



SANDNES
EIENDOMSSELSKAP KF
– BYGGER BYEN



ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP 2018

Foto: Sébastien Friess

Oppsummering av året fra styreleder og daglig leder

Sandnes Eiendomsselskap KF er Sandnes kommune sitt kompetansemiljø innenfor eiendomsvirksomhet. Det er vår oppgave å levere profesjonelle eiendomstjenester til innbyggerne, ta vare på kommunens eiendomsverdier og sørge for at Sandnes kommune gjennomfører kvalitetssikrede og faktabaserte investeringer som gjør kommunen i stand til å møte framtidens krav på en god måte.

Vi har hatt en sterk faglig og organisasjonsmessig utvikling fra etableringen i 2014 til 2019. Våre forbedringer av eiendomsvirksomheten har medført store besparelser og forbedringer for Sandnes kommune. Verdiskapingspotensialet for de neste 5 årene ansees å være enda større enn det som er oppnådd hittil. Gjennomført undersøkelse viser høy brukertilfredshet, god gjennomføringsevne på prosjekter og en åpen og inkluderende holdning til konsernet Sandnes Kommune. Hvorvidt vi er i stand til å realisere de mulighetene som ligger i økt digitalisering, industriell produksjon og etablering av «grønne» bygg med lave levetidskostnader avhenger av:

- Vår evne til å tiltrekke og beholde dyktige medarbeidere.
- Vår ambisjon om å bli en ledende aktør innen kommunal eiendomsvirksomhet.
- Vår evne til å skape verdier.
- Vår tillitt internt i Sandnes kommune og i markedet.

Sandnes Eiendomsselskap KF skal foreta beslutninger basert på forretningsmessige prinsipper. Dette betyr at vi må være i stand til å etablere gode beslutningsgrunnlag for egen forvaltning, for rådmannen og for bystyret. Våre beslutnings- og gjennomføringsprosesser reflekterer forsvarlige offentlige avkastningskrav, levetidskostnader, fremtidig eiendomsbehov og bærekraft / klimavennlige løsninger.

Sandnes Eiendomsselskap KF har ikke overskuddsmålsetning. Vi skal benytte de tildelte ressurser på best mulig måte, gjerne basert på et langsiktig tidsperspektiv. Regnskapet for 2018 viser følgende nøkkeltall:

- Regnskapsmessig mindreforbruk på 1,9 MNOK (budsjettert null i mindre-forbruk)
- Investeringer i nybygg, rehabiliteringer og oppgraderinger for 820 MNOK
- Balanseført verdi av eiendommer på 6.5 MRDNOK
- Planlagt vedlikehold har økt fra 5 MNOK i budsjettet til 12,5 MNOK i løpet av året gjennom stram økonomistyring kombinert med omprioriteringer og ledige lønnsmidler
- Byggeregnskap avlagt i 2018 viser et totalt mindreforbruk i forhold til vedtatt bevilgning på 10%.
- Sandnes kommune sitt arealbruk per innbygger er ved utgangen av 2018 redusert til 3,8 m² (eid og leid). Opprinnelig målsetning var 4,1 m² per innbygger.

Vi har hatt et aktivt år i 2018 med mange pågående og ferdigstilte prosjekter. Bredden i virksomheten kan illustreres med følgende eksempler:

- Skaret avlastningssenter med 5 barneboliger og 5 avlastningsenheter a 5 leiligheter, i alt 30 enheter.
- Skeianetunet representasjonsbolig er satt i stand og leid ut til Tjessem som driver «Villa Skeiane» og som bekrefter erfaringen om at det er gjennom bruk at en best kan bevare gamle bygg.
- Syrinveien (6 boliger) er også ferdigstilt i tillegg til flere prosjekter innen skole, barnehage, helse & velferd.
- Utredninger, mellom annet ombygging av Skeianegata 14, etablering av tun med småhus Stokkastø, 7 leiligheter på Håholen, realistisk gjennomføring av Ruten bebyggelse inkl S1, vurdering av tomt Figgjo gamle barneskole, salg Svaneveien og nybygg Lura gata 31.
- Gjennomført 12 000 anskaffelser i henhold til regelverket for offentlige anskaffelser uten avvik meldt inn til KOFA
- Det ble gjennomført 10 byggeplasskontroller i 2018. Kemneren i Sandnes og A-krimgruppen i Rogaland deltok på 2 av disse. Det ble ikke identifisert alvorlige brudd på lovverket og mindre avvik som ble avdekket er det ryddet opp i av entreprenør.
- Det er i 2018 inngått avtale om kjøp av rettigheter til etablering av ny bygningsmasse sentralt i Sandnes.

Det ble i 2018 igangsatt to prosjekter som begge har som formål å utvikle en produksjon som ikke genererer avfall, hhv et regionalt prosjekt i sammen med Stavanger kommune og et nasjonalt prosjekt ledet av SEKF med støtte fra Innovasjon Norge.

Sandnes Eiendomsselskap KF deltar sammen med 8 andre kommuner i storbynettverket og NKF i et samarbeid for å utvikle felles digital kravspesifikasjon for de ulike byggkategoriene og foretaket deltar også i pilotprosjekt for reguleringsplaner i 3D.

Det er også gjennomført 4 pilotprosjekter i 2018 i Sandnes Eiendomsselskap KF med 3D-scanning av bygg, grunn og uteområder.

Som en følge av kommunesammenslåingen Sandnes – Forsand vil alle kommunale foretak opphøre å eksistere ved utgangen av 2019. Det vil i løpet av 2019 bli gjennomført en evaluering av foretaksstrukturen i Sandnes kommune. Det er forventet at fremtidig organisering, Sandnes Eiendomsselskap KF sin status som selvstendig KF og eventuelle endringer av de ansvarsområder som vi skal ivareta, vil bli avklart i august 2019. Ny teknologi, digitalisering og industrialisering gir oss muligheter til økt verdiskapning. Dersom vi greier å nyttiggjøre oss disse mulighetene, kan vi realisere like store framskritt i løpet av de neste 5 årene som vi har realisert etter etableringen av eiendomsvirksomheten som eget foretak i 2014.



Endre Skjørestad

Styreleder



Torbjørn Sterri

Daglig leder

Innhold

Innledning.....	4
Samfunnsansvar	5
Aktiviteter 2018.....	10
Investeringer	15
Ansatte, arbeidsmiljø og styret	17
Satsingsområder.....	21
Framtidsutsikter	24
Økonomi.....	27
Driftsregnskap 2018	34
Investeringsregnskap 2018.....	35
Balanse - Eiendeler	36
Balanse – Egenkapital og Gjeld	37
Bevilgningsregnskap 2018	38
Noter 2018	39
Regnskapsskjema 2B – Investeringsregnskap	45
Årsregnskap 2018 etter regnskapsloven.....	49
Balanse - Eiendeler, etter regnskapsloven.....	50
Balanse - Egenkapital og Gjeld, etter regnskapsloven	51
Kontantstrømoppstilling, etter regnskapsloven	52
Noter til årsregnskapet, etter regnskapsloven.....	53

«2018 - 3,8 kvadratmeter formålsbygg per innbygger»

Innledning

«Foretakets formål er å utøve helhetlig eierskap, forvaltning og utvikling av Sandnes kommunes bygnings-, eiendoms- og boligmasse etter foretningmessige prinsipper, mål og strategier slik at realkapitalen ivaretas og kommunens tjenesteproduksjon tilbys tilfredstillende lokaler.» Vedtektene § 2, a.

Mer konkret skjer dette gjennom følgende formål:

- Kjøp og salg, innleie og utleie av bygg, -boliger og eiendommer
- Utøvelse av kommunens byggherrefunksjon mht nybygg og rehabiliteringer
- Utøvelse av den totale eiendomsforvaltningen av kommunens bygningsmasse
- SEKF skal være kommunens kompetanseenhet og pådriver i forvaltning og utvikling av kommunens bygnings- og boligmasse
- SEKF skal være et redskap i byutviklingen og ivaret kommunens interesser i forhold til bebygd eiendom.

Formålet kan realiseres i egenregi eller i samarbeid med andre selskaper.

Foretaket ble opprettet 22. oktober 2013 og har nå vært operativt i fem år. Foretaket eier selv ca. 385 000 m² og leier ca. 40 000 m² bygningsmasse. Kommunens realverdier består i stor grad av de betydelige verdier som i dag eies og forvaltes i regi av SEKF. SEKF sin evne til å utvikle og forvalte bygningsmasser er av avgjørende betydning for fremtidige eiendomskostnader per innbygger og kommunenes evne til å gi innbyggerne et best mulig tjenestetilbud i fremtiden. Foretaket skal derfor organsieres og drives etter foretningmessige prinsipper for eiendomsforvaltning så langt dette er formålstjenlig innenfor rammene til Sandnes Kommune.

Både ledelsen og de ansatte i SEKF er bevisst at selv mindre forbedringer i beslutningsprosesser og løpende forvaltning kan utløse betydelige langsiktige fordeler for innbyggerne.

Dagens eiendomsmasse har en bokført verdi på ca 6,6 milliarder kr. Virkelig verdi, synliggjort gjennom sparte kostnader ved at en ikke trenger å leie inn bygningsmasse er langt høyere.

Befolkningsprognosene i kommunen de kommende år er på ca 1,3 – 1,4 % pr år noe som krever en årlig tilførsel av lokaler i størrelsesorden ca. 4 – 5.000 m². Investeringene de siste årene har vært på ca 1 milliarder kr. pr. år. Dette gjør foretaket til en av regionenes største byggherrer innen eiendom.

Det er innført internleie mellom foretaket og de enkelte virksomhetene i kommunen. I dette ligger at kommunens virksomheter betaler husleie til SEKF for det bygningsarealet de benytter.

Sandnes Eiendomsselskap KF er organisert som et Kommunalt foretak (KF). Dette er en foretaksform som på mange måter er lik et aksjeselskap men som kun kan brukes for virksomheter som er del av en norsk kommune. Til forskjell fra et aksjeselskap gir imidlertid KF -selskaper ikke eieren noe begrensning i økonomisk ansvar slik som et aksjeselskap gjør. Foretaket har eget styre og en daglig leder.

Sandnes Eiendomsselskap KF har i 2018 levert gode resultater. Til tross for manglende kompensasjon for konsumprisindekning i 2018 har en klart å øke planlagt gjennomført vedlikehold fra 5 mill i budsjettet til 12 millioner i løpet av året, grunnet hard budsjett disiplin hos alle ansatte,

omprioriteringer og ledige lønnsmidler. Videre fikk en gjennomført økt vedlikehold grunnet statens tiltakspakke 2017 som ble avsluttet i 2018. Det er foretatt flere utredningsarbeider som går på alternativberegninger, reguleringsarbeider og mulighetsstudier innen realiserbare prosjekter. Av strategisk art har SEKF bidratt til at tomt for nytt parkeringshus nå eies 100 % av Sandnes kommune. Det er ikke registret alvorlige skader eller ulykker hverken i eiendomsdriften eller i de mange byggeprosjektene som gjennomføres. Byggeprosjektene har i det store og hele vært gjennomført innen budsjetttrammene, med et totalt underforbruk på mer enn 8 % de siste årene. Dette må ansees som meget bra og har resultert i at foretaket har kunnet redusere Sandnes kommunen sitt kapitalbehov i perioden 2016 – 2018 med en mindrekostnad på **227,5 mill kr.**

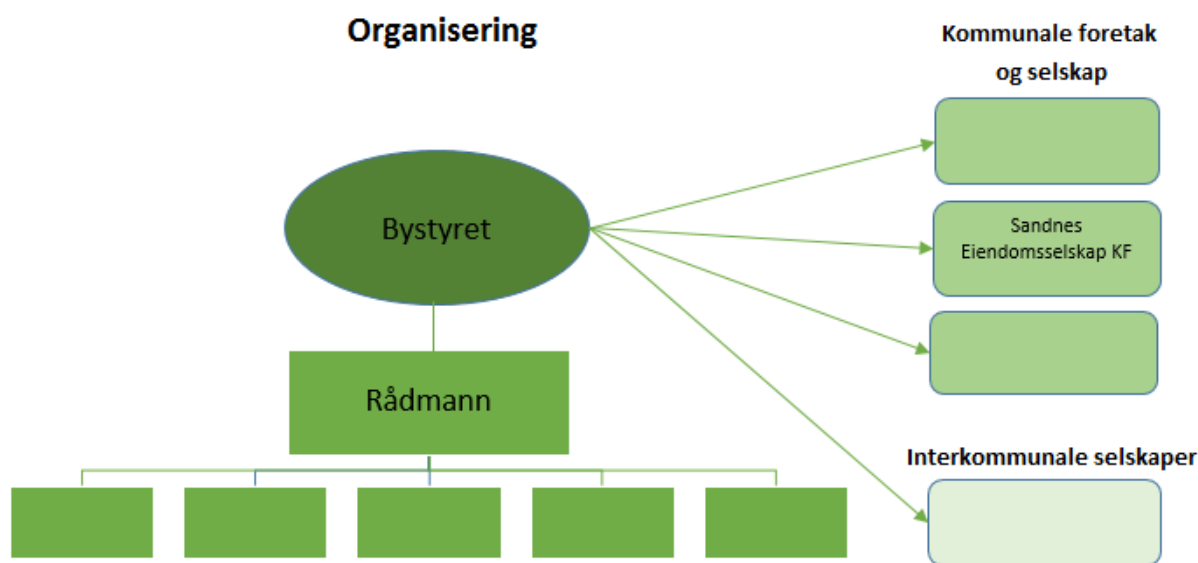


Fig 1: Organisering kommunale foretak i forhold til eier (bystyret)

Foretaket ledes av Torbjørn Sterri (daglig leder). Foruten daglig leder består ledergruppen av Leif Arne Andreassen (forvaltningssjef), Oddgeir Tørset (utviklingssjef) og Ingunn O. Bjerkelo (byggeprosjektsjef).

Samfunnsansvar

Sandnes Eiendomsselskap KF skal være «en aktiv verdiskaper for Sandnes Kommune». Foretakets eiendomsmasse er et resultat av mange års investeringer og forvaltning. Det er foretakets oppgave å bruke dette utgangspunktet til å bygge neste generasjons bygninger og bygningsmessige omgivelser.

Foretakets 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. 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 foretaket skal bygge sin virksomhet på verdiene: «i forkant», «lydhør» og «energifokusert». 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 foretakets og kommunens ambisjoner uten å bygge en organisasjon som har et sterkt ønske om å arbeide sammen for å realisere visjon og målsetninger. Foretaket har en organisasjon som både har den nødvendige energien og tålmodigheten som kreves for at foretaket skal bli anerkjent som en aktiv verdiskaper for både denne og neste generasjons innbyggere.

Etiske retningslinjer

Etikk dreier seg om mer enn å opptre i henhold til lov og forskrift. Etikk handler om hvordan vi oppfører oss mot hverandre som og opptrer overfor omverdenen. Sandnes kommune har etiske retningslinjer som gjelder for hele konsernet, inkludert kommunale foretak. Formålet med disse er å sikre en god etisk praksis og definere felles standarder og forventninger til konsernets ansatte når det gjelder adferd.

Vi i konsernet Sandnes kommune skal utvise åpenhet, redelighet og ærlighet i all vår atferd.

<https://www.sandnes.kommune.no/globalassets/politikkadministrasjon/verdier-og-etikk/etiske-retningslinjer-og-varslingsrutiner.pdf>

SHA – Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø

I lov om offentlig anskaffelse, byggherreforskriften og forskrift om lønns- og arbeidsvilkår i offentlige kontrakter stilles det krav til byggherre og oppdragsgiver. Det utarbeides SHA-plan for alle byggeprosjekt.

