

Ann-Sofie Fahlgren
Projektcontroller
Ann-Sofie.Fahlgren@ekero.se

Verksamhetsredovisning per mars 2018 - Fastighetskontoret

Dnr TN18/30

Sammanfattning

- Kvartalets resultat är i nivå med budget.
- För helåret är prognosen ett resultat som överskrider budget med 1,7 mkr, detta med anledning av kostnader för rivning av del av f.d. förskolan i Stenhamra (HVB hem) och uttrangeringar av anläggningar.
- Investeringarna beräknas uppgå till 93,3 mkr under 2018. Budget är 90,5 mkr för Fastighetskontorets investeringar och de projekt där igångsättningsbeslut är fattat av antingen KS/BUN/SN och medel överförts till Fastighetskontoret.
- Förstudier pågår för flera projekt där beslut om igångsättning och överföring av medel behöver fattas av KS/BUN/SN.
- De förvaltade ytorna uppgår till cirka 133 000 kvm vilket är i nivå med budget.
- Uthyrning pågår av Färingsöhemmet. Intresset är stort och vakansrisken bedöms vara liten.



1. Ekonomiskt utfall och prognos

Resultatet under första kvartalet för Fastighetskontoret visar på ett resultat som är 2,5 mkr sämre än budget. Det verkliga resultatet ligger på budget, då resultatet innehåller preliminärregistrerade leverantörsskulder på 3,4 mkr varav 2,6 mkr avser investeringskostnader.

Kostnader för kapital och personal är lägre än budget och mediakostnader något högre än budget.

Nedan redovisas sammanställningar för Fastighetskontoret totalt samt administration.

Totalt:

Fastighet						
Summa						
[tkr]	Utfall	Budget	Utfall	Budget	Prognos	Diff
	2017	jan-mar	jan-mar	2018	2018	Utfall- prognos
Intäkter	194 376	53 500	53 171	204 435	204 435	0
Kostnader	-194 754	-56 250	-58 292	-203 097	-202 097	1 000
Netto	-378	-2 750	-5 121	1 338	2 338	1 000
Kostnader utöver budget	-5 888				-2 700	-2 700
Netto totalt	-6 266	-2 750	-5 121	1 338	-362	1 700

Varav administration:

Administration					
[tkr]					
	Budget	Utfall	Budget	Prognos	Diff
	jan-mar	jan-mar	2018	2018	Utfall- prognos
Intäkter	2 391	2 454	9 565	9 565	0
Kostnader	-2 366	-1 530	-9 565	-8 565	1 000
Netto	25	924	0	1 000	1 000

Personalkostnaderna beräknas bli lägre än budgeterat då flera vakanser finns jämfört med budget även om tillsättningar sker under året. Kostnader för inhyrd ekonomikonsult tillkommer.

Prognosen för helåret är ett resultat 1,7 mkr sämre än budget. Kostnader och intäkter i den budgeterade ramen beräknas motsvara budgeten förutom



Kostnader utöver budget:

Benämning	Tkr
Stenhamra fd fsk rivning del av byggnad och återställning mark	1 000
Stenhamra fd fsk utrangering av del som rivs	700
Utrangeringar div anläggningar	1 000
Summa	2 700

Prognosöverdraget är kopplad till projekt eller beställningar som inkommit efter att budgetramen fastställdes i juni 2017.

Underhållskostnader

Utfallet för underhållsåtgärder är under det första kvartalet lågt. Det planerade underhållsinsatserna förväntas öka progressivt över året.

Fastighetskontoret arbetar för att växla över underhållsinsatser, från felavhjälpande- mot planerat underhåll. Förändringen går åt rätt håll även om finns ytterligare potential inom driftentreprenadavtalen.

Det pågår diskussioner med driftentreprenören om bl.a. tolkning av avtalet, det är idag för tidigt att dra slutsatser av eventuella ekonomiska konsekvenser, se nedan under p.2. Känslighetsbedömning.

Underhållskostnader [tkr]						
Samtliga fastigheter						
	Utfall 2017	Budget jan-mar	Utfall jan-mar	Budget 2018	Prognos 2018	Diff Budget- Prognos
Totalt	29 510	8 233	6 983	28 376	28 376	0
Fast ersättning driftentreprenörens	12 850	4 408	4 532	13 076	13 076	0
Varav akut	2 234	750	545	3 000	3 000	0
Varav övr felavhj	8 644	2 338	1 300	9 350	9 350	0
Varav planerat	5 782	737	606	2 950	2 950	0
Andel akut	13%	20%	22%	20%	20%	
Andel planerat	35%	19%	25%	19%	19%	
Verksamhetslokaler						
		Budget jan-mar	Utfall jan-mar	Budget 2018	Prognos 2018	Diff Prognos- Budget
Totalt		7 402	6 554	25 356	25 356	0
Fast ersättning driftentreprenörens		4 100	4 245	12 146	12 146	0
Varav akut		657	545	2 630	2 630	0
Varav övr felavhj		2 063	1 158	8 250	8 250	0
Varav planerat		582	606	2 330	2 330	0
Andel akut		20%	24%	20%	20%	
Andel planerat		18%	26%	18%	18%	

2. Känslighetsbedömning

Med anledning av en diskussion kring tolkningen av driftavtalen så har en reservation gjorts under 2017. Vilken den långsiktiga ekonomiska effekten blir av den nya driftentreprenaden är ännu oklart eftersom förhandling pågår

Lindhovs bygg, som på kommunens uppdrag, är upphandlad för att utföra investeringsarbeten i Sundby förskola har försatts i konkurs. Fastighetskontoret har av konkursförvaltaren fått klartecken att färdigställa arbetena genom annan entreprenör som avropas av kommunen. De ekonomiska konsekvenserna är för tidigt att bedöma, förhandling kommer att ske med konkursförvaltaren under våren.

3. Väsentliga händelser i verksamheten

Urval av projekt

- Ett flertal investeringsprojekt pågår i olika skeden, investeringsportföljen är historiskt stor. Dock är budgeten lägre med anledning av att projekten i många fall är i tidiga skeden där kostnadsutfallet är lägre. Se under p.4. Investeringar.
- Fastighetskontoret ger underlag till ett flertal pågående planarbeten inom kommunen. Detta för att säkerställa förutsättningar för kommande behov av verksamhetslokaler.
- Ett arbete om bl.a. drift- och upplåtelsefrågor pågår mellan Fastighetskontoret och Kultur och fritid. Syftet är att tydliggöra gränsdragningar och ansvar mellan Fastighetskontoret, Kultur och fritid samt föreningslivet.

Övrigt

- Inom Fastighetskontoret pågår rekryteringar för att möta ökade volymer av förvaltnings- och investeringsprojekt. Den omfattande ekonomiska hanteringen medför också behov av en ersättningsrekrytering av en ekonom.
- Ett förändrat Fastighetskontor medför behov av att förstärka teamkänslan samt att utveckla arbetssätt, tydliggöra mål, roller och ansvar m.m.

4. Investeringar

Investeringarna inom Fastighetskontoret under 2018 beräknas uppgå till 93,3 mkr av de budgeterade medel på 90,5 mkr där beslut fattas av Tekniska nämnden, och förväntad överföring av medel på 34,0 mkr från KS/BUN/SN.

Budgeterade medel är kvar hos KS/BUN/SN för fastighetsinvesteringar och beslut om överföring av medel krävs i samband vid beslut av förstudie eller genomförande av investering.

Första kvartalets investeringar uppgick till 5,7 mkr huvudsakligen hänförligt till projekten Allhallen, Brandstationen, f.d. Färingsöhemmet samt första etappen av Next Ekerö.

Flera förstudier och programhandlingar har påbörjats år 2017 och 2018 för tillskapande av större ytor och mer ändamålsenliga lokaler för skolor, förskolor, äldreboende och idrottsanläggningar.

Utfall och prognos per projekt redovisas i bilaga 4.

Urval av investeringsprojekt

- NEXT etapp 2
 - Under våren påbörjas den andra etappen för att tillskapa ytterligare aktivitetsbaserade (ABW) kontorsmiljöer i två korridorer.
- Ekebyhovs slott
 - I samarbete med Kultur och fritid planeras för renovering/investeringar i biblioteket samt av inre- och yttre trappor. Åtgärderna ingår i ett flerårigt program för att lyfta slottet och slottsmiljön.
- Reservkraft
 - Investering i reservkraft för centrala kommunala byggnader och funktioner pågår. Åtgärderna utgör en viktig del för att säkerställa robusta samhällsfunktioner.
- Investeringar i skolor och förskolor. Ett flertal projekt pågår i olika skeden.
 - Skolkapacitet Ekebyhovsskolan
 - Skolkapacitet Sanduddens skola
 - Drottningholms förskola.
 - Utbyggnad av Träkvistaskolan med två klassrum.
 - Stenhamra - Renovering av fritidsgård, kulturskola och förskoleavdelning.
 - Stenhamra - Ökad skolkapacitet för Stenhamraskolan, permanenta lokaler för fritidsgård, kulturskola. Utbyggnad av bibliotek.
 - Stenhamra - Permanenta lokaler för Stenhamra förskola.




Bilaga 1

Resultat 2017-03 Tekniska nämnden, Fastighetskontoret

Tkr, inkl interna transaktioner

	Budget jan-mar 2018	Utfall jan-mar 2018	Budget 2018	Prognos 2018	Avvik 2018
Summa externa intäkter	5 131	4 165	20 524	20 524	0
- varav statsbidrag	0	0	0	0	0
Summa interna intäkter	48 369	49 006	193 476	193 476	0
- varav driftsersättningar	2 391	2 454	9 565	9 565	0
- varav lokalhyresersättning / intern hyresintäkt	45 978	46 552	183 911	183 911	0
Summa Intäkter	53 500	53 171	214 000	214 000	0
Personalkostnader inkl po	-1 990	-1 390	-8 059	-7 059	1 000
Lokalhyra intern					0
Lokalhyra extern	-8 687	-8 436	-34 750	-34 750	0
Övriga externa kostnader	-22 236	-25 234	-72 394	-75 094	-2 700
Driftsersättning	0	0	0	0	0
- varav driftsersättningar	0	0	0	0	0
- varav lokalhyresersättning	0	0	0	0	0
Övriga interna kostnader	-1 606	-2 346	-9 093	-9 093	0
Köp av huvudverksamhet	0	0	0	0	0
Avskrivningar o internränta	-21 731	-20 886	-88 366	-88 366	0
Summa Kostnader	-56 250	-58 292	-212 662	-214 362	-1 700
Nettokostnad	-2 750	-5 121	1 338	-362	-1 700
Varav extraordinära poster				-2 700	

Bilaga 2



EKERÖ


KOMMUN

utfall/prognos per 2018-03

Tekniska nämnden - Fastighet och Teknik/exploatering

Åkr	Budget 2018 perioden			Utfall 2018 perioden			Avvik netto	Budget 2018			Netto	Prognos 2018			Avvik helår
	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto		Intäkter	Kostnader	Netto		Intäkter	Kostnader	Netto	
RESULTAT	53 500	-56 250	-2 750	53 171	-58 292	-5 121	-2 371	214 000	-212 662	1 338	214 000	-214 362	-362	-1 700	
Fastighet	51 109	-53 884	-2 775	50 717	-53 352	-2 635	140	204 435	-203 097	1 338	204 435	-205 797	-1 362	-2 700	
Verksamhetslokal	47 389	-47 399	-10	46 829	-46 897	-68	-58	189 553	-176 461	13 092	189 553	-176 461	13 092		
Verksamhetslokal		-237	-237		-234	-234	3		-952	-952		-952			
Kommersiell lokal	582	-882	-300	634	-712	-78	222	2 329	-2 953	-624	2 329	-2 953	-624		
Bostäder	1 406	-1 680	-274	1 561	-1 765	-204	70	5 625	-6 441	-816	5 625	-6 441	-816		
Idrotts- och fritidsanl	1 732	-3 686	-1 954	1 693	-3 744	-2 051	-97	6 928	-16 290	-9 362	6 928	-16 290	-9 362		
Extraordinära poster												-2 700	-2 700	-2 700	
Administration	2 391	-2 366	25	2 454	-1 530	924	899	9 565	-9 565		9 565	-8 565	1 000	1 000	
Prel levskulder					-3 410	-3 410	-3 410								

Bilaga 3

 Verksamhetsmått							
Avvik (+) fler än budget (-) färre än budget	Prognos 2018-12-31	Budget 2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Summa förvaltade m2 uthyrbar yta	133 077	133 113	133 113	126 678	118 528	113 685	113 334
Verksamhetslokaler	113 522	111 607	111 607	106 946	102 465	97 221	96 624
Kulturhuset exkl bostäder		3 785	3 785	3 515	3 599	3 599	3 599
Kommersiella lokaler	2 857	2 234	2 234	2 325	2 345	2 657	2 657
Bostäder (inkl del av Färingsöhemmet)	7 449	6 202	6 202	4 607	3 919	4 008	4 554
Idrott/fritidsanl, byggnader	9 285	9 285	9 285	9 285	6 200	6 200	5 900
Varav m2 uthyrbar yta:							
Inhyrda paviljong	5 372	5 372	5 372	5 275	5 050	4 509	5 432
Inhyrda lokaler övriga	14 892	15 182	15 182	7 926	5 765	2 927	2 544
Externt uthyrda verksamhetslokaler	7 174	7 174	7 174	7 174	7 174	7 267	7 984
Lokalbank	2 756	3 741	3 741	2 072	2 402	238	0
Antal bostäder, brf	29	29	29	29	27	31	40
Antal bostäder, övr	60	60	60	54	41	41	40
Antal bostäder, Färingsöhemmet	32	32	32				

Bilaga 4

Huvudprojekt	Budget TN	Överf. budget från 2017	Budget från KS/BUN/ SN	Budget Omdisp	Budget Tot summa	Ack utfall	Avvik Budget utfall	Prognos	Avvik Invbudg Prognos	Väntar på IAN budget	Slutår
1005 Fast datanät		200			200		200		200		
1018 Ekebyhovs slott		99			99	66	33	1 000	- 901		2018
1042 Energisparåtgärder		5 387			5 387		5 387		5 387		
1043 Köksutrustning		1 547			1 547		1 547		1 547		
1045 Utemiljö fsk/skolor	7 450	226			7 676	726	6 950	7 635	41		2018
1047 Yttre renovering skolor		5 938			5 938		5 938	400	5 538		2018
1048 Inre- yttre renov alla fsk/sk	6 600				6 600		6 600	5 500	1 100		2018
1050 Övrig	3 800				3 800		3 800	1 120	2 680		2018
1052 Teknik- och Energi alla objekt	8 550				8 550	145	8 405	7 695	855		2018
1058 Tekniska installationer		964			964	86	878	450	514		2018
1060 Säkerhet	4 500	75			4 575	97	4 478	3 500	1 075		2018
1129 Inre renoveringar skolor								1 220	- 1 220		2018
1140 Källsortering		200			200		200		200		2018
1154 Idrottsanläggningar	3 500				3 500		3 500	1 500	2 000		2018
1335 Yttre renovering övr fast		152			152		152	450	- 298		2018
1339 Mindre lokalanpassningar		2 548			2 548		2 548		2 548		
1450 Övriga fastigheter renovering	3 600				3 600	59	3 541	1 500	2 100		2018
1490 Inre renovering övr fast		5 940			5 940	181	5 759	902	5 038		2018
2000 Kommunhus reinv o utbyggnad						1 323	- 1 323	1 560	- 1 560		2018
2005 Skolkapacitet Ekebyhov skola		1 729			1 729	188	1 541	2 000	- 271		2021
2006 Stenhamra vrk lokaler		5 522			5 522	28	5 494	5 522			2018
2007 Färingsöhemmet lokaler		2 420			2 420	420	2 000	1 500	920		2018
2011 Brandstationen renovering		1 953			1 953	1 001	952	1 500	453		2019
2012 Skolkapacitet Sandudden skola		1 930			1 930	230	1 700	2 500	- 570	500	2020
2014 Träkvista sk, 2 nya klassrum						7	- 7	19 993	- 19 993	20 000	2018
2015 Ekgårdens Måltidsmiljö	500				500		500	500			2019
2016 Ekgården Kullen fastighetsnät	500				500		500	750	- 250		2018
2017 Ekgårdens område renovering	1 000				1 000	144	856	1 000			2020
2018 Kullens måltidsmiljö	500				500		500	500			2019
2019 Munsö skola	2 000				2 000		2 000	2 000			2019
2020 Skogsäckens förskola	500				500		500	500			2021
2021 Stamvägens förskola	500				500	7	493	500			2018
2022 Stockby vårdcentral	1 000				1 000		1 000	1 000			2019
2023 Stenhamra sk utbyggnad						59	- 59	1 000	- 1 000	1 000	2024
2024 Stenhamra fsk ersätter bef								500	- 500	500	2021
2025 NEXT Ekerö								10 000	- 10 000	10 000	2018
2093 Drottningholms temporär fsk						85	- 85	2 000	- 2 000	2 000	2020
2100 Stenhamra fsk/skola		1 105			1 105	8	1 097		1 105		
2143 Kulturhusets foaje		141			141	109	32	350	- 209		2018
2171 Ekebyhovs sporthall		1 770			1 770	19	1 751	250	1 520		2018
2194 Fastighetssystem		899			899		899		899		
2197 Verksamhetsanpassning		287			287		287		287		
2223 Passersystem		845			845		845		845		
2333 Ekebyhovs kuskbostad	1 000				1 000		1 000	1 000			2018
2341 Allhallen	1 600				1 600	695	905	4 000	- 2 400		2018
2364 Reservkraft		1 498			1 498	- 2	1 500		1 498		
	47 100	43 375			90 475	5 681	84 794	93 297	- 2 822	34 000	