


Sandnes Eiendomsselskap KF		MØTETYPE MØTE NR.: DATO: STED: MØTELEDER: MØTEREFERENT: SAKSNR: ARKIVKODE:	Styreprotokoll Styremøte Sandnes Eiendomsselskap KF 7 28.09.2016 Endre Skjørestad Torbjørn Sterri 132 - 16	 SANDNES EIENDOMSSKAP KF
Til stede:	Endre Skjørestad Vidar B. Sørensen Arne Norheim Sissel Vikse Falch Wenche Ekholt Bjelland Kristine Norheim Meinkøhn Sidsel Haugen Torbjørn Sterri Runar Gravdal Jarle Angelsen Kristin Goa	Leder Nestleder Deltok i sakene 112 – 16, 113 – 16, 114 – 16, 115 – 16, 116 – 16 samt sak 119 - 16 (rådmannens representant) (daglig leder) Opak, Sak 119 – 16 SEKF, prosjektansvarlig. Sak 119 - 16 SEKF, forvaltningsøkonom. Sakene 113 – 16 og 114 - 16		
Forfall:				
Sendes også:	Rådmann, vararepresentanter			
SAK NR	BEHANDLET			
114 - 16	<p>Forslag til budsjett SEKF 2017 – 2020</p> <p>Administrasjonen gikk gjennom forslaget til driftsbudsjett. Dette er omarbeidet fra tidligere år ved at det i større grad samsvarer med oppbyggingen i KOSTRA- rapporteringen.</p> <p>Styret ga positive tilbakemeldinger på oppbygging av budsjettforslaget og at det var godt forståelig. Det ble stilt spørsmål til hvordan vedlikeholdsetterslepet ville utvikle seg i planperioden og hvorvidt etterslepet ville bli redusert eller ei. Dette fremkommer ikke i saksutredningen og det ble bedt om at administrasjonen justerer fremlagt saksutredning med tanke på husleieordningen som er gjeldende samt å søke å få frem utviklingen mht verdietterslepet i bygningsmassen i fremlagt budsjettforslag som oversendes bystyret. Når det gjelder energikostnadene, skal dette styres mot et fond for å ta svingninger som følge av varierende forbruk og energipriser. Det er utviklingen i kWt som skal være styringsparameter mht energi.</p> <p>På denne bakgrunn ble det fra styret foreslått å utvide fremlagt forslag til vedtak med nytt pkt som følger:</p> <p style="text-align: center;"><i>Styret anmoder om at saksutredningen som oversendes rådmannen bygges ut som skissert i møtet.</i></p> <p>Justert sak ønskes fremmet i neste styremøte som en orienteringssak.</p> <p>Enstemmig vedtak:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Styret godkjenner driftsbudsjettet. 			

	<ul style="list-style-type: none">• Saken oversendes bystyret, jfr vedtektene i SEKF §5. Saken sendes via rådmannen.• Styret anmoder om at saksutredningen som oversendes rådmannen bygges ut som skissert i møtet
--	---

Torbjørn Sterri

Dokumentet er ikke signert da Sandnes Eiendomsselskap KF benytter elektronisk godkjenning.



Arkivsak-dok. 114 - 16

Saksbehandler: Kristin Goa

Behandles av:

Møtedato: 28.09.16

Sandnes Eiendomsselskap KF

Forslag til driftsbudsjett for Sandnes Eiendomsselskap KF 2017-2020

Bakgrunn for saken:

I denne saken legger daglig leder frem driftsbudsjett for perioden 2017-2020 ihht. selskapets vedtekter.

Saksopplysninger:

I utforming av driftsbudsjett for 2017 er det lagt vekt på å synliggjøre inntektssiden, samt fordeling av kostnadene mellom forvaltning, drift og vedlikehold. Budsjettet er omarbeidet i forhold til budsjettet for 2016 for å få ett grunnlag som er mer sammenlignbart med KOSTRA rapporteringen. Budsjett for 2016 er derfor ikke inntatt i tabell da postene ikke lenger er sammenlignbare. Det har vært fokus på å samkjøre budsjettet med kommunebudsjettet, da særlig budsjett for renhold, energi og vaktmestertjenester, da dette er kostnader som viderefaktureres til kommunen.