På byggeplassene våre der SEKF har byggherreansvar, er det ved 2 tilfeller rapportert inn falluhell i trappestillas som førte til besøk på legevakten. Det er blitt rapportert noen nestenuhell, men ingen som har medført personskader eller store materielle skader. Eksempel på nestenulykker er «fall i mørket» og «albue klemt i døren».

I Langgt 72 ble det under renovering i januar 2019 funnet en død person i bygningen. Personen bar preg av å ha ligget der en tid, og arbeidet måtte stoppe for politiundersøkelser. Arbeiderene som var tilstede i bygget da liket ble funnet ble tatt godt vare på og tilbudt krisehjelp.

Seriøsitet

I 2018 ble det gjennomført ca 12 000 kjøp i Sandnes Eiendomsselskap KF.

Anskaffelser til foretaket gjennomføres i henhold til regelverket for offentlige anskaffelser og i samsvar med Anskaffelsespolitikk for Sandnes kommune og kommunens Strategi for anskaffelser 2018 – 2022. Etiske retningslinjer godkjent av Sandnes bystyre legges til grunn for alle anskaffelser og sikrer høy etisk standard. For å sikre ensartede konkurransegrunnlag har foretaket i samarbeid med Stavanger og Sola kommuner utarbeidet maler basert på Norsk Standard NS 3450 *Konkurransegrunnlag for bygg og anlegg*. Som alminnelige kontrakts-bestemmelser brukes fremforhandlede og balanserte kontraktsstandarder, som regel Norsk Standard sine kontrakter. Som spesielle kontraktsbestemmelser brukes standard kontraktsvilkår for etiske krav, seriøsitetskrav, krav til lønns- og arbeidsvilkår og evaluering av oppdrag utarbeidet av Direktoratet for forvaltning og IKT (DIFI) og deres

samarbeidspartnere i privat og offentlig sektor. Som ledd i arbeidet med å bekjempe arbeidslivskriminalitet og sosial dumping har kommunen inngått samarbeidsavtale med Kemneren om informasjonsdeling om skatte- og avgiftsmessige forhold og innrapportert lønn for avtaleleverandører. På bakgrunn av denne avtalen har foretaket innarbeidet kontraktsbestemmelser om fullmakt for innhenting av skatte- og avgiftsopplysninger og sanksjoner ved eventuelt brudd på kravene. For alle kontraktsbestemmelser har selskapet en målsetning om å ha færrest mulig avvik fra standardene.

I Sandnes Eiendomsselskap KF er det en velfungerende kontrollgruppe bestående av representant fra anskaffelse innleid til oppdrag i selskapet, QA/HMS-koordinator og byggeprosjektsjef. 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 foretakets side, bl.a. har kontrollgruppen hatt ukentlige møter der bl.a. egenrapporteringsskjema og etterspurt dokumentasjon på lønns- og arbeidsvilkår blir vurdert og risikobilde gjennomgått for de enkelte kontraktene. Kontrollgruppen har også jobbet mye for å få til et samarbeid på tvers av etatene. Det er avholdt møter med Arbeidstilsynet og Politiets Næringslivskontakt der det er kommet gode tilbakemeldinger på arbeidet som kontrollgruppen nedlegger. Det ble gjennomført 10 byggeplasskontroller i 2018, og Kemneren i Sandnes og A-krimgruppen i Rogaland deltok på 2 av disse. Det ble ikke identifisert alvorlige brudd på lovverket og mindre avvik som ble avdekket er det ryddet opp i av entreprenør.

Foretaket har deltatt i ulike samarbeidsforum for å styrke kompetansen innenfor dette området. Dette er type avvik det kan være vanskelig å oppdage da de som er arbeidsmarkedskriminelle former seg etter markedet. Derfor er det viktig å delta i forum og seminarer for å få med seg hva som rører seg i markedet. Foretaket har vært tydelige på at opplevere deling av informasjon mellom selskapet som byggherre og kontrolletatene unødvendig vanskelig og en ønsker seg et enda tettere samarbeid med A-krim i fortsettelsen.

Universell utforming

«Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk skal utformes slik at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig, uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.» (Stortingsmelding 40, 2002-2003).

Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2015 – 2019 sier «Det er en målsetting at Statsbyggs arbeids- og publikumsbygg (fengsler unntatt) skal være universelt utformet innen 2025.»

I 2018 ble det i Sandnes kommune gjennomført tilstandskartlegging av skoler, barnehager, kulturbygg og BOAS, se sak 126/18. Her fremkommer det at kostnad knyttet til utbedring av avvik på universell utforming ligger på rundt **94 MNOK**.

Årlig er det bevilget 2 MNOK til kartlegging, prosjektering av tiltak og gjennomføring av tiltak. I 2018 er det skoler og barnhager en har konsentrert seg om.

Hovedfunn i kartlegging er at det er store avvik på heis og tilgjengelighet til bygg og til hovedfunksjoner og spesialrom i bygg. Nesten samtlige bygg har avvik på inngangspartier. Heis, trapper, inngangspartier og toalett/garderobeløsninger er de største kostnadspostene.

Miljø/forurensning

Bygge- og anleggsnæringen er ansvarlig for en betydelig andel av klimagassutslipp, avfallmengde og energiforbruk i Norge.

Sandnes Eiendomsselskap KF har på lik linje med byggebransjen generelt blitt flinke på avfallssortering på byggeplasser, men det genereres totalt store avfallsmengder. Det oppstår omkring 1,8 mill tonn avfall fra byggeaktivitet årlig i Norge. Dette er ca. 14 % av alt generert avfall i Norge. Ca 635 000 tonn av dette kommer fra nybygg. Det utgjør ca 5 % av de totale avfallsmengdene i Norge. I tillegg til avfall på byggeplass oppstår det avfall under produksjon av byggevarer til byggeplasser så den samlede avfallsmengden er enda høyere.

I Sandnes Eiendomsselskap KFs byggeprosjekt utarbeides det avfallsplaner for alle byggerier, og det ble i 2018 igangsatt arbeid med å utarbeide statistikk for å få erfaringstall på total avfallsmengde, sorteringsgrad eller gjenvinningsgrad i selskapets byggerier.

I alle saneringsprosjekter og rehabiliteringsprosjekt 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.

Det ble i 2018 igangsatt to prosjekter som begge har som formål å utvikle en produksjon som ikke genererer avfall, hverken på byggeplass eller ute hos produsent. Dette fordrer et samspill mellom byggherrer, entreprenører og leverandører/produsenter. For å kunne stille realistiske krav om avfallsfrie byggeplasser er det viktig å legge til rette for at slike løsninger blir tilgjengelige framover, noe dialog med markedet og offentlige støtteordninger kan bidra til. Avfallsfrie byggeplasser vil være et viktig bidrag fra bransjen for at Norge skal klare sine forpliktelser i Paris-avtalen.

Et regionalt pilotprosjekt der følgende deltar i samarbeidet:

Stavanger kommune, Sandnes Eiendomsselskap KF, DIFI og NKF

Målsetting: *Redusere avfallsmengden vha. eksisterende verktøy og produksjonsmetoder fra egen og andre bransjer*

Det skal gjennomføres et pilotprosjekt i hver kommune, i Sandnes er Skaarlia skole og stor flerbrukshall valgt.

Et nasjonalt innovasjonsprosjekt der følgende deltakere deltar i samarbeidet:

Sandnes Eiendomsselskap KF, Stavanger kommune, Statsbygg, Trondheim kommune, Bergen kommune, Kristiansand kommune, Bærum kommune, Drammen kommune og Tromsø kommune

Støttespillere: NHO, EBA, DIFI, BNL, VIRKE, Byggevarerindustrien

Målsetting: *Utvikle og ta i bruk ny teknologi, prosesser og produktløsninger som muliggjør avfallsfrie byggeplasser*

Nytt rådhus for Sandnes kommune er oppført iht. krav stilt i miljøprogrammet «fremtidens bygg». De høye målsettingene til bærekraft og energieffektivitet er innfridd. Bygget har oppnådd krav til passivhus i energiklasse A og det er lagt inn både fjernvarme og fjernkjøling. Klimagassutslipp er dokumentert til ca. 40% lavere enn et normalbygg på samme størrelse.

Foretaket er ikke Miljøfyrtårnsertifisert. 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 både i form av avfallsreduksjon, materialvlag, arealoptimalisering, energiløsninger og lokalisering av bygg.

En av de største miljøutfordringene ligger i eksisterende bygningsmasse. Årlige gjennomføres det 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 er nesten ferdigstillt det gjenstår kun noen få etterarbeider, og selskapet er dermed noe foran oppsatt plan.

Status oljekjelanlegg i kommunale bygg:

Byggkategori	Adm bygg	Skoler	Helse	Idrett	Kultur	Sum
Sanert frem til 2017	4	11	3	4	0	22
Sanert i 2018	1	0	1	0	0	2
Gjenstår	0	1	0	0	1	2

Tabell 1: Sanering oljekjelanlegg kommunale bygg

Det arbeides med å se på alternativer som i størst mulig grad har en stor andel av fornybar energi. Det er nå valgt løsninger på ny bygg med kombinasjon av biogass og solceller, og en har startet å se på mulighetene for å benytte solceller i eksisterende bygg som er uten vannbårne anlegg for å bedre energimerkingen. For sentrumsnære bygg velges i stor grad fjernvarme og det er i 2018 inngått kun en ny avtale med Lyse for å ta i bruk fjernvarme. Iverksettelse av de resterende skjer i løpet av 2019-2020. 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

Sandnes kommune har inngått felles anskaffelse av energi, fra Agder energi (LOS). Avtalen går fram til 31.12.2019 med mulighet for forlengelse i inntil 2 år. Avtalen omfatter finansiell sikring, risikostyring, rådgiving og administrative tjenester, samt fysisk leveranse, avregning og rapportering av elektrisk kraft. SEKF forbrukte i overkant av 41 GWh i 2018 herav 31 GWh med strøm.

Energikostnadene belastes kommunens virksomheter direkte og påvirker slik sett ikke SEKF's regnskap direkte.

Energiforbruk for 2018 er rapportert til Kostra i iht. standard Tabell 1A. Energiforbruk i kommunal eiendomsforvaltning, egne bygg. Tabellen under viser fordelingen av energiforbruket og forbruket per m² :

Sum Kwh kom. formåls-bygg	El.	Fjern-varme	Fyrings-olje	Natur-gass	Bio-energi	Sum Kwh pr år	Kwh/m2
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
2018	31 087 345	3 311 483		2 254 223	4 711 382	41 364 433	140

Tabell 2: Energiforbruk 2018, egne bygg

Total forbruket for 2018 er noe lavere enn i 2017, men vi har likevel en økning i antall Kwh/m2, dette skyldes en arealjustering av formålsbygg.

Referanse år i forhold til kommunens energiforbruk er 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 2018 ca. 295.000kvm.

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 hatt 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 2018 en økning i bruk av Bio-energi totalt. Bio-energien i foretaket kommer fra flis og biogass (4,71 mill. kWh) og i tillegg fjernvarme (3,3 mill. kWh). Andelen fornybar energi (fjernvarme og bio) er i 2018 på i overkant av 19 %, denne kommer til å øke ytterligere i fremtiden ved økt bruk av flis, overgang til biogass og samt at det er tilgjengelig fjernvarme som vi kan konvertere til i våre bygg langs fjernvarmtraseen. Målet om 20 % andel innen 2020 synes realistisk hvis enn går for Biogass i våre bygg kontra naturgass og installerer fjernvarme i et par bygg til i 2019.

Aktiviteter 2018

Det har også i 2018 vært et høyt aktivitetsnivå i foretaket. Antall saker som har vært styrebehandlet gjenspeiler dette. Til sammen er det behandlet 152 saker i 2018. Av større viktige saker kan følgende trekkes frem:

- Årsberetning og regnskap SEKF
- Regnskapsmessig rapportering etter regnskapsloven
- Fortløpende rapportering byggeprosjekt.
- Avleggelse av to forenklede byggeregnskap for investeringsprosjekt med et overforbruk på 0.06 MNOK og 29 byggeregnskap med et underforbruk på 128.425 MNOK på et investeringsbudsjett på 1.240.918 MNOK, jf tabell 7 under investering.
- Fortløpende rapportering status tiltakspakke 2017, til sammen 46 prosjekter
- Løpende statusrapportering, bygging av nytt rådhus
- Malmheim Skole, K0
- Sviland Skole, K0
- Iglemyr Svømmehall, K2 og oppstart bygging
- K2 småhus Brattebø, samt K2 småhus Dybingen
- Ny ungdomsskole på Bogafjell, usikkerhetsanalyse og K2

- Tilstandskartlegging bygningsmasse i SEKF
- Ny leieavtale for IT-avdelingen i Sandnes Kommune
- Evaluering av ENØK satsningen i 2011-2016
- Driftsbudsjett 2019. Driftsbudsjett 2019 basert på prinsipper om internhusleie samt senere justert forslag basert på rådmannens budsjettforslag / bystyrets vedtatte budsjett 2019. Endelig godkjent budsjett SEKF 2019 vedtatt i styret 20.02.2019.
- Forslag til budsjettinnspill investeringsbudsjett ØP 2019-2022.
- Kjøp av 15 boliger til boligsosial handlingsplan
- Salg av 5 boliger
- Utredninger, blant annet: Ombygging av Skeianegata 14, etablering av tun med småhus Stokkastø, Håholen 7 leiligheter, totalplan for Ruten områdeplan inkl S1, vurdering av tomt Figgjo gamle barneskole, salg Svaneveien, nybygg Luragata 31

Det ble etablert et eierstrategidokument ved etablering av foretaket 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. Foretaket 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 foretaket rapporteres det på følgende måltall for 2018:

Mål	Måltall	Resultat 2018
Porteføljeoversikt modell ¹	<i>Milepæl: 2018</i>	<i>Arbeid startet opp</i>
Porteføljeoversikt med tilstandsgrader ²	<i>Milepæler, pr sone / byggkategori</i>	<i>Arbeid med tilstands- rapporter er ferdigstillt, det gjenstår portefølje-oversikt.</i>
Andel bygningsmasse/tilstandsgrad ³	<i>Gj.snittlig tilstandsgrad</i>	<i>Bygger på nr. 2, ikke beregnet</i>
Forbrukt kWh pr m ² ⁴	<i>135 kWh</i>	<i>140 kWh</i>
Antall kvm formålsbygg per innbygger ⁵	<i>4,1 kvm/innbygger</i>	<i>3,8 kvm/innbygger</i>
Beslutningsprosess/Internkontroll – ulike deler ⁶	<i>Milepæler</i>	<i>Tiltaket startet opp</i>
Brukertilfredshet skala 1 – 6 ⁷	<i>Trend</i>	<i>Startet opp 2018</i>
Etablere kommunikasjonsstrategi ⁸	<i>Milepæl 2018</i>	<i>Startet opp 2018</i>

Tabell 3: Måltall SEKF 2018

Eiendomsdrift

Eiendomsdrift omfatter alle løpende oppgaver knyttet til at eiendommene fungerer tilfredsstillende. Dette gjelder både utbedring av bygningsmessige skader, styring og utbedring av tekniske installasjoner som ventilasjon, elektriskeanlegg, varmesystemer, vann og sanitær, samt drift og vedlikehold av uteområder. Det har ikke vært store skader eller uhell knyttet til eiendomsdriften i 2018.

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, restlevertid bygg og kommunens fremtidige behov.

2 Arbeid med tilstandsanalyser er ferdigstillt i 2018. Vurderingene satt sammen med porteføljestrategien er ikke utført for alle bygg.

3 Arbeidet med tilstandsgrad vil følge av arbeidet med porteføljestrategi, forventes ferdigstillt i 2019.

4 Energiforbruket er noe høyere pr m², mens totalforbruket er gått ned. Dette skyldes primært en endring av areal og bygg det er rapportert på kontra Kostra.

