

Hammerfest Eiendom KF
HAMMERFEST KOMMUNE

3. kvartal 2013

Hammerfest Eiendom KF

30.09.2013

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	3
3. kvartal 2013	4
Driftsregnskapet	4
Investeringsregnskapet	5
Investeringsprosjekt 2013	6
Bestillings oppdrag fra kommunen som er under behandling	8
Drift	8
Vedlikehold	9
Renhold	9
Utleieboliger	10
Sykefravær	10
Salg av bygninger	11

3. kvartal 2013

Driftsregnskapet

Regnskapsskjema - Drift	Regnskap 2013 jan-sept	Periode budsjett	Reg. budsjett	Oppr. budsjett	Regnskap 2012
Driftsinntekter:					
Brukerbetaling	-	-	-	-	-
Andre salgs- og leieinntekter	13 523 931	15 975 000	21 300 000	21 300 000	18 447 607
Overføringer med krav til motytelse	112 884 564	122 635 785	163 241 858	150 024 291	136 299 335
Overføringer uten krav til motytelse	-	-	-	-	-
Sum driftsinntekter	126 408 495	138 610 785	184 541 858	171 324 291	154 746 941
Driftsutgifter:					
Lønnsutgifter	22 430 788	21 471 007	28 355 487	27 537 920	27 764 878
Sosiale utgifter	2 305 517	3 268 438	4 357 917	4 357 917	3 572 691
Kjøp av varer og tj som inngår i foretakets tj.prod	31 328 402	30 961 391	41 281 854	41 281 854	53 464 559
Kjøp av tjenester som erstatter foretakets tj.prod	1 697 618	2 238 000	2 984 000	2 984 000	3 075 286
Overføringer	6 118 448	6 375 000	8 500 000	8 500 000	9 469 340
Avskrivninger.	-	-	35 802 175	35 802 175	35 802 175
Fordelte utgifter	-	-	-	-	-767 748
Sum utgifter	63 880 773	64 313 835	121 281 433	120 463 866	132 381 181
Brutto driftsresultat:	62 527 721	74 296 949	63 260 425	50 860 425	22 365 761
Finansposter:					
Renteinntekter og utbytte	820 807	150 000	200 000	200 000	468 622
Mottatte avdrag på lån	-	-	-	-	-
Sum eksterne finansinntekter	820 807	150 000	200 000	200 000	468 622
Renteutgifter og låneomkostninger	18 979 111	21 375 000	28 500 000	28 500 000	26 901 666
Avdrag på lån	26 555 920	25 500 000	34 000 000	34 000 000	34 165 300
Utlån	-	-	-	-	-
Sum eksterne finansutgifter	45 535 031	46 875 000	62 500 000	62 500 000	61 066 966
Resultat eksterne finanstransaksjoner:	-44 714 223	-46 725 000	-62 300 000	-62 300 000	-60 598 343
Motpost avskrivninger	-	-	35 802 175	35 802 175	35 802 175
Netto driftsresultat:	17 813 498	27 571 949	36 762 600	24 362 600	-2 430 408
Interne finansieringstransaksjoner:					
Bruk av tidligere års regnskapsmessig mindreforb	-	-	-	-	-
Bruk av disposisjonsfond	2 857 038	5 857 028	6 857 038	4 000 000	5 973 120
Bruk av bundne fond	-	-	-	-	-
Sum bruk av avsetninger	2 857 038	5 857 028	6 857 038	4 000 000	5 973 120
Overført til investeringsregnskapet	-	30 571 950	40 762 600	28 362 600	6 399 750
Avsatt til dekning av tidligere års regnskapsmessi	2 857 038	2 857 038	2 857 038	-	-
Avsatt til disposisjonsfond	867 194	-	-	-	-
Avsatt til bundne fond	-	-	-	-	-
Avsatt til likviditetsreserve	-	-	-	-	-
Sum avsetninger	3 724 232	33 428 988	43 619 638	28 362 600	6 399 750
Regnskapsmessig mer-/mindreforbruk	16 946 304	-10	-	-	-2 857 038

For 3. kvartal 2013 er det et mindreforbruk i regnskapet på kr 16,9 mill. Ved å ta hensyn til bruk/avsetning til fond og overføringer til investeringsregnskapet viser justert regnskap er mindreforbruk på 0,9 mill., et avvik på 0,9 mill i forhold til periodisert budsjett.

Inntekter

Driftsinntekter er 12,2 mill lavere enn periodisert budsjett. Dette skyldes i hovedsak moms på investeringer som er regnskapsført med 19 mill, et avvik på 11,5 mill i forhold til periodisert budsjett. Husleieinntektene er lavere enn forventet, det vil nok ikke være mulig å forvente full effekt av økning til markedsleie slik hensikten var i økonomiplanen for 2013.

Avregningen fra forrige strømleverandør for 2012 kom etter at regnskapet var avsluttet. I ettertid er det kommet nye endringer som gir oss en inntekt på kr 600', reduserer avsetningen til disposisjonsfond tilsvarende.

Økt bruk av disposisjonsfond skyldes inndekning av merforbruket i 2012.

Utgifter

Lønnsutgiftene er lavere enn det som er regnskapsført, da lønn til prosjektavdelingen skal belastes investeringsregnskapet, dette utgjør ca 1,5 mill. Sosiale utgifter er noe lavere enn periodisert budsjett på grunn av for lite beregnet pensjonstrekk. Det er lagt inn en større prosentandel i siste kvartal.

Kjøp av varer og tjenester viser et merforbruk på 1,3 mill. i forhold til periodisert budsjett, det er da tatt hensyn til ubetalte regninger som ligger til behandling. Dette skyldes i hovedsak drift og vedlikehold ved formålsbygg. I forhold til samme periode i fjor er regnskapet redusert med 1,8 mill.

Faste kostnader	Regnskap 2012	3. kv. 2013	Budsjett 2013
Energi	12 546 295	7 540 616	13 500 000
Fyringsolje	643 142	723 344	900 000
Forsikring	1 740 447	1 482 026	1 870 000
Leie lokaler	6 549 461	6 015 531	6 452 192
Kommunale	3 325 316	2 713 687	2 800 000
Renovasjon	2 387 786	1 611 618	2 300 000
	27 192 447	20 086 823	27 822 192

Tabellen viser noen av de faste kostnader ved regnskapet for 2012, 3.kvartal 2013 og budsjettet for 2013. Energi kostnadene vil holde seg innenfor budsjettet, men de andre postene vil få et avvik i forhold til budsjett i siste kvartal.

Investeringsregnskapet

Regnskapsskjema - Investering	Regnskap 2013	Reg. budsjett	Oppr.budsjett
Investeringer:			
Investeringer i anleggsmidler	115 760 994	226 313 000	144 313 000
Utlån og forskutteringer	35 584	-	-
Avdrag på lån	-	-	-
Avsetninger	15 164 469	-	-
Årets finansieringsbehov	130 961 047	226 313 000	144 313 000
Finansiert slik:			
Bruk av lånemidler	15 164 469	164 369 100	109 769 100
Inntekter fra salg av anleggsmidler	-	-	-
Tilskudd til investeringer	-	-	-
Mottatte avdrag på utlån og refusjoner	-	-	-
Andre inntekter (egenandel kommune)	-	21 181 300	6 181 300
Sum eksternt finansiering:	15 164 469	185 550 400	115 950 400
Overført fra driftsdelen	-	40 762 600	28 362 600
Bruk av avsetninger	-	-	-
Sum finansiering:	15 164 469	226 313 000	144 313 000
Udekket/udisponert	-115 796 578	-	-

Pr 3. kvartal er det regnskapsført 115,9 mill i investeringsregnskapet. Det er ikke tatt høyde for lønnskostnader til prosjektavdelingen på 1,5 mill som skal fordeles de ulike prosjektene.

Utlån og forskutteringer er egenkapital innskudd til KLP.

Avsetninger er inndekning for det låneopptaket som ikke ble foretatt i 2012.

Endringene i det opprinnelige budsjettet er parkeringshuset som ble lagt frem som en egen sak i Kommunestyret den 6. desember 2012 (sak 91/12).

Det er tatt opp lån i 3.kvartal 2013 i henhold til kommunestyrets vedtak.

Investeringsprosjekt 2013

400 Byggeprosjekt	Regnskap 2013	Buds(end) 2013	Avvik(per.)
Baksalen skole	-	500 000	-500 000
Håja barnehage	15 542 997	54 000 000	-38 457 003
Kirkegata 21, kontorer 4. etasje	-	150 000	-150 000
Omsorgssenter, POS	50 782 285	80 000 000	-29 217 715
Hybelbygg på Fuglenes	-	1 000 000	-1 000 000
Omsorgsboliger Midt-byen	17 147	1 500 000	-1 482 853
Finnmarksveien 65	1 316 240	-	1 316 240
Isbjørnhallen	1 555 693	2 000 000	-444 307
Breidablikkhallen	297 099	263 000	34 099
Parkeringshus	44 399 771	82 000 000	-37 600 230
Fortausvarme	1 849 763	1 900 000	-50 237
Tomtekostnader, barnehager	-	3 000 000	-3 000 000
400 Byggeprosjekt	115 760 994	226 313 000	-110 552 006

Baksalen skole:

Hammerfest Kommune ved Planavdelingen styrer prosjektet. Når endelig regulering er ferdig, etableres det et prosjekt i Hammerfest Eiendom KF.

Håja barnehage:

Prosjektet er noe forsinket i forhold til opprinnelig framdriftsplan. Entreprenøren regner med å ta dette igjen innen jul. Forsinkelsen skyldes i hovedsak forhold rund byggetillatelse, tilleggsarbeid som omlegging av kabler og utskifting av masser. Tilleggsarbeid vil føre til økte kostnader, vil bli fremlagt som egen sak når dette er avklart. Bygget er planlagt lukket innen årsskiftet.

Kirkegata:

Sikring av server rom ved IT avdelingen. Arbeidet er under prosjektering. Ferdigstilles i 2014.

Omsorgssenter, POS:

I løpet av juli måned foregikk masseuttak i form av sprengning og utkjøring av sprengt fjell og løsmasser i tillegg til sikring av graveskråningene. Sprengningsarbeidene ble avsluttet i september. Montering av vegg og golv elementer begynte i midten av september.

Prosjektet mht. elementmontasjen er iht. fremdriftsplanen selv om masseuttak er forsinket. Parallell drift gjør at prosjektet pr. 3. kvartal er i rute. Prosjektleder er på jevnlig befaring på byggeplassen. Prosjektlederne har avdekket at deler av fundamentene til KPARK og POS er støpt med for liten overdekning. Dette er rapportert byggesak og styringsgruppen.

Videre går element montasjen fremover. En forutsetter at entreprenøren kommer med forslag til utbedringer.

Prosjektet forventes ferdig i februar 2015

Hybelbygget:

Det er dialog med Fylkeskommunen om slutføring av bygget, det gjennomføres etter kontroller av bygget som går på brann og lyd.

Omsorgsboliger, Midt-byen:

Kostnader som er påløpt knytter seg til konsulenttjenester. Det vil også komme en del lønnskostnader på prosjektleder.

Hammerfest Eiendom KF har gitt et kostnadsoverslag på 22 omsorgsboliger baser på en modell med 3 «rekkehus» med 6 stk 60 m² leiligheter i hver og ett rekkehus med 4 stk 75m² leiligheter. Kostnadsoverslaget er på 42 385 000 kr.

En avventer videre fremdrift av prosjektet i budsjettet for 2014 som skal behandles i kommunestyret.

Omsorgsbolig, Finnmarksveien:

Kostnader i forbindelse med ferdigstilling av omsorgssenteret. Totalbudsjettet for prosjektet er 38 mill. pr 3. kvartal er det brukt totalt kr 37,8 mill. Budsjettregulere til 2013 kr 1.614.973 som er gjenstående budsjett for prosjektet.

Isbjørnhallen:

Utskiftning av sportsdekke. Gjennomført som planlagt i skoleferie. Hallen er tatt i bruk, men det gjenstår noe små arbeid som utføres med egne vaktmestere.

Breidablikkhallen, rullestolheis:

Heisen er montert og ferdigstilt. Det er montert adgangskontroll med kortleser for å forenkle bruken.

Parkeringsanlegg:

Prosjektet er forsinket i forhold til opprinnelig fremdriftsplan. Forsinkelsen skyldes i hovedsak økte sikringsarbeider og utfordringer med uttak av tomten. Entreprenøren regner imidlertid med å ta inn forsinkelsen slik at overlevering kan skje som planlagt mars 2014. Det gjøres regelmessige oppsyn av arbeidet på byggeplass av byggherre. Kjøp av 32 tilleggs plasser vil ikke bli gjennomført.

Fortau og fortaus varme:

Arbeidet med fortaus varme er fullført og ferdigstilt i 2. kvartal.

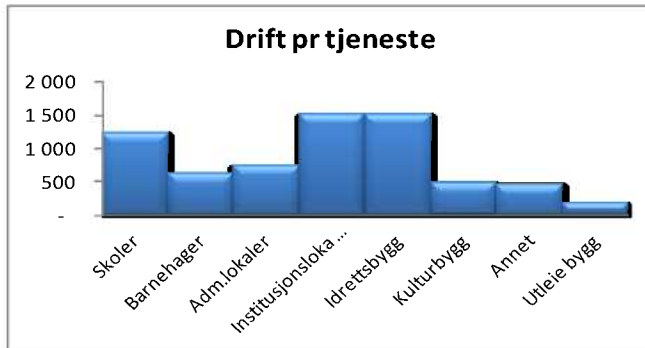
Tomtekostnader:

Det er ikke kostnadsført tomtekostnader for barnehagen.

Bestillings oppdrag fra kommunen som er under behandling.

- Allmend legesenter:
Det har vært befaringer på tilgjengelige kommunale bygg.
Det er gjort kostnadsoverslag av prosjektleder av 4 alternativer til Allmed legesenter.
Kommunestyret vedtok alternativ 4, leie av lokaler. Kalkulert førsteårskostnad på 2 030 000 inklusiv husleie og flytting.
Økonomi
Det er bevilget for kr 300 000,- vedr. forprosjekt angående nye lokaler for Allmed legesenter.
- Elvetun barnehage:
Tillegges bestilling fra kommune vedrørende gulv som ikke ble utbedret sommeren 2012.
Denne jobben er under arbeid og ferdigstilles i 3. kv. Kostnadene skal refunderes av Hammerfest kommune etter avtale.
- Ombygging VO-senteret
Satt inn ståldør, samt etablert nytt IT-rom. Kostnadene refunderes av Hammerfest kommune etter avtale.
- 110-sentralen
Etablert 110-sentralen på midlertidig brannstasjon, samt diverse ombygging for selve brannstasjonen. Kostnadene refunderes av Hammerfest kommune etter avtale.

Drift



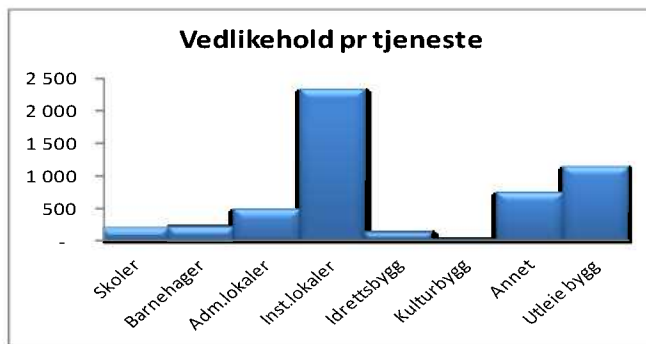
Stolpediagram, tall i hele tusen.

Stort sett løpende drift, samt noe utbedringer etter pålegg.

Kostnadsbesparende tiltak er iverksatt på de områdene det er mulig.

Budsjettet på drift har vært noe for stramt. Vedlikeholdet er justert slik at man kommer i mål totalt for drift og vedlikehold.

Vedlikehold



Stolpediagram, tall i hele tusen.

Lønnskostnader for vedlikeholdsarbeiderne fordeles de enkelte bygg ved årets slutt. Det er i perioden vært størst vedlikeholdsaktivitet ved institusjonslokaler. Dette gjelder i hovedsak slutføring av vedlikeholdet på Bokollektivet i Rypefjord. Prosjektet er utført av eksterne leverandører som fører til ekstra kostnader ved kjøp av tjenester. Under posten "Annet" er arbeidet som er utført på brannstasjonen og 110- sentralen. Noe av kostnadene skal dekkes av kommunen. Bare mindre, påkrevd vedlikehold er gjennomført på andre formålsbygg.

En rekke utleieboliger har blitt pusset opp, i større og mindre grad, dels med egne folk, samt noe innleid. Som nevnt under drift, vil man vurdere å ta ned vedlikeholdet noe til fordel for drift.

Renhold

Drift på omsorgssenter i Finnmarksveien er igangsatt.

Gjennomført møter med nav, flere møter som et ledd i at Hammerfest Eiendom er en IA bedrift, møter med Rens og vask samt medarbeidersamtaler og interne møter.

Vi følger også opp Rens og vask i deres arbeid med å bli miljø fyrårn i henhold til gjeldende kontrakt med Hammerfest Eiendom. Ingen tilbakemelding fra Rens og vask pr 30.9.2013.

Rundvask av noen kommunale kontorer på kommunehuset, samt institusjoner.

Økonomi.

Renhold hadde et lite avvik med fra første kvartal, og vi måtte se på muligheten for å ta ned noe drift for å justere oss inn i forhold til budsjett. Disse tiltakene er gjennomført. Vi viderefører disse tiltakene, innen for det som er forsvarlig drift. Og setter ikke inn vikarer fra dag 1. innen for 16 dagene som er arbeidsgiver perioden. Dette gjelder IKKE områder som sykehjem, helse og institusjoner.

Innkjøp av renholdsmateriell vil vi få et stort overforbruk inneværende år. Vi har vært nøtt å investere i flere mopper, for å klare å drifte daglig renhold på en forsvarlig måte, og for å oppnå et korrekt antall mopper ute i systemet.

Det er ikke blitt bonet på alle skolene i år, så utgiftene til gulv vedlikehold er også redusert i år fra tidligere år. Kvaliteten på rundvask er ikke dårligere av denne grunnen, for det er utført rensing av områdene, på de steder som slitasjen har vært stor er det bonet som tidligere.

Det er økt fokus på effekten av endringene i rutinene for å se om dette medfører til økt slitasje på renholdere. Endringene vurderes fortløpende.

Avdelingen vil klare å holde seg innenfor tildelte rammer, inneværende år.

Utleieboliger

Disse er prioritert med tanke på vedlikehold, da det er viktig å få inn leietakere fortest mulig ved ledighet. Noen har et renoveringsbehov av en slik størrelse at det ikke vil bli gjennomført i år.

Det er stor etterspørsel etter boliger. Det innføres markedsleie på nye kontrakter, men arbeidet med eksisterende leiekontrakter styres av varslingsfristen i følge Husleieloven.

	2011	2012	3. kv. 2013
Antall kommunale boliger	270	268	276
Antall utleid pr 31.12	206	235	254
Prosentvis utleie	76 %	88 %	92 %

Tabellen viser dekningsgraden på utleieboligene. For hele 2012 var dekningsgraden på 88 %. Pr 3 kv. 2013 er dekningsgraden 92 %.

Sykefravær

	2011	2012	1. kv. 2013	2. kv. 2013	3. kv. 2013	Hittil i år
1-3 dager	0,8	0,9	1	0,5	0,5	0,7
4-16 dager	4,4	4,5	3,1	2,4	2,3	2,5
17-40 dager	3,5	3,9	2,9	0,3	1,1	0,9
>=41 dgr	3,9	0,5	5,5	9,1	6,1	7,4
Totalt kvinner	17,3	9,7	15,3	15,9	10,0	13,5
Totalt menn	6,9	9,9	9,1	8,3	10,0	9,2
Totalt	12,5	9,8	12,5	12,3	10,0	11,5

Sykefraværet 3. kvartal er på 10 %, en nedgang i forhold til først halvår, men en liten økning i forhold til totalt sykefravær i 2012. Andelen langtidssykemeldte har økt mens korttidsfraværet er på samme nivå som 2. kv.

Det jobbes kontinuerlig med tiltak for å forbedre arbeidssituasjonen for de ansatte.

Adm. og prosjektavdelingen: hittil i år har det vært et sykefravær på 2,9 %. Dette er i hovedsak sykefravær under 40 dager.

Drift/vedlikehold: Sykefraværet, har i perioden vært på 13,5 %. Dette skyldes i stor grad langtidssykemeldte i vedlikehold, som har et sykefravær på 32,3 %. Drift har 6,1 % sykefravær en økning fra 2.kv. på 0,3 %.

Renhold: I 3. kvartal er fraværet på 11,8 %, en liten nedgang i forhold til 2. kv. Renholdstjenesten har et stort sykefravær i tjenesten. Vi har sett en svak nedgang i den senere tid.

Noe av årsaken er at vi fremdeles har flere langtidssyke, og noen som er på opptrening / rehabilitering etter operasjon, i tillegg har vi renholdere på utredning.

Vi har høyt fokus på tilrettelegging samt møter med NAV og Arbeidstaker.

Vi ser på flere muligheter for tilrettelegging som et virkemiddel for å redusere fraværet, både når det gjelder utstyr og vurdering av arbeidstid og sted.

Prosjektavdelingen: Det er kun korttidsfravær på 1-3 dager.

Salg av bygninger.

Vi har 3 bygg ute for salg, Strandgata 49, Meridiangata, og Strandgata 3 (kinoen). Det er i 3 kvartal ikke mottatt noen bud på disse byggene. Avventer avklaring fra kommunen for fremtidig bruk av disse eiendommene.