

Arkivsak-dok. 014 - 18

Saksbehandler: Kristin Goa

Behandles av:

Møtedato: 12.02.18

Sandnes Eiendomsselskap KF

Oppdatert driftsbudsjett for Sandnes Eiendomsselskap KF 2018-2021

Bakgrunn for saken:

I Bystyret 13.12.17 ble rådmannens forslag til driftsbudsjett for Sandnes Kommune 2018-2021 vedtatt. Som følge av dette blir ikke internhusleien i SEKF KPI justert i 2018, og driftsbudsjettet reduseres med MNOK 15. Dette medfører at driftsbudsjettet for SEKF må oppdateres. Med bakgrunn i behov for ytterligere avklaringer, samt ønske om å få økt vedlikeholdsbudsjettet med MNOK 1, ble sak 003-18 «Oppdatert driftsbudsjett for Sandnes Eiendomsselskap KF 2018-2021» utsatt i styremøte avholdt 23.01.18. og ny sak presenteres her.

Saksopplysninger:

Administrasjonen i SEKF har gjennomgått opprinnelig vedtatt driftsbudsjett, jf. sak 125-17 samt forslag til oppdatert budsjett fremlagt i sak 003-18 der målet har vært å redusere kostnadsposter for å frigi midler til verdibevarende vedlikehold. Saken gjennomgår de endringer som er gjort fra opprinnelig vedtatt driftsbudsjett i SEKF og med særlig presisering av de kostnadsreduserende tiltakene som er gjort i etterkant av presentasjon av sak 003-18 i styremøtet 23.01.18 for å øke frigjøringen av driftsmidler til verdibevarende vedlikehold.

Budsjettforslag

	Note	Budsjett 2017	Budsjett 2018, vedtatt okt 2017	Forslag justert budsjett 2018	2019	2020	2021
Internhusleie	1	-291 154	-330 620	-311 730	-370 430	-409 660	-432 720
Husleieinntekter eksternt leide bygg		-54 910	-53 210	-53 210	-53 210	-53 210	-53 210
Husleieinntekter (våre bygg som leies videre)	2	-23 460	-27 100	-26 050	-26 050	-26 050	-26 050
Kompensasjon lønnsøkning 2017 og 2018	3			-1 120	-1 000	-1 000	-1 000
Sum husleieinntekter		-369 524	-410 930	-392 110	-450 690	-489 920	-512 980
					0		
Konserninterne renter	4	111 300	122 540	120 640	145 380	160 270	171 860
Konserninterne avdrag	4	122 330	135 980	134 750	160 760	177 040	187 980
Husleiekostnader eksterne bygg		54 910	53 210	53 210	53 210	53 210	53 210
Sum husleierelevante kostnader		288 540	311 730	308 600	359 350	390 520	413 050
Netto driftsinntekter	5	-80 984	-99 200	-83 510	-91 340	-99 400	-99 930

Innsparing i rammen av andel 70		3 600	3 600	3 600	3 600	3 600	3 600
Ny reduksjon i rammen øk plan 2015-2018		1 680	1 680	1 680	1 680	1 680	1 680
Innsparing		5 280	5 280	5 280	5 276	5 276	5 276
Til fordeling drift		-75 704	-93 920	-78 230	-86 064	-94 124	-94 654
Lønnskostnader	6	17 540	19 120	17 960	18 360	18 360	18 360
Arbeidsgiveravgift	6	2 620	3 150	2 920	2 920	2 920	2 920
Pensjon	6	2 730	2 580	2 580	2 580	2 580	2 580
Fordeling til investeringsprosjekter	6	-6 730	-7 710	-8 170	-8 170	-8 170	-8 170
Fast bilgodtgjørelse		70	70	70	70	70	70
Styrehonorar		100	100	100	100	100	100
Forvaltningskostnader og diverse driftskostnader	7	3 910	3 800	1 800	1 800	1 800	1 800
Nettverksamlinger/kurs og opplæring	7	300	400	400	400	400	400
Skys/reiser	8	270	270	200	200	200	200
Forsikringer		3 100	3 300	4 100	4 100	4 100	4 100
Konsulenttjenester (inkl. lønn anskaffelse)	9	3 450	6 050	5 050	3 550	3 550	3 550
Fordeling konsulenttjenester til investeringsprosjekter, lønn anskaffelse	9	-1 600	-1 700	-1 150	-1 150	-1 150	-1 150
Leieutgifter		1 580	1 620	1 620	1 620	1 620	1 620
Lisenser	10	3 970	2 660	3 380	3 380	3 380	3 380
Forvaltning		31 310	33 710	30 860	29 760	29 760	29 760
Serviceavtaler og reparasjoner (akutte tiltak)	11	14 756	17 540	17 220	17 220	17 220	17 220
Driftsavtaler byggdrift	12	13 558	14 660	15 480	17 980	18 910	19 870
Driftsavtaler uteanlegg, Bydrift	13	6 396	7 070	6 730	7 760	8 190	8 820
Forbruksvarer (bla. Lyskilder og lab. Legionella og filter)		2 550	1 600	1 600	1 600	1 600	1 600
Drift		37 260	40 870	41 020	44 560	45 910	47 500
Midler til uforutsette hendelser	14		2000	1 000	1 000	1 000	1 000
Vedlikehold	15	7 234	17 340	5 350	10 744	17 454	16 394
Vedlikehold per kvm		20	43	13	26	42	39
Sum Driftsbudsjett			-	-	-	-	-
Kostnader som viderefaktureres							
Energikostnader		32 300	40 060	34 100	29 390	30 890	31 990
Risikotillegg energi		1 340	2 000	1 700	1 500	1 600	1 700
Inntekt i henhold til Frikraftavtalen		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Sum viderefakturering Energikostnader		-27 800	35 560	-29 600	-24 890	-26 390	-27 490
Sum viderefakturering buffer pristigning energi		-1 340	-2 000	-1 700	-1 500	-1 600	-1 700
Renhold (Kjøpt av Byggdrift)	16	53 640	55 140	58 810	55 140	55 140	55 140
Renhold (Kjøpt av Bydrift)	16	2 650	2 650	2 710	2 710	2 710	2 710
Merkostnader pga økt bygningsmasse renhold			3 660	-	6 380	9 500	11 850
Lønnskompensasjon renhold				-1 170	-	-	-
Sum viderefakturering renhold		-57 640	-61 450	-60 350	-64 220	-67 340	-69 700
Brukerstyrte driftsoperatørtjenester		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum viderefakturering driftsoperatørtjenester		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Vaktordning		650	650	650	650	650	650
Sum viderefakturering vaktordning		-650	-650	-650	-650	-650	-650
Midler til innvendig vedlikehold eksternt innleide bygg		1 800	1 800	1 800	1 800	1 800	1 800
Sum viderfakturering midler til innvendig vedlikehold		-1 800	-1 800	-1 800	-1 800	-1 800	-1 800