5 Areal formålsbygg SEKF var pr. 31.12.2018 på 295 094 kvm. Innbyggertallet pr. 31.12.18 var 77 246 noe som gir ca 3,8 kvm/pr innbygger. Snitt i de ti største kommuner i Norge (ASSS nettverket) ligger på 4 kvm/pr innbygger.

6 Selskapet startet i 2017 opp arbeid med å etablere konsistente, kvalitetssikrede og faktabaserte beslutningsprosesser som hensyntar usikkerhet på en rasjonell måte. Det er kun via våre beslutninger vi kan påvirke fremtiden og maksimalisere verdiskaping. SEKF kan via vår strukturerte prosess inkludert veldefinerte mål og alternativvurderinger basert på fakta bidra til at også konsernet innen vårt fagfelt kan gjøre de rette valgene. Det har blitt arbeidet målbevisst med etablering av KS system i lang tid og det er forventet operativt etter sommeren 2019. Systemet vil også være med på å danne grunnlaget for bedre beslutninger som vil resultere i økt verdiskaping.

7 Arbeidet med evaluering av Sandnes Eiendomselskap KF startet opp på slutten av 2018 og rapport fra dette arbeidet forelå 7. mars 2019. Arbeidet ble gjennomført av eksternt selskap og omfattet intervju av eksterne leverandører, ansatte i linjeorganisasjonen i Sandnes kommune og ansatte i foretaket. Fra konklusjonen i rapporten er følgende hentet: «Basert på undersøkelsen har SEKF lyktes med å etablere høy brukertilfredshet. Det er en klar oppfatning at SEKF er lydhør overfor brukerne».

8 Omdømmebygging og relasjoner ovenfor eksterne samarbeidspartnere, innbyggere samt internt i konsernet Sandnes kommune er viktig for SEKF. Den uavhengige undersøkelsen viser også at interne og eksterne aktører har tillit til SEKF. Foretaket 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. Det er gjennomført evaluering av SEKF i 2018 / 2019, se omtale i note 7. Eksterne leverandører er intervjuet og resultatet fra de er meget bra og vil danne grunnlaget for foretaks videre arbeid innen området.

Det ble i 2018 brukt til sammen 40,7 MNOK til drift av eiendommene. Eiendomsdriften fordeler seg med kr 2,3 MNOK på drift av boliger, og 38,4 MNOK mill. på drift av øvrige eiendommer. I tillegg kommer kjøp av energi på kr 36 MNOK.

Helse- miljø og sikkerhet er det høyest prioriterte fokusområdet i vår eiendomsforvaltning. Det foretas derfor løpende kontroll av ulike risikoforhold knyttet til generell sikkerhet, brann, elektro, legionella, luftkvalitet, mulige forekomster av muggsopp og radon. Det har vært stort fokus på strålevernforskriften som stiller strenge krav til grenseverdier for konsentrasjon av radon i skoler og barnehager. Avvik i skoler og barnehager er startet utbedringer på , og det står igjen kun sluttmåling for å verifisere at tiltakene virker.

Vedlikehold

Selskapet har fra tilstandsanalyser gjennomført i 2017/2018 beregnet vedlikeholdsetterslepet til å være ca. kr 726 millioner, dette er lavere en tidligere estimer. Årsaken til dette ligger i første rekke i at noen eldre bygg er totalrehabilitert, oppgraderinger av tekniske anlegg, samt at opprinnelige analyse var gjort utfra KS sine normtall på vedlikehold og etterslep.

Beskrivelse	Beløp kr.
Estimert vedlikeholdsetterslep 2010	1.500.000.000
Tilstandsrapport 2018	726.000.000

Midlene til planlagt vedlikehold har imidlertid vært svært lav i perioden men statens tiltakspakke i 2016 og 2017 har kompensert for dette i stor grad, og arbeidene for 2017- midlene ble slutført i 2018. 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. For 2019 er det for første gang gitt kr 10 MNOK i KPI justering. Styret ser positivt på dette, men bekymret for om dette ikke vedvarer i årene fremover. Hvis ikke vil investeringer som gjøres i å bygge nye bygg og (total)rehabiliteringer av eldre bygg ikke bli ivaretatt, vil også verdien av disse investeringene blir redusert raskere enn ønskelig, og kostnadene over tid øke for kommunen.

Tilstandskartlegging av våre bygg ble ferdig i 2018 og en vil kategorisere alle byggene utfra tilstandsgrad for deretter å vurdere disse med hensyn på egnethet til framtidig bruk, rehabiliteringspotensiale, transformering og eventuell avhending. Dette vil medføre at en i større grad vil kunne drive målrettet vedlikehold utfra fremtiden til byggene.

Utvikling i vedlikeholdskostnader per m2			
	2016	2017	2018
Totalt kr	21	17	33

Tabell 5: Viser utviklingen i planlagt vedlikehold i perioden 2016-2018 for SEKF. Selv om det har skjedd en økning er enn langt unna det kommuner i ASSS-nettverket har i snitt, 152 i 2017 (tall for 2018 er ikke klare). Styret har i 2018 har gjennom omdisponeringer av interne midler i SEKF kunnet øke vedlikehold ytterligere kontra 2017.

Oversikt over diverse vedlikeholdsarbeider og oppgraderinger i 2018:

Boliger

Det har blitt gjennomført 49 oppgraderinger / justeringer av våre boliger i 2018. 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 13 nye kjøkken i 2018.

Hærverk

Hærverk har hatt en kostnad på kr 249.000 eks mva i 2018, dette er en nedgang fra 2017 på ca. 156.000,-.

Brannsikringstiltak

Det er utført og pågår branntekniske forebyggende tiltak iht. økonomiplan / tiltakspakke. Dette gjelder bl.a. følgende på 8 skoler, 3 BOAS, noen vernede bygg, KinoKino og Stasjon K, og 2 idrettshaller. Komfyrvakt med stikkontakt med tidsbryter er installert i serviceleiligheter ved 3 BOAS, og gjennom det er nå alle slike leiligheter sikret. Det samme er gjort i 49 gjennomgangsboliger. Det er også montert brannalarmanlegg i 16 gjennomgangsboliger. Ved to eiendommer er det montert nedgravde avfallsanlegg som bl.a. bidrar til å bedre brannsikkerhet i forhold til påsatte branner. Brannvesenet har gjennomført 21 branntilsyn, av disse ble det registrert avvik på 4 brannobjekter der avvikene var fordelt ca. likt på bruker og eier. Videre utførte Brannvesenet 8 befaringer i barnehager med fokus på brukers risikoanalyse i forhold til påsatt brann og tiltak i forhold til dette. Det er gjennomført internkontroll i formålsbygg for å sikre at virksomhetene gjennomfører risikoanalyse. Det er videre utført 9 branntekniske vurderinger av eldre bygg der slik vurdering manglet. Avslutningsvis kan nevnes at arbeidet med ajourføring av brann-, orienterings- og rømningsplaner er kommet godt i gang, dette etter at egen teknisk tegner i 2018 ble ansatt i foretaket.

Renhold

På vegne av leietakerne i våre bygg kjøper SEKF renholdstjenester for daglig renhold av ca. 255.000 m² gulvarealer. Dette er i det alt vesentlige gjort ved kjøp fra Byggdrift. Kun noen mindre arealer blir renholdt av eksterne firmaer. For BOAS foretas renholdet av leietaker selv ved at stillinger i pleie også innehar renholdsfunksjoner. Det er kjøpt renholdstjenester i SEKF sin portefølje for til sammen kr 58 MNOK i 2018. Innføring av INSTA 800 pågår og i 2019 vil ytterligere opplæring av renholdere bli gjennomført for å oppnå bedre effekter av behovsprøvd renhold. For å redusere belastningen på renholdere ble det av Bystyret bevilget ekstra midler høsten 2018 for å sikre tidligere bruk av vikare

Investeringer

Sandnes Eiendomsselskap KF har i 2018 arbeidet med over 200 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. Arbeidet med prosjektene tilknyttet tiltakspakke 2017 er ferdigstilt i 2018.

I regionen har en i 2018 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 priser på bygg- og anleggstilbud.

Nøkkeltall	2017	2018
Aktivitet	Antall	Antall
Kjøpte boenheter	29	20
Boenheter under oppføring – inngått kontrakt	2	0
Solgte boenheter inkl. foreldreinitiativ ⁹	16	6
Vedtatt byggeprogram (K0)	21	25
Vedtatt byggeprogram (K1)	1	0
Vedtatt kostnadsoverslag 2 (K2)	11	7
Overtatte byggeprosjekt	12	9
Bygge- og anleggskontrakter (B & A) ¹⁰	28	24
Gjennomsnittlig antall tilbydere (B & A)	3,0	4,7
Tjenestekontrakter ¹¹	7	8
Gjennomsnitt antall tilbydere på tjenestekontrakter	4,3	2,3
Rammeavtaler tjenester og varer ¹²	13	9
Gjennomsnitt antall tilbydere på rammeavtaler	3,4	4,9
Mini konkurranser iht. rammeavtaler	13	12
Gjennomsnitt antall tilbydere på minikonkurranser	3,0	2,7
Avlagte byggeregnskap	22	29
Avlagte forenklede byggeregnskap	20	2

Tabell 6: Nøkkeltall knyttet mot investeringer 2017 og 2018, SEKf

Totaloversikt avlagte byggeregnskap – portefølje (i hele MNOK):

Avlagt år	Bevilgning	Byggeregnskap	Mer/mindre-forbruk
2018	1 240.9 MNOK	1.112.6 MNOK	128.4 MNOK
2017	378.5 MNOK	332.4 MNOK	46.1 MNOK
2016	846.4 MNOK	793.4 MNOK	53.0 MNOK

⁹ Foreldreinitiativ II utgjør 10 av de solgte enhetene i 2017.

¹⁰ Antall bygge- og anleggskontrakter har gått noe ned i fra 2017 til 2018, i hovedsak på grunn av færre delte entrepriser enn året før.

¹¹ Trenden med økning i antall tjenestekontrakter og varekontrakter henger sammen med at det i 2017 ble besluttet at Anskaffelser skal involveres i alle kjøp med verdi over kr. 100 000,- eks. mva.

¹² Nedgang i antall rammeavtaler kommer i hovedsak av at ingen av de store tjenestekontraktene utgitt i 2018.



Villa Skeiane, Charles Tjessem: «Det hadde vært kjekt å drive et sted med litt sjel».

Følgende større prosjekter er ferdigstilt i 2018:

Kommunens fellesområde:

- Skeianetunet representasjonsbolig

Skole:

- Uteområde – 8 skoler
- Mindre rehabiliteringer – 6 skoler

Barnehage:

- Rehabilitering Vatne Barnehage
- Asperholen barnehage, riving
- Uteområde - 6 barnehager
- Mindre rehabiliteringer – 7 barnehager

Helse og Velferd:

- Lura Boas leil 0204, ombygging til å inneholde skyllerom og -personalbase
- Lura Boas, ventilasjon, vannbåren varme og SD-anlegg
- Skaret avlastningscenter
- Boliger i Syrinveien, 6 boenheter
- Mindre rehabiliteringer – 2 Boas

Teknisk:

- Mindre Rehabiliteringer – 1 idrettshall

Eiendom:

- ENØK, solvarmeenergi
- ITV-anlegg – 2 skoler
- Programvareoppgradering – 1 BOAS
- Fjernvarmetilkobling – 4 bygg



Skaret avlastningscenter, Skaarlaia

Ansatte, arbeidsmiljø og styret

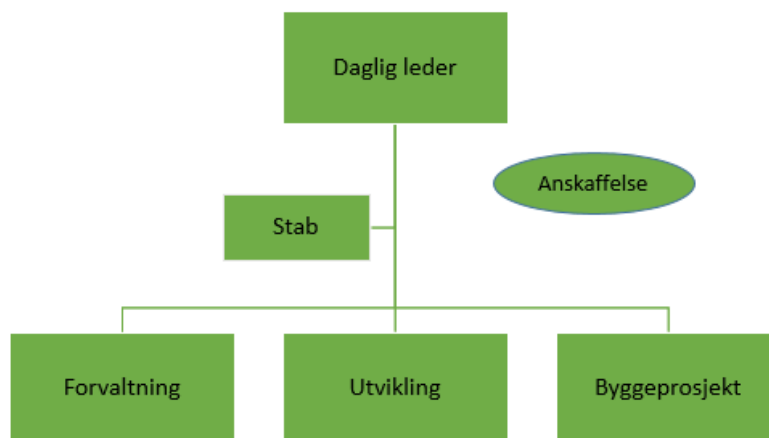


Fig 2: Organisasjonsplan SEKF

Forretningsområdet **forvaltning** har et bredt kompetansemiljø innen forvaltning, drift og vedlikehold av bygg. Avdelingen er en ren bestillerorganisasjon og består av bygningsansvarlige, forvaltere og energirådgivere på 11 personer. Forretningsområdet **utvikling** består av 4 personer (hvorav en stilling er vakant, oppstart 01.02.2019) 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 8 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 26 ansatte i foretaket pr 31.12.2018. Dette er en økning på to personer siden året før og skyldes at vakant stilling er besatt, samt at tidligere innleid teknisk tegner nå er fast ansatt. 2 medarbeidere sluttet i sine stillinger i 2018 noe som gir en turnover på 8,0 %. Dette er på nivå med turnover for tilsvarende stillingskategorier (ingeniører) i det offentlige (kommuner/ fylkeskommuner) som er på 8,2 %. I tillegg til de fast ansatte forestås det innkjøp av konsulenttjenester for ca MNOK 50 eks mva. Dette tilsvarer ca 29 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 gode og beliggenheten er meget bra noe som oppleves som positivt både for ansatte og ved nyrekruttering. Miljøet oppleves som godt blant de ansatte.

Ansvarslinje SEKF:

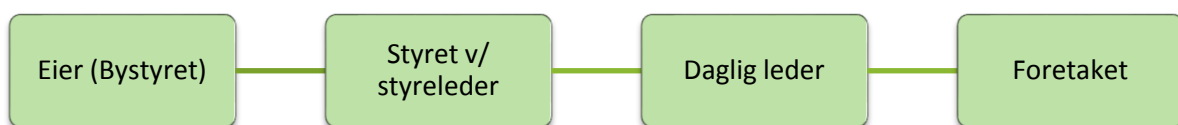


Fig 5: Forholdet mellom eier og selskapet

Arbeidsmiljø

Selskapet har i 2018 ikke hatt noen store ulykker eller nestenulykker blant de ansatte.

HMS er fast tema på de månedlige fellesmøtene der alle ansatte deltar og i avdelingsmøter for stab og de tre avdelingene. Det er i 2018 gjennomført vernerunde i selskapets kontorlokaler høsten 2018 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.

Høsten 2016 ble det opprettet AMU for SEKF med 4 representanter; -verneombud, tillitsvalgt, en ansattvalgt og daglig leder. Det er ikke meldt inn saker i 2018 til AMU.

Det ble juni 2018 avholdt halvdagsseminar for alle ansatte med tema oppfølging av gjennomført medarbeiderundersøkelse (KS's 10-Faktor undersøkelse). Undersøkelsen er ment som et utviklingsverktøy der de enkelte måleindikatorne ikke dekkende for å vite hva man eventuelt trenger å jobbe med videre for å bli bedre, men man må heller se på måleindikatorne som *symptomer* og legge vekt på hva som skal til for å bli bedre totalt sett for hver faktor fremfor den detaljerte scoren på hvert enkeltspørsmål. Undersøkelsen er spesielt tilpasset norske kommuner og støtter opp om en arbeidsgiverpolitikk som setter gode ledere og medarbeidere i sentrum.



Bilde 1: Aktivitetsdag 2018 med fagseminar etterfulgt av tur til Dalsnuten.

Det er i 2018 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 2018 var på 7,1 % mot 3,2 % året før. Endringen skyldes i hovedsak langtids sykemelding. Fraværet er i 2018 noe lavere enn gjennomsnittlig sykefravær i kommunal sektor på 9,55 % (kilde: <https://www.ks.no/fagomrader/statistikk-og-analyse/fravar/litt-lavere-sykefravar/>). Det har vært tett oppfølging av de sykemeldte gjennom året.

Likestilling

Ved utgangen av 2018 var det til sammen 26 ansatte i selskapet, 11 kvinner og 15 menn. Foretaket har fokus på likestilling og å forhindre diskriminering og følger forskrifter og kommunens retningslinjer ved utlysning av nye stillinger.

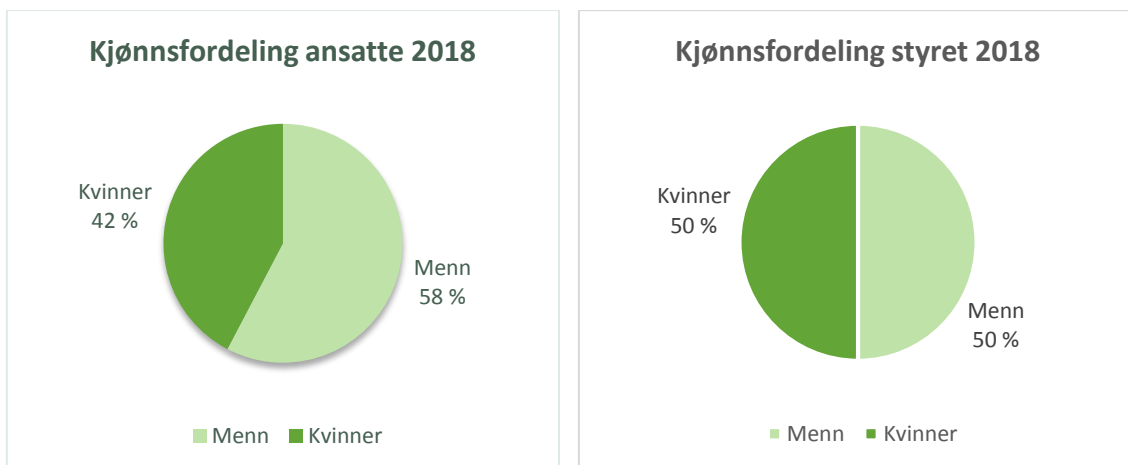
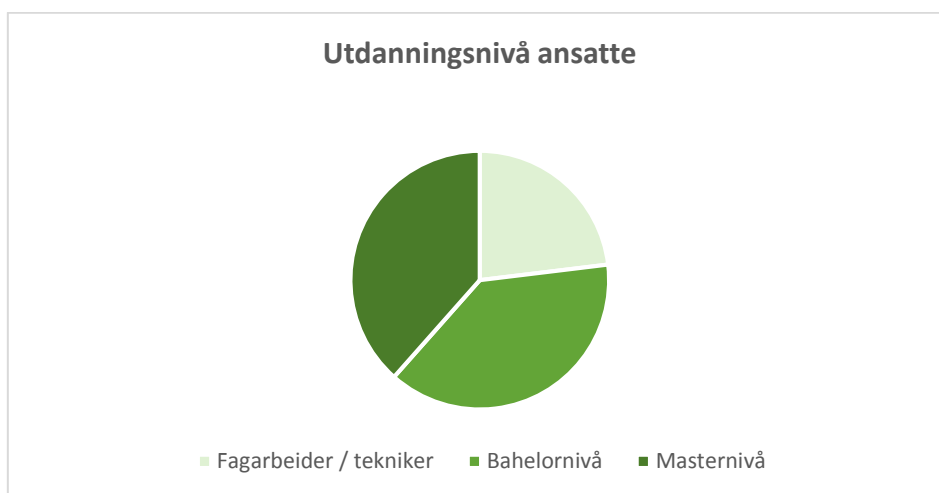


Fig 3: Kjønnsfordeling SEKF administrasjon og styre, 2018

Kompetanseoppbygging

SEKF er en kompetanseorganisasjon med høyt kvalifiserte medarbeidere. Vi legger vekt på å tilrettelegge for nødvendig kompetanseoppbygging hos våre medarbeidere. I 2018 har flere vært på kurs, i tillegg til at en medarbeider har tatt Samplan og en medarbeider fått tilrettelagt for masterstudie.



Styret

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

Styret behandlet 152 saker i 2018 og det har vært avholdt 10 styremøter.

Satsingsområder

Beslutningsprosesser

Befolkningsveksten i Sandnes kommune i 2018 var på 918 personer, dette tilsvarer 1,2 % økning fra året før. Sandnes stod for 43 % av befolkningsveksten i Rogaland i 2018.

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. I løpet av 2018 tyder flere indikatorer 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 2018. Dette fordrer at vi som kommune og foretak 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 2018 i kommunen, krever en årlig tilførsel av lokaler i størrelsesorden ca. 4000 – 5000 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. Det er viktig at viktige vedtak er basert på beslutningsgrunnlag etablert gjennom kvalitetssikrede beslutningsprosesser, levetidsberegninger og alternativanalyser.

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 å tilrettelegge for at innbyggerne som i stadig større grad ønsker å bo i sentrum også sikres tilgang til offentlige tjenester. 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. SEKF sin utfordring er å legge til rette for at fremtidige nybygg blir rett lokalisert i forhold til fremtidige behov, noe som medfører et behov for å gjennomføre investeringer på de tidspunkt de rette eiendommene er tilgjengelige i markedet eller ved utfasing av eksisterende bruk. Dette medfører at en vil måtte sitte på strategiske eiendommer i påvente av fremtidig utbygging.

SEKF har i 2018 jobbet aktivt mot virksomhetsplanene til ulike tjenesteområder og kommuneplanarbeidet for fremtidig tilrettelegging av boliger til vanskeligstilte samt formålsbygg.

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 foretakets bygningsmasse er basis for

videreutviklingen av foretaket. Det arbeides fortløpende med dette og det er forventet at både arbeidet med tilstandskartlegging, utarbeidelse av porteføljeoversikt og porteføljestrategi skal være avsluttet innen 2019.

Energi og Miljø

Oppstart av arbeidet med revisjon av miljøplanen til Sandnes kommune startet i 2018, og skal legges fram i 2019.

Boligsosial handlingsplan

Boligsosial handlingsplan er et viktig instrument for å sikre boliger til også de som er i de mest utsatte gruppene. Foretaket 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.

Et viktig grep for å tilrettelegge for fremtidig utbygging av «småhus» er arbeid gjennom kommuneplanen. Det er i forslag til kommuneplan avsatt tomter til formålet. Med dette arbeidet, samt gode rutiner for nabolagsmøter mv. har SEKF tro på at en skal kunne løse bestillingene på «småhus» i tiden framover, forutsatt at tomtekostnadene er på et akseptabelt nivå.

Innovasjon

I arbeidsgiverstrategi for Sandnes kommune er utvikling og innovasjon satt som et av satsingsområdene for konsernet og har beskrevet innovasjon som noe som skjer når vi tar steget fra gode ideer til gjennomført i praksis. Vi identifiserer behov for noe nytt, utvikler noe nyttig og den nye løsningen blir nyttiggjort. Innovasjon kan innebære både radikale endringer og utvikling i mindre steg.

Foretaket deltok i to samarbeidsprosjekt, et regionalt og et nasjonalt, med mål om å redusere avfallsmengden vesentlig i våre byggeprosjekter. Disse er omtalt under samfunnsansvar.

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. I 2018 pågikk arbeid med skolebygg og barnehagebygg.

Foretaket deltar også 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 regulering av Olsokveien er valgt som pilotprosjekt.

I 2018 ble det igangsatt 4 pilotprosjekt med 3D-scanning, et av grunnforhold, to inndørs i bygg og et av bygg utendørs. Dette har gitt foretaket data av tilstrekkelig kvalitet til en lavere kostnad enn om en skulle framskaffe digitalisert bygginformasjon etter tradisjonell metode. Et eksempel har vært at vi uten å måtte igangsette graving har avdekket manglende fundamentering av bygg.

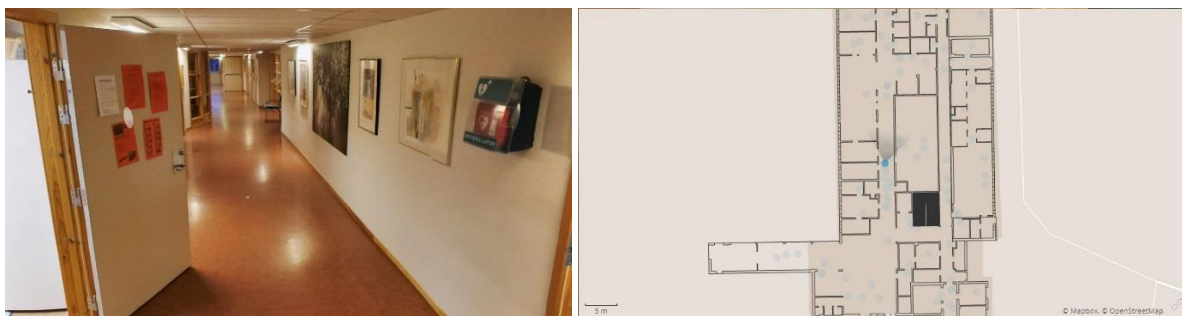


Foto: bilde viser indoor viewer og tegning med lokasjonsfigur og synsretning.

Hele Vagleleiren ble i 2018 dronefotografert og deler geoscanned. En har på en rask og kostnadseffektiv måte fått tilstrekkelig informasjon om ledningstrasseer og overordnet informasjon om grunnforhold/masser mv som benyttes i tidligfasene av prosjektutvikling. En kan med dette spare penger med mindre prøvetaking i områder der scanningen påviser homogene masser.

En har i 2018 igangsatt et pilotprosjekt med bruk av elektronisk nøkkelsystem der en kan innsette adgangskortchip. Dette er et rimeligere system enn adgangssystem. Erfaringer fra dette tas med i valg av adgangssystem for nye prosjekt.

En har også igangsatt utprøving av armbånd med adgangschip i en av institusjonene som ble åpnet i 2018. Erfaringer fra dette tas med i valg av adgangssystem for nye prosjekt.

Energi satsning ser vi kommer for fullt også i Norge. Det vil nok legges opp til i ny Miljøplan at Sandnes skal satse på blant annet solenergi i våre bygg. Dette kan bidra positivt både i miljøregnskapet og ikke minst i energiforbruket. Erfaringen med varmeproduksjon via bioflis er variable og en har varierende erfaringer på de forskjellige anleggene. Løsningene vil vi måtte evaluere i 2019.

Digitalisering

Foretaket har per 2018 to årsverk innen DAK og FDV. Foretaket har i økonomiplanarbeidet spilt inn behov for midler til digitalisering av tegninger og FDV, men dette er per 2018 ikke innvilget. Både interasjonale forskningsrapporter og erfaringstall fra storbynettverket viser gevinster ved digitalisering for både forvaltning, drift (inkl. renhold) og byggeprosjekt. Besparelsene ved å ha digitalisert FDV og tegninger er av flere instanser kalkulert til ca. 15 kr per kvm årlig. Derfor er dette noe vi ønsker å jobbe videre med for å kunne oppnå de fordelene det har med å ha alt av slik dokumentasjon digitalisert.

Foretaket har i 2017 kjøpt inn nytt forvaltningssystem (FAMAC), implementering av dette har foregått i 2018, og det gjenstår fortsatt noe arbeid før alle er inne å benytter dette. Grunnen er todelt både tilgjengelige ressurser og manglende digitalisering av dokumentasjonen. I 2018 har en lagt inn informasjon på 200 bygg og FDV for 7 byggeprosjekt skal leveres via digital løsning «Direkte inn». Dette gjør at driftspersonell vil ha all dokumentasjon tilgjengelig enten på mobil enhet eller PC. Noen rutiner er allerede lagt inn mot driftsoperatørene og ytterligere oppgaver vil bli lagt inn i 2019.

Foretaket har Q4 2018 igangsatt utarbeidelse av digital renholdsplan for nye rådhuset. Planen utarbeides i Famac og har et enkelt brukergrensenitt. Dette er den første digitale renholdsplanen som skal tas i bruk av renholdspersonell i 2019 og den vil gi oss god informasjon om både renholdsbehov og kostnader.

SEKF gikk sammen med 8-9 andre kommuner i storbynettverket til anskaffelse av HMS-system basert på elektroniske mannskapslistene ila 2018. Anbudskonkurransen ble gjennomført i 2018, men kontrakt ble først inngått Q1 2019. Målsettingen med dette er å øke mulighetene foretaket 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. Verktøyet vil gi selskapet sanntidsinformasjon fra byggeplassene våre.

Foretaket har anskaffet et kvalitetssystem, Input Process (IP), som skal hjelpe virksomheten med å styre arbeidet knyttet til kvalitet, sikkerhet og risiko, samt å skape en virkelighetskultur med fokus på kontinuerlig forbedring i alle ledd og prosesser. Systemet er en nettskybasert programvare, og presenteres som en portal med klikkbare bilder av hovedprosessene. Et prosessbasert system fokuserer på hvordan oppgaver utføres, hvordan oppgaver overføres fra en avdeling til en annen og hvordan foretaket samlet sett bidrar til oppgaveløsning.

Sandnes Eiendomsselskap KF har i 2018 jobbet med å få et overordnet bilde av hovedprosessene og samhörighetsbilde mellom dem. Arbeidet har pågått avdelingsvis, og vært fokusert på skissering av prosjektfasene og forvaltningsprosessen. Byggeprosjektavdelingen og forvaltningsavdelingen har kartlagt hovedlinjene og jobber videre med å få nedskrevet nødvendige rutiner og sjekklister. Gode rutiner og sjekklister vil være god hjelp i forberedelser og gjennomføring av arbeidet som utføres, som igjen vil gi god oversikt og minske risiko for at noe skal gå galt.

I systemet har det også blitt lagt inn styrende dokumenter, reviderte prosjektanvisninger og administrative rutiner som er felles på tvers av avdelingene.

Framtidsutsikter

Sandnes Eiendomsselskap KF yter viktige langsiktige bidrag til utvikling av Sandnes kommune. Gjennom utvikling og forvaltning av formålsbygg og kommunale boliger tilrettelegger foretaket for verdiskapning i kommunen. Mens det er politikerne som vedtar planer og budsjetter, er det foretaket som sørger for at de blir realisert. Gjennom våre eiendommer, utviklingsprosjekter og ulike samarbeid, driver SEKF med byutvikling i praksis. Dette gir oss et stort ansvar og vi ønsker å ivareta dette ansvaret på en så god og samfunnsnyttig måte som mulig. En viktig side ved vårt samfunnsansvar er å bidra til at bygging og drift av bygninger i minst mulig grad belaster klimaet.

