

Ann-Sofie Fahlgren
Projektcontroller
ann-sofie.fahlgren@ekero.se

**PM Verksamhetsredovisning per mars 2019 Tekniska nämnden -
Fastighetskontoret**
Dnr TN19/3-022

Innehåll

PM Verksamhetsredovisning per mars 2019 Tekniska nämnden - Fastighetskontoret.....	1
Dnr TN19/3-022.....	1
Sammanfattning.....	2
1. Ekonomiskt utfall och prognos.....	3
2. Känslighetsbedömning.....	4
3. Väsentliga händelser i verksamheten.....	5
4. Investeringar.....	5

Bilagor:	
Bilaga 1 A:	Resultat
Bilaga 1 B:	Resultat per verksamhet
Bilaga 2:	Verksamhetsmått
Bilaga 3:	Specifikation investeringar

Sammanfattning

- Kvartalets resultat är i nivå med budget.
- Prognosen för helåret är ett resultat som överensstämmer med budget.
- Investeringarna beräknas uppgå till 116,8 mnkr under 2019 av Fastighetskontorets budget på 151,7 mnkr.
- TN, Fastighetskontoret förväntar sig kommande beslut från BUN, KFN, KS och förvaltningarna om att omdisponera medel på 41,5 mnkr under år 2019 för de aktuella projekten där förstudier och projektering pågår.
- De förvaltade ytorna uppgår till cirka 133 000 kvm vilket är i nivå med budget.
- Projektportföljen är välfylld och volymerna kommer att öka under mandatperioden.
- Äldreboendet Ekgården projekteras för en omfattande renovering och anpassning för att tillgodose Arbetsmiljöverkets krav på arbetsmiljön.
- Badhusprojektet drivs framåt med god fart och engagemang. Närmaste målsättningen är att politiskt förankra ramprogrammet för badhusets funktioner.



1. Ekonomiskt utfall och prognos

Resultatet under första kvartalet visar ett negativt underskott mot budget på 0,6 mnkr. Det verkliga resultatet ligger på budget. Differensen innefattar intäkter för hyror som tillhör perioden på 0,6 mnkr som inte är inläst i ekonomisystemet.

Prognosen för helåret är ett resultat som motsvarar budget.

Nedan redovisas sammanställningar för Fastighetskontoret totalt samt administration.

Tekniska nämnden, Fastighetskontoret						
Summa						
[tkr]	Utfall	Budget	Utfall	Budget	Prognos	Diff
	2018	jan-mar	jan-mar	2019	2019	Budget- prognos
Intäkter	214 042	55 083	54 312	220 332	220 332	0
Kostnader	-213 192	-55 323	-55 185	-207 432	-207 432	0
Netto	850	-240	-873	12 900	12 900	0
Kostnader utöver budget	-1 875					0
Netto totalt	-1 025	-240	-873	12 900	12 900	0

Totala kostnader inklusive administration- och politiska organisationens kostnader.

Varav administration:

Administration						
[tkr]						
	Budget	Utfall	Budget	Prognos	Diff	
	jan-mar	jan-mar	2019	2019	Utfall-	prognos
Intäkter						0
Kostnader	-2 118	-1 802	-8 938	-8 938		0
Netto	-2 118	-1 802	-8 938	-8 938		0



Underhållskostnader

Utfallet för den rörliga delen av kostnader för underhållsåtgärder är under det första kvartalet lågt och väntas öka under året och hamna i nivå med budget. Kostnaderna för den fasta delen har efter omförhandling av avtalet med driftentreprenören ökat vilket ligger som grund till de ökade kostnaderna i prognosen med ca 1,6 mkr.

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

Underhållskostnader						
[tkr]						
Samtliga fastigheter						
	Utfall	Budget	Utfall	Budget	Prognos	Diff
	2018	jan-mar	jan-mar	2019	2019	Budget-Prognos
Totalt	25 223	6 447	5 696	25 789	27 378	-1 589
Fast ersättning driftentreprenad	10 504	2 600	3 002	10 399	11 988	-1 589
Varav akut	1 777	743	294	2 970	2 970	0
Varav övr felavhj	8 337	2 365	1 502	9 460	9 460	0
Varav planerat	4 605	740	898	2 960	2 960	0
Andel akut	12%	19%	11%	19%	19%	
Andel övr felavhj	57%	61%	56%	61%	61%	
Andel planerat	31%	19%	33%	19%	19%	

2. Känslighetsbedömning

Socialförvaltningens dagverksamhet planeras att omlokaliseras till en paviljonglösning, från nuvarande förhyrda lokal. Orsaken är bland annat brister i brandskyddet som inte med rimliga insatser kan åtgärdas. En fördröjning i bygglovshanteringen, som ej beaktats, resulterar i en senareläggning av inflyttning vilket får som konsekvens att kommunen har tecknat ett nytt hyresavtal för ett kvartal.

Risken har redan inträffat och kan utökas beroende på tid för bygglovshanteringen.

3. Väsentliga händelser i verksamheten

- Fastighetskontoret flyttade till nyrenoverade aktivitetsbaserade kontor i kommunhuset under februari.
- Ett reviderat internhyressystem har tagits fram i samarbete med ekonomistaben. Syftet är att tydliggöra och kvalitetssäkra lokalkostnader per objektnivå och att ha en internhyresgäst för varje objekt. Förutom kostnadsberäkningar så har ett uppdaterat regelverk tagits fram med syfte att tydliggöra hyresförhållandet. Systemet inarbetas i budgeten för 2020.
- Ett arbete pågår för att ta fram en reviderad gränsdragningslista som ska gälla mellan Fastighetskontoret och kommunens interna hyresgäster. Syftet är att öka tydligheten och transparensen i hyresförhållandet. Målsättningen är att gränsdragningslistan ska färdigställas under Q2.
- Hyresförhandling har under Q1 skett mellan hyresgästföreningen och Ekerö kommun för bostäder ägda av kommunen. Hyreshöjningen fastställdes till cirka 2,1%. Förhandlingen har föregåtts av ett internt analysarbete.
- Utbyggnad av Träkvistaskolan med två klassrum färdigställdes för inflyttning under februari.
- Arbetet med en totalrenovering av köket i Ekebyhovsslott påbörjades efter jul- och nyårsuppehållet. Orsaken är en fuktskada kring frysutrymmen som spridit sig i omgivande konstruktioner. Efter rivning uppdagades brister i andra byggnadsdelar som nu samtidigt åtgärdas.

4. Investeringar

Investeringarna inom Fastighetskontorets budget under 2019 beräknas uppgå till 116,8 mnkr av de budgeterade medel på 151,7 mnkr där beslut fattas av Tekniska nämnden.

Fastighetskontoret förväntar sig kommande beslut från BUN, KFN, KS och förvaltningarna om att omdisponera medel på 41,5 mnkr under år 2019. Totalt en investeringsbudget på 193,2 mnkr.

Första kvartalets investeringar uppgick till 13,2 mnkr.

Ett flertal investeringsprojekt pågår i olika skeden. Projektportföljen är välfylld och volymerna kommer att öka under mandatperioden. Flera förstudier, programhandlingar och projekteringar pågår för att tillskapa större ytor och mer ändamålsenliga lokaler för skolor, förskolor, äldreboende och idrottsanläggningar.

Fastighetskontoret ger underlag till ett flertal pågående planarbeten för att skapa förutsättningar för behovet av verksamhetslokaler.

Utfall och prognos per projekt redovisas i bilaga 3.

Tkr							
Budget TN	Budget överförd från fg år	Budget från BUN, KS, SN	Budget omdisp. Inom TN	Budget Tot summa	Ack utfall mars	Prognos mars	Avvikelse Budget - Prognos
123 750	23 937	4 000		151 687	13 163	116 772	34 915

Förväntad bdg, omdisp från andra nämnder, förvaltningar till TN	Prognos mars	Avvikelse Budget - Prognos
41 550	30 268	4 382

Urval av investeringsprojekt

- Badhus, framtagning av ramhandlingar och program för ersättningslokaler inom Träkvistavallen.
- NEXT etapp 3 och 4
 - Under Q1 har upphandling skett och byggnation påbörjats av NEXT etapp 3, vilket omfattar 2 korridorer. Projektering av etapp 4 pågår.
- Ekgårdens äldreboende och evakueringslösning, projektering och upphandling.
- Investeringar i skolor och förskolor. Ett flertal projekt pågår i olika skeden.
 - Skolkapacitet Ekebyhovskolan.
 - Skolkapacitet Sanduddens skola.
 - Drottningholms förskola.
 - Ekebyhovskolan, paviljonger för utökad skolkapacitet.
- Ekebyhofs slott
 - Renovering av kök samt den s.k. kuskbostaden



Bilaga 1A

Resultat

Tekniska nämnden / Fastighetskontoret

Tkr, inkl interna transaktioner

	Budget jan-mar 2019	Utfall jan-mar 2019	Budget 2019	Prognos 2019	Avvik 2019
Summa externa intäkter	4 655	4 362	18 621	18 621	0
- varav statsbidrag	0	0	0	0	0
Summa interna intäkter	50 428	49 950	201 711	201 711	0
- varav driftsersättningar		11			0
- varav lokalhyresersättning / intern hyresintäkt	50 428	49 939	201 711	201 711	0
Summa Intäkter	55 083	54 312	220 332	220 332	0
Personalkostnader inkl po	-1 807	-1 675	-7 694	-7 694	0
Lokalhyra intern	0	0	0	0	0
Lokalhyra extern	-8 998	-9 185	-35 991	-35 991	0
Övriga externa kostnader	-21 052	-22 166	-69 861	-69 861	0
Driftsersättning	0	0	0	0	0
- varav driftsersättningar	0	0	0	0	0
- varav lokalhyresersättning	0	0	0	0	0
Övriga interna kostnader	-34	-17	-155	-155	0
Köp av huvudverksamhet	0		0	0	0
Avskrivningar o internränta	-23 433	-22 143	-93 731	-93 731	0
Summa Kostnader	-55 323	-55 185	-207 432	-207 432	0
Nettokostnad	-240	-873	12 900	12 900	0



Bilaga 1B

EKERÖ KOMMUN													
utfall/prognos per 2019-03													
Förklar	Budget 2019 perioden			Utfall 2019 perioden			Avvik netto perioden	Budget 2019			Prognos 2019		
	Intäkt	Kostnader	Netto	Intäkt	Kostnader	Netto		Intäkt	Kostnader	Netto	Intäkt	Kostnader	Netto
RESULTAT	55 083	-55 323	-240	54 312	-55 185	-873	-634	220 332	-207 432	12 900	220 332	-207 432	12 900
Fastighet	55 083	-55 237	-154	54 312	-54 196	116	270	220 332	-207 032	13 300	220 332	-207 032	13 300
Verksamhetslokal	47 892	-47 707	185	47 502	-46 512	990	805	191 569	-179 120	12 449	191 569	-179 120	12 449
Kommersiell lokal	578	-830	-252	614	-809	-195	58	2 310	-2 757	-447	2 310	-2 757	-447
Bostäder	2 193	-2 213	-20	2 246	-2 319	-73	-52	8 770	-8 549	221	8 770	-8 549	221
Idrotts- och fritidsanl	4 421	-4 495	-85	3 950	-4 555	-606	-540	17 683	-16 607	1 076	17 683	-16 607	1 076
Politisk organisation		-96	-96		-96	-96	-9		-400	-400		-400	-400
Prellevskulder					-895	-895	-895						

Bilaga 2

Avvik (+) fler än budget (-) färre än budget	Prognos 2019-12-31	Budget 2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Summa förvaltade m2 uthyrbar yta	134 686	132 947	132 984	133 113	126 678	118 528	113 685
Verksamhetslokaler	113 399	111 685	111 741	114 797	109 866	105 469	100 225
Kommersiella lokaler	2 810	2 829	2 810	2 829	2 920	2 940	3 252
Bostäder	9 192	9 148	9 148	6 202	4 607	3 919	4 008
Idrott/fritidsanl, byggnader	9 285	9 285	9 285	9 285	9 285	6 200	6 200
Varav m2 uthyrbar yta:							
Inhyrda paviljong	6 030	5 252	5 352	5 372	5 275	5 050	4 509
Inhyrda lokaler övriga	15 442	14 102	15 612	15 182	7 926	5 765	2 927
Extern uthyrda verksamhetslokaler	6 994	6 914	6 994	7 174	7 174	7 174	7 267
Lokalbank	3 757	4 460	3 188	3 741	2 072	2 402	238
Antal bostäder, brf	29	29	29	29	29	27	31
Antal bostäder, övr	60	60	60	60	54	41	41
Antal bostäder, Färingsöhemmet	32	32	32	32			

Bilaga 3

Tkr

Huvud Projekt	Budget TN	Budget överförd från fg år	Budget från BUN, KS, SN	Budget omdisp. Inom TN	Budget Tot summa	Ack utfall mars	Prognos mars	Avvikelse Budget - Prognos	Slutår
1042 Energisparåtgärder						- 2	- 2	2	2019
1045 Utemiljö fsk/skolor	5 000	2 300			7 300	818	5 067	2 233	
1048 Inre- yttre renov alla fsk/sk	9 000	3 129			12 129	822	12 094	35	
1050 Övrig	4 000	1 200			5 200	726	2 462	2 738	
1052 Teknik- och Energi alla objekt	6 000	3 500			9 500	3 387	6 618	2 882	
1060 Säkerhet	3 000				3 000	460	3 000		
1129 Inre renoveringar skolor						- 95	- 95	95	2019
1154 Idrottsanläggningar	4 000				4 000		2 500	1 500	
1450 Övriga fastigheter renovering	10 000	2 368			12 368	842	8 131	4 237	
1490 Inre renovering övr fast						- 23			2019
2005 Skolkapacitet Ekebyhov skola		1 300			1 300	22	1 300		2023
2006 Stenhamra vrk lokaler		100			100	1	10	90	2019
2012 Skolkapacitet Sandudden skola		1 452			1 452	33	1 452		2022
2014 Träkivista sk, 2 nya klassrum		1 400			1 400	293	1 400		2019
2015 Ekgårdens Måltidsmiljö		500			500			500	2020
2017 Ekgårdens område renovering	22 000	131			22 131	908	12 000	10 131	2020
2018 Kullens måltidsmiljö	1 000				1 000		1 200	- 200	2019
2019 Munsö skola	10 250	1 880			12 130	20	10 880	1 250	2019
2020 Skogsbäckens förskola	8 500	353			8 853	24	8 853		2020
2021 Stamvägens förskola		328			328	16	328		2021
2022 Stockby vårdcentral		694			694	732	794	- 100	2019
2023 Stenhamra skolområde utbyggnad		258			258	5	258		2024
2024 Stenhamra fsk ersätter bef		495			495	3	495		2019
2025 NEXT Ekerö	20 000	936			20 936	638	12 106	8 830	2022
2027 Ny fsk Drottningholm		969			969	1 398	969		2020
2028 Solbacken ny fsk						3	3	- 3	2023
2029 Badhus Träkivista idplats						116	116	- 116	2021
2030 Ekebyhov temp pav 6st klassrum			4 000		4 000	24	4 000		2019
2031 Ekgården evakuerin paviljonger	1 500				1 500	56	1 500		2020
2032 Bergvärme Uppgårdskolan	5 000				5 000	129	129	4 871	2019
2033 Paviljong dagcenter 2033	3 000				3 000		3 000		2019
2034 Sandudden ny ventilation	4 000				4 000		4 000		2019
2035 Svanängen omkl- aktivitet ytor						3	3	- 3	2020
2194 Fastighetssystem		200			200		200		
2333 Ekebyhov slott flera byggnader	5 000	443			5 443	1 746	9 943	- 4 500	2019
2341 Allhallen	500				500	58	58	442	2019
2364 Reservkraft	2 000				2 000		2 000		2019
	123 750	23 937	4 000		151 687	13 163	116 772	34 915	

Huvud Projekt	Budget från Nämnd	Förväntad bdg för omdisp fr andra nämnder, förvaltningar till TN	Prognos mars	Avvikelse Budget - Prognos	Slutår
2005 Skolkapacitet Ekebyhov skola	BUN	5 000	5 000		2023
2012 Skolkapacitet Sandudden skola	BUN	11 900	5 000	6 900	2022
2013 Kulturhuset ombyggnation	KFN	750	750		2019
2021 Stamvägens förskola	BUN	2 700	1 600	1 100	2021
2023 Stenhamra skolområde utbyggnad	BUN	1 200	1 200		2024
2023 Stenhamra skolområde utbyggnad	KFN	1 200	1 200		2024
2024 Stenhamra fsk ersätter bef	BUN	2 000		2 000	2019
2027 Ny fsk Drottningholm	BUN	11 000	10 000	1 000	2020
2028 Solbacken ny fsk	BUN	500	487	13	2023
2029 Badhus Träkivista idplats	KS	5 000	4 734	266	2021
2035 Svanängen omkl- aktivitet ytor	KFN	300	297	3	2020
		41 550	30 268	4 382	

Total budget "ink. förväntad budget 193,2 mnkr

Total prognos "ink. förväntad prognos" utfall 147,0 mnkr