

Arkivsak-dok. 003- 18

Saksbehandler: Kristin Goa

Behandles av:

Møtedato: 23.01.18

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.

Saksopplysninger:

Administrasjonen i SEKF har gjennomgått opprinnelig vedtatt driftsbudsjett, jf. sak 125-17 der målet har vært å redusere kostnadsposter for å friggi midler til verdibevarende vedlikehold. Saken gjennomgår de endringer som er gjort fra opprinnelig vedtatt driftsbudsjett i SEKF.

Budsjettforslag

	Note	2017	2018	2019	2020	2021
Internhusleie	1	-291 154	-312 240	-370 940	-410 170	-433 240
Husleieinntekter eksternt leide bygg		-54 910	-53 210	-53 210	-53 210	-53 210
Husleieinntekter (våre bygg som leies videre)	2	-23 460	-26 050	-26 050	-26 050	-26 050
Kompensasjon lønnsøkning 2017 og 2018	3	-23 460	-1 060	0	0	0
Sum husleieinntekter		-392 984	-392 560	-450 200	-489 430	-512 500
				0		
Konserninterne renter	4	111 300	120 890	145 630	160 520	172 120
Konserninterne avdrag	4	122 330	135 010	161 020	177 300	188 240
Husleiekostnader eksterne bygg		54 910	53 210	53 210	53 210	53 210
Sum husleierelaterte kostnader		288 540	309 110	359 860	391 030	413 570
Netto driftsinntekter	5	-104 444	-83 450	-90 340	-98 400	-98 930
Innsparing i rammen av andel 70		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
Innsparing		5 280	5 280	5 276	5 276	5 276
Til fordeling drift		-99 164	-78 170	-85 064	-93 124	-93 654

Lønnskostnader	6	17 540	18 350	18 750	18 750	18 750
Arbeidsgiveravgift	6	2 620	3 040	3 040	3 040	3 040
Pensjon	6	2 730	2 580	2 580	2 580	2 580
Fordeling til investeringsprosjekter	6	-6 730	-7 710	-7 710	-7 710	-7 710
Fast bilgodtgjørelse		70	70	70	70	70
Styrehonorar		100	100	100	100	100
Forvaltningskostnader og diverse driftskostnader	7	3 910	1 800	1 800	1 800	1 800
Nettverkssamlinger/kurs og opplæring	7	300	400	400	400	400
Skyss/reiser	8	270	200	200	200	200
Forsikringer		3 100	4 100	4 100	4 100	4 100
Konsulenttjenester (inkl. lønn anskaffelse)	9	3 450	5 050	3 550	3 550	3 550
Fordeling konsulenttjenester til investeringsprosjekter, lønn anskaffelse	9	-1 600	-1 150	-1 150	-1 150	-1 150
Leieutgifter		1 580	1 620	1 620	1 620	1 620
Lisenser	10	3 970	3 380	3 380	3 380	3 380
Forvaltning		31 310	31 830	30 730	30 730	30 730
Serviceavtaler og reparasjoner (akutte tiltak)		14 756	17 700	17 700	17 700	17 700
Driftsavtaler byggdrift	11	13 558	15 480	17 980	18 910	19 870
Driftsavtaler uteanlegg, Bydrift	12	6 396	6 630	7 760	8 190	8 820
Forbruksvarer (bla. Lyskilder og lab. Legionella og filter)		2 550	1 600	1 600	1 600	1 600
Drift		37 260	41 400	45 040	46 390	47 980
Midler til uforutsette hendelser	13		1 000	1 000	1 000	1 000
Vedlikehold	14	7 234	3 940	8 294	15 004	13 944
Vedlikehold per kvm		20	10	20	36	33
Sum Driftsbudsjett			-	-	-	-
Kostnader som viderefaktureres						
Energikostnader		32 300	34 100	29 390	30 890	31 990
Risikotillegg energi		1 340	1 700	1 500	1 600	1 700
Inntekt i henhold til Frikraftavtalen		-4 500	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Sum viderefakturering Energikostnader		-27 800	-29 600	-24 890	-26 390	-27 490
Sum viderefakturering buffer pristigning energi		-1 340	-1 700	-1 500	-1 600	-1 700
Renhold (Kjøpt av Byggdrift)	15	53 640	57 640	55 140	55 140	55 140
Renhold (Kjøpt av Bydrift)	15	2 650	2 710	2 710	2 710	2 710
Merkostnader pga økt bygningsmasse renhold			-	6 380	9 500	11 850
Sum viderefakturering renhold		-57 640	-60 350	-64 220	-67 340	-69 700
Brukerstyrte driftsoperatørtjenester		3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Sum viderefakturering driftsoperatørtjenester		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Vaktordning		650	650	650	650	650
Sum viderefakturering vaktordning		-650	-650	-650	-650	-650
Midler til innvendig vedlikehold eksternt innleide bygg		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

Notebeskrivelser:

1. Internhusleien er redusert med MNOK 18. 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 at Bydrift og Byggdrift. Det antas på nåværende tidspunkt at dette er i størrelsesorden MNOK 1.060 eksklusiv lønnsøkning renholdere som ikke påvirker driftsbudsjettet.

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 15,75.
6. Lønn, pensjon og arbeidsgiveravgift er oppdatert basert på lønnsoppgjør 2017.
7. Forvaltningskostnader er redusert med MNOK 2. Det er tidligere budsjettert 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 budsjette justert i hht til dette.
11. Driftsavtaler Byggdrift, prisene er oppdatert ihht. prisliste fra Byggdrift mottatt 10.01.17
12. Driftsavtaler Bydrift, prisene er oppdatert i hht. prisliste fra Bydrift mottatt 11.01.17.
13. Avsatte midler til uforutsette hendelser er redusert fra MNOK 2 til MNOK 1.
14. Midler til verdibevarende vedlikehold er redusert fra MNOK 17,34 til MNOK 3,94.
15. Priser for renhold oppdatert i henhold til prisliste mottatt 10.01.17 fra Bydrift og Byggdrift.

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 10 per kvm. Dette utgjør omtrent 6% av anbefalt sum pr. kvm for å unngå verdiforingelse av bygget. Daglig leder er med bakgrunn i dette bekymret for foretakets bygningsportefølje.

Forslag til vedtak:

- Saken tas til orientering

Sandnes Eiendomsselskap KF, 16.01.2018

Torbjørn Sterri

daglig leder