Budsjettet er beregnet ut i fra vedtatt internhusleiemodell og eksterne husleieinntekter. Internhusleien består av to elementer, en kapitaldel og en del for forvaltning, drift og vedlikehold (FDV). Både rente og avdrag er vedtatt satt til 2,5%. FDV og kapitalelementet skal KPI-justeres hvert år, jfr. B sak 118/ 15.

Bygg ferdig før 01.01.2015

For bygg som ble tatt i bruk før 01.01.2015 beregnes kapitalelementet av husleieberegningen med utgangspunkt i balansen per 31.12.14. Denne delen av husleien reduseres hvert år i takt med nedbetaling av lånene, og er derfor en degressiv husleie. Beløpet for FDV er satt til kr 110 pr kvm. I tillegg kommer kostnader til renhold, energi og brukerstyrte driftsoperatørtjenester. Dette tilsvarer tidligere driftsbudsjett for SEKF for forvaltning, drift og vedlikehold. I tillegg KPI - justeres husleien.

Bygg ferdig etter 01.01.15

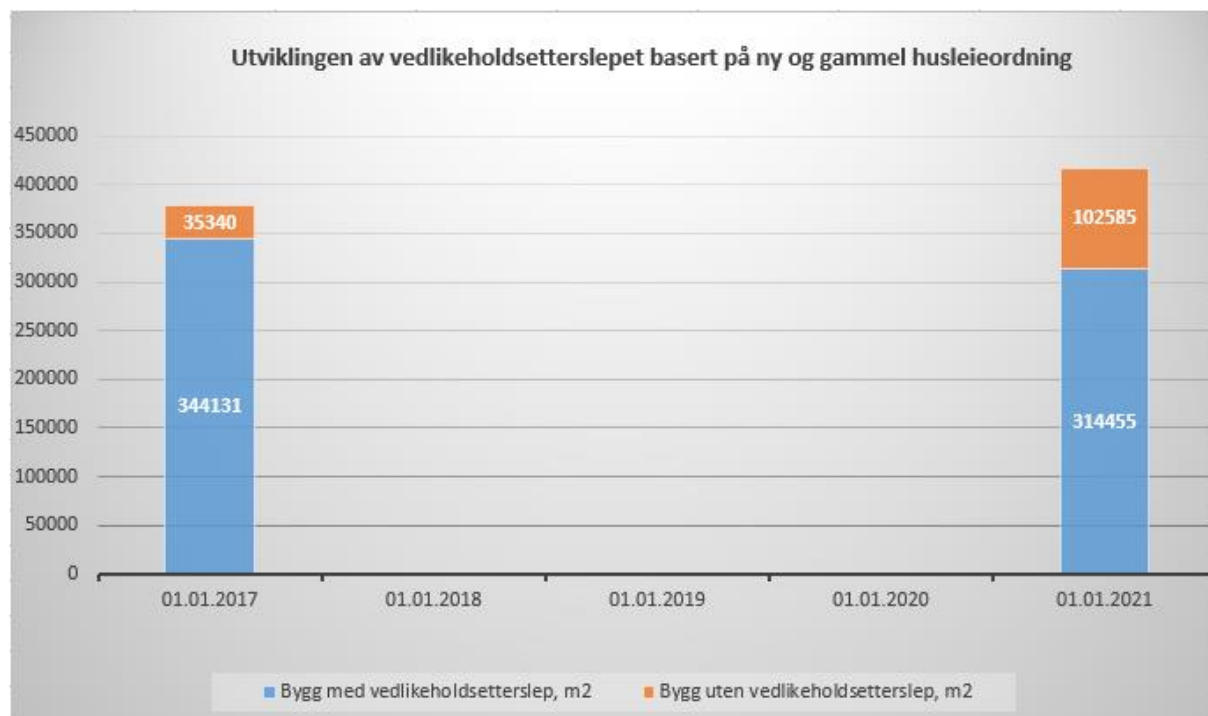
For bygg ferdig etter 01.01.15 beregnes kapitalelementet av husleieberegningen med utgangspunkt i bokført verdi. Denne dekker da renter og avdrag ved tidspunkt for ferdigstillelse, for deretter å låses ved beregning av internhusleien med tillegg for 100% KPI. FDV elementet er satt til kr 310 pr. kvm.

