

Tekniska nämnden

§ 44

Verksamhetsredovisning per augusti 2018 (TN18/5)

Beslut

1. Tekniska nämnden godkänner verksamhetsredovisningen per augusti och överlämnar den till Kommunstyrelsen.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Sammanfattning

Tekniska nämnden har genomfört uppföljning av verksamheten inom nämndens områden. Uppföljningen innefattar utfall per augusti och prognos helår 2018.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande - Verksamhetsredovisning per augusti 2018
- PM Tekniska nämnden Fastighetskontoret - Verksamhetsredovisning per augusti 2018

Expedieras till

Kommunstyrelsen
Fastighetskontoret
Ekonomienheten

Carl Pålsson
Nämndsekreterare
carl.palsson@ekero.se

nämnden
Tekniska

Verksamhetsredovisning per augusti 2018

Dnr TN18/5

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner verksamhetsredovisningen per augusti och överlämnar den till Kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Tekniska nämnden har genomfört uppföljning av verksamheten inom nämndens områden. Uppföljningen innefattar utfall per augusti och prognos helår 2018.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande Tekniska nämnden, 2018-09-24

PM Tekniska nämnden, Fastighetskontoret - Verksamhetsredovisning per augusti 2018.

Ärendet

Resultatet per augusti är 2,1 mkr bättre än budget. Prognosen för helåret är ett resultat 2,7 mkr sämre än budget och kan hänföras till rivning del av HVB Stenhamra, samt rivning av ett hus på Uppgårdsvägen 4, Stenhamra.

Tekniska nämnden , Fastighetskontoret						
Summa						
[tkr]	Utfall	Budget	Utfall	Budget	Prognos	Diff
	2017	jan-aug	jan-aug	2018	2018	Utfall- prognos
Intäkter		142 668	142 147	214 000	212 867	-1 133
Kostnader		-143 694	-140 022	-213 062	-211 884	1 178
Netto	0	-1 026	2 125	938	983	45
Kostnader utöver budget			-1 087		-2 700	-2 700
Netto totalt	0	-1 026	1 038	938	-1 717	-2 655

Investeringsmässigt har 29,6 mkr använts per augusti. Årsprognosen är 76,3 mkr. Budget uppgår till 120,5 mkr. Skillnad mellan budget och prognos kan förklaras med att flera projekt är i samma planeringsfas vilket belastar olika funktioner i processen. Flera tjänster har under året varit vakant därav har investeringar inte utförts i den takt som planerats.

Beslutet expedieras till

Kommunstyrelsen
 Fastighetskontoret
 Ekonomienheten

Tommy Eriksson
 Chef för fastighetskontoret

Jonas Tingvall
 Fastighetschef

Jonas Tingvall
Fastighetschef
jonas.tingvall@ekero.se

Tekniska nämnden Verksamhetsredovisning per augusti 2018.....	2
1. Verksamhet och ekonomi i korthet.....	2
1.1 Måluppfyllelse.....	2
1.2 Prioriterade uppdrag och satsningar	2
1.3 Perioden resultat och ekonomisk prognos helår	2
1.4 Flyktingmottagande och integration	3
1.5 Årets internkontroll.....	3
2. Måluppfyllelse.....	4
2.1 Fastighetskontorets verksamhetsmål	4
2.2 Ekerö kommuns verksamhetsmål	6
3. Verksamhetsuppföljning	7
3.1 Prioriterade uppdrag och väsentliga händelser under året.....	7
3.2 Verksamhetsmål	8
4. Ekonomi	9
4.1 Utfall perioden januari-augusti	9
4.2 Prognos utfall och resultat vid årets slut.....	10
4.3 Utfall och prognos särskilda satsningar	10
5. Riskbedömning för året	11
6. Investeringar	11
6.1 Urval av investeringsprojekt	12
7. Framåtblick.....	12

Bilagor:

Bilaga 1:	Resultatrapport
Bilaga 2:	Resultat per verksamhet
Bilaga 3:	Verksamhetsmått
Bilaga 4:	Investeringar

Tekniska nämnden Verksamhetsredovisning per augusti 2018

Dnr TN18/5

1. Verksamhet och ekonomi i korthet

1.1 Måluppfyllelse

Tekniska nämnden har fem mål. Inget mål har helt uppfyllts men arbeten har påbörjats och pågår.