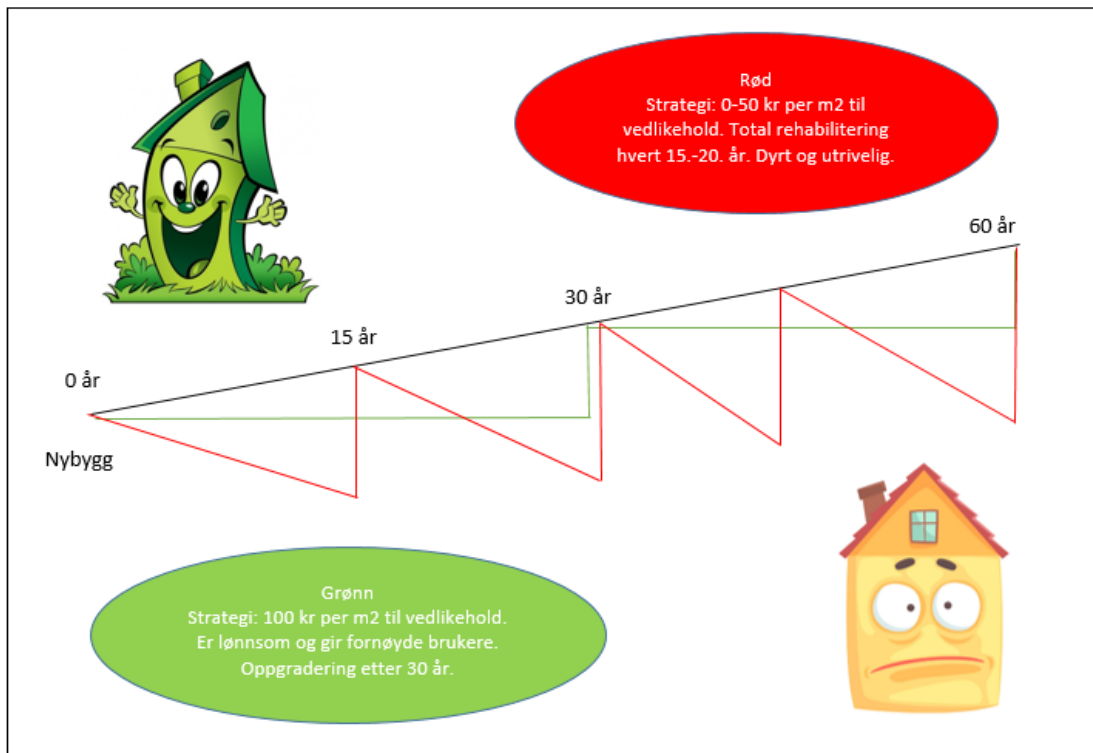
Markedsutvikling

Utviklingen innenfor eiendomsbransjen medfører et sterkt behov for kompetansebygging, noe som medfører at en i framtiden må forsette samarbeidet med de beste aktørene innenfor offentlig eiendomsvirksomhet, sikre fortsatt godt omdømme i markedet og være en synlig aktør i regionen både som eiendomsbesitter og byggherre.

Vedlikehold:

Å gjennomføre planlagt vedlikehold avhenger av at det er tilgjengelige midler, etter at drifts-, utviklings- og forvaltningskostnader er trukket fra. Frem til og med 2018 er husleien ikke KPI-justert, noe som isolert sett ville medført et meget lavt verdibevarende vedlikehold. For 2016 -2018 har statens tiltakspakke gitt mulighet for å øke vedlikeholdet. For 2019 bevilget bystyret ekstra midler tilsvarende

KPI – justeringen, noe som gjør foretaket i stand til å gjennomføre planlagt vedlikhold på ca 20 mill kr. i 2019. Det er en utfordring de kommende årene at bystyret, i sitt langtidsbudsjett, ikke har prioritert slikt vedlikhold. Styret ser dette som uheldig fordi dette vil medføre en unødvendig økning i fremtidige vedlikeholdskostnader som er langt høyere enn den kortsiktige besparelsen. Det er betydelig risiko for en slik reduksjon av tilgjengelige vedlikeholdsmidler vil ramme senere års sasting på nybygg og rehabiliteringer. Dette er bygg som er topp moderne med høy teknologi og som ikke skal rehabiliteres på flere tiår. Disse byggene vil i årene fremover uten KPI- justering få en nedgang i kvalitet og funksjonalitet.



Alternative endringer i byggets funksjoner og kvalitet uten planlagt vedlikhold (KS - 2009, «Bedre eiendomsforvaltning og vedlikehold. En veileder for folkevalgte og rådmenn»)

Avfallshåndtering og industrialisering

Sandes eiendomsselskap KF står i spissen for en gruppe byggherrer som i fremtiden vil sette krav om avfallsfrie byggeplasser i sine byggeprosjekter. Målet er at en på sikt skal redusere avfallsmengden betydelig i byggeprosjekter i SEKF, men også i Norge. Til dette trenger en innovasjon og utvikling i bransjen og prosjektet er derfor et samarbeid med leverandører og produsenter for å få til et skifte for å nå målene om betydelige avfallsreduksjoner, såkalt «Avfallsfrie byggeplasser». Dette vil medføre endringer i måten vi utvikler våre byggeprosjekter fra tidligfasen til ferdig bygg hvor industrialisering, men også digitalisering vil være bærebjelken for å lykkes. Foruten å ha en miljøgevinst vil en ventelig få en økonomisk gevinst i tillegg til at bidrar til å gjøre Norsk byggindustri mer konkurransedyktig, ogsp internasjonalt.

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.

Det er forventes en økning av byggeaktiviteten i regionen med tilhørende forventet økning i entreprisekostnadene i økonomiplanperioden. Nedgangen i byggeaktiviteten i regionen som følge av de siste årenes reduserte aktiviteter i oljesektoren har medført lavere kostnader i våre byggeprosjekter enn normalt og en ser det som sannsynlig at kostnadene spesielt i siste del av planperioden kan øke en del. Det er derfor viktig at en fortløpende oppdaterer kalkylene på prosjekter som ligger i vedtatt langtidsbudsjett.

Økt bygningsmasse, Nye Sandnes

Forsand og Sandnes skal fra og med 01.01.2020 slå seg sammen til en ny kommune. Økning i bygningsmassen som følge av sammenslåingen vil alene være på 23.000 m². noe som gir et snitt på ca 20 m² pr innbygger i Forsand. Til sammenligning ligger Sandnes i dag på ca 4 m² offentlige bygg pr. innbygger. Kostnader med den økte bygningsmassen vil således øke relativt mer enn den økte befolkningsmengden ved sammenslåing skulle tilsi. På den andre siden er bygningsmassen i god stand, noe som på kort sikt gir mindre behov for vedlikhold enn ellers. Drift og vedlikhold vil likevel kreve sitt og en må i tiden fremover se på hvordan en rent praktisk skal organisere dette arbeidet, også utfra lokaliseringen og kommunaksjonen til byggene.

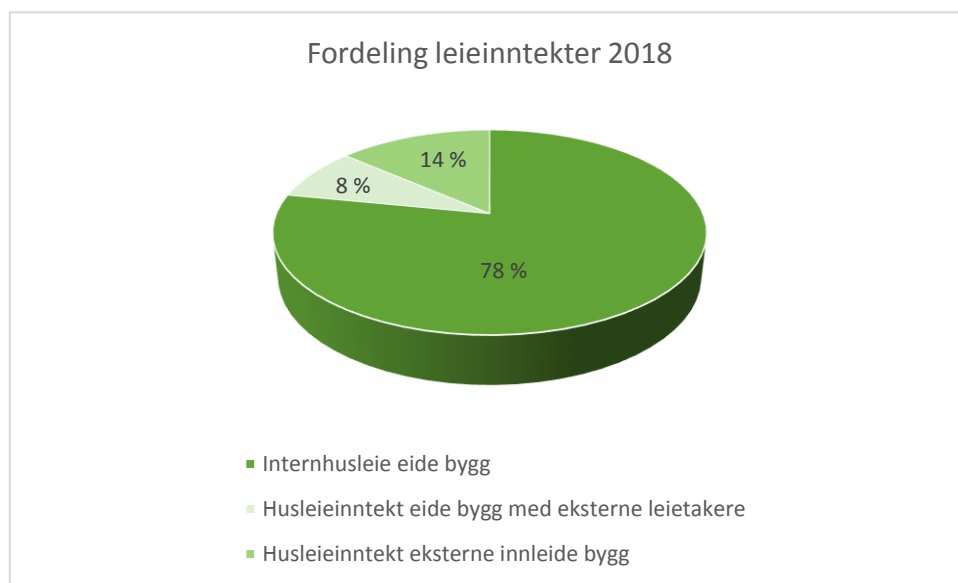
Økonomi

Regnskap etter kommuneloven

Driftsregnskapet for Sandnes Eiendomsselskap KF

Driftsinntekter

Driftsinntekter er 520.372 MNOK. Sandnes Eiendomsselskap KF finansieres ved inntekter fra internhusleie og tilskudd fra kommunen.

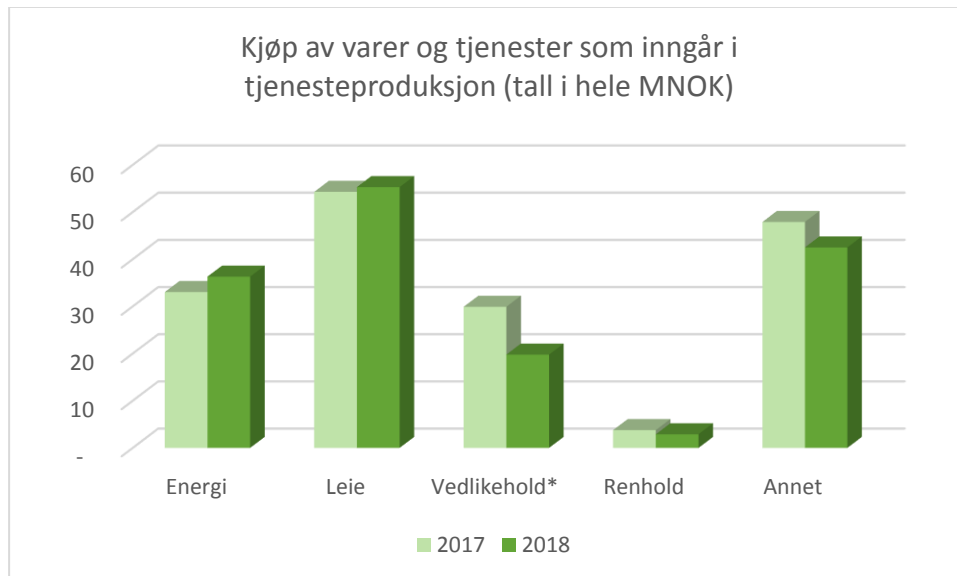


Kostnader til renhold, energi og brukerstyrte vaktmestertjenester dekkes ikke innenfor internhusleieordningen. Kommunen har dekket disse tjenestene i form av et tilskudd på 102.2 MNOK.

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

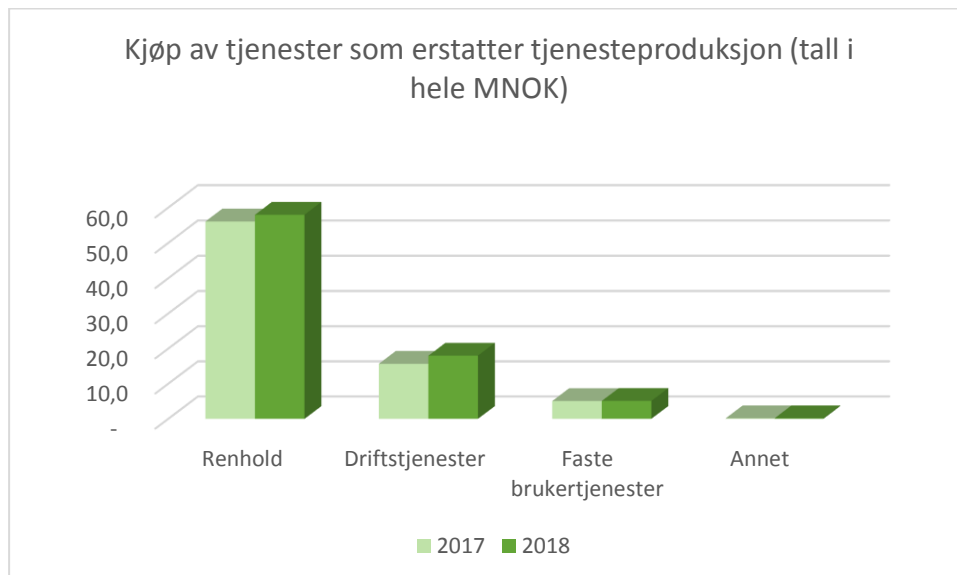
Driftsutgifter

Driftsutgifter er 282.122 MNOK. Her inngår kjøp av varer og tjenester som inngår i tjenesteproduksjon, og disse er fordelt på følgende måte:



*Inkludert tiltakspakke 2017 der det er forbrukt ca 8 MNOK mer i 2017 enn 2018.

Driftsutgiftene omfatter også kostnader for tjenester som utføres internt i kommunen (erstatte tjenesteproduksjon), og disse er fordelt på følgende måte:



Fordelte utgifter på 13.8 MNOK består av lønn og indirekte administrasjonsutgifter som allokeres til byggeprosjekter i investeringsregnskapet og aktiveres i balansen. Dette utgjør 5,5 årsverk for prosjektledere, ett årsverk som økonomisk controller, ett årsverk som juridisk controller, samt andre administrative kostnader i prosjektavdelingen. Innleie av tre årsverk for anskaffelsestjenester inngår også med den del som kan allokeres til byggeprosjekt. 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.

Årsak til avvik fra registrert budsjett på driftsutgifter 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 2018. 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 98 MNOK. 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 fra 2017 regnskapet skyldes i stor grad reduserte inntekter som følge av at mottatte statlige midler fra tiltakspakke for 2017 er bokført som inntekt i sin helhet i 2017.

Finanskostnadene på 245 MNOK er lavere enn registrert budsjett som følge av forsinkelser i byggeprosjekt og noe unøyaktig budsjettering. Forsinkelser medførte at SEKF overtok lånene senere enn forutsatt i budsjettet.

Netto driftsresultat

Netto driftsresultat er -6.6 MNOK noe som utgjør -1,3% av brutto driftsinntekter. Måltallet er ca. 3%. Gjennom dette vil en ha midler til å dekke akutte uforutsette behov. Årene 2017 og 2018 bør ses på samlet i forhold til netto driftsresultat. Mottatte statlige midler fra tiltakspakke 2017 er bokført som inntekt i sin helhet i 2017, mens tilhørende kostnader er fordelt over 2017 og 2018. Konsekvensen av dette er at netto driftsresultat for 2018 hadde vært ca 11.9 MNOK høyere sett bort fra tiltakspakke 2017. SEKF har for 2018 et mindreforbruk på MNOK 1.9, som overføres til egenkapital.

Investeringsregnskapet for Sandnes Eiendomsselskap KF

Sum inntekter er 204 MNOK. Investeringsinntektene er redusert med 103 MNOK (34 %) fra 2017. Investeringsinntektene består av:

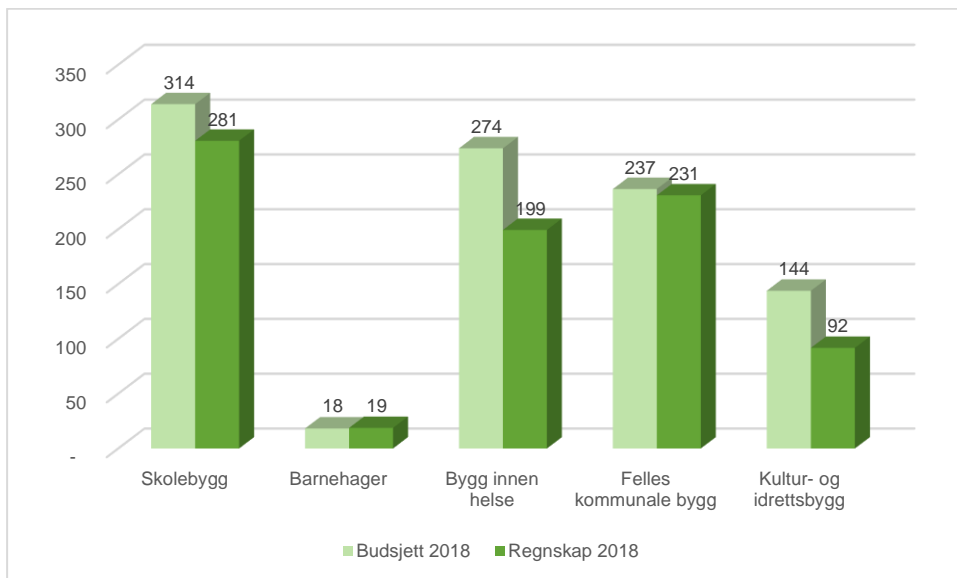
- Inntekter knyttet til salg av kommunale eiendommer, 7.5 MNOK. Dette gjelder salg av kommunale gjennomgangsboliger, samt salg av en prestebolig på Sandved. Det er også utbetalt 1,35 MNOK til eierne i Foreldreinitiativet II med bakgrunn i mindreforbruk i byggeprosjektet.
- Støtte fra ENOVA på 0.9 MNOK knyttet til Energisentralen ved Riskahallen, samt 7,5 MNOK fra spillemiddelordningen for Giskehallen.
- Mva-kompensasjon på 121 MNOK. Totalt innmeldt kompensasjonskrav er 133 MNOK, herav er 12 MNOK holdt tilbake fra Skatt Vest i påvente av videre avklaring av behandling vedrørende rus- og psykiatriboliger.