Flere bygg skal med investeringsmidler i budsjettperioden rehabiliteres eller erstattes (eks vis rådhuset). Vedlikeholdsetterslepet på disse byggene er estimert til ca. kr 650 millioner. Etter rehabiliteringen beregnes husleien for disse byggene etter husleieberegning for nye bygg, og FDV elementet økes til kr 310 pr kvm. Dette medfører at bygget får nødvendig vedlikehold og verdietterslepet for de rehabiliterte byggene blir dermed eliminert. For hele bygningsmassen sett under ett medfører dette at det totale verdietterslepet blir redusert.

Tabellen under illustrerer fordelingen av bygningsmasse mellom de to vedtatte husleiemodellene ved begynnelsen og slutten av budsjettperioden:

Beregningstidspunkt:	Kvm bygningsmasse bygg ferdig før 01.01.2015	Kvm bygningsmasse bygg ferdig etter 01.01.2015
01.01.2017	344.131 kvm	35.340 kvm
31.12.2020	314.455 kvm	102.585 kvm *

*I 2020 er bygningsmassen som inngår i «husleieordning for nye bygg» totalt på 102.585 kvm, av denne er 38.000 kvm rehabiliterte bygg og 64.500 kvm er helt ny bygningsmasse.



Budsjettforslag

På bakgrunn av de samlede foreslåtte investeringstiltakene i planperioden samt vedtatt husleiemodell, legges det frem forslag til driftsbudsjett med inntekter som baserer på overnevnte forutsetninger. Videre legges til grunn «fremleie» internt av eksterne lokaler i størrelsesorden 35.000 m2. Inntektene foreslås disponert slik det fremkommer av utgiftsdelen av budsjettet. Utgiftene baserer seg på tidligere erfaringer mht forvaltning, drift og vedlikehold. Det siste elementet er økende grunnet vedtatt husleiemodell.

	2017	2018	2019	2020
Internhusleie	-304 490	-344 320	-393 680	-416 310
Husleieinntekter (våre bygg som leies videre)	-23 460	-23 460	-23 460	-23 460
Sum husleieinntekter	-327 950	-367 780	-417 140	-439 770
		0		
Konserninterne renter	110 690	126 250	148 090	155 760
Konserninterne avdrag	121 840	139 540	162 570	171 560
Sum Kapitalkostnader	232 530	265 790	310 660	327 320
Netto driftsinntekter fra internhusleie	-95 420	-101 990	-106 480	-112 450
Innsparing i rammen av andel 70	3 600	3 600	3 600	3 600
Ny reduksjon i rammen øk plan 2015-2018	1 680	1 680	1 680	1 680
Innsparing	5 280	5 276	5 276	5 276
Lønnskostnader (1)	17 540	17 540	17 540	17 540
Arbeidsgiveravgift	2 620	2 620	2 620	2 620
Pensjon	2 730	2 730	2 730	2 730
Fast bilgodtgjørelse	70	70	70	70
Styrehonorar	100	100	100	100
Fordeling til investeringsprosjekter (1)	-6 730	-6 730	-6 730	-6 730
Lønnskostnader	16 330	16 330	16 330	16 330
Til fordeling, drift ut over lønn	-73 810	-80 384	-84 874	-90 844
Kontorrekvisita(driftskostnader) (2)	3 910	3 910	3 910	3 910
Forbruksvarer (inkl. legionella)	1 000	1 000	1 000	1 000
Kurs/ Opplæring / nettverksmøter	300	300	300	300
Skyss/reiser	270	270	270	270
Forsikringer	3 020	3 020	3 020	3 020
Konsulenttjenester (inkl. lønn anskaffelse) (2)	1 750	1 750	1 750	1 750
Leieutgifter	1 620	1 620	1 620	1 620
Lisenser	3 400	3 400	3 400	3 400
Forvaltning eksklusiv Lønn	15 270	15 270	15 270	15 270
Serviceavtaler og reparasjoner (akutte tiltak)	12 670	12 670	12 670	12 670
Driftsavtaler byggdrift (3)	12 430	13 630	14 010	14 220
Driftsavtaler uteanlegg, Bydrift	6 570	7 110	7 280	7 380
Forbruksvarer (bla. lyskilder)	550	550	550	550
Drift	32 220	33 960	34 510	34 820
Vedlikehold	26 320	31 154	35 094	40 754
Sum Driftsbudsjett	-	-	-	-