1.2 Prioriterade uppdrag och satsningar

Investeringarna beräknas uppgå till 76,3 mkr under 2018. Budget är 120,5 mkr för Fastighetskontorets investeringar och de projekt där igångsättningsbeslut är fattat av antingen KS/BUN/SN och medel överförts till Fastighetskontoret.

De förvaltade ytorna uppgår till cirka 133 000 kvm vilket är i nivå med budget.

Kompetensförstärkning behöver ske inom flera områden. Arbetsbelastningen inom Fastighetskontoret är fortsatt mycket hög inom projekt, förvaltning och administration. Situationen beräknas bestå under 2019 tills kontoret är fullt bemannat.

1.3 Perioden resultat och ekonomisk prognos helår

Periodens resultat är 2,1 mkr bättre än budget och består till stor del av lägre kostnader för administration och kapitalkostnader

Prognosen för helåret är 2,7 mkr lägre än budget. Resultatet kommer att belastas med kostnader utöver budget för rivning del av HVB Stenhamra, utrantering anläggningar HVB Stenhamra samt rivning av ett hus på Uppgårdsvägen 4, Stenhamra.



Tekniska nämnden, Fastighetskontoret						
Summa [tkr]					Diff	
	Utfall 2017	Budget jan-aug	Utfall jan-aug	Budget 2018	Prognos 2018	Budget- prognos
Intäkter		142 668	142 147	214 000	212 867	-1 133
Kostnader		-143 694	-140 022	-213 062	-211 884	1 178
Netto	0	-1 026	2 125	938	983	45
Kostnader utöver budget			-1 087		-2 700	-2 700
Netto totalt	0	-1 026	1 038	938	-1 717	-2 655

Resultat inklusive politiska organisationens kostnader 400 tkr

Jämförelse utfall helåret 2017 i tabellen med admin. och politiska kostnaden utgår då FA och Tex har delat ekonomin.

1.4 Flyktingmottagande och integration

Fastighetskontoret samverkar med SOC och samordnare inom Kommunledningen med målsättningen att stödja vid framtagandet av bostäder. Fastighetskontoret kommer att fortsatt ha en nära dialog med för att konstruktivt och kreativt försöka hantera eventuella uppkomna behov.

Mottagande av flyktingar och nyanlända kan påverka behovet av lokaler och bostäder med mycket kort varsel.

En förutsättning för en effektiv hantering av bostäder är att rutiner för bl.a. avtal, betalningsflöden och felanmälan mellan involverande parter, d.v.s. Fastighetskontoret, Socialkontoret och Ekerö Bostäder. Nya tydliga rutiner har under året arbetats fram vilket sannolikt kommer att minska behovet av icke värdeskapande administration m.m.

HVB hemmet i Stenhamra kommer att finnas som en resurs under 2019 tills att bygglov löper ut och rivning måste ske.

Inom det inhyrda objektet Sundsgården går det sannolikt att merutnyttja lokaler för t.ex. integrationsbehov.

1.5 Årets internkontroll

Arbetet med internkontroller fortsätter enligt internkontrollplan för 2018 antagen av TN. Rapportering sker till TN under kvartal 1 2019.



Risk och väsentlighetsanalys					Internkontrollplan 2017			
Område	Risk 2017	2017			Kontrollmoment som ska följas	Ansvarig kontr	Metod	Frekve
		Sannolikhet	Konsekvens	Sammanvägd risk				
Legala/internt reglemente	LOU. Upphandling	3	3	9	Andel upphandlat	KL	Korstabell Styret och värdering tillsammans med upphandling	1 ggr/år
Finansiell/ekonomistyrning	Leveranskontroll-fakturagranskning	4	3	12	Faktura - leverans	KL	Stickprov	1-2 ggr/år
Personal-volym&kompetens	Bibehålla kompetens	4	4	16	Vision. Arbetsätt. Motivation. Arbetsbeskrivning. Kompetensutveckling	TE/JO	Medarb und.sökn HME. Gemensam konferens Regelbundna avst.möten Personalomsättning	0,5 ggr/år 1 gång/år Flera ggr/år
Personal och rutiner	Besiktningar och kontroller. Namnändrat från bristande systemstöd.	4	3	12	Sammanställningar aktuella och kompletta. Tidigare "Utvecklingsresurser. Projektspec, tid och kostnader för fastighetsystem"	FastC	Genomförda besiktningar och kontroller	löpande
Kommunikation	Handhavande inkomna handlingar	3	4	12	Svarstid. Obesvarade.	TE/JO	Stickprov. Antal obehandlade mail i funktionsbrevlåda (> 2 dagar). Statistik från Ekerö Direkt/Artwise.	Stickprov 2ggr/år