- Statlige overføringer på 64,6 MNOK. Følgende tilskudd fra Husbanken, tall i NOK:

Prosjekt	Tilskudd
Felles øyeblikkelig hjelp-tilbud i ny brannstasjon	24,0
Foreldreinitiativet II	13,9
Smørbukkv. 13, boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse	4,0
Boligsosial handlingsplan, kjøp av 20 boenheter per år, tilskudd fra Husbanken	3,2
Boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, 12 plasser	16,1

Opprinnelig bruttobudsjett for investering til gjennomføring i SEKF var på 1.2 MRDNOK i 2018. I løpet av året ble budsjettet nedjustert, i henhold til framdriftsplaner, til 986 MNOK, dette ble rapportert ved 2. perioderapport. Endelige investeringsutgifter ble 821 MNOK. Investeringsutgiftene ble dermed 165 MNOK (17 %) lavere enn budsjettet. Dette skyldes blant annet at 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 vedtatt. Kalkylene i økonomiplanen lages før entreprisform er valgt. Når entreprisform 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 avklaringer i konsernet, manglende godkjenninger eller manglende byggeklare tomter. Videre har en også gjennomført flere byggeprosjekt med mindreforbruk i forhold til budsjett i 2018.

I 2018 har investeringsutgiftene fordelt seg slik:



Balansen for Sandnes Eiendomsselskap KF

Selskapets egenkapital var 891 MNOK ved utgangen av 2018. Dette tilsvarer en egenkapitalandel beregnet på total kapitalen, på 13 %. Ved begynnelsen av 2018 var egenkapitalen 708 MNOK. 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.

Bevilgningsregnskap for Sandnes Eiendomsselskap KF

Endringen i selskapets arbeidskapital er -13 MNOK. Arbeidskapitalen sier noe om selskapets likviditet og fremkommer som endringen i «omløpsmidler – kortsiktig gjeld». Reduksjonen i arbeidskapitalen har i stor grad også direkte sammenheng med at innbetaling for tiltakspakke 2017 er bokført i 2017, mens store deler av utbetalingen er bokført i 2018. Det henvises til note 13 i noter etter regnskapsloven for ytfyllende informasjon.

Regnskap etter regnskapsloven

Regnskapsmessig rapportering iht regnskapsloven (RL), Sandnes Eiendomsselskap KF 2018

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

Årsregnskapet for 2018 er det femte 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 ihht RL er allikevel en viktig regnskapsstørrelse for styret. Egenkapitalstørrelsen som fremgår av regnskapet ihht RL gir langt bedre informasjon om hvilke netto ressurser selskapet disponerer enn tilsvarende regnskapsstørrelse i regnskapet ihht 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.

Hovedtrekkene i selskapets rapportering iht Regnskapsloven

Selskapets regnskapsrapportering iht RL består av:

- Resultatregnskap
- Balanse
- Kontantstrømoppstilling
- Noter

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 forstand¹³. Nye investeringer kan derfor balanseføres ihht RL med det beløpet som inngår i grunnlaget for beregning av husleieinntekt. Mottatte tilskudd og MVA refusjon¹⁴ (som ikke inngår i husleiegrunnlaget) er derfor ført til fradrag i brutto investeringsbeløp. Dette medfører at selskapets egenkapital iht RL er 13 MNOK mens egenkapitalen iht KL er ca. 891 MNOK ved årsslutt 2018.

Forenklinger

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

Selskapets resultatregnskap for 2018

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 2018 ble 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 regnskapet for 2018 inngår det leieinntekter med 388 MNOK. Inntektene ihht RL omfatter husleieinntekter, salg av varer og tjenester og tilskudd (102 MNOK) til dekning av ytelser/kostnader som ikke inngår i husleiemodellen.

I resultatregnskapet for 2018 er det bokført gevinst ved avgang driftsmidler. Foretaket har solgt «eldre» boliger fra gammel portefølje med en regnskapsmessig gevinst.

¹³ 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.

¹⁴ I regnskapet ihht 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 ihht KL. Regnskapsføring av MVA og enkelte tilskudd medfører en forurensning av egenkapitaltallene i regnskapet iht KL.

Selskapets regnskap viser et underskudd på 1.3 MNOK og driftsoverskudd før renter på 104 MNOK. Brutto driftsresultat iht driftsregnskapet (KL) er på 98 MNOK. Differansen mellom driftsinntekter og resultat iht KL og RL består av følgende poster:

	Driftsinntekter	Driftsresultat
Kommuneregnskap	520 372 030	97 637 661
Regnskap iht regnskapslov	488 416 582	103 540 466
Differanse	31 955 448	-5 902 805
Nettoført mva kompensasjon	-29 056 000	0
Gevinst salg driftsmiddel	3 372 433	3 372 433
Refusjoner nettoført i regnskapsloven	-991 882	0
Pensjon ført ut av kapitalkonto	0	2 455 374
Overføringer til egne særbedrifter	-5 280 000	75 000
Uforklart	-1	2

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.

Endringer i selskapets egenkapital

Selskapet har ved årets utgang en regnskapsmessig egenkapital på 13 MNOK i henhold til RL. Selskapets egenkapital er redusert i 2018, hvilket er negativt med hensyn til den langsiktige målsetningen for selskapet.

Sandnes, 3. april 2019

Endre Skjørestad
(styreleder)

Vidar B. Sørensen
(nestleder)

Arne Norheim

Wenche Ekholt Bjelland

Sissel Vikse Falch

Kristine Norheim Meinkøhn

Torbjørn Sterri
(daglig leder)

Driftsregnskap 2018

	Noter	Regnskap 2018	Reg. budsjett 2018	Oppr.budsjet 2018	Regnskap 2017
Driftsinntekter					
Andre salgs- og leieinntekter		32 453 603	26 050 000	26 050 000	29 649 557
Overføringer med krav til motytelse	10	487 918 427	470 067 000	463 202 000	504 156 509
Andre overføringer		-	-	-	665 854
Sum driftsinntekter		520 372 030	496 117 000	489 252 000	534 471 920
Driftsutgifter					
Lønnsutgifter	5	18 938 366	17 670 000	17 670 000	17 727 573
Sosiale utgifter	5	4 577 870	5 500 000	5 500 000	4 886 170
Kjøp av varer og tj som inngår i tj.produksj	11	156 756 801	149 910 931	138 882 000	168 890 825
Kjøp av tjenester som erstatter tj.produksj	12	81 266 896	80 650 000	79 520 000	76 986 737
Overføringer		34 411 000	5 280 000	-	39 702 755
Avskrivninger	8	140 612 334	150 000 000	150 000 000	114 575 557
Fordelte utgifter		-13 828 896	-7 710 000	-7 710 000	-11 255 000
Sum driftsutgifter		422 734 370	401 300 931	383 862 000	411 514 618
Brutto driftsresultat		97 637 661	94 816 069	105 390 000	122 957 302
Finansutgifter					
Renteutgifter og låneomkostninger	7	116 794 532	120 510 000	120 640 000	110 205 184
Avdrag på lån	7	128 082 910	134 620 000	134 750 000	118 825 575
Sum eksterne finansutgifter		244 877 442	255 130 000	255 390 000	229 030 759
Resultat eksterne finanstransaksjoner		-244 877 442	-255 130 000	-255 390 000	-229 030 759
Motpost avskrivninger	8	140 612 334	150 000 000	150 000 000	114 575 557
Netto driftsresultat		-6 627 447	-10 313 931	-	8 502 100
Interne finanstransaksjoner					
Bruk av tidligere års regnsk.m. mindreforbruk		8 165 975	-	-	5 145 122
Bruk av disposisjonsfond		-	-	-	500 000
Bruk av bundne fond		19 801 076	19 801 076	-	17 817 839
Sum bruk av avsetninger		27 967 051	19 801 076	-	23 462 961
Dekning av tidligere års regnsk.m. merforbruk		-	1 637 000	-	-
Avsatt til disposisjonsfond		9 955 975	-	-	6 563 122
Avsatt til bundne fond		9 456 145	7 850 145	-	17 237 964
Sum avsetninger		19 412 120	9 487 145	-	23 801 086
Regnskapsmessig mer/mindreforbruk		1 927 484	-	-	8 163 975

Investeringsregnskap 2018

	Regnskap 2018	Reg. budsjett 2018	Oppr.budsjett 2018	Regnskap 2017
Inntekter				
Salg av driftsmidler og fast eiendom	7 560 702	-	-	28 144 955
Andre salgsinntekter	2 176 771	-	-	22 748
Overføringer med krav til motytelse	64 606 649	13 906 000	-	175 242 729
Kompensasjon for merverdiavgift	120 939 409	118 740 832	153 233 000	103 758 552
Statlige overføringer	7 505 000	124 046 000	174 271 000	-
Andre overføringer	1 456 191	8 100 000	8 100 000	-
Renteinntekter og utbytte	-	-	-	-
Sum inntekter	204 244 722	264 792 832	335 604 000	307 168 984
Utgifter				
Kjøp av varer og tj som inngår i tj.produksjon	687 129 907	984 071 096	1 207 675 000	661 053 945
Overføringer	133 489 817	1 840 832	-	105 469 059
Renteutgifter og omkostninger	45 487	-	-	182 992
Sum utgifter	820 665 211	985 911 928	1 207 675 000	766 705 996
Avsatt til bundne investeringsfond	622 227	622 227	-	7 420 322
Finansieringsbehov	617 042 716	721 741 323	872 071 000	466 957 335
Dekket slik:	-	-	-	-
Bruk av lån	609 679 394	714 378 000	872 071 000	458 708 065
Bruk av bundne investeringsfond	7 363 322	7 363 323	-	8 249 270
Sum finansiering	617 042 716	721 741 323	872 071 000	466 957 335
Udekket/udisponert	-	-	-	-

Balanse - Eiendeler

	Noter	Regnskap 2018	Regnskap 2017
EIENDELER			
Anleggsmidler		6 518 242 434	5 826 297 915
Herav:			
Faste eiendommer og anlegg	8	6 409 946 062	5 753 701 716
Inventar og utstyr	8	46 612 264	16 020 733
Aksjer og andeler		31 646 152	31 646 152
Pensjonsmidler	6	30 037 956	24 929 314
Omløpsmidler		161 742 387	164 012 873
Herav:			
Kortsiktige fordringer	4	54 338 340	47 831 693
Konterninterne kortsiktige fordringer	3	28 312 739	47 997 941
Premieavvik	6	-181 566	-907 429
Kasse, postgiro, bankinnskudd	2	79 272 874	69 090 668
SUM EIENDELER		6 679 984 821	5 990 310 789

Balanse – Egenkapital og Gjeld

EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital		890 991 889	707 636 933
Herav:			
Disposisjonsfond		16 019 097	6 063 122
Bundne driftsfond	14	3 481 343	13 826 274
Bundne investeringsfond		622 227	7 363 322
Regnskapsmessig mindreforbruk		1 925 484	8 163 976
Kapitalkonto	9	868 943 738	672 220 240
Langsiktig gjeld		5 649 298 696	5 154 077 675
Herav:			
Pensjonsforpliktelser	6	30 673 811	28 020 543
Konsernintern langsiktig gjeld	7	5 618 624 885	5 126 057 132
Kortsiktig gjeld		139 694 236	128 596 180
Herav:			
Annen kortsiktig gjeld		139 694 236	127 065 368
Konsernintern kortsiktig gjeld	3	-	1 530 812
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 679 984 821	5 990 310 789

Sandnes, 3. april 2019

Endre Skjørestad
(styreleder)

Vidar B. Sørensen
(nestleder)

Arne Norheim

Wenche Ekholt Bjelland

Sissel Vikse Falch

Kristine Norheim Meinkøhn

Torbjørn Sterri
(daglig leder)

Bevilgningsregnskap 2018

	Regnskap 2018	Reg. budsjett 2018	Oppr.budsjet 2018	Regnskap 2017
Anskaffelse av midler				
Inntekter driftsdel (kontoklasse 1)	520 372 030	496 117 000	489 252 000	534 471 920
Inntekter investeringsdel (kontoklasse 0)	204 244 722	264 792 832	335 604 000	307 168 984
Innbetalinger ved eksterne finanstransaksjoner	609 679 394	714 378 000	872 071 000	458 708 065
Sum anskaffelse av midler	1 334 296 146	1 475 287 832	1 696 927 000	1 300 348 968
Anvendelse av midler				
Utgifter driftsdel (kontoklasse 1)	282 122 036	251 300 931	233 862 000	296 939 061
Utgifter investeringsdel (kontoklasse 0)	820 619 724	985 911 928	1 207 675 000	766 523 004
Utbetalinger ved eksterne finanstransaksjoner	244 922 928	255 130 000	255 390 000	229 213 751
Sum anvendelse av midler	1 347 664 688	1 492 342 859	1 696 927 000	1 292 675 816
Anskaffelse - anvendelse av midler	-13 368 542	-17 055 027	-	7 673 152
Endring i arbeidskapital	-13 368 542	-17 055 027	-	7 673 152
Avsetninger og bruk av avsetninger				
Avsetninger	21 961 831	10 109 372	-	39 385 383
Bruk av avsetninger	35 330 373	27 164 399	-	31 712 231
Netto avsetninger	-13 368 542	-17 055 027	-	7 673 152
Int. overføringer og fordelinger				
Interne inntekter mv	154 441 230	157 710 000	157 710 000	125 830 557
Interne utgifter mv	154 441 230	157 710 000	157 710 000	125 830 557
Netto interne overføringer	-	-	-	-

Noter 2018

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 klassifiseres de 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 regnskapskikk 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 79 272 874. Av dette er kr 1 044 307 bundne skattetrekksmidler.

Note 3 Fordringer/gjeld Sandnes kommune

Fordringer	Gjeld
28 312 739	0

Note 4 Kortsiktige fordringer

Av utestående beløp i kortsiktige fordringer er kr 48 682 442 krav på merverdiavgiftsrefusjon.

Note 5 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser revisor

	2018	2017
Lønninger,	18 848 016	17 682 100
Diverse oppgavepliktige utb.	90 350	45 473
Sum lønnsutgifter	18 938 366	17 727 573
Arbeidsgiveravgift	2 797 699	2 757 092
Pensjonsutgifter	1 780 171	2 129 078
Sum sosiale utgifter	4 577 870	4 886 170

Ved utgangen av året var det 26 ansatte i foretaket.

