barnehage i gamle kulturskolebygget, Langgt. 74	3 420	4 000	0	36 576
35018	Gjenstående arbeid Hana gamle skole bruk til bhg	0	0	0	103
35019	Rehabilitering barnehager	9 377	15 725	10 000	1 426
35020	Langgata 72 helsestasjon	463	2 000	6 500	0
40001	ENØK, tiltak kommunale bygg	2 150	2 533	3 300	1 574
40002	ENØK, utfasing av oljekjel	2 690	2 600	1 500	1 229
40003	ENØK, solvarmeenergi	3 762	4 383	2 000	617
40005	Enova program energibesparende tiltak i bygg for reduksjon av energibehov	14 201	14 875	10 000	15 125
40007	Enova tilskudd, 11 formålsbygg	0	0	-2 000	0
41002	ITV-anlegg (kameraovervåking)	486	632	1 000	1 368
41003	Universell utforming	2 427	2 553	2 000	1 447
41004	Innemiljø i øvrige kommunale bygg, oppgradering	5 375	4 372	5 000	7 393
41007	Varmeanlegg Vatne Driftstasjon	2 236	2 046	0	579
41008	Radontiltak i bygg med for høye Bq verdier	165	1 500	1 500	757
41011	Nytt produksjonskjøkken på Vatne	34 269	35 423	21 000	7 577
41013	Omlegging intern kommunikasjon for tekniske styresystemer	375	359	300	691
41014	Adgangskontr.anlegg - utfasing eldre låsesystem, overg. til elektr. skallsikr	347	794	950	1 136
41015	Oppgradering av varmeanlegg i kommunale formålsbygg	151	175	200	225
41018	Branntekniske tiltak i barnehager	425	1 046	0	1 917
41019	Branntekniske tiltak i Giskehallen	7	7	0	131
41020	Branntekniske tiltak i helsebygg	1 336	3 655	3 300	2 645
41021	Branntekniske tiltak i skoler	965	3 360	2 650	1 040
41023	Nedgravde avfallscontainere	0	659	700	1 430
41025	Branntekn. tiltak i kommunale formålsbygg	515	1 684	1 400	116
41026	Brannsikringstiltak i kommunale bolig	3 999	4 374	2 000	1 826
41027	Overgang ny serverl sd-anlegg	785	785	0	525
41028	Programvare og programmering fagservere i kommunens formålsbygg	538	538	950	0
41029	Lyse fjernvarme tilkobling kommunale bygg	8 011	8 200	9 700	0
41030	Alarmoverføring og heisalarmsanlegg	147	200	200	0
41031	Regulering Vagle- og Vatneleiren, gamle Figgjo og gamle Vatne skole, Riska	318	500	2 000	0
41032	Lura BOAS - ventilasjon, vannbåren varme og SD anlegg	9 625	5 550	0	0
60001	Bogafjell idrettshall	528	870	0	1 130
60003	Sandnes idrettspark, Giskehall 2	4 446	10 031	0	63 907
60005	Riskahallen rehabilitering	14 861	25 569	0	58 183
60006	Høyland ungdomsskole, utredning av muligheter for ny idrett- og svømme	0	500	0	14
60008	Iglemyr svømmehall	10 822	40 000	75 000	3 691
60010	Giskehallen, rehabilitering av svømmehall	0	0	0	7
60013	Tiltakspakke - prosjekter 2016	7 274	6 095	0	2 278
60014	Branntekniske tiltak i idrettsbygg	60	1 100	1 100	0
60015	Rehabilitering idrettsbygg	488	800	800	0
60016	Tiltakspakke 2017	8 175	10 017	0	0
60017	Fasade Sør Austråttshallen	242	650	0	0
60018	Kvernhus - Foss Eikeland	112	150	0	0
	Sum investering i anleggsmidler	766 706	1 072 321	1 339 980	979 519

Bevilgningsregnskap Sandnes Eiendomsselskap 2017

	Regnskap 2017	Reg. budsjett 2017	Oppr.budsjet 2017	Regnskap 2016
Anskaffelse av midler				
Inntekter driftsdel (kontoklasse 1)	534 471 920	497 327 270	463 745 000	459 400 211
Inntekter investeringsdel (kontoklasse 0)	307 168 984	328 860 730	425 907 000	282 503 271
Innbetalinger ved eksterne finanstransaksjoner	458 708 065	742 688 000	914 073 000	705 207 767
Sum anskaffelse av midler	1 300 348 968	1 568 876 000	1 803 725 000	1 447 111 250
Anvendelse av midler				
Utgifter driftsdel (kontoklasse 1)	296 939 061	264 921 146	230 115 000	242 793 479
Utgifter investeringsdel (kontoklasse 0)	766 523 004	1 072 320 677	1 339 980 000	979 454 603
Utbetaling ved eksterne finanstransaksjoner	229 213 751	233 630 000	233 630 000	192 837 785
Sum anvendelse av midler	1 292 675 816	1 570 871 823	1 803 725 000	1 415 085 867
Anskaffelse - anvendelse av midler	7 673 152	-1 995 823	-	32 025 383
Endring i arbeidskapital	7 673 152	-1 995 823	-	32 025 383
Avsetninger og bruk av avsetninger				
Avsetninger	39 385 383	24 514 286	-	32 025 383
Bruk av avsetninger	31 712 231	26 510 109	-	-
Netto avsetninger	7 673 152	-1 995 823	-	32 025 383
Int. overføringer og fordelinger				
Interne inntekter mv	125 830 557	86 730 000	86 730 000	115 517 257
Interne utgifter mv	125 830 557	86 730 000	86 730 000	115 517 257
Netto interne overføringer	-	-	-	-

Oversikt endring arbeidskapital	Regnskap 2017	Regnskap 2016
OMLØPSMIDLER		
Endring betalingsmidler	21 389 404	-29 838 325
Endring ihendehaverobl og sertifikater	-	-
Endring kortsiktige fordringer	11 988 932	27 649 187
Endring premieavvik	-2 025 254	-44 638
Endring aksjer og andeler	-	-
ENDRING OMLØPSMIDLER (A)	31 353 082	-2 233 776
KORTSIKTIG GJELD		
Endring kortsiktig gjeld (B)	-23 679 930	34 259 160
ENDRING ARBEIDSKAPITAL (A-B)	7 673 152	32 025 383

9: Regnskap etter regnskapsloven med noter

RESULTATREGNSKAP ETTER REGNSKAPSLOVEN 2017 SANDNES EIENDOMSELSKAP KF

	Noter	2017	2016
Inntekter			
Leieinntekter		29 290 159	12 300 978
Andre driftsinntekter	12	464 897 940	414 123 579
Tap ved avgang driftsmidler		-996 122	7 168 947
Sum driftsinntekter		493 191 977	433 593 504
Kostnader			
Lønnskostnader	3,4	23 910 135	23 214 150
Avskrivninger		114 575 557	102 842 857
Andre driftskostnader	2	234 294 345	187 055 469
Sum driftskostnader		372 780 037	313 112 476
Driftsresultat		120 411 940	120 481 028
Finansposter			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader		-110 388 176	-95 650 285
Resultat finansposter		-110 388 176	-95 650 285
Resultat før skatt		10 023 764	24 830 743

BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN

BALANSE PER 31.12.2017 SANDNES EIENDOMSSELSKAP KF

Anleggsmidler

Driftsmidler

Fast eiendom		4 131 081 409	3 427 008 271
Tomter		268 818 095	268 818 095
Anlegg under utførelse		672 469 459	1 030 755 153
Inventar og utstyr		16 020 733	18 025 841
Sum driftsmidler	5	5 088 389 696	4 744 607 360

Aksjer og andeler

Andre aksjer og andeler		31 646 152	31 646 152
Sum aksjer og andeler	6	31 646 152	31 646 152

Andre langsiktige fordringer

Pensjonsmidler	11	24 929 314	23 976 285
Sum andre langsiktige fordringer		24 929 314	23 976 285

Sum anleggsmidler		5 144 965 162	4 800 229 797
--------------------------	--	----------------------	----------------------

Omløpsmidler

Kortsiktige fordringer

Kundefordringer		814 957	478 935
Kortsiktige fordringer konsern	8	21 296 673	46 292 436
Premieavik	11	-907 429	1 117 825
Andre kortsiktige fordringer		73 718 004	37 069 331
Sum kortsiktige fordringer	7	94 922 205	84 958 527

Bank		69 090 668	47 701 264
-------------	--	-------------------	-------------------

Sum omløpsmidler		164 012 873	132 659 791
-------------------------	--	--------------------	--------------------