2. Måluppfyllelse








2.1 Fastighetskontorets verksamhetsmål

Tekniska nämnden arbetar med att uppfylla de delar, av den av kommunfullmäktige antagna plattformen för mandatperioden, som den kan påverka.

Kommunfullmäktige beslutade om målområden för mandatperioden 2015–2018 i juni 2015 och Tekniska nämnden beslutade om sina mål för mandatperioden i september 2015. Här redovisas uppföljning av dessa mål.

Bedömning status augusti 2019		T	1	2	3	4
1. Servicenivå för brukare.	FAST	↑ ●			V	
2. Projektbudget ska hållas.	FAST	↑ ●			V	
3. Effektiv energianvändning.	FAST	← ●		V		
4. Minskad klimatpåverkan genom reduktion av CO ₂ utsläpp från kommunens verksamhet.	FAST	← ●		V		
5. Effektivt underhåll av fastigheter.	FAST	← ●		V		

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		

Kommentarer kring respektive mål.

1. Syfte: Bra bemötande och servicenivå för interna och externa brukare.

Dialoger med hyresgäster och brukare pågår löpande under året, samtlig personal inom Fastighetskontoret genomför kunddialoger inom sina respektive ansvarsområden.

Fastighetskontoret har tillsammans med SOC genomfört ett arbete för att tydliggöra processen för uthyrning och administration av bostäder, arbetet har varit positivt och värdeskapande.

Ett internt arbete har påbörjats för att strukturera kunddialogen mellan Fastighetskontoret och interna hyresgäster. Ett förslag beräknas vara klart under Q1 2019.

2. Syfte: Projektbudget ska hållas.

Ekerö kommuns projektmodell har under 2018 implementerats inom Fastighetskontoret. Modellen ger förutsättningar för en bättre ekonomisk styrning i projekten. En anpassning av modellen, för byggnadsentreprenader, behöver göras. Arbetet beräknas vara klart under första halvan av 2019.

3. Syfte: Minska kostnaderna för energi och uppnå lägre miljöbelastning.

Investeringar i energieffektiva tekniska lösningar och system har genomförts. Exempelvis utbyte av ventilation- och värmesystem på Sundby förskola. Direktverkande el har ersatts av vattenburet system kopplat till bergvärme.

På Uppgårdsskolans har nya mer energieffektiva fönster installerats.

I det pågående renoverings- och utvecklingsprojektet i kommunhuset så sker utbyte av fönster i vissa delar, isolering av vindbjälklaget genomförs också.

Ett projekt för installation av modern LED-teknik i Knalleborgs förskola har påbörjats. Arbetet sker i nära dialog med verksamheten. Förutom energiaspekten så är förväntningarna höga att den nya tekniken ska förbättra trivseln och arbetsmiljön. Ambitionen är också att projektet ska ge viktiga erfarenheter inom avancerad belysningsteknik.

4. Syfte: Bidra till en hållbar utveckling genom reduktion av CO₂ utsläpp.

Borttagande av oljepannor och konvertering till bioolja genomförs löpande.

Fastighetskontoret har deltagit i förberedande planeringsarbeten kring Närvärmeprojektet som på sikt kommer ge minskade CO₂ utsläpp.

5. Syfte: Bibehålla fastigheternas funktion och standard.

Implementeringen av ett nytt driftavtal ökar förutsättningar för att bibehålla och utveckla fastigheternas standard och funktion. Arbetet med att styra mot planerade- och proaktivt underhållsinsatser fortsätter. Med en framtida