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 007 430	96 076
Andre godtgjørelser	5 276	
Pensjonsutgifter	142 113	

Godtgjørelse til revisor kr 154 771.

Note 6 Pensjonskostnader

Pensjonskostnader	2018	2017
Årets opptjening	2 033 185	1 993 217
Rentekostnad	1 190 002	1 072 550
Brutto pensjonsutgifter	3 223 187	3 065 767
Forventet avkastning	-1 253 294	-1 075 121
Netto pensjonskostnad	1 969 893	1 990 646
Sum amortisert premieavvik	-48 544	175 647
Administrasjonskostnad	229 058	213 932
Samlet kostnad (inkl adm.)	2 150 407	2 380 225

Premieavvik	2018	2017
Innbetalt premie:	2 786 570	635 242
Administrasjonskostnad:	-229 058	-213 932
Netto pensjonskostnad:	-1 969 893	-1 990 646
Premieavvik:	587 619	-1 569 336
Arb.giv.avgift av premieavvik:	82 854	-221 276

Pensjonsforpliktelse/ midler	2018	2017
Pensjonsforpliktelse:	30 595 272	27 638 579
Pensjonsmidler:	30 038 256	24 929 614
Netto pensjonsforpliktelse:	557 016	2 708 965
Arb.giv.avgift av netto p.forpl.:	78 539	381 964

Akkumulert og amortisert premieavvik	2018	2017
Akkumulert premieavvik 01.01.18	-907 429	1 117 825
Årets premieavvik	774 407	-1 824 842
Sum amortisert premieavvik	-48 544	-200 413
Akkumulert premieavvik 31.12.18	-181 566	-907 429
Herav arbeidsgiveravgift	-18 207	-112 136

Beregningsforutsetninger	2018	2017
Årlig avkastning (i %)	4,50	4,50
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

	31.12.2018	01.01.2018
Lån Sandnes Eiendomsselskap KF	5 618 624 885	5 126 057 132

01.01.18	5 126 057 132
Avdrag 2018	128 082 910
Opptak lån 2018	620 650 663
31.12.18 (totale lån, inklusiv byggelån)	5 618 624 885
Lånegrunnlag (1) (Benyttes ved beregning av internhusleie)	4 700 404 514
Faktisk lån SEKF (2)	4 618 906 553

- 1) Lånet som er utgangspunkt for inntektsgrunnlaget for internhusleie er kr 4 700 404 514. 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.
- 2) Dette er det reelle lånebeløpet SEKF betaler renter og avdrag for pr. 31.12.2018. 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 2018 var gevinsten ved salg av boliger eiendom 6,9 millioner.

For 2018 er renten på lån til SEKF satt til 2,5% og avdrag til 2,5%. Renter er beregnet til 119,4 millioner og avdrag til 126,9 millioner, totalt kr 246,3 millioner.

Note 8 Anleggsmidler

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Inventar / utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.18	268 818 095	5 713 980 626	20 051 078	672 469 459	6 675 319 258
Årets tilganger	66 859 113	30 291 136	36 218 488	831 636 479	965 005 216
Årets avganger		4 188 269		29 859 448	34 047 717
Anskaffelseskost 31.12.18	335 677 208	5 740 083 493	56 269 566	1 474 246 490	7 606 276 757
Akkumulerte avskrivninger 31.12.18		1 140 061 130	9 657 302		1 149 718 432
Bokført verdi pr. 31.12.18	335 677 208	4 600 022 363	46 612 264	1 474 246 490	6 456 558 326
Årets avskrivning	0	134 985 377	5 626 957	0	140 612 334
Økonomisk levetid	0 %	2%-5%	10 %	0 %	

Note 9 Kapitalkonto

Avgang anleggsmidler	4 188 269	Åpningsbalanse 01.01	672 220 240
Avskrivning	140 612 334	Tilgang anleggsmidler	820 665 211
Bruk av midler interne lån Sandnes Kommune	609 679 394	Avdrag lån Sandnes Kommune	128 082 910
31.12.18 Balanse	868 943 738	Pensjonsforpliktelse/ midler	2 455 374
Sum debet	1 623 423 734	Sum kredit	1 623 423 734

Note 10 Overføringer med krav til motytelse

	2018	2017
Tilskudd fra kommunen	102 204 500	93 105 001
Internhusleie	355 606 159	342 465 416
Kompensasjon moms	29 056 000	34 422 755
Refusjoner	1 051 769	34 163 337
Sum	487 918 427	504 156 509

Note 11 Kjøp som inngår i tjenesteproduksjonen

	2018	2017
Energi	36 305 011	33 030 433
Leie	55 289 204	54 280 432
Vedlikehold (Inkl. tiltakspakke 2017)	22 438 977	29 913 123
Renhold	2 886 658	3 763 574
Annet	39 836 951	47 903 264
Sum	156 756 801	168 890 825

Note 12 Kjøp som erstatter tjenesteproduksjonen

Av totalbeløpet på kr. 81 266 896 utgjør kjøp av tjenester fra kommunen kr. 81 077 756.

	2018	2017
Renhold	57 983 582	56 062 055
Driftstjenester	17 990 565	15 683 760
Faste brukertjenester	5 103 609	5 082 626
Annet	189 140	158 296
Sum	81 266 896	76 986 737

Note 13 Fordelte utgifter

Fordelte utgifter på kr. 13 828 896 består av lønn og indirekte administrasjonsutgifter som er ført på byggeprosjekter i investeringsregnskapet og aktivert i balansen.

Note 14 Fond

Disposisjonsfond

	2018	2017
Disposisjonsfond 1/1	6 063 122	-
Avsatt	9 955 975	6 063 122
Disposisjonsfond 31.12	16 019 097	6 063 122

Bundne driftsfond

	2018	2017
Bundne driftsfond 1/1	13 826 274	14 406 149
Avsatt	3 337 434	17 237 964
Brukt	13 682 274	17 817 839
Bundne driftsfond 31/12	3 481 343	13 826 274

Bundne investeringsfond

	2018	2017
Bundne investeringsfond 1/1	7 363 320	8 192 270
Avsatt	0	7 420 322
brukt	6 741 095	8 249 270
Bundne investeringsfond 31/12	622 227	7 363 320

Regnskapsmessig mindreforbruk

	2018	2017
Mindreforbruk 1/1	8 163 975	5 145 122
Disponert	8 165 975	5 145 122
Avsatt	1 927 484	8 163 975
Mindreforbruk 31/12	1 925 484	8 163 975

Regnskapsskjema 2B – Investeringsregnskap

Grp.-prosjekt		Regnskap	Budsjett inkl. endring	Budsjett	Regnskap
	Totalt alle gruppeprosjekt	821 503 175	986 534 155	1 207 675 000	774 007 551
10001	Nytt rådhus, kvartalet A4	214 080 892	212 551 000	233 500 000	129 997 476
10010	Skeianetunet, rehabilitering	4 004 807	4 424 000	2 350 000	1 425 613
10011	Salg av kommunale eiendommer	14 800	0	0	46 804
10013	Ny hovedbrannstasjon	16 260 414	19 928 000	30 100 000	60 629 879
10020	Sentrum parkeringsanlegg A8	1 755 938	5 000 000	11 000 000	216 938
15001	Vitenfabrikken II	322 849	380 000	0	710 171
15008	Vitenfabrikken I, styringsautomatikk	0	0	0	10 125
15009	Rehabilitering kulturbygg	376 532	1 057 000	1 200 000	546 112
15012	Sandnes kulturhus, skifte gulv i liten sal	0	0	0	617 392
15013	Langgata 76 - utskiftning tak, utvendig rehabilitering	376 827	1 500 000	4 500 000	79 969
15014	Ventilasjonsanlegg Lura bydelshus	1 461 446	1 875 000	0	125 115
21001	Nytt avlastnissenter med barnebolig	62 696 641	79 787 000	83 025 000	63 237 502
21002	Kleivane, nytt botilbud for funksjonshemmede	0	0	0	30 375
21005	Foreldreinitiativet II	154 121	1 354 000	0	12 712 568
21008	Nye omsorgsboliger med mennesker med funksjonsnedsettelse	27 322	27 000	0	1 382 441
21009	Smørbukkvn. 13, boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse	395 792	145 000	0	8 602 984
21012	Maudlandslia, omsorgsboliger for funksjonshemmede	0	0	0	46 850
21014	Rusvernet på Soma, nytt hovedbygg	31 486 987	49 057 000	30 000 000	25 943 232
21015	Boligsosial handlingsplan, kjøp av 20 boenheter per år	56 149 697	50 000 000	80 000 000	62 963 636
21017	Welhavensvei	0	0	0	340 461
21027	Nybygg Håholen	0	0	17 000 000	453 644
21028	Utskiftning/reparasjoner Varatun psyk.senter	0	0	0	2 400 920
21029	Boliger til funksjonshemmede, ca 12 stk	1 065 902	1 097 000	6 000 000	23 762 021
21031	Boliger for vanskeligstilte	1 806 954	5 000 000	13 600 000	8 816 723
21033	Bofellesskap for personer med psyk. lidelse, 9 pl	9 800	568 000	0	432 155
21034	Boliger for mennesker med funksjonsnedsettelse, 8 boenheter	1 353 139	1 455 000	1 000 000	45 474
21036	Boliger til flyktninger, kjøp av 4-5 boenh. per år	267 966	128 000	0	12 400 559
21037	Tilpasninger Hanamyrveien	2 757 293	3 400 000	3 400 000	0
21038	Rehabilitering av 24 boliger per år	320	0	0	8 256 724
21042	Omsorgsboliger m heldøgntjen. for pers. m store adferdsutfordringer	28 750	1 000 000	10 000 000	0
21043	Bofellesskap for unge funksjonshemmede, 9 plasser	1 139 503	984 000	1 000 000	16 250
21044	Nytt aktivitetssenter, flytting av Vågsgjerd aktivitetssenter	127 680	2 000 000	4 000 000	0

21045	Rehabilitering av kommunale boliger, ca 24 per år	4 015 899	6 000 000	8 000 000	0
21046	Ombygging Skeianegt. 14	83 068	1 000 000	0	0
21047	Foreldreinitiativet III	0	500 000	0	0
21052	Prestholen, ny personalbase	48 688	2 600 000	0	0
25001	Årsvollveien 5 - 7	0	0	0	157 891
25002	Syrinveien 2A	11 727 330	11 508 000	13 000 000	491 554
25003	Myrveien 4	0	0	0	1 567 213
25004	Underprosjekt til Bolig sosial handlingsplan. Småhus - 2 per år	1 977 957	1 411 000	12 900 000	673 808
26001	Påbygg Riska BOAS, 29 plasser	322 264	301 000	0	1 445 300
26003	Rundeskogen BOAS 61 plasser	327 036	7 163 000	2 000 000	26 836 516
26007	Trones BOAS nytt ventilasjonsanlegg	0	0	0	22 389
26008	Riska BOAS, rehabilitering av ventilasjonsanlegg	-52 545	-52 000	0	782 536
26013	Rovik BOAS inneklimateiltak	52 545	52 000	0	1 250 240
26016	Lura BOAS ombygging medisinerom og kontor	0	0	0	20 000
26017	Rehabilitering omsorgsbygg	5 531 708	10 609 000	10 000 000	6 623 775
26019	Lura BOAS - ombygging stue kjøkken Lura 1	3 710	317 000	0	252 642
26020	Carport for 8 biler - Lura BOAS	364 683	364 000	0	379 642
26021	Lura BOAS leil 0204, bygges om til å inneh. skyllerom og personalbase	662 135	670 000	0	1 345 825
26022	Ombygging av første etasje på Åse boas	715 255	1 000 000	1 000 000	0
26023	Ombygging Lutsiveien psykiatrisk bolig	37 025	37 000	0	1 532 268
26024	Oppjustering av lokaler gamle Rovik legesenter	216 749	200 000	0	0
30001	Bogafjell skole, tilpasning til ren barneskole	0	0	0	97 215
30002	Figgjo skole, sanering og nybygg	91 937 885	145 000 000	170 500 000	46 901 282
30003	Rehabilitering/utbedring av Sviland skole	0	0	0	176 527
30004	Skoler, utendørsanlegg	2 893 842	4 791 000	3 000 000	1 309 819
30006	Giske ungdomsskole, utvidelse	0	168 000	0	439 894
30007	Buggeland ungdomsskole, utvidelse	3 704 395	2 079 000	0	10 235 738
30009	Ny ungdomsskole Bogafjell, U18-skole	28 137 733	15 000 000	40 000 000	555 367
30010	Skaarlia skole	2 953 837	4 000 000	1 000 000	344 014
30011	Hommersåk skole, utvidelse	0	0	0	450 371
30012	Sandved skole, utvidelse	11 061	11 000	0	247 983
30017	Ganddal skole, opparbeidelse av uteområde	0	0	0	428 770
30020	Altona skole og ressurscenter, nye lokaler	0	0	0	1 875
30021	Utvidelse og oppgradering på Skeiene ungdomsskole, U21 skole	111 664 390	95 000 000	125 000 000	30 054 294
30023	Austrått skole, utskifting og oppgradering av ventilasjonsanlegget på taket	531 850	550 000	0	10 389 913
30027	Stangeland skole, 4 nye grupperom	147 205	200 000	0	2 101 583
30028	Nye elevplasser	0	0	0	48 701
30029	Malmheim skole, utvid. og modernisering	1 140 121	3 000 000	2 000 000	82 762
30030	Maudland skole, varmtvann	19 961	20 000	0	6 027 589
30032	Rehabilitering skoler	16 260 852	12 790 000	10 000 000	4 747 823

30034	Forprosjekt-ombygging/utvidelse Sviland skule	1 479 952	3 000 000	34 000 000	106 913
30035	Vatne skole rehab	66 511	67 000	0	1 209 365
30036	Mindre ombygging Iglemyr skole	0	0	0	427 679
30037	Nye elevplasser Sandved	701 247	44 000	2 500 000	0
30038	Altona skole og ressurscenter - flytte til Soma skole	34 937	50 000	0	0
30039	Bygningsmessige justeringer ved forsterket avdeling på Trones	2 071 803	1 650 000	0	0
30040	Sløydsal Ganddal skole	0	350 000	0	0
35002	Asperholen barnehage, rehabilitering og utvidelse	822 231	805 000	0	190 300
35003	Utendørsanlegg, barnehager	935 624	1 000 000	1 000 000	1 114 833
35004	Figgjo barnehage, påbygg ekststerende bhg med 2 avd	32 901	272 000	0	128 238
35006	Kleivane, ny barnehage med 6 avd.	881 292	1 500 000	4 000 000	23 213 292
35007	Sørbø II, ny barnehage med 5 avd.	33 970	400 000	0	352 072
35015	Barnehage i gamle kulturskolebygget, Langgt. 74	199 424	199 000	0	3 420 043
35019	Rehabilitering barnehager	14 163 252	12 184 000	10 000 000	9 376 541
35020	Langgata 72 helsestasjon	651 961	2 500 000	30 000 000	462 775
35021	Prosjektering, ny barnehage Hana	4 468	4 000	2 000 000	0
35022	Prosjektering, ny barnehage Riska	0	0	2 000 000	0
40001	ENØK, tiltak kommunale bygg	-352 664	3 683 000	3 300 000	2 149 785
40002	ENØK, utfasing av oljekjel	662 648	2 110 000	2 200 000	2 689 962
40003	ENØk, solvarmeenergi	723 150	723 000	0	3 762 276
40005	Enova program energibesparende tiltak i bygg for reduksjon av energibehov	7 253 451	10 674 000	10 000 000	14 200 916
41002	ITV-anlegg (kameraovervåking)	976 736	1 146 000	1 000 000	485 790
41003	Universell utforming	1 380 031	2 126 000	2 000 000	2 427 171
41004	Innemiljø i øvrige kommunale bygg, oppgradering	2 554 485	5 000 000	5 000 000	5 374 620
41007	Varmeanlegg Vatne Driftsstasjon	0	0	0	2 236 236
41008	Radontiltak i bygg med for høye Bq verdier	32 303	600 000	1 500 000	164 842
41011	Nytt produksjonskjøkken på Vatne	1 084 139	1 875 000	0	34 268 679
41013	Omlægging intern kommunikasjon for tekniske styresystemer	16 355	284 000	300 000	374 579
41014	Adgangskontr.anlegg - utfasing eldre låsesystem, overg. til elektr. skallsikring	622 641	1 947 000	1 500 000	346 930
41015	Oppgradering av varmeanlegg i kommunale formålsbygg	567 098	624 000	600 000	150 554
41018	Branntekniske tiltak i barnehager	33 244	200 000	0	425 394
41019	Branntekniske tiltak i Giskehallen	0	0	0	6 913
41020	Branntekniske tiltak i helsebygg	1 133 285	3 000 000	4 300 000	1 335 508
41021	Branntekniske tiltak i skoler	1 428 082	3 000 000	1 400 000	965 074
41022	Branntekniske tiltak i idretts- og kulturbygg	856 859	1 820 000	900 000	0
41023	Nedgravde avfallscontainere	1 750 968	1 481 000	1 100 000	0
41025	Branntekn. tiltak i kommunale formålsbygg	1 116 496	2 000 000	1 400 000	515 220
41026	Brannsikringstiltak i kommunale bolig	1 570 031	1 500 000	2 000 000	3 999 411