Kostnader som viderefakureres	2 017	2 018	2 019	2 020
Energikostnader	30 970	40 220	52 230	69 650
Risikotillegg energi	1 340	1 340	1 340	1 340
Inntekt i henhold til Frikraftavtalen	-4 500	-4 500	-4 500	-4 500
Viderefakturering Energikostnader	-26 470	-35 720	-47 730	-65 150
Viderefakturering buffer pristigning energi	-1 340	-1 340	-1 340	-1 340
Renhold (Kjøpt av Byggdrift)	51 660	51 660	51 660	51 660
renhold (Kjøpt av Bydrift)	1 800	1 800	1 800	1 800
Merkostnader pga økt bygningsmasse	4 620	9 350	12 980	13 860
Eksternt renhold	1 350	1 350	1 350	1 350
Viderefakturering renhold	-59 430	-64 170	-67 790	-68 670
brukerstyrte driftsoperatørtjenester	3 000	3 000	3 000	3 000
viderefakturering driftsoperatørtjenester	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Vaktordning	650	650	650	650
Viderefakturering vaktordning	-650	-650	-650	-650
Eksterne husleier	54 750	54 750	54 750	54 750
Viderefakturering eksterne innleide bygg	-54 750	-54 750	-54 750	-54 750
Midler til innvendig vedlikehold eksternt innleide bygg	1 800	1 800	1 800	1 800
Viderefakturering midler til innvendig vedlikehold	-1 800	-1 800	-1 800	-1 800

Kommentar

Vedlikehold:

Husleiemodellen har som mål at man skal ta igjen vedlikeholdsetterslep på eksisterende bygningsmasse (beregnet til 1 milliard kr), samt at det ikke skal oppstå tilsvarende vedlikeholdsetterslep på bygningsmasse som er ferdigstilt etter 01.01.2015, jfr. bystyrevedtak i sak 169/14. For å opprettholde bygningsstandarden, er Holtes pris bok for FDV lagt til grunn med et verdibevarende **vedlikehold (V)** på **kr 170 pr kvm**. For vår bygningsmasse vil vedtatt husleiemodell gjøre seg gjeldende som følger:

For bygg ferdig før 2015 er summen for FDV i vår husleie pr. kvm kr 110 + KPI justering. Fratrukket kostnader til forvaltning (**F**) og drift (**D**) er summen til **vedlikehold kr 50 pr. kvm**. Dette medfører at vedlikeholdsetterslepet på eldre bygninger som ikke rehabiliteres, vil øke.

For eldre bygg som blir rehabilitert og som dermed går inn i ny husleieordning, opprettholdes den nye bygningsstandarden og det opparbeides ikke et verdietterslep på disse. For nye bygg skjer det samme, det er i FDV satsen for begge disse kategoriene bygg lagt inn kr 310 pr. kvm + KPI justering og av dette er **kr 170 pr. kvm beregnet til vedlikehold**.

I realiteten vil vedlikeholdsmidlene fra både gammel og ny husleieordning bli benyttet der de til enhver tid har størst effekt. Dette betyr at de eldste byggene i en periode kan dra nytte av vedlikeholdsmidler fra husleieordningen til de nye byggene. Dette kan gå for en kortere periode inntil nye bygg trenger vedlikehold.

Energi:

I forbindelse med energibudsjettet er det lagt inn en buffer for prisstigning. På energiområdet er det større risiko enn på de andre områdene, i og med at både forbruk og pris kan variere. Forbruk kan påvirkes lokalt ved å gjennomføre enøktiltak, og ved god kunnskap og rutiner hos brukerne om forbruksreducerende tiltak. Pris har man imidlertid ikke kontroll over, det er derfor behov for en prisbuffer. Dersom det er mindre forbruk på

energiområdet, avsettes dette til et særskilt disposisjonsfond som skal brukes til inndekning av merforbruk på energiområdet i framtida. På denne måten vil behovet for risikopåslag avta etter hvert som energifondet blir stort nok til å fungere som buffer. Av praktiske årsaker gjøres dette ved årsslutt, jfr. Styresak 41-16.

Forslag til vedtak:

- Styret godkjenner driftsbudsjettet.
- Saken oversendes bystyret, jfr vedtektene i SEKF §5. Saken sendes via rådmannen.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 21.09.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder