

Klas Lindblom
Chefscontroller, Tekniska kontoret
08 560 39 341
Klas.Lindblom@ekero.se

PM - Tekniska nämnden Förslag till driftbudget 2015 med inriktning 2016-2017

Dnr TN14/6-041

Sammanfattning

- Budgetförslaget 2015-2017 är en budget i balans.
- Tekniska nämnden har sex stycken egna mål vilka speglar Ekerö kommuns verksamhetsmål 2011-2014.
- Underhållet hålls på en stabil nivå i enlighet med tidigare inriktningsbeslut.
- Omslutningen stiger kraftigt under budgetperioden.
- Internräntan är sänkt till 2015 vilket påverkar internhyran positivt för hyresgästerna.
- Den förvaltade ytan ökar med 8 000 kvm fram till 2017.
- Stora investeringar i främst skollokaler pågår. Nya yteffektiva och mer energieffektiva lokaler skapas och ersätter i flera fall inhyrda paviljonger.
- Nybyggnad av Ekebyhovs Sporthall och en gruppbostad sker under budgetperioden. Stenhamra särskilda boende planeras att tas i bruk 2017.
- Tekniska kontoret har en ny organisation uppdelad på fastigheter/anläggning och teknik/exploatering. En viss förstärkning sker av bemanningen inom främst exploatering.

Förslag till driftbudget

Tekniska nämnden

exkl Renhållning

tkr	Utfall	Prognos	Budget	Förslag till budget		
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	165 633	167 346	167 423	175 435	184 940	198 367
Kostnader	-185 049	-187 886	-182 963	-191 105	-201 640	-216 147
Nettokostnad	-19 416	-20 540	-15 540	-15 670	-16 700	-17 780
Tillskott/extra uh	-3 749	-9 000	0	0	0	0
Netto totalt	-23 165	-29 540	-15 540	-15 670	-16 700	-17 780
Förändring jämfört föregående år, tkr				-130	-1 030	-1 080
, procent				0,8	6,6	6,5



Sammanfattning.....	1
1 Nuvarande verksamhet.....	3
1.1 Ansvar och uppdrag.....	3
1.2 Samlad bedömning av måluppfyllelse och läge.....	5
1.2.1 Ekerö kommuns verksamhetsmål - kommunfullmäktiges mål.....	5
1.2.2 Tekniska nämndens mål.....	6
1.2.3 Övriga uppföljningar.....	8
1.2.4 Verksamhetsstatistik och nyckeltal.....	9
2. Sammanfattning av resursfördelning i driftbudget 2015 med inriktning 2016-2017.....	10
2.1 Driftbudget 2015.....	10
2.2 Inriktning för 2016-2017.....	13
3. Framåtblick.....	13
4. Fastighetsförvaltning.....	15
4.1. Verksamhetens omfattning.....	15
4.1.1 Kostnadsanalys.....	16
4.2. Särskilda satsningar och prioriteringar för måluppfyllelse.....	24
4.3. Effektiviseringar som ingår i budget.....	25
4.4. Förändringar som ingår i budget.....	25
4.5 Riskbedömning och känslighetsanalys.....	26
5. Teknik och exploatering.....	27
5.1 Verksamhetens omfattning.....	27
5.2. Särskilda satsningar och prioriteringar för måluppfyllelse.....	30
5.3. Effektiviseringar som ingår i budget.....	31
5.4 Förändringar som ingår i budget.....	31
5.5 Riskbedömning och känslighetsanalys.....	31
6. Administration.....	31
7. Teknisk nämnd.....	32

Bilaga 1:	Förslag till budget 2015 med inriktning 2016-2017 – ekonomisk tabell
Bilaga 2:	Volymer ytor
Bilaga 3:	Ersättningsnivåer. Berör ej Tekniska nämnden
Bilaga 4:	Sammanfattning förändringar i förslag till budget

1 Nuvarande verksamhet

1.1 Ansvar och uppdrag

Tekniska nämndens ansvarsområde är förvaltning, drift och underhåll för kommunens fastigheter/lokaler, parker, allmän platsmark, renhållningsverksamhet, vägar och andra trafikanläggningar.

Tekniska nämnden ansvarar särskilt för att:

- förvalta fastigheter och anläggningar
- ansvara för och genomföra ny-, om- och tillbyggnad inom ramen för investeringsbudgeten
- upphandla samtliga varor och tjänster inom verksamhetsområdet
- upprätta och vidmakthålla underhållsplaner
- besluta om tillämpning av taxa inom renhållningsverksamheten
- vara väghållare för kommunens vägar och representant gentemot vägföreningarna
- in- och uthyrning av lokaler/fastigheter
- ansvara för uthyrning och taxesättning av allmän platsmark inklusive torgplatser
- uppmärksamt följa frågor som faller inom nämndens verksamhetsområde

I Tekniska nämndens ansvar ingår att förvalta sitt uppdrag på ett sådant sätt att anläggningar och fastigheter blir långsiktigt hållbara, effektiva och berömvärda.

Honnörsord för verksamheten är en vacker miljö som attraherar medborgarna och brukarna av kommunens anläggningar och fastigheter.

Prioriterade områden är att arbeta för minskade driftkostnader, säkerhetstänkande och med fokus på kommunens kärnverksamhet.

Vatten och avloppsverksamheten (VA) är överlåtten till Roslagsvatten från och med 2014-05-01.

Renhållningen redovisas som separata redovisningsenheter, med separata förvaltningsberättelser. Verksamheten är avgiftsfinansierad. Principen för verksamheten är att den ska gå plus minus noll, sett ur ett treårsperspektiv.

Arbete med förbättringar inom områdena bemötande och ett systematiskt arbetssätt pågår och förbättras hela tiden.

Under planeringsperioden är det av största vikt att en fortsatt satsning sker på att underhålla fastigheter och anläggningar. Arbetet med en uppdaterad långsiktig underhållsplan fortsätter. Fortsatta satsningar på förskolor och skolor är nödvändig för att vidmakthålla en god status på byggnaderna och att de ses som attraktiva miljöer för brukarna.

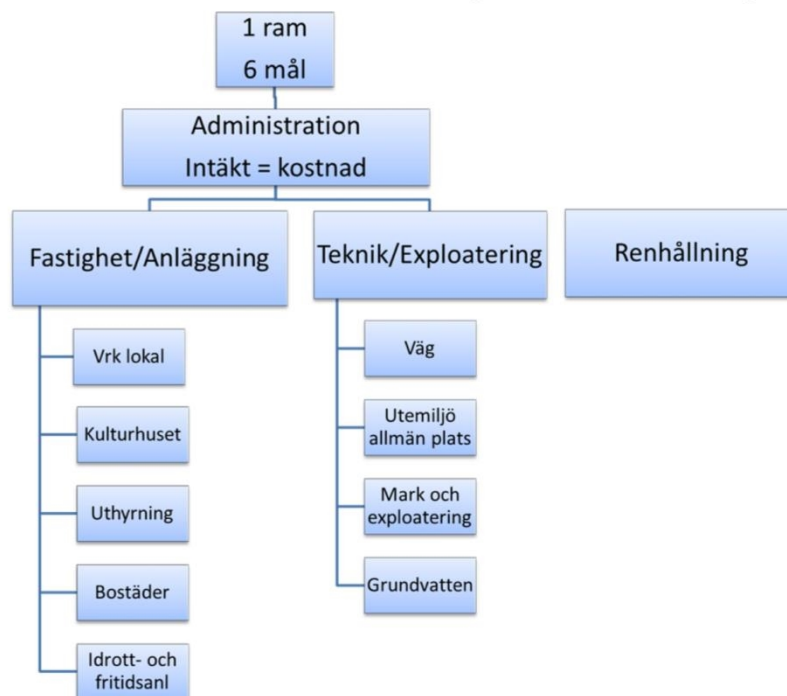
Från och med 2014-09-01 genomfördes en omorganisation av Tekniska kontoret där en samordning av fastighet/anläggningar sker med Ekerö Bostäder i en ny organisation benämnd Fastighetskontoret. Övriga delar samlas i en ny organisation benämnd Teknik och Exploatering för exploateringsverksamheten och verksamheter som riktar sig direkt till medborgare och abonnenter.

Säkerhetschefen och ansvaret för Färjeleden är flyttade till kommunledningen.

Omorganisationen berör i huvudsak personal och personalansvar. Kostnaderna för verksamheterna består och redovisas med samma innehåll som tidigare.

Ekerö Direkt startar 2015-01-01 och kommer medföra ett annat arbetssätt där tydliga avtal etableras mellan Ekerö Direkt och Fastighetskontoret. En uppdelning av arbetsuppgifter mellan Fastighetskontoret och Teknik/exploatering tydliggöres samtidigt.

Föreliggande budgetförslag är strukturerat utifrån den nya organisationen. Olika verksamheter har summerats till de två organisationerna enligt bild:



Tekniska nämndens mål och avstämningen mot beslutad ram gäller för de nya organisationerna tillsammans.
En fullständig kostnadsfördelning sker av de administrativa kostnaderna till de underliggande verksamheterna.
Renhållning redovisas i separat dokument.

1.2 Samlad bedömning av måluppfyllelse och läge

1.2.1 Ekerö kommuns verksamhetsmål - kommunfullmäktiges mål

Kommunfullmäktige beslutade i oktober 2011 om sju verksamhetsmål för mandatperioden 2011-2014. Tekniska nämnden har omsatt de kommunövergripande målen till hur Tekniska nämnden kan arbeta med dem i praktiken. De övergripande målen berör i varierande grad Tekniska nämnden. I nedanstående matris har Tekniska nämnden värderat vilka mål man genom sin verksamhet stödjer samt vilka mål Tekniska nämnden arbetar med för att bidra till att uppnå de övergripande målen.

KF mål	TN bidrag för att nå övergripande mål	TN egna mål
1. Grundskola	Ändamålsenliga lokaler	
2. Äldre i kommunen	Ändamålsenliga lokaler	
3. Service och bemötande	Värdegrundsarbete Entreprenad-uppföljning Tjänstegarantier Kundnöjdhet	TN mål 5. Servicenivå TN mål 4. Underhållssystem
4. Valfrihet		
5. Hållbar utveckling	Energieffektivisering Förnybar energi Minskade utsläpp av fosfor Matavfallsinsamling	TN mål 1. Energieffektivisering TN mål 3. Lägre CO2 belastning
6. Samhällsutveckling		

7. Ekonomi	Resultatbudget ska hållas Projekt ska hålla budget Förhållandet akut/planerat underhåll	TN mål 2 Planerat underhåll TN mål 4 Underhållssystem TN mål 6. Upphandling
-------------------	---	---








I samband med årets budgetprocess kan konstateras att målprognosen för ett antal av målen kan komma att påverkas av prioriteringarna avseende investeringar. I nuvarande prioritering har ett antal energirelaterade investeringar senarelagts.

1.2.2 Tekniska nämndens mål

Tekniska nämnden har gjort en ny översyn av sina verksamhetsmål under 2014. Vissa mål speglar Tekniska nämndens bidrag till Ekerö kommuns övergripande verksamhetsmål. Dessutom har Tekniska nämnden beslutat om ett antal egna mål. Antalet mål har reducerats jämfört med budgeten 2014 delvis som en effekt av den överlåtna VA verksamheten till Roslagsvatten.

Tekniska nämndens har sex stycken egna mål för 2015 och 2016-2017. Fem av målen kvarstår från tidigare år eller är endast måttligt modifierade. För dessa görs en bedömning, enligt Ekerö styrmodell, av status 2014. Generellt gäller att målluppfyllnaden av Tekniska nämndens mål också påverkas av investeringsprioriteringarna som görs av kommunstyrelsen.

Bedömning av status	T		1	2	3	4
augusti 2014						
Effektivare energianvändning-lägre energiförbrukning i verksamhetslokaler - delmål 1 %	↓				✓	
Förhållandet mellan planerat och akut underhåll – delmål planerat 38 %	↑		v			
Minskad klimatpåverka, avveckling oljepannor – delmål 2 objekt	↓			v		
Underhållssystem för fastighetsförvaltning och fakturering tillsammans med Ekerö Bostäder. Delmål. Införande av system för uppföljning av obligatoriska kontroller.	←				v	
Servicenivå. Dokumentera rutiner för felanmälan och återkoppling. Nöjd kundindex > 95 %	←			v		
Upphandling. Strategi för upphandling. Delmål samlad redovisning av avtal som ska konkurrensutsättas 2015 och 2016						

Förklaring till symbol och bedömningsvärden för måluppfyllelse samt symbol för bedömning av tendens			
Definition bedömning	Värde	Symbol	Bedömning tendens
Uppnått	1		Uppåt; positiv förändring 
Inte helt uppnått, är på väg	2		Stagnerad; oförändrad/inbromsad positiv förändring 
Ej uppnått, men påbörjat	3		Nedåt; negativ förändring eller risk negativ 
Ej uppnått / Ej startat	4		

Korta kommentarer kring respektive mål.

1. Målet är svårsmåttbart. Definitionen är energiförbrukningen i kommunägda verksamhetslokaler skall minska med 10 % fram till 2014. Graddagskorrigerat. KWh/m² BTA. Mätning enligt ENSAM standard. Bas 2010. Beslutet 2012 att ej genomföra bergvärme i Träkvista försvårar måluppfyllelsen. Ett delmål på 1 % reduktion föreslås för 2015 då mer energisnåla lokaler färdigställs. En ökad energianvändning förväntas dock på grund av de åtgärder som OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kräver.
2. Målet bedöms kunna uppnås på kort och lång sikt. Långsiktigt, år 2020, ska andelen planerat underhåll utgöra 80 % i kommunägda verksamhetslokaler och det akuta underhållet ha minskat till 20 %. Kontering enligt Svensk Byggtjänst, Avtal för fastighetsförvaltning. Målet kan komma att påverkas av övergång till komponentavskrivning. Ett delmål på 38 % föreslås för 2015.
3. Det långsiktiga målet om att olja som primär värmekälla i samtliga år 2011 kvarvarande 14 objekt ska vara avvecklade till 2014 uppnås till knappt hälften. Sex stycken oljepannor är avvecklade. Beslut om närvärme behövs för att påskynda måluppfyllnaden. Borttagande av två oljepannor som primär värmekälla föreslås 2015.
4. En förstudie är genomförd. System är ej i operativ drift under 2014. För 2015 föreslås ett delinförande av system för uppföljning av obligatoriska kontroller så som till exempel OVK och lekplatsbesiktningar. I ett nästa steg föreslås ett system som ska innehålla underhållplanering, energiuppföljning och dessutom innehålla en avtalsdatabas för professionella och effektivare faktureringsrutiner internt och externt. Mål 4 är delvis ett medel för att uppnå mål 5 om servicenivå.

5. Servicenivå. Målet är svårt att värdera då Ekerö Direkt precis har startat och ännu inte hunnit skaffat sig alla rutiner. Ett arbete pågår för att tydliggöra gränsdragning mellan Tekniska nämnden och Ekerö Direkt. Bedömning av status i augusti 14 är värderat mer på andra grunder så som tjänstegarantier och kundundersökningar som genomförs var annat år. Nivån om 95 % kundnöjdhet bör provas mot vilka nivåer som andra jämförbara kommuner uppnår.
6. Målet angående upphandling är omformulerat jämfört med 2014. För 2015 föreslås en redovisning av samtliga avtal som blir föremål för konkurrensutsättning 2015 och 2016. Strategi för upphandling får provas inom respektive upphandlingsområde. Stora och långsiktiga upphandlingar, till exempel teknisk förvaltingsentreprenader, beslutas gemensamt inför upphandling.

1.2.3 Övriga uppföljningar

Tekniska kontoret fortsätter att arbeta aktivt med att kommunicera budget och resultatkrav i syfte att hålla budget och att bidra till en stark kommunal ekonomi. Kalkylering och uppföljning av större projekt är en allt viktigare del i uppföljningen.

Uppföljning driftentreprenader

Tekniska kontoret genomför och rapporterar uppföljning av driftentreprenader. Uppföljning och säkerställande av kvalitet sker genom entreprenörens egenkontroll, regelbundna uppföljningsmöten mellan entreprenör och beställare avseende produktion, avtal etc., enkäter till verksamheterna samt status- och stickprovskontroller.

Internkontroll

Internkontroller kommer att genomföras i enlighet med TN beslut.

Kundnöjdhet

Kundnöjdhetsmätningar genomförs vartannat år inom olika områden. De interna hyresgästerna tillfrågas med hjälp av standardformulär. Kundundersökningar inom Renhållning genomförs vartannat år. Nästa gång 2015.

Arbetet med tjänstegarantier och att införa mätbara målsättningar för service fortsätter.

Tekniska nämnden deltar i uppbyggnaden av den kommungemensamma kundtjänsten, ”Ekerö Direkt”. Ett gränssnitt etableras mellan Tekniska nämnden och Ekerö Direkt där frågor registreras och kanaliseras till respektive nämnd och handläggare. Frågor om kundnöjdhetsmätningar blir en del av Ekerö Direkts arbetsuppgifter.

Medarbetare

Medarbetarundersökningar genomförs vartannat år. Nästa gång hösten 2014. Samarbetet med Stadsarkitektkontoret och Miljö- och hälsoskyddskontoret utvecklas och förstärks genom en öppen dialog och gemensamma konferenser samt utveckling av arbetsmetoder och aktiviteter.

1.2.4 Verksamhetsstatistik och nyckeltal

Tekniska kontoret förvaltar vid 2014 års utgång c:a 113 000 m². Under budgetperioden sker stora förändringar i fastighetsbeståndet. Flera nya byggnader tas i bruk. Gamla rivs och paviljonger avvecklas. Nettot är en tillväxt av ytor under budget perioden. Se vidare bilaga 2.

Beroende på vilka beslut som fattas angående investeringsbudgeten kan ytor öka. Det gäller till exempel beslut om utbyggnader för att klara en framtida skolkapacitet.

Försäljningen av bostäder fortsätter och beräknas minska ytor med närmare 1000 kvm fram till 2017. Fem bostäder budgeteras säljas per år. En specifikation av ytor och dess förändring framgår av bilaga 2.

Inhyrda verksamhetslokaler som redovisas inom Tekniska kontoret består av paviljonger och övriga lokaler. Kommunens övriga inhyrda verksamhetslokaler utöver det som redovisas inom Tekniska kontoret uppgår till c:a 3000 m², till exempel lokaler för Ekerö Dagcenter och ett flertal gruppbofästigheter.

Vakansgraden för kommersiella ytor har höjts något för att åstadkomma högre flexibilitet för kommunen egna behov.

2. Sammanfattning av resursfördelning i driftbudget 2015 med inriktning 2016-2017

2.1 Driftbudget 2015

Tekniska nämnden genererar ett löpande nettounderskott som täcks av Kommunstyrelsen i enlighet med budgetförutsättningarna. Budgetförslaget 2015 med inriktning 2016 - 2017 är en budget i balans.

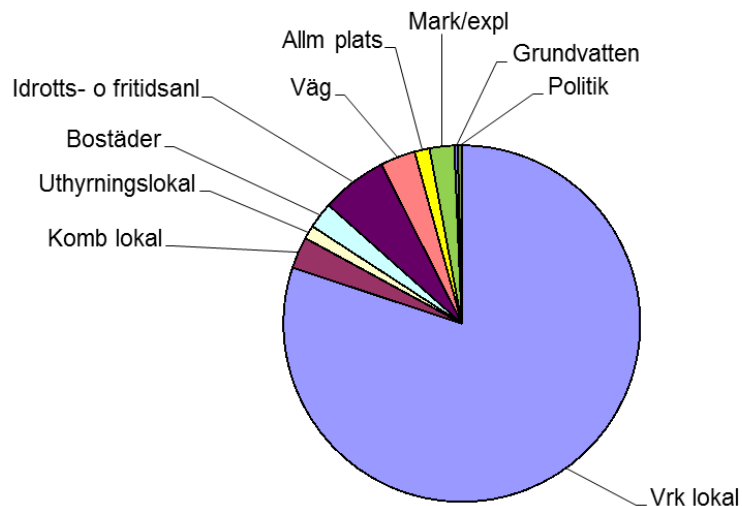
Tekniska kontoret totalt exkl Renhållning						
[tkr]	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	165 633	167 422	167 346	175 435	184 939	198 367
Kostnader	-185 049	-182 963	-187 886	-191 105	-201 639	-216 148
Netto	-19 416	-15 540	-20 540	-15 670	-16 700	-17 780
Ram				-15 670	-16 700	-17 780
Tillskott/extra uh	-3 749	0	-9 000	0	0	0
Netto totalt	-23 165	-15 540	-29 540	-15 670	-16 700	-17 780

Not 1. Ramen 2015-2017 bygger på ram enligt planeringsförutsättningarna.

Not 2. KF planeringsförutsättningar utgör ramen för budgeten. Det gäller t ex för internhyror och löneuppräknig. Avskrivningar och ränta baseras på nu aktiva avskrivningsobjekt med tillägg av avskrivning och ränta utifrån investeringsbudget. Övriga intäkter och kostnader har skrivits upp med 0-3,0 % per år.

Kostnaderna fördelar sig per verksamhet enligt nedanstående bild. Det konstateras att verksamheter knutna till det nya Fastighetskontoret svarar för 93 procent av kostnaderna. Teknik och exploatering står för resterande 7 procent.

Tekniska nämnden. Kostnad per verksamhet budget
2015. Totalt 177 mkr



Tekniska nämnden fokuserar på lokaler för kommunens kärnverksamheter. Under budgetperioden fokuseras på nybyggnationen av tre skolor samt renoveringen av förskolor, samtidigt som lokalerna för särskild boende ges särskild uppmärksamhet. Ett antal säkerhetsrelaterade investeringar riktas dels mot säkerhet för barnen i form av angöring till skolor och förbättrad närmiljö på skolgårdar, dels för att motverka åverkan och skadegörelse.

Tekniska kontorets administrativa resurser förstärkas inom exploatering, väg/utemiljö området och inom ekonomi. Budgetförslaget innehåller därför en förstärkning med två exploateringsingenjörer, en vägingenjör och en ekonom.

Organisationen behöver förstärkas med en ekonom på grund av att ett antal resursdrivande beslut har fattats varav utökad internkontroll och avtalsdatabas kan nämnas. Ett flertal resursdrivande utvecklingsområden har framförts av revisorerna så som att verksamhetsstyrningen måste utvecklas och breddas samt att redovisningen av investeringar måste utvecklas. En övergång till komponentavskrivning och införande av en projektmodul ökar tillfälligt resursbehovet. En eventuell förändring av interhyresprinciperna kommer att påverka resursbehovet.

Som en konsekvens av omorganisationerna köper Tekniska kontoret tjänster från Ekerö Bostäder och Ekerö Direkt.

Nya kostnader har tillkommit sedan ramen för 2015-2017 fastställdes. Främst gäller det projektkostnader för etablering och avetablering av paviljonger. Kostnaderna för dessa hanteras i särskild ordning. Hyra av ersättningslokaler vid ombyggnader och kostnader för nya idrotts- och fritidsanläggningar har kunnat hanteras inom ram. Se nedanstående tabell.

Projektkostnader och ökade kostnader idrottsanläggningar 2014-2017						
Proj nr			2015	2016	2017	
nn	Intern projektledare		0,7	0,7	0,7	Budgeterat inom ram
90	Färentuna skola pav	Hyra ersättningslokal	0,2	0,1		Budgeterat inom ram
92	Träkvista skola	Hyra ersättningslokal	0,7			Budgeterat inom ram
	Träkvistavallen ny yta	Hyra, drift och underhåll	0,6	0,5		Budgeterat inom ram
	Ekebyhov sporthall	Drift och uh, byggnad/utemiljö		1,0	1,0	Budgeterat inom ram
	Svanhagen allaktivitetshus	Drift och uh, byggnad/utemiljö	0,1	0,3	0,3	Budgeterat inom ram
345	Träkvistavallen	Avetablering pav		0,2		Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
139	Färingsöhemmet	Markarbete+anpassning pav	1,8			Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
139	Färingsöhemmet	Avetablering pav			2,0	Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
nn	IVG	Etablering pav	1,0			Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
90	Färentuna skola	Avetablering pav	0,8			Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
90	Färentuna skola	Avetablering pav		0,5		Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
92	Träkvista skola	Avetablering pav	1,2			Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
196	Sandudden skola	Avetablering pav		0,8		Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
195	Ekebyhov skola	Etablering utökning pav	1,0			Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
195	Ekebyhov skola	Avetablering pav	0,5			Ej budgeterat. Hanteras i särskild ordning
Summa ej budgeterade projektkostnader			6,2	1,5	2,0	

Projektkostnaderna är svårbudgeterade och mycket olika stora olika år varför de med fördel löses i särskild ordning. En lösning kan vara att när de infaller balansera dem mot kommunens centrala budgetmarginal.

En övergång till så kallad komponentavskrivning kommer att ske. En förstudie pågår i samarbete mellan Tekniska kontoret och KS-ekonomienheten. Utredning kommer att visa hur en övergång klokast kan hanteras. Effekter av denna förändring enligt redovisningslag är inte beaktad i budgetförslaget. Bland annat kan fördelningen mellan belopp och vad som är att betrakta som underhåll inom driftbudget respektive åtgärder inom investeringsbudget påverkas. Avskrivningstider för ingående delar i ett investeringsprojekt påverkas.

En översyn av driftavtalen för idrotts- och fritidsanläggningar kommer att genomföras. Översynen görs för att tydliggöra skillnaden mellan fasighetsdrift

och verksamhetsanknuten drift. Översynen kommer att ske i nära samarbete med andra nämnder och idrottsklubbarna.

2.2 Inriktning för 2016-2017

Flera stora investeringar kommer att påverka verksamheten under hela budgetperioden.

Tekniska kontoret har ett behov av starkare systemstöd för att skapa större effektivitet och minska sårbarheten i form av bland annat personberoende. En databaslösning för fastigheter innehållande bland annat status, underhållsplanering, underhållsåtgärder och energiförbrukning är den högst prioriterade systemutvecklingen. Systemet ska även innehålla uppgifter om inhyrningsavtal och uthyrningsavtal med direkt koppling till fakturering.

Projektstyrning- och uppföljning behöver utvecklas. Ett arbete kommer att bedrivas tillsammans med främst ekonomifunktionen för att skapa ett nödvändigt starkare systemstöd för budgetering och uppföljning.

3. Framåtblick

Arbetet med att utveckla verksamhetsstyrning och uppföljning kommer att fortsätta och intensifieras.

Exploateringsverksamheten kommer att öka i betydelse. Ett flertal exploateringar kommer att genomföras. Bland annat Wrangels väg och Ekerö Strand. Ett nära samarbete kommer ske mellan exploatering, väg och Roslagsvatten. En förstärkning sker av bemanningen. Exploateringskalkyleringen och redovisningen behöver utvecklas.

Inom Tekniska kontoret kommer satsningar och fokus ske inom klimatområdet vilket innebär fortsatt satsning på energieffektivisering, effektiv lokalanvändning, höga krav vid nyproduktion samt göra goda klimatval.

Arbetet med att utveckla service och bemötande fortsätter.

En förstudie för internhyressättning har tagits fram. Studien föreslår en förbättrad och tydligare självkostnadsmodell. För att åstadkomma en bättre internhyressättning måste resurser avsättas för att höja kvalitet i flera

grunduppgifter såsom anläggningsregister och ytor. Förstudien föreslår också ett mer ensartat arbetssätt där Tekniska nämndens ansvar för inhyrda lokaler utökas till ett lokalförsörjningsansvar inklusive ett finansiellt ansvar för samtliga verksamhetslokaler. Omslutningen för Tekniska nämnden kommer om beslut fattas enligt förslaget att öka med c:a 3000 kvm och 5 mkr/år.

En hyresgäst för samtliga idrottanläggningar föreslås i förstudien av internhyran. Förslaget är att Kultur och Fritidsnämnden blir förstahands hyresgäst för samtliga anläggningar och att skolorna föreslås bli andrahandshyresgäst i idrottslokaler för skolornas behov. Fördelar med förslaget är att en funktion inom kommunen lättare kan ta ett helhetsgrepp över idrottslokalerna och att ett likartat gränssnitt skapas för interna och externa utförare.

Uthyrning av kommunens lokaler till fristående utförare av kommunalt finansierade verksamheter behöver en strategisk utvärdering. Frågans betydelse ökar inför att tillfälliga bygglov löper ut. I de fall kommunen hyr in lokalerna måste frågan prövas inför avtalstidernas utgång.

Utvecklingen av kapitalkostnader, avskrivningar och ränta, kommer inför framtiden medföra ett allt större behov av en högre takt för internhyreshöjningar. De stora investeringarna 2013-2015 inom främst skolområdet kombinerat med en mer korrekt rutin för aktivering medför en ökad takt uppåt för kapitalkostnaderna.

Tekniska nämnden har en viktig roll i att medverka till att likviditetsplaneringen utvecklas inom kommunen.

Ett eventuellt beslut om att investera i närvärme under budgetperioden kommer att påverka Tekniska nämnden projektmässigt, driftmässigt och administrativt. Syftet med närvärme är att kunna ersätta miljömässigt sämre och dyrare uppvärmningslösningar i ett första steg inom området mellan Sandudden och Tappström. Tekniska nämnden kommer också att bli köpare av närvärme och ersätta lokala el- och oljeuppvärmningar samt flisvärmepannan i Tappströmskolan. På sikt kan uppvärmningskostnaderna bli lägre för anslutna lokaler jämfört med att fortsätta med dagens uppvärmningslösningar. Investeringen i närvärme kommer att behöva särredovisas så att kapitalkostnader och eventuellt andra kostnader endast belastar närvärmeabonnenterna och inte skattebetalarna. Alla ekonomiska och administrativa konsekvenser behöver mer ingående utredas, vilket kommer att redovisas i ett separat ärende. Alla konsekvenser av närvärme ligger utanför förslaget till driftbudget.

4. Fastighetsförvaltning

4.1. Verksamhetens omfattning

Den primära målgruppen för kommunens fastighetsförvaltning är att leverera bra, funktionsdugliga lokaler till kommunala verksamheter. Andra målgrupper finns också i form av friskolor och friförskolor, idrottsföreningar, företag och bostadshyresgäster.

Det fastighetsbestånd som förvaltas består av verksamhetslokaler, kombinationslokaler, uthyrningslokaler, bostäder och idrottsanläggningar. Kommunens lokaler har en sammanlagd BTA yta på knappt 113 000 m² fördelat på cirka 200 byggnader.

Verksamhetslokalerna består huvudsakligen av: förskolor, fritidsgårdar, skolor, särskilda boenden, gruppboendestäder och lokaler med huvudsakligen kommunal verksamhet (Kommunhuset, Tornvillan, Ekebyhovs slott), fjärrvärmeanläggningar och brandstation. En ny gruppboendestad startar under 2015 och ett nytt särskilt boende i Stenhamra tas i bruk 2017.

Kombinationslokaler består av Kulturhuset i Ekerö centrum.

Uthyrningslokaler består främst av lokaler som hyrs ut som kontor (f.d. Henkelhuset, Stranden, Bryggavägen och Träkvista torg).

Anläggningarna består främst av Träkvistavallen och Svanängens IP inklusive hallar. Ekebyhovs Sporthall tillkommer under budgetperioden.

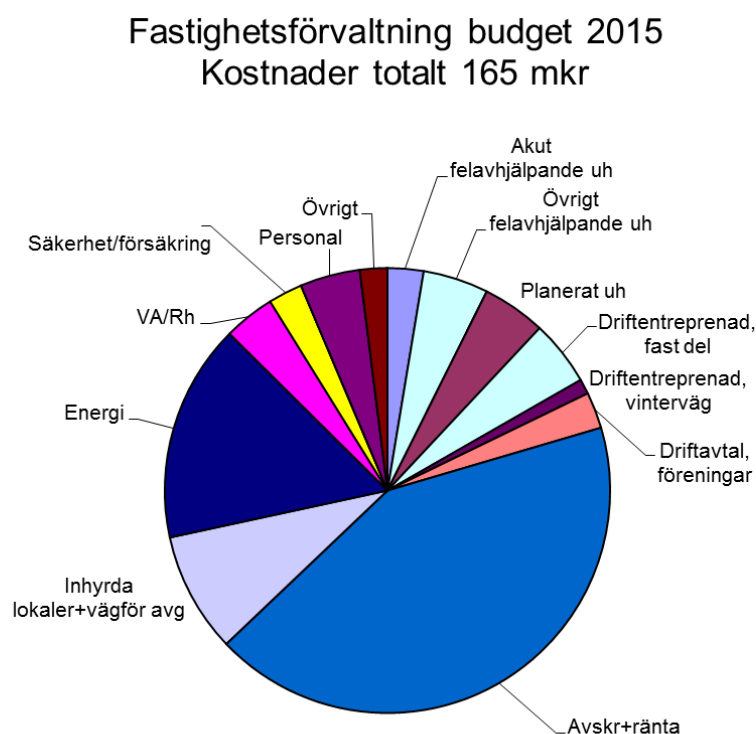
Tekniska nämnden har i sitt förvaltningsuppdrag att genomföra om-, ny- och tillbyggnad.

Fastighet Summa [tkr]	Utfall 2013	Budget 2014	Prognos 2014	Budget 2015	Budget 2016	Budget 2017
Intäkter	153 988	153 316	152 966	160 294	169 313	182 314
Kostnader	-162 013	-157 932	-165 000	-164 933	-174 859	-188 742
Netto	-8 025	-4 615	-12 034	-4 639	-5 546	-6 428

4.1.1 Kostnadsanalys

Fastighetsförvaltningens kostnader fördelar sig på nedanstående slag. Som tydligt framgår har investeringsbudgetens storlek en helt avgörande betydelse för kostnadsutvecklingen. Kapitalkostnader tillsammans med hyreskostnader för externa lokaler svarar för 50 procent av kostnaderna. El och uppvärmning är näst största kostnadspost med 17 procent och underhållet svarar sammantaget för 10 procent.

Driftentreprenaden innehåller en fast del och en rörlig del som påverkas av behovet av vinterväghållning i anslutning till alla lokaler och anläggningar



Kapital, avskrivningar och ränta

Internhyran regleras inför varje budget. Internräntan har sänkts inför budgeten 2015. Trots det stiger internhyrorna vilket beror på de stora investeringarna som ny pågår och färdigställs. Inför budgeten 2015-2017 beräknades internhyreshöjningen till serien 3,3 %; 5,2 %; 3,8 % för respektive år. Hade internräntan varit oförändrad till 2015 så hade höjningen av

internhyran varit 6,5 % för 2015. Som underlag för internhyreshöjningsbehovet förutsätts årliga investeringar inom ramen för kommunal egenfinansiering av investeringar. Beroende på om beslut fattas om större investeringar kan ökningstakten för kapitalkostnaderna och därmed internhyresbehovet vara underskattade. Kapitalkostnader för idrotts- och fritidsanläggningar budgeteras på det kommungemensamma avräkningskontot och belastar ej tekniska nämnden.

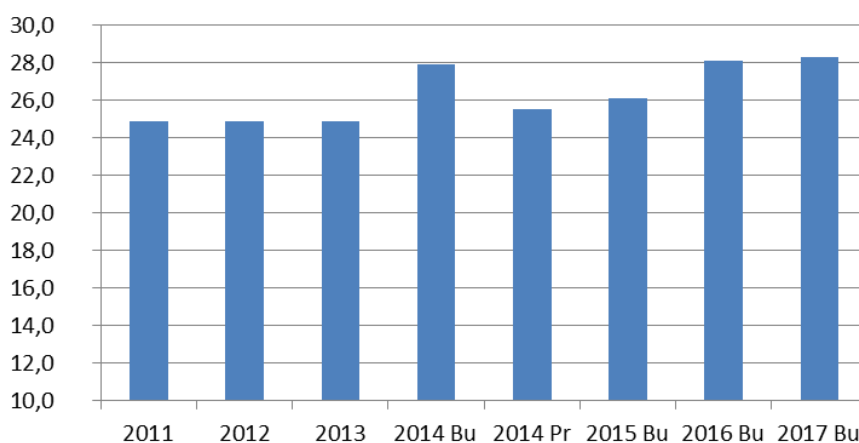
Inhyrda lokaler

Kostnaden för inhyrda lokaler varierar under budgetperioden. Paviljonger tillkommer och avvecklas. 2017 tillkommer det särskilda boendet i Stenhamra. Avgifter till bostadsrättsföreningar minskar i takt med successiv försäljning av bostadsrätter.

El och uppvärmning

Budget för el och uppvärmningskostnader baseras på en prognos 2014 och utfall tidigare år. Kostnaden bedöms därför som "normal" vilket gör att budgeten förutsätter även framtida normalår. Kostnaden för el och uppvärmning stiger på grund av större ytor, främst i och med att Ekebyhovs Sporthall tas i bruk 2016.

Energikostnader, mkr

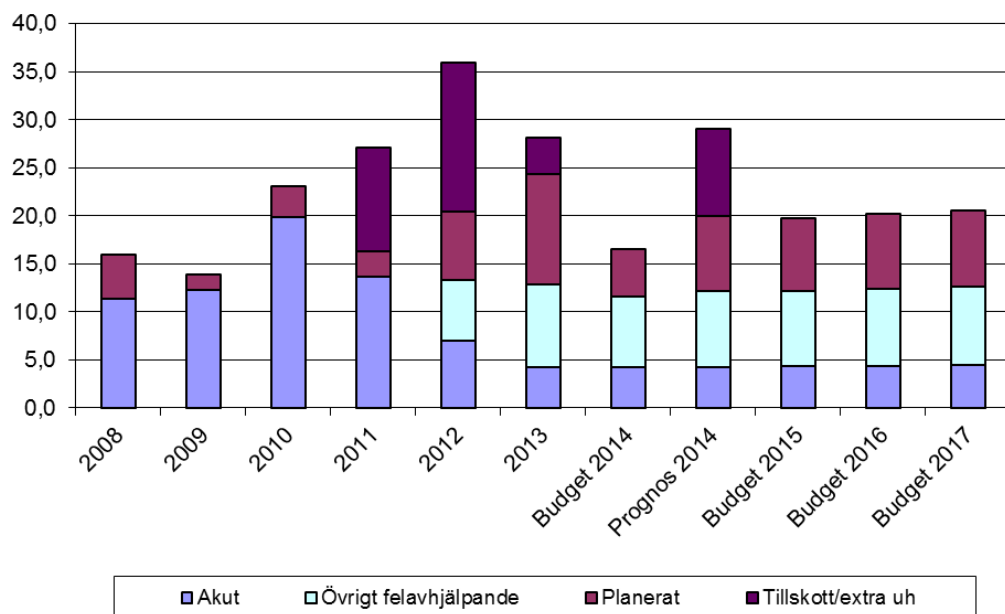


Underhåll

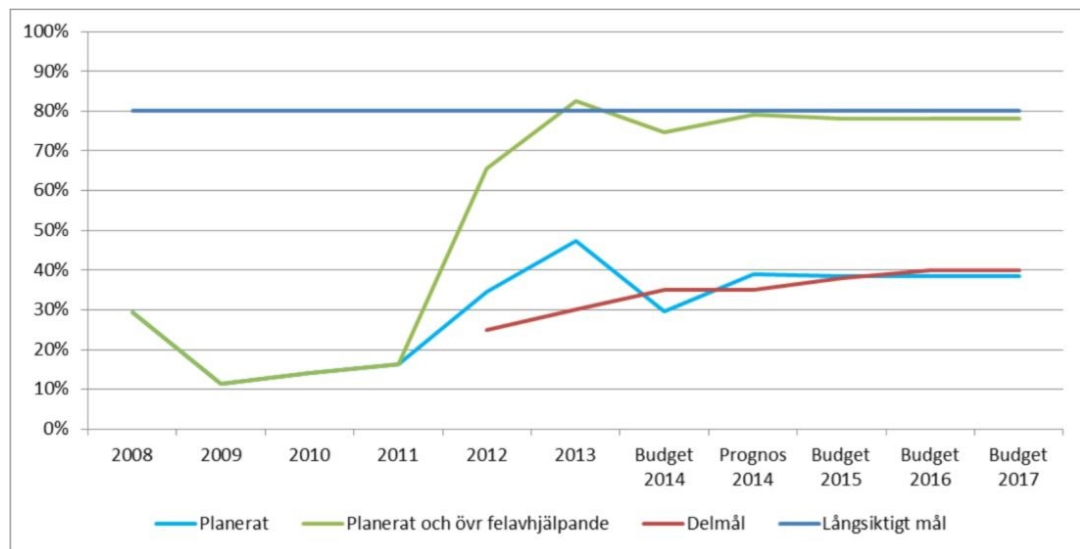
Utvecklingen för underhåll följs upp nogsamt under kommande budgetperiod och arbetet med underhållsplan och införande av systemstöd intensifieras. Underhållsnivån i budgetperioden är av samma omfattning som det förväntade utfallet 2014. Under 2014 utgår även extra medel utöver budget om 9 mkr för extra fastighetsunderhåll och att göra Ekerö ”vackrare, snyggare och tryggare”. Den absolut största delen används för underhållsarbeten. Målet att en större andel av underhållet ska vara planerat ligger fast.

En övergång till komponentavskrivning kan medföra att delar av det som idag definieras som planerat underhåll istället kommer att klassificeras som investering. Budgetförslaget har använt befintlig definition av underhåll.

Utvecklingen av underhållskostnaderna 2008-2017 och dess fördelning på underhållstyper framgår av följande graf.



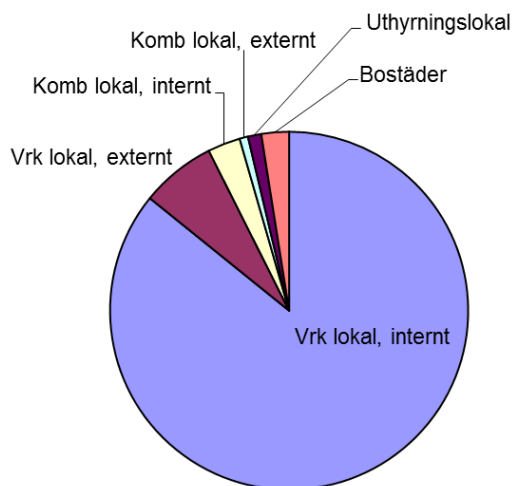
Andelen planerat underhåll budgeteras 2015 – 2017 till 38 % vilket är i nivå med prognosen 2014. Delmål enligt Tekniska nämndens mål nr 3 är att andelen ska vara 35 % 2014. Målet uppnås således. För 2015 föreslås budgeten utgöra målet. Utveckling och budget av andelen för planerat underhåll och övrigt felavhjälpande underhåll framgår av grafen nedan. Tillsammans utgör de cirka 80 % av underhållskostnaderna.



Intäkter per verksamhet

Intäkterna budgeteras 2015 till totalt 160 mkr varav verksamhetslokalerna står för drygt 90 procent. En sänkning av internräntan från 4,5 % till 3,9 % har beslutats inför 2015. Hade internhyran beräknats på samma sätt som tidigare år hade internhyrorna ökat med 6,5 procent istället för den aktuella höjningen på 3,3 % till 2015. Intäkter från externa hyresgäster följer villkoren i respektive avtal.

Fastighetsförvaltning budget 2015. Intäkter totalt 160 mkr



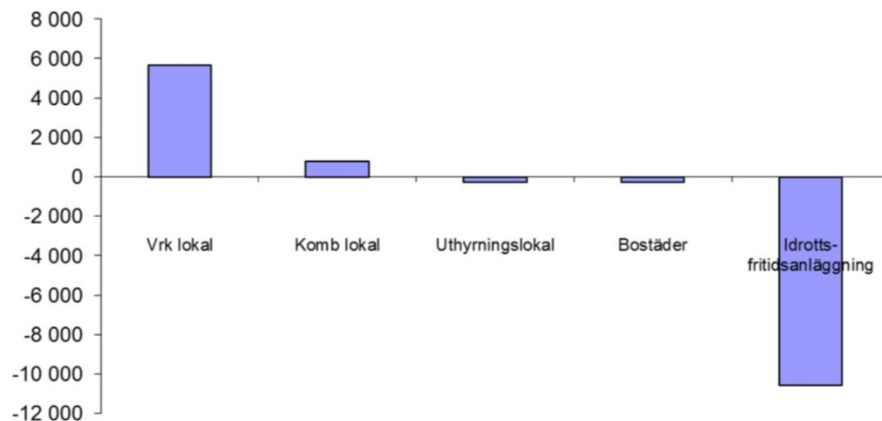
Resultat per verksamhet

Fastighetsförvaltning finansieras på tre olika sätt.

- Verksamhets- och kombinationslokaler finansieras genom internhyra och hyresavtal med externa hyresgäster.
- Uthyrningslokaler och bostäder finansieras genom externa hyror och verksamheterna ska ej generera underskott.
- Idrotts- och fritidsanläggningar genererar underskott och finansieras genom den budgetram som tilldelats tekniska nämnden.

En översikt över resultaten per verksamhet framgår nedan.

Fastighetsförvaltning budget 2015. Resultat totalt -4,6 mkr



Verksamhetslokaler

Tekniska nämnden erbjuder kärnverksamheterna skola, förskola, särskilt boende och omsorg fungerande lokaler för verksamheternas olika behov. Intäkter och kostnader för externa utförare som utför kommunalt finansierade tjänster ingår i verksamhetslokaler.

Stora förändringar av ytor sker under budgetperioden. Nybyggnationerna vid Färentuna, Träkvista och Närlunda skolor färdigställs och ersätter i flera fall gamla ofunktionella och slitna lokaler. Dessutom avvecklas flera paviljonger.

Nya lokaler färdigställs för omsorgen. Roshagen gruppbostad tas i bruk under 2015 och 2017 beräknas Stenhamra särskilda boende stå klart, vilket förklarar den starkt ökande kostnaden och intäkten 2017. Budgeten 2017 förutsätter att Färingsöhemmet kan användas för annan verksamhet. Det är viktigt att nu inleda en planering för att få en minimal omställningstid.

Fastighet						
Verksamhetslokaler						
[tkr]	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	141 064	140 705	140 706	148 372	157 239	170 161
Kostnader	-140 734	-136 540	-141 100	-142 697	-151 211	-164 736
Netto	330	4 165	-394	5 675	6 028	5 425



Kombinationslokaler

I begreppet kombinationslokaler, ingår bostäder, lokaler för kommunal verksamhet och kommersiella lokaler. Kulturhuset är den enda fastigheten som har dessa typer av lokaler.

Kulturhuset kommer under budgetperioden att genomgå en mer omfattande ombyggnad i anslutning till bibliotek och foajé. Hemtjänstens före detta lokaler återgår till att bli bostäder.

Fastighet						
Kombinationslokaler						
[tkr]						
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	6 308	6 151	6 000	5 919	6 089	6 196
Kostnader	-5 100	-4 675	-4 900	-5 127	-5 265	-5 349
Netto	1 208	1 477	1 100	792	824	847

Uthyrningslokaler

Tekniska nämnden hyr ut lokaler av skilda slag till näringsidkare. Det är både rum i "kontorshotell" och lokaler med olika ändamål.

Budgeten förutsätter, i enlighet med bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen, att de stora uthyrningslokalerna "Henkel" och Stranden är kvar under hela budgetperioden 2015-2017. "Henkel" fastigheten har både kommersiella hyresgäster som hyr c:a 500 kvm och interna kommunala hyresgäster som hyr drygt 800 kvm. Intäkter och kostnader för de interna hyresgästerna redovisas under verksamhetslokaler.

Vakansgraden har höjts något för att åstadkomma större flexibilitet för kommunens egna behov.

Fastighet						
Uthyrningslokaler						
[tkr]						
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	1 834	1 850	1 900	1 937	1 960	1 984
Kostnader	-2 334	-2 413	-2 400	-2 195	-2 216	-2 237
Netto	-500	-563	-500	-258	-256	-253

Bostäder

Bostäder består av förvaltning av kommunägda bostäder som mestadels bebos av pensionärer. Den hyresadministrativa delen av förvaltningen sköts av AB Ekerö Bostäder.

Budgeten antar en reducering av beståndet av bostadsrätter. Antalet bostadsrätter vid ingången av 2015 beräknas vara 31 st. I samband med vakans försäljs bostadsrätterna i enlighet med beslut av Kommunfullmäktige. En försäljning av totalt 15 bostadsrätter beräknas ske till och med 2017. Intäkter från försäljningar budgeteras hos Kommunstyrelsen. Övriga bostäder har under budgetperioden fortsatt kommunalt ägande eftersom de återfinns i Kulturhuset eller på exploateringsfastigheter.

Ett aktivt arbete sker för att hålla korta vakanstider före försäljningar. Försäljningarna driver inom överskådlig tid mer personella resurser.

Fastighet Bostäder [tkr]	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	4 613	4 523	4 273	3 979	3 937	3 883
Kostnader	-4 298	-4 257	-4 400	-4 242	-4 277	-4 309
Netto	315	266	-127	-263	-340	-426

Idrotts- och fritidsanläggningar

Verksamheten omfattar två ishallar - Vikingahallen och Allhallen, Tre stora idrottsplatser varav Svanängens IP och Träkvistavallen har konstgräs. I övrigt finns tre mindre idrottsplatser och idrottsplatser belägna i anslutning till skolor. På Tappströms- och Ekebyhovsskolan finns mindre planer för spontan idrott belagda med konstgräs. Vid Tappströmsskolan finns även en utomhus volleybollplan. I kommunen finns 3 skateboard parker. I Stenhamra finns elljus- och motionsspår. På Ekerö finns Ekebyhovsbacken. Bollhallen vid Tappströmsskolan liksom idrottshallar i anslutning till skolor redovisas som verksamhetslokaler och åsätts internhyra.

Under budgetperioden tillkommer stora ytor. Ekebyhavs Sporthall tas i bruk och dessutom tillkommer ytor vid Träkvistavallen och Svanängen. Drift- och underhållskostnaderna för de nya ytorna har budgeterats till 1 mkr/år och har

kunnat hanteras inom ram. Driftkostnader för reception och servering i Sporthallen budgeteras med fördel av Kultur- och Fritidsnämnden.

Kommunen har samarbete med Ekerö IK, Skå IK, Mälare SOK, Mälarearnas alpina skidklubb och Friluftsförbundet för drift av de större anläggningarna.

Verksamheten redovisar underskott beroende på att någon internhyra inte utgår. Finansieringen ingår istället i den ram som ges Tekniska nämnden. Kapitalkostnader för idrotts- och fritidsanläggningar budgeteras på det gemensamma avräkningskontot och belastar ej verksamheten inom Tekniska kontoret.

Verksamhetens omslutning har ökat kraftigt under senare år beroende på främst bättre kvalitet i redovisningen. Intäkter och kostnader för flera anläggningar redovisades tidigare under verksamheten Utemiljö. Tekniska nämnden följer numera bättre den verksamhetsindelning som beslutats av SKL. Kvaliteten är därmed bättre i den rapportering som sker till nationella organisationer och myndigheter. Nyckeltal och kommunjämförelser som beräknas nationellt ger därför i framtiden en mer rättvisande bild av Ekerö.

Fastighet						
Idrotts- och fritidsanläggningar						
[tkr]	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	169	87	87	87	88	90
Kostnader	-9 547	-10 047	-12 200	-10 672	-11 890	-12 111
Netto	-9 378	-9 960	-12 113	-10 585	-11 802	-12 021

4.2. Särskilda satsningar och prioriteringar för måluppfyllelse

Investeringar i främst nya skolor pågår med full kraft. Investeringarna ersätter uttjänta byggnader och paviljonger varigenom bättre och mer ändamålsenliga byggnader skapas. De nya byggnaderna ger förutsättningar för en effektivare energianvändning och i flera fall ersätts direktverkande eluppvärmning med vattenburen värme. Förutom en ändamålsenlighet och bättre energianvändning reduceras ytorna utan att kapaciteten påverkas negativt.

Idrotts- och fritidsanläggningarna byggs ut med främst Ekebyhovs Sporthall. Nya lokaler tillkommer för omsorgen i form av Roshagens gruppbostad och Stenhamra särskilda boende. Stenhamra uppföres av en extern fastighetsägare.

Budgetperioden innehåller satsningar på IT system för underhåll och projektstyrning.

Ekerö Direkt startar och kommer medföra ett annat arbetssätt där tydliga avtal etableras mellan Ekerö Direkt och Fastighetskontoret. En uppdelning av arbetsuppgifter mellan Fastighetskontoret och Teknik/exploatering tydliggöres samtidigt.

4.3. Effektiviseringar som ingår i budget

Paviljonger och gamla lokaler ersätts med moderna funktionella byggnader. Uppvärmningen ändras dessutom i flera fall från direktverkande el och olja till vattenburen värme.

Den fortsatta satsningen på underhåll och investering i nya byggnader skapar steg för steg en bättre standard på kommunens lokaler.

4.4 Förändringar som ingår i budget

En ny organisation skapas för fastigheter/anläggningar. Organisationen knyts närmare Ekerö Bostäder. Managementtjänster köps av Ekerö Bostäder.

Säkerhetschefen har flyttat till kommunledningen. En ersättare på halvtid är budgeterad för delar av säkerhetschefens arbetsuppgifter. En förstärkning budgeteras inom ekonomi- och avtalsadministrationen.

Internräntan har sänkts från 4,5 % till 3,9 %. Allt annat lika medför det minskade intäkter och kostnader med 4,4 mkr. Trots sjunkande internränta stiger internhyran på grund av de stora investeringarna.

Det ekonomiadministrativa stödet delas mellan Fastighetskontoret och Teknik/exploatering.

4.5 Riskbedömning och känslighetsanalys

Väderberoende faktorer är alltid en riskfaktor. Budgeten vilar på kostnaderna för ett normalår. El och uppvärmningskostnader, drygt 26 mkr och vinterväghållning, c:a 4 mkr bedöms kunna påverka utfallet uppåt eller nedåt med c:a 3 mkr.

Projektkostnader kommer att påverka kommunens framtida resultat. Dessa kostnader hanteras i särskilda beslut och är effekter av takten i genomförandet av investeringar.

Arbets sättet har utvecklats men är fortfarande till stor del personberoende. Organisationen är därför känslig för störningar. Arbetet med att införa systemstöd är nödvändigt men tvingas ofta stå tillbaka för mer akuta arbetsuppgifter.

5. Teknik och exploatering

5.1 Verksamhetens omfattning

Verksamhetsområdet är nytt från och med 2015. Det består av verksamheter som i huvudsak har medborgare och allmänhet direkt som främsta målgrupp.

De ingående verksamheterna är

- Väghållning
- Utemiljö-allmän plats
- Mark och exploatering
- Grundvattenleverans

Teknik och Exploatering						
Summa						
[tkr]						
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	2 162	2 145	2 318	2 248	2 347	2 375
Kostnader	-12 612	-12 114	-11 586	-12 630	-12 852	-13 079
Netto	-10 450	-9 969	-9 268	-10 382	-10 505	-10 703

Väghållning

Ekerö kommuns väghållaransvar omfattar c:a 25 km vägar, c:a 26 km GC-vägar och c:a 10 000 m² infarts- och övriga parkeringar.

Vinterväghållningen är en stor kostnad. Budget för vinterväghållning 2015 är 1,5 mkr vilket är samma som ett genomsnitt av utfallet de tre senaste åren.

Resultatet för Ekeröleden redovisas från och med 2015 hos kommunledningen. Verksamheten har hittills genererat ett underskott fram till och med avtalsåret 2012/13. Underskottet är balanserat av Trafikverket.

Kapitalkostnader för väganläggningarna budgeteras på det gemensamma avräkningskontot och belastar ej verksamheten inom Tekniska nämnden.



Teknik och Exploatering						
Väghållning						
[tkr]	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	478	478	472	475	485	495
Kostnader	-5 756	-5 450	-5 200	-5 660	-5 697	-5 734
Netto	-5 278	-4 972	-4 728	-5 185	-5 212	-5 239

Utemiljö allmän plats

Verksamheten Utemiljö, omfattar ca 500 000 m² mark, varav c:a 20 000 m² allmän platsmark, 20 lekplatser och allmän utsmyckning och underhåll av allmän platsmark.

Ekerö centrum är den största sammanhängande allmän platsmarken. Verksamheten innefattar skötsel av kommunens skogsinnehav samt Ekebyhovsparken med omnejd.

Verksamhetens omslutning har minskat kraftigt under senare år beroende på främst bättre kvalitet i redovisningen. Intäkter och kostnader för flera objekt redovisas numera under verksamheten idrotts- och fritidsanläggningar respektive verksamhetslokaler. Som exempel tillhör alla kostnader för skolgårdar verksamhetslokaler som redovisas hos fastighetsförvaltningen. Tekniska nämnden följer numera bättre den verksamhetsindelning som beslutats av SKL. Kvaliteten är därmed bättre i den rapportering som sker till nationella organisationer och myndigheter. Nyckeltal och kommunjämförelser som beräknas nationellt ger därför numera en mer rättvisande bild av Ekerö.

Teknik och Exploatering						
Utemiljö allmän plats						
[tkr]	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	141	120	200	88	90	91
Kostnader	-3 138	-3 364	-2 836	-2 426	-2 481	-2 538
Netto	-2 997	-3 244	-2 636	-2 338	-2 391	-2 447

Mark och Exploatering

Kommunens markinnehav omfattar ca 900 ha, varav cirka 400 ha utgörs av skogsmark, ca 110 ha av jordbruksmark och ca 130 ha flygfält.

Tekniska kontoret arbetar, på kommunstyrelsens uppdrag, aktivt i flera exploateringsprojekt för genomförande av bostäder och verksamheter mm. Vidare så besvarar kontoret planremisser, deltar i arbete med upprättande av genomförandebeskrivningar, upprättar exploateringskalkyler och utför ekonomiska lönsamhetsbedömningar.

Tekniska kontoret arbetar, på kommunstyrelsens uppdrag, kontinuerligt med identifiering av lämpliga försäljningsobjekt och avveckling av kommunens bostadsrätter.

Tekniska kontoret har en pågående dialog och möten med vägföreningar inom kommunen för att lösa gemensamma beröringspunkter. I det sammanhanget och vid exploateringsarbetet innebär det även en omfattande dialog med lantmäterimyndigheten i syfte att identifiera kvarstående oklarheter och fastighetsrättsliga genomförandeproblem.

Verksamhetens intäkter är arrendeintäkter för kommunens mark. Kostnaderna består av personal, konsultkostnader och utredningsuppdrag.

Intäkter och kostnader förbundna med exploateringsprojekt samt resultatet av försäljning av fastigheter och bostäder redovisas hos Kommunstyrelsen.

Teknik och Exploatering						
Mark och exploatering						
[tkr]	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	709	672	672	666	673	679
Kostnader	-2 933	-2 750	-3 000	-3 984	-4 104	-4 227
Netto	-2 224	-2 078	-2 328	-3 318	-3 431	-3 547

Grundvattenleveranser

Tekniska nämnden har två leveranspunkter för grundvatten: Ekerö centrum och Fantholmsvägen. Grundvattnet säljs till samfälligheter och nyttjare för



drift av värmepumpar. Verksamheten är inte bedömd att vara strategisk. I samråd med nyttjare söks andra lösningar när avtal löper ut eller andra uppvärmningslösningar, till exempel närvärme, kan erbjudas.

Kostnaderna avser främst el och underhållskostnader. Roslagsvatten har driftansvaret för leveranserna.

Teknik och Exploatering						
Grundvattenleverans						
[tkr]	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	834	875	974	1 019	1 099	1 110
Kostnader	-785	-550	-550	-560	-570	-580
Netto	49	325	424	459	529	530

5.2. Särskilda satsningar och prioriteringar för måluppfyllelse

Tekniska kontorets administrativa resurser förstärks inom exploatering, väg/utemiljö området och inom ekonomi. Budgetförslaget innehåller därför en förstärkning med två exploateringsingenjörer, en vägingenjör samt en ekonom som delas med Fastighetskontoret.

Exploateringsverksamheten kommer att öka i betydelse. Ett flertal exploateringar kommer att genomföras. Bland annat Wrangels väg och Ekerö Strand. Ett nära samarbete kommer ske mellan exploatering, väg och Roslagsvatten. Exploateringskalkyleringen och redovisningen utvecklas.

Fortsatta investeringar sker på lekplatser för att erbjuda en kreativ och säker lekmiljö. Ett samlat grepp över samtliga lekytor tas både i Stenhamra och i Ekerö tätort. Möjligheten att samutnyttja lekytor värderas i anslutning till skola/förskola. L(Ekerö) modellen är en arbetsmetod där skolor/förskolor agerar som referensgrupp för att i samarbete med teknik/exploatering skapa nya pedagogiska, kreativa och säkra gårdsmiljöer vid skolor/förskolor.

En förstärkning sker av miljön i Ekerö centrum bland annat genom förlängda städperioder och bättre vård av planteringarna. Skogsvården, speciellt bostadsnära, kräver större insatser. Slottsparken och äppelgenbankens skötsel

bör utföras av kvalificerad personal. Det sker främst genom att Tekniska nämnden tar ett helhetsansvar för driften av slottsparken.

De kommunala badplatserna besiktas årligen för att erbjuda en säker badmiljö. Två av badplatserna ligger på mark som kommunen arrenderar. En samlad bild av badplatserna och en strategi för framtida användning kommer redovisas i en badplatsplan.

Ekerö Direkt startar och kommer medföra ett annat arbetssätt där tydliga avtal etableras mellan Ekerö Direkt och Teknik/Exploatering. En uppdelning av arbetsuppgifter mellan Fastighetskontoret och Teknik/Exploatering tydliggöres samtidigt.

5.3. Effektiviseringar som ingår i budget

5.4 Förändringar som ingår i budget

En ny organisation skapas för exploatering/vägar/allmän plats.

Renhållning rapporterar till chefen för teknik/exploatering.
Renhållningsföretaget redovisas separat.

Det ekonomiadministrativa stödet delas mellan Fastighetskontoret och Teknik/exploatering.

5.5 Riskbedömning och känslighetsanalys

Riskerna är måttliga inom området. Främsta risk är kostnaderna för vinterväghållning men då de utgör endast en mindre del av kostnaderna så bedöms risken som måttlig.

Risker med personberoende på samma sätt som inom fastighetsförvaltningen.

6. Administration

Denna verksamhet består av personal-, konsult-, administrations-, lokal- och övriga kringkostnader.



Intäkterna inom administrationen består av en intern fördelning av kostnaderna till Fastighetskontoret, Teknik/Exploatering samt Renhållning. Kostnader för köpta tjänster från Ekerö Bostäder ingår från och med 2015.

Administration						
[tkr]						
	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2013	2014	2014	2015	2016	2017
Intäkter	9 483	11 962	12 062	12 893	13 280	13 678
Kostnader	-10 210	-12 268	-11 000	-12 893	-13 280	-13 678
Netto	-727	-306	1 062	0	0	0

7. Teknisk nämnd

Kostnaderna utgörs främst av ersättning till nämndpresidiet samt ledamöter och ersättare. Ersättningarna ligger fast under mandatperioden. Kostnad för nämndsekreterare redovisas direkt av Kommunstyrelsen.

Bilaga 1 Förslag till budget 2015 med inriktning 2016-2017 - ekonomisk

[illegible]



Bilaga 2. Volym ytor som underlag till budget

Följande tillkommande och avgående ytor har beaktas i budgetförslaget 2015-2017.

De största ytförändringarna/år			
	2015	2016	2017
Tillkommande	Färentuna nybygge 992 Närlunda 1109 Roshagen 510 Svanängen 300 Färingsöhemmet pav 1200 Fastighetskontor 250	Ekebyhovs Sporthall 2500 Sandudden 400	Stenhamra särsk. bo 3600
Avgående	Färentuna pav 722 Färentuna fsk rivn 763 Träkvista pav 720 Närlunda rivn 863 5 bostadsrätter förs 280	5 bostadsrätter förs 280	Färingsöhemmet pav -1200 5 bostadsrätter förs 280

Förvaldade ytor, m ²	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2014-12-31	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31
Skolor	55 239	55 008	55 408	55 408
Förskolor	16 247	16 247	16 247	16 247
Omsorg	15 436	17 146	17 146	20 746
Kultur utöver Kulturhuset	3 599	3 599	3 599	3 599
Räddningstjänst	1 550	1 550	1 550	1 550
Administration	4 882	5 132	5 132	5 132
Verksamhetslokaler	96 953	98 682	99 082	102 682
Kombinationslokaler	3 504	3 504	3 504	3 504
Uthyrningslokaler	2 525	2 525	2 525	2 525
Bostäder	3 991	3 654	3 373	3 092
Anläggningar-byggnader	5 900	6 400	8 900	8 900
Totala ytor	112 873	114 765	117 384	120 703
Paviljonger	4 514	4 692	4 692	3 222
Övriga inhyrda lokaler	2 677	2 927	2 927	7 727
Summa inhyrda lokaler TN	7 191	7 619	7 619	10 949
Externt uthyrda vrk lokaler	7 267	7 267	7 267	7 267
Bostäder, antal				
Ägda	40	40	40	40
Brf	31	25	20	15
	71	65	60	55

Bilaga 3. Ersättningsnivåer. Berör ej Tekniska nämnden

Bilaga 4. Sammanfattning förändringar i förslag till budget

Budgeten är uppdelad i enlighet med den nya organisationen med Fastighetskontor och Teknik/Exploatering. Säkerhetschefen redovisas hos kommunledningen och ansvaret för Ekeröleden övergår till kommunledningen. Tekniska nämnden köper ledningstjänster från Ekerö Bostäder.

Ekerö Direkt startar 2015-01-01 och kommer att medföra ett förändrat arbetssätt.

Tekniska nämnden har sex stycken delvis nya mål.

En förstärkning av bemanningen sker för att klara framtida behov främst inom väg/exploatering. En viss förstärkning sker även inom ekonomiadministrationen för att kunna genomföra utvecklingsprojekt så som införande av fastighetssystem, projektmodul i ekonomisystemet samt exploateringsredovisning.

Den förvaltade ytan ökar med 8 000 kvm fram till 2017. Antalet bostäder minskar med fem stycken per år.

Nyinvestering i nya skolbyggnader förstärker kapaciteten och är mer yteffektiva än befintliga lokaler. Underhållsbehov släcks ut. Paviljonger avvecklas och ersätts med permanenta byggnader. Nya lokaler tillförs omsorgen och idrott- och fritidsverksamheten.

Underhållskostnaderna hålls på en stabil nivå. Internhyrorna stiger på grund av ökade kapitalkostnader trots att internräntan är sänkt till 2015. Kapitalkostnaderna stiger på grund av att stora investeringar slutföres och tas i bruk.