Notebeskrivelser:

1. Internhusleien er redusert med MNOK 18,8. MNOK 15 skyldes at internhusleien ikke KPI justeres, og resterende skyldes hovedsakelig endring i ferdigstilte bygg som følge av avlagte byggeregnskaper, dette får utslag i tilsvarende reduksjon av kapitalkostnader.
2. Faktisk leieinntekt for våre bygg som leies til eksterne er gjennomgått bygg for bygg med utgangspunkt i det som ble inntektsført i 2017, resultatet er noe redusert forventet leieinntekt.
3. I rådmannens vedtatte budsjett for planperioden oppgis det at SEKF skal få inndekking for faktisk lønnstigning i 2017 og 2018 for ansatte i foretaket, samt prisstigningen for tjenestene kjøpt av Bydrift og Byggdrift. **Nøyaktige tall som bidrar til driften er MNOK 1.120**

4. Konserninterne renter og avdrag er redusert som følge av at verdien av bygg er oppdatert etter at byggeregnskap er avlagt.
5. Netto driftsinntekter er totalt redusert med MNOK 15,7.
6. Lønn, pensjon og arbeidsgiveravgift er oppdatert basert på lønnsoppgjør 2017. **Etter fremleggelse av sak 003-18 er lønnskostnadene i driftsbudsjettet totalt redusert med kr 850.000 som følge av at en kun beregner halvårsvirkning av vakant stilling i forvaltningsavdelingen, samt at en estimerer at 70% av stilling i utviklingsavdeling kan belastes byggeprosjekt.**
7. Forvaltningskostnader er redusert med MNOK 2. Det er tidligere budsjettet med en reserve i denne posten, den er nå fjernet.
8. Skyss og reiser er redusert med kr 70.000
9. Konsulenttjenester er redusert med MNOK 1, her var det opprinnelig avsatt MNOK 2,5 til tilstandskartlegging. Denne er redusert til MNOK 1,5. Dette vurderes som ok, da en fikk igangsatt noe tilstandskartlegging i 2017, samt at foretaket eventuelt kan utføre noe av arbeidet internt.
10. Etter gjennomgang av kostnader til lisenser i 2017, er budsjettet justert i hht til dette.
11. **Serviceavtaler og reparasjoner er redusert med MNOK 0,48 som følge av at en utsetter lovpålagt krav om energimerkingsoppfølging av bygg etter fremleggelse av sak 003-18.**
12. Driftsavtaler Byggdrift, prisene er oppdatert ihht. prisliste fra Byggdrift mottatt 10.01.17
13. Driftsavtaler Bydrift, prisene er oppdatert i hht. prisliste fra Bydrift mottatt 11.01.17. **Denne må justeres opp med 0,1 MNOK på bakgrunn av nye opplysninger etter fremleggelse av sak 003-18.**
14. Avsatte midler til uforutsette hendelser er redusert fra MNOK 2 til MNOK 1.
15. Midler til verdibevarende vedlikehold er redusert fra MNOK 17,34 til MNOK 5,35. **Dette er en økning på MNOK 1,4 fra de MNOK 3,94 som ble foreslått i sak 003 - 18.**
16. Priser for renhold oppdatert i henhold til prisliste mottatt 10.01.17 fra Bydrift og Byggdrift, samt økning som følge av lønnsjustering for renholdere.

Vurderinger:

Grunnlaget for driftsbudsjettet i SEKF er som beskrevet over basert på internhusleien. For at selskapet skal kunne opprettholde drift og vedlikehold av eksisterende og ny bygningsmasse er det vesentlig at husleien KPI justeres. I 2018 er det vedtatt at husleien ikke skal KPI justeres, og avsatte midler til verdibevarende vedlikehold er nå ca. kr 13 per kvm. Dette utgjør omtrent 7% av anbefalt sum pr. kvm for å unngå verdiforingelse av bygget. Daglig leder er med bakgrunn i dette bekymret for foretakets bygningsportefølje. **Budsjettet er nå justert flere ganger for å redusere kostnader for å kunne øke midlene til verdibevarende vedlikehold. Det informeres om at budsjettet som nå fremlegges er ekstremt stramt, det er lite rom for uforutsatte kostnader.**

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 06.02.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder