Arkivsak-dok. 133 - 16 

Saksbehandler: Kristin Goa

Behandles av: Møtedato: 25.10.2016

Sandnes Eiendomsselskap KF

**Økonomisk rapportering pr. september 2016**

**Bakgrunn for saken:**

Økonomisk status pr. september 2016 for selskapet

**Saksopplysninger:**



**Oppsummering:**

Årsprognosen for foretaket viser et mindre forbruk på kr 2,8 millioner etter pliktige avsetninger. Pliktige avsetninger er sum av merforbruk i 2014 og 2015. Av mindre forbruket på kr 2,8 millioner foreslås disponert kr 1,6 millioner til fond energi. Dette gir et forventet positivt årsresultat på kr 1,2 millioner. Per september 2016 er det et negativt avvik mellom budsjett og regnskap på kr 8.786.267 millioner. Nedenfor gjennomgås avvik mellom regnskap og budsjett i detalj per ansvarsområde.

**Ansvar 10, eiendom FDV:**

Det er per dags dato et mindre forbruk på kr 426.183. Det er denne måneden belastet avgifter på kr 50.000, dette samt at utestående lønn for ansatte innen anskaffelse på ca. kr 200.000 ikke var hensyntatt i forrige prognose. I tillegg har det vært andre mindre justeringer.

**Prognose:** Merforbruk på kr 75.877, gitt at dagens trend fortsetter.

**Ansvar 10-1, bygg:**

De fleste formålsbygg ligger innenfor budsjett, der det styres mot å holde budsjett rammen innenfor hvert ansvarsområde. Nyansatt innen VVS har ikke tildelt budsjett. For å utføre nødvendig arbeid har det vært behov for teknisk utstyr med kostnad kr 30.000. Det er identifisert en del feil på VVS anlegg, og det påløper kostnader i forbindelse med å fikse dette. I forhold til garantier er det på nåværende tidspunkt uklart hvem så skal belastes for disse kostnadene. Innen VVS området er det i prognosen derfor estimert med en totalkostnad på kr 100.000 ved årsslutt.

I dette ansvarsområdet ligger også akutte tiltak initiert av Byggdrift. I budsjettet er det satt av kr 2 millioner, men erfaring tilsier at dette er for lav avsetning for dette formålet. Estimert kostnad ved årsslutt utgjør kr 4 millioner. I budsjettet er det satt av kr 4 millioner til bolig. Som følge av overskridelsene innenfor akutte tiltak initiert av Byggdrift har SEKF måttet redusere budsjettet for bolig med kr 1,5 millioner. Bolig har fått tilført midler gjennom tiltakspakken, noe som muliggjør dette kuttet i inneværende år.

**Prognose:** Merforbruk på kr 600.000 ved årsslutt, gitt at dagens trend fortsetter.

**Ansvar 10-2, teknisk:**

Det er hittil et merforbruk på ansvarsområdet. Avviket skyldes i hovedårsak faste kostander som lisenser etc.

**Prognose:** Merforbruk ved årsslutt på kr 450.000, gitt at dagens trend fortsetter.

**Ansvar 20, eiendom fellestjenester (drift):**

Det er per dags dato et mindre forbruk på kr 2,2 millioner. Budsjettet er fordelt mellom, Bydrift, Byggdrift og forbruksmateriell. Mindreforbruket på kr 2,2 millioner, skyldes hovedsakelig at Bydrift ikke har fakturert i henhold til budsjett. Bydrift har bekreftet at de totalt for 2016 kommer til å fakturere ca. kr 8,2 millioner. Dette er under tildelt budsjett, men noe over avtalt beløp. Dette bidrar til å redusere totalt negativt avvik for ansvar 20.

**Prognose**: Merforbruk ved årsslutt på ca. kr 413.611, gitt at dagens trend fortsetter.

**Ansvar 30, eiendom- byggeprosjekter**

Merforbruk på kr 2,1 millioner. Utgiftene som føres på dette ansvaret fordeles på pågående investeringsprosjekter.

**Prognose:** Ansvaret vil gå i balanse ved årets slutt.

**Ansvar 40, brukerstyrte renholdstjenester**

Det er per dags dato et mindre forbruk på 1,5 millioner. Dette skyldes at kostnader for renhold ikke er belastet i september. Byggdrift har belastet mer hver måned enn det som er budsjettert. Årsaken er at SEKF sitt budsjett ikke ble justert for lønnsøkning hos Byggdrift i januar. Det er bekreftet at vi vil få en kompensasjon, overført fra lønnsreserven, på kr 450.000.

Det utarbeides også et renholds konsept, for å redusere kostnadene. I henhold til kontrakt skal SEKF betale kr 500.000 for dette. Det ble søkt om å få dette dekket i 2. perioderapport, søknaden ble ikke innvilget i Bystyret 17.10.16. Denne kostnaden er nå hensynstatt i herværende prognose.

**Prognose:** Merforbruk ved årsslutt på kr 719.462, gitt at dagens trend fortsetter.

**Ansvar 50, brukerstyrte vaktmestertjenester**

**Prognose:** Tjenesten vil gå i balanse ved årets slutt.

**Ansvar 70, eiendom utvikling**

Per dags dato er det et totalt merforbruk på kr 16,2 millioner.

Det er budsjettert husleieinntekter for bygg vi eier og leier til eksterne på kr 13,26 millioner. Etter detaljert gjennomgang av denne budsjettposten er det klart at reel husleieinntekt utgjør kr 11,2 millioner for 2016. Årsak til avvik skyldes at noe husleieinntekt er dobbelbudsjettert. I tillegg skal leietakere belastes for felleskostnader. Beløp er usikkert, og er ikke medregnet i prognosen.

Fakturering av bygg vi leier og viderefakturerer til leietakere ble i første termin utført uten justering for 2016 priser. Fakturert beløp ble da kr 4 millioner lavere enn tilhørende budsjett. Det ble derfor lagt inn en avsetning for dette avviket. Justeringen av prisene ble etterfakturert, og etterbetaling viser at avsetning på kr 4 millioner kan utgå. Denne kostnadsposten er dermed ikke lenger relevant, og prognose blir kr 0. Dette bidrar til å redusere de negative avvikene som nå fremkommer under ansvar 70.

For internhusleie er det et negativt avvik mellom regnskap og budsjett på kr 17,9 millioner. På nåværende tidspunkt antas det at vi skal fakturere ytterligere kr 6,7 millioner i 2016, utover det som allerede er fakturert. Reduksjonen mellom budsjett og prognose skyldes at noen bygg er utsatt, forsinkelser og at kostnadene for ferdigstilte bygg ble lavere enn antatt ved beregning av budsjett for internhusleie. Resterende avvik vil da ved utgangen av året være ca. kr 11,2 millioner. Av disse er det beregnet at tapte FDV inntekter utgjør kr 1 million, resterende del av avviket utgjør kapitalelementet av husleien. Dette avviket vil elimineres gjennom reduserte kapitalkostnader. Dette betyr at reelt avvik ved årsslutt for internhusleie vil utgjøre ca. 1 million.

Avdrag og renter belastes ved årsslutt, mens hovedparten av husleieinntektene kommer i første tertial. Dette er årsaken til at budsjettet per 30.09 er mye høyere enn budsjettet ved årsslutt. I forbindelse med at internhusleie blir lavere enn budsjettert, estimeres det med at kapitalkostnader reduseres med ca. kr 10 millioner.

Det er budsjettert med et totalt innsparingskrav på kr 3,6 millioner, gitt av Bystyret. Det er nå klart at dette realiseres gjennom reduserte tilskudd fra kommunen, og at SEKF ikke skal holde denne summen igjen for så å betale dette som «utbytte» ved årsslutt. Denne innsparingen har hatt direkte negativ påvirkning på verdibevarende vedlikehold.

**Prognose:** Det forventes et mindre forbruk på ca. kr 1,17 millioner ved årsslutt, gitt at dagens trend fortsetter.

**Ansvar 80, stab**

Det er per dags dato et mindre forbruk på ca. kr 2,2 millioner. Dette skyldes ufordelte driftsmidler. I forbindelse med feilbudsjettering i 2015 på kr 4 millioner, gikk selskapet med et tilsvarende underskudd. Selskapet har fått kompensasjon for dette i 2016. I henhold til regnskapsloven skal disse midlene avsettes for å dekke fjorårets merforbruk. Dette er altså ikke midler som fritt kan disponeres. Ved årsslutt skal det være et positivt avvik relatert til dette, tilsvarende kompensasjonen på kr 4 millioner.

**Prognose:** Det antas at det blir et mindre forbruk på ca. kr 6,6 millioner ved årets slutt, gitt at dagens trend fortsetter. Her er kr 4 millioner relatert til underskudd driftsresultat 2015, Frikraft.

**Ansvar 90 Energi bygg**

Per dags dato er det et mindre forbruk på kr 3,7 millioner.

Estimert energikostnad for året er ca. kr 25,5 millioner.

Vi fikk i september overført tilskudd på kr 2,7 millioner for å dekke økte avgifter, ref. perioderapport 1. tertial

Det har vært et etterslep mht gjennomføringen av investeringstiltakene innen Enøk. Effekten av innsparinger er ikke realisert som forventet. Innsparingskravene reduseres med kr 6 millioner for 2016. I september økte derfor energibudsjettet i SEKF med kr 6 millioner, ref. perioderapport 2. tertial.

På energiområdet er det større risiko enn på de andre områdene, i og med at både forbruk og pris kan variere. Forbruk kan kontrolleres, men pris har man imidlertid ikke kontroll over. SEKF skal ikke ha ansvaret for risikoen relatert til pris. Det er forslått at dersom det er mindre forbruk på energiområdet, avsettes dette til et særskilt disposisjonsfond som skal brukes til inndekning av merforbruk på energiområdet i framtida. Dette betyr at eventuelt positivt avvik ikke kan disponeres til inndekking av overforbruk på andre budsjettposter. På samme måte skal ikke overforbruk som er relatert til pris måtte dekkes med midler fra andre budsjettposter.

**Prognose:** Det antas et mindre forbruk på kr 1,5 millioner ved årsslutt, gitt at dagens trend fortsetter. Det er foreslått at dette overføres til fond.

Sandnes Eiendomsselskap KF, 17.10.2016

Torbjørn Sterri

daglig leder