SUM EIENDELER		5 308 978 035	4 932 889 588
----------------------	--	----------------------	----------------------

BALANSE ETTER REGNSKAPSLOVEN

BALANSE PER 31.12.2017 SANDNES EIENDOMSSSELKAP KF

EGEKAPITAL OG GJELD	Note	2017	2016
<i>Annen egenkapital</i>			
Annen egenkapital		33 918 046	33 918 046
Akkumulert underskudd		-7 613 865	-17 637 629
Sum annen egenkapital	9	26 304 181	16 280 417
Sum egenkapital		26 304 181	16 280 417
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig gjeld til konsern	8	5 126 057 132	4 786 174 643
Pensjonsforpliktelser	11	28 020 543	25 518 278
Sum langsiktig gjeld		5 154 077 675	4 811 692 921
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		116 415 359	98 387 155
Kortsiktig gjeld til konsern	8	-	-
Skyldige offentlige avgifter		1 450 690	1 642 588
Annen kortsiktig gjeld		10 730 130	4 886 507
Sum kortsiktig gjeld		128 596 179	104 916 250
Sum gjeld		5 282 673 854	4 916 609 171
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 308 978 035	4 932 889 588

Sandnes Eiendomsselskap KF

Noter til regnskapet 2017 etter regnskapsloven

Note 1 - Regnskapsprinsipper

Det offisielle årsregnskapet for Sandnes Eiendomsselskap KF er basert på Kommuneloven. Regnskapsrapporteringen baseres på regnskapsloven og er en frivillig tilleggs rapportering for selskapets styre og ledelse. Regnskapsrapporteringen etter regnskapsloven er gjennomført på et forenklet overordnet nivå, basert på en kost/nytte vurdering.

Regnskapet er satt opp i samsvar med hovedprinsippene i regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk for små foretak i Norge.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Varige driftsmidler

Tilgang og avgang av driftsmidler føres direkte i balansen. Gevinst/tap ved avgang presenteres netto i resultatregnskapet. Avskrivninger kostnadsføres i sin helhet i resultatregnskapet. Utover dette følger avskrivningene kommunale regnskapsprinsipper hva gjelder avskrivningstid og oppstart. Det vil si at avskrivningene først starter året etter at driftsmiddelet er anskaffet/tatt i bruk av selskapet. Når det gjelder merverdiavgift har man til og med 2013 fulgt kommunale regnskapsprinsipper. Det vil si at kompensasjonsberettiget merverdiavgift på tilganger har blitt aktivert sammen med det aktuelle driftsmiddelet. For driftsmidler anskaffet i 2014 og senere bokføres kompensasjonsberettiget merverdiavgift som reduksjon av kostpris på driftsmiddelet.

Bygg anskaffet etter 1.1.2015 avskrives iht regnskapsloven.

Regnskapet følger kommunale regnskapsprinsipper hva gjelder beløpsgrense for aktivering.

Regnskapet følger KRS (F) nr 4. Avgrensningen mellom driftsregnskapet og investeringsregnskapet når det gjelder skillet mellom vedlikehold og påkostning. Kostnader som påløper for å opprettholde anleggsmiddelets kvalitetsnivå kostnadsføres i resultatregnskapet. Kostnader som representerer en standardheving av anleggsmiddelet utover standarden ved anskaffelsen aktiveres på anleggsmiddelet i balansen.

Andre aksjer og andeler er klassifisert som anleggsmidler. Aksjer og investeringer hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringer.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. Inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Eieruttak

Eieruttak uten motytelse regnskapsføres som utbytte.

Pensjoner

Beregning og regnskapsføring av pensjonsmidler/-forpliktelse er utført etter kommunale regnskapsprinsipper.

Langsiktig gjeld

Transaksjoner knyttet til avdrag på/bruk av langsiktig gjeld er i sin helhet ført i balansen. Det forekommer ingen føring av betalte avdrag eller bruk av lån i resultatregnskapet.

Egenkapital

Posten under egenkapital består av "annen egenkapital" som et egenkapitalinnskudd fra Sandnes kommune.

Inntekter

Ved husleie:

Leieinntekter og andre inntekter regnskapsføres for den leieperioden de er opptjent (regnskapsprinsippet).

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Offentlige tilskudd

Investeringsstilskudd bokføres som reduksjon i kostpris på driftsmiddel. Mottatte driftstilskudd periodiseres sammen med de kostnader tilskuddet er ment å dekke.

Note 2 - Spesifikasjon av vedlikeholdskostnader

Spesifikasjon av vedlikehold:

Spesifikasjon av vedlikehold 2017*			
	Kostnad	Areal	Kr per kvm
Skole	1 541 128	148 622	10
Bolig	2 489 233	44 952	55
Helsebygg	1 625 336	59 240	27
Adm.bygg	135 962	22 351	6
Barnehager	203 279	34 247	6
Andre eiendommer	559 381	76 735	7
Sum	6 554 319	386 147	17

Spesifikasjon av vedlikehold 2016			
	Kostnad	Areal	Kr per kvm
Skole	1 673 306	148 622	11
Bolig	1 099 511	42 575	26
Helsebygg	491 766	53 567	9
Adm.bygg	257 392	22 351	12
Barnehager	224 306	31 947	7
Andre eiendommer	3 928 937	70 992	55
Sum	7 675 218	370 054	21

Spesifikasjon av vedlikehold 2015			
	Kostnad	Areal	Kr per kvm
Skole	1 603 766	148 622	11
Bolig	1 277 609	42 575	30
Helsebygg	515 762	53 567	10
Adm.bygg	112 161	22 351	5
Barnehager	270 384	31 947	8
Andre eiendommer	1 097 234	70 992	15
Sum	4 876 916	370 054	13

*Det presiseres at vedlikeholdet i tabell for 2017 er vedlikehold utført med driftsbudsjettmidler. Dvs. at vedlikehold utført med midler fra tiltakspakke 2016 og 2017 ikke er medtatt.

*Tabell for vedlikeholdskostnader 2015 er justert i fht. tabell benyttet i note 2 for regnskap 2015. Kostnader relatert til løpende drift er trukket ut. Tabellen illustrerer nå størrelsen på kostnader benyttet til planlagt vedlikehold. Bygg som i 2015 feilaktig lå under adm. bygg er flyttet til andre eiendommer samtidig som tilhørende arealtall er korrigert.

Note 3 – Revisjon, ansatte, ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	990 685	95 444
Andre godtgjørelser	5 276	
Pensjonsutgifter	91 918	

Godtgjørelse til revisor kr 158 296.

Det er ikke gitt lån til daglig leder eller styret.

Note 4 - Lønnskostnad

Lønnskostnad	2 017	2 016
Lønn	17 153 314	17 153 314
Folketrygdavgift	2 757 092	2 801 543
Pensjonskostnader	2 129 078	2 239 262
Overgang til regnskapslov - resultatføring av pensjon førri	1 458 559	451 794
Andre ytelser	412 092	568 237
Sum	23 910 135	23 214 150

Note 5 – Varige driftsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Inventar utførelse	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.17	268 818 095	4 300 675 529	20 051 078	1 030 755 153	5 620 299 855
Årets tilganger		845 784 664,46	-		845 784 664
Årets avganger		29 141 077		358285694	387 426 771
Anskaffelseskost 31.12.17	268 818 095	5 117 319 116	20 051 078	672 469 459	6 078 657 748
Akk. avskrivninger 01.01.17		873 667 258	2 025 237		875 692 495
Årets avskrivninger		112 570 449	2 005 108		114 575 557
Akk. avskrivninger 31.12.17		986 237 707	4 030 345		990 268 052
Bokført verdi pr. 31.12.17	268 818 095	4 131 081 409	16 020 733	672 469 459	5 088 389 696
Årets avskrivninger		112 570 449	2 005 108		114 575 557
Økonomisk levetid		20-50 år			
Avskrivningsplan		lineær			

Note 6 – Finansielle anleggsmidler

Anleggsmidler

Vi har i alt 218 leiligheter i borettslag. Det er i 2017 utført vedlikehold på 107 av disse leilighetene og vedlikeholdskostnadene for disse var 4.534.138 (inkluderer investeringsmidler). Det presiseres at dette er innvendig vedlikehold.

Note 7- Fordringer med forfall senere enn ett år

Det er ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Note 8 – Mellomværende

	Kundefordringer		Andre fordringer	
	2 017	2 016	2 017	2 016
Sandnes kommune	-	-	21 296 673	46 292 436
Sum	-	-	21 296 673	-

	Leverandørgjeld		Annen gjeld	
	2 017	2 016	2 017	2 016
Sandnes kommune	-	-	5 126 057 132	4 786 174 643
Sum	-	-	5 126 057 132	4 786 174 643

Note 9 – Egenkapital

	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum
Egenkapital 1. januar	33 918 046	-17 637 629	16 280 417
Årets endring i egenkapital:			
Årets resultat		10 023 764	10 023 764
Egenkapital 31. desember	33 918 046	-7 613 865	26 304 181

Note 10 - Bundne midler

Av bankbeholdningen er kr 892.317 bundne skattetreks midler.

Note 11- Pensjoner

Pensjonskostnader		
Sandnes kommunale Pensjonskasse	2017	2016
Årets opptjening	1 993 217	2 127 218
Rentekostnad	1072 550	978 508
Brutto pensjonsutgifter	3 065 767	3 105 726
Forventet avkastning	-1 075 121	-1 010 716
Netto pensjonskostnad	1 990 646	2 095 010
Sum amortisert premieavvik	175 647	158 581
Administrasjonskostnad	213 932	210 396
Samlet kostnad (inkl adm.)	2 380 225	2 463 987

Premieavvik	2017	2016
Forfalt premie:	635 242	2 424 865
Administrasjonskostnad:	-213 932	-210 396
Netto pensjonskostnad:	-1 990 646	-2 095 010
Premieavvik:	-1 569 336	119 459
Arb.giv.avgift av premieavvik:	-221 276	16 844

Pensjonsforpliktelse/ midler	2017	2016
Pensjonsforpliktelse:	27 638 579	25 327 762
Pensjonsmidler:	24 929 614	23 976 585
Netto pensjonsforpliktelse:	2 708 965	1 351 177
Arb.giv.avgift av netto p.forpl.:	381 964	190 516

Akkumulert og amortisert premieavvik (inkl. arbeidsgiveravgift)	2017	2016
Akkumulert premieavvik 01.01.17	1 117 825	1 162 463
Årets premieavvik	-1 824 842	136 303
Sum amortisert premieavvik	-200 413	-180 941
Akkumulert premieavvik 31.12.17	-907 429	1 117 825
Herav arbeidsgiveravgift	-112 136	138 136

Beregningsforutsetninger	2017	2016
Årlig avkastning (i %)	4,50	4,60
Diskonteringsrente (risikofri rente i %)	4,00	4,00
Årlig lønnsvekst (i %)	2,97	2,97

Årlig vekst i folketrygdens grunnbeløp	2,97	2,97
Årlig vekst i pensjonsregulering (i %)	2,20	2,20

Note 12 – Andre driftsinntekter

Andre driftsinntekter består av

	2017	2016
Salg til kommunen	93 105 001	92 716 000
Internhusleie	342 465 416	304 364 795
Avgiftspliktig salg tjen.	9 937	27 890
Andre diverse inntekter	29 317 586	17 014 893
Sum andre driftsinntekter	464 897 940	414 123 579

Kontantstrøm 2017

	2 017	2 016
Årsresultat	10 023 764	24 830 743
Ordinære avskrivninger	114 575 557	102 842 857
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	996 122	-7 168 947
Endring i kundefordringer	-336 022	5 964 808
Endring i leverandørgjeld	18 028 204	6 897 244
Endringer i konsernmellomværender	24 995 763	-89 404 910
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-27 422 458	5 853 388
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	140 860 930	49 815 184
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	28 144 954	24 351 763
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-766 500 250	-1 067 207 436
Innbetalinger fra merverdiavgiftskompensasjon	103 758 552	141 807 326
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-634 596 744	-901 048 347
Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		
Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		
Endringer i konsernmellomværender	339 882 489	705 359 298
Innbetalinger ved opptak av ny kortsiktig gjeld	-	-
Utbetalinger ved nedbetaling av kortsiktig gjeld	-	-
Netto endring i kassekreditt	-	-
Innbetaling av egenkapital og investeringstilskudd	175 242 729	116 035 541
Tilbakebetaling av egenkapital	-	-
Utbetalinger av utbytte	-	-
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	515 125 218	821 394 839
Effekt av valutakursendringer på bankinnskudd, kontanter o.l.		
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	21 389 403	-29 838 325
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	47 701 265	77 539 590
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	69 090 669	47 701 265