41027	Overgang ny serverl sd-anlegg	-180 746	-181 000	0	784 768
41028	Programvare og programmering fagservere i kommunens formålsbygg	41 205	950 000	950 000	538 289
41029	Lyse fjernvarme tilkobling kommunale bygg	5 372 627	3 639 000	9 450 000	8 011 215
41030	Alarmerføring og heisalarmsanlegg	0	200 000	200 000	147 274
41031	Regulering Vagle- og Vatneleiren, gamle Figgjo og gamle Vatne skole, Riskatun	186 574	500 000	3 500 000	318 220
41032	Lura BOAS - ventilasjon, vannbåren varme og SD anlegg	2 975 228	2 905 000	0	9 624 597
41033	Oppgradering av dusjanlegg for å hindre legionella	1 574 339	2 000 000	2 000 000	0
60001	Bogafjell idrettshall	5 965	0	0	527 879
60003	Sandnes idrettspark, Giskehall 2	558 963	350 000	0	4 446 240
60005	Riskahallen rehabilitering	725 080	655 000	0	14 860 573
60008	Iglemyr svømmehall	67 118 794	120 000 000	120 000 000	10 821 621
60009	Ny idrettshall Høyland ungdomsskole	0	0	1 000 000	0
60010	Giskehallen, rehabilitering av svømmehall	1 480 388	5 000 000	7 000 000	0
60011	Liten flerbrukshall, Skaarlia	95 245	0	0	0
60013	Tiltakspakke - prosjekter 2016	2 663	0	0	7 330 577
60014	Branntekniske tiltak i idrettsbygg	54 734	55 000	0	60 194
60015	Rehabilitering idrettsbygg	760 525	1 312 000	1 000 000	488 473
60016	Tiltakspakke 2017	9 011 924	9 204 155	0	15 538 115
60017	Fasade Sør Austråthallen	171 326	171 000	0	242 120
60018	Kvernhus - Foss Eikeland	0	0	0	112 262
60019	Austråthallen - Utbedring/etablering av bæring av tak	2 391 809	2 700 000	5 500 000	0
60020	Austråthallen - Nytt gulv og etablering av drenering	108 614	250 000	3 000 000	0

Årsregnskap 2018 etter regnskapsloven

Resultatregnskap

	Noter	2018	2017
Inntekter			
Leieinntekter		32 313 683	29 290 159
Andre driftsinntekter	12	452 730 466	464 897 940
Gevinst / tap ved avgang driftsmidler		3 372 433	-996 122
Sum driftsinntekter		488 416 582	493 191 977
Kostnader			
Lønnskostnader	3,4	20 226 302	23 910 135
Avskrivninger		140 612 334	114 575 557
Andre driftskostnader	2	224 037 480	234 294 345
Sum driftskostnader		384 876 116	372 780 037
Driftsresultat		103 540 466	120 411 940
Finansposter			
Renteinntekter		0	0
Rentekostnader		-116 840 019	-110 388 176
Resultat finansposter		-116 840 019	-110 388 176
Korrigerings av feil tidligere år	9,13	11 950 931	
Resultat før skatt		-1 348 622	10 023 764

Balanse - Eiendeler, etter regnskapsloven

EIENDELER	Note	2018	2017
Anleggsmidler			
<i>Driftsmidler</i>			
Fast eiendom		3 724 211 873	4 131 081 409
Tomter		335 677 208	268 818 095
Anlegg under utførelse		1 472 069 720	672 469 459
Inventar og utstyr		46 612 264	16 020 733
Sum driftsmidler	5	5 578 571 065	5 088 389 696
<i>Aksjer og andeler</i>			
Andre aksjer og andeler		31 646 152	31 646 152
Sum aksjer og andeler	6	31 646 152	31 646 152
<i>Andre langsiktige fordringer</i>			
Pensjonsmidler	11	30 037 956	24 929 314
Sum andre langsiktige fordringer		30 037 956	24 929 314
Sum anleggsmidler		5 640 255 173	5 144 965 162
Omløpsmidler			
<i>Kortsiktige fordringer</i>			
Kundefordringer		375 861	814 957
Kortsiktige fordringer konsern	8	28 312 739	21 296 673
Premieavvik	11	-181 566	-907 429
Andre kortsiktige fordringer		53 962 479	73 718 004
Sum kortsiktige fordringer	7	82 469 513	94 922 205
Bankinnskudd		79 272 874	69 090 668
Sum omløpsmidler		161 742 387	164 012 873
SUM EIENDELER		5 801 997 560	5 308 978 035

Balanse - Egenkapital og Gjeld, etter regnskapsloven

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2018	2017
Egenkapital			
<i>Annen egenkapital</i>			
Annen egenkapital		33 918 046	33 918 046
Akkumulert underskudd		-20 913 418	-7 613 865
Sum annen egenkapital	9	13 004 628	26 304 181
Sum egenkapital		13 004 628	26 304 181
Gjeld			
<i>Langsiktig gjeld</i>			
Langsiktig gjeld til konsern	8	5 618 624 885	5 126 057 132
Pensjonsforpliktelser	11	30 673 811	28 020 543
Sum langsiktig gjeld		5 649 298 696	5 154 077 675
<i>Kortsiktig gjeld</i>			
Leverandørgjeld		107 958 465	116 415 359
Kortsiktig gjeld til konsern	8	-	-
Skyldige offentlige avgifter		1 938 541	1 450 690
Annen kortsiktig gjeld		29 797 230	10 730 130
Sum kortsiktig gjeld		139 694 236	128 596 179
Sum gjeld		5 788 992 932	5 282 673 854
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 801 997 560	5 308 978 035

Kontantstrømoppstilling, etter regnskapsloven

	2018	2017
Årsresultat	-1 348 622	10 023 764
Ordinære avskrivninger	140 612 334	114 575 557
Feil tidligere år uten kontanteffekt	-11 950 931	0
Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	-3 372 433	996 122
Endring i kundefordringer	439 096	-336 022
Endring i leverandørgjeld	-8 456 894	18 028 204
Endringer i konsernmellomværender	-7 016 066	24 995 763
Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	25 129 243	-27 422 458
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	134 035 727	140 860 930
Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	7 559 915	28 144 954
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-818 488 439	-766 500 250
Innbetalinger fra merverdiavgiftskompensasjon	120 939 409	103 758 552
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-689 989 115	-634 596 744
Endringer i konsernmellomværender	492 567 753	339 882 489
Innbetaling av egenkapital og investeringstilskudd	73 567 840	175 242 729
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	566 135 593	515 125 218
Effekt av valutakursendringer på bankinnskudd, kontanter o.l.		
Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	10 182 204	21 389 403
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	69 090 669	47 701 265
Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	79 272 874	69 090 669

Noter til årsregnskapet, 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.

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 2018*			
	Kostnad	Areal**	Per kvm
Skole	4 205 472	146 758	29
Bolig	3 516 493	66 915	53
Helsebygg	703 724	55 974	13
Adm.bygg	1 053 238	9 795	108
Barnehager	1 096 250	30 281	36
Andre eiendommer	1 953 197	72 816	27
Sum	12 528 375	382 539	33

Spesifikasjon av vedlikehold 2017*			
	Kostnad	Areal	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

* Det presiseres at vedlikeholdet i tabellen er vedlikehold utført med driftsbudsjettmidler. Dvs at tiltakspakker for 2016 og 2017 ikke er medtatt.

** 2018 areal er basert på arealer som ligger til grunn for husleiemodellen i foretaket.

Spesifikasjon av vedlikehold tidligere år			
	Kostnad	Areal	Per kvm
Sum 2016	7 675 218	370 054	21
Sum 2015	4 876 916	370 054	13

Note 3 - Revisjon, ansatte, ledende personer

Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret: 26

Ytelser til ledende personer

	Lønn	Pensjons- kostnader	Andre godtgj.
Daglig leder	1 007 430	142 113	5 276
Styret	96 076	0	0

Det er ikke gitt lån til daglig leder eller styret.

Revisor

Godtgjørelse til Rogaland Revisjon IKS for revisjon utgjør i 2018 kr 154.771 ekskl.mva

Note 4 - Lønnskostnad

Lønnskostnad	2018	2017
Lønn	17 540 891	17 153 314
Folketrygdavgift	2 797 699	2 757 092
Pensjonskostnader	1 780 171	2 129 078
Overgang til regnskapslov - resultatføring av pensjon ført mot	-2 455 374	1 458 559
Andre ytelser	562 915	412 092
Sum	20 226 302	23 910 135

Note 5 – Varige driftsmidler

	Tomter	Fast eiendom	Inventar og utstyr	Anlegg under utførelse	Sum
Anskaffelseskost 01.01.18	268 818 095	4 819 332 090	20 051 078	672 469 459	5 780 670 722
Årets tilganger	66 859 113	30 291 136	36 218 488	829 459 708	962 828 445
Årets avganger		4 188 269		29 859 448	34 047 717
Anskaffelseskost 31.12.18	335 677 208	4 845 434 957	56 269 566	1 472 069 719	6 709 451 450
Akk. avskrivninger 01.01.18		986 237 707	4 030 345		990 268 052
Årets avskrivninger		134 985 377	5 626 957		140 612 334
Akk. avskrivninger 31.12.18		1 121 223 084	9 657 302		1 130 880 386
Bokført verdi pr. 31.12.18	335 677 208	3 724 211 873	46 612 264	1 472 069 720	5 578 571 065
Årets avskrivninger		134 985 377	5 626 957	0	140 612 334
Økonomisk levetid		20-50 år			
Avskrivningsplan		lineær			

Note 6 - Finansielle anleggsmidler

Anleggsmidler

Per 31.12.18 har foretaket 151 leiligheter i borettslag. Det er i 2018 utført følgende vedlikeholds- og investeringstiltak på boligene:

Midler	Beløp 2018	Antall enheter
Investering	2 091 000	15
Vedlikehold	593 000	61

Note 7 - Fordringer med forfall senere enn ett år

Det er ingen fordringer med forfall senere enn ett år.

Note 8 - Mellomværende

	2018	Andre fordringer 2017
Sandnes kommune	28 312 739	21 296 673
Sum	28 312 739	21 296 673

	2018	Langsiktig gjeld 2017
Sandnes kommune	5 620 356 228	5 126 057 132
Sum	5 620 356 228	5 126 057 132

Note 9 - Egenkapital

	Annen egenkapital	Akkumulert	Sum
Egenkapital 1. januar	33 918 046	-7 613 865	26 304 181
<u>Årets endring i egenkapital:</u>			
Årets resultat		-1 348 622	-1 348 622
Korrigering av tidligere års feil		-11 950 931	-11 950 931
Egenkapital 31. desember	33 918 046	-20 913 418	13 004 628

Note 10 - Bundne midler

Av bankbeholdningen er kr 1 044 307 bundne skattetrekksmidler.

Note 11 Pensjonskostnader

Pensjonskostnader	2018	2017
Årets opptjening	2 033 185	1 993 217
Rentekostnad	1 190 002	1 072 550
Brutto pensjonsutgifter	3 223 187	3 065 767
Forventet avkastning	-1 253 294	-1 075 121
Netto pensjonskostnad	1 969 893	1 990 646
Sum amortisert premieavvik	-48 544	175 647
Administrasjonskostnad	229 058	213 932
Samlet kostnad (inkl adm.)	2 150 407	2 380 225

Premieavvik	2018	2017
Innbetalt premie:	2 786 570	635 242
Administrasjonskostnad:	-229 058	-213 932
Netto pensjonskostnad:	-1 969 893	-1 990 646
Premieavvik:	587 619	-1 569 336
Arb.giv.avgift av premieavvik:	82 854	-221 276

Pensjonsforpliktelse/ midler	2018	2017
Pensjonsforpliktelse:	30 595 272	27 638 579
Pensjonsmidler:	30 038 256	24 929 614
Netto pensjonsforpliktelse:	557 016	2 708 965
Arb.giv.avgift av netto p.forpl.:	78 539	381 964

Akkumulert og amortisert premieavvik	2018	2017
Akkumulert premieavvik 01.01.18	-907 429	1 117 825
Årets premieavvik	774 407	-1 824 842
Sum amortisert premieavvik	-48 544	-200 413
Akkumulert premieavvik 31.12.18	-181 566	-907 429
Herav arbeidsgiveravgift	-18 207	-112 136

Beregningsforutsetninger	2018	2017
Årlig avkastning (i %)	4,50	4,50
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:

	2018	2017
Salg til kommunen	96 924 500	93 105 001
Internhusleie	355 606 159	342 465 416
Avgiftspliktig salg tjen.	53 050	9 937
Andre diverse inntekter*	146 757	34 597 586
Innsparingskrav	-5 280 000	-5 280 000
Sum andre driftsinntekter	452 730 466	464 897 940

* Tiltakspakke 2017 utgjør majoriteten av endringen fra 2017 til 2018.

Note 13 - Korrigering av feil tidligere år

Sammenstillingsprinsippet er et av prinsippene i god regnskapsskikk som er lovfestet i Regnskapsloven §4-1. Av sammenstillingsprinsippet fremkommer det at utgifter skal kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt. Når det kommer til innbetalte statlige midler for tiltakspakken 2017 er disse bokført som inntekt i sin helhet i 2017, mens kostnaden er fordelt over 2017 og 2018. Ved korrekt anvendelse av sammenstillingsprinsippet skulle den ubrukte delen av inntekten i 2017 vært avsatt til 2018 og 2019. Konsekvensen av dette er at inntekten i 2017 har vært for høy tilsvarende 2018 forbruk av tiltakspakkemidler.

Bokført inntekt tiltakspakkemidler i 2017	33 580 452
Bokført utgift tiltakspakke i 2017	19 897 178
Differanse	13 682 365

Av dette følger det at inntekt og resultat for 2017 skulle vært 13.6 MNOK lavere.

Bokført utgift i 2018 vedrørende tiltakspakke 2017	11 950 931
Ubrukte tiltakspakkemidler avsatt til 2019	1 731 434

Av dette følger at resultat for 2018 skulle vært 11.9 MNOK høyere.

Totalt sett har dette ingen innvirkning på egenkapital. Sammenligningstall er ikke omarbeidet ihht god regnskapsskikk for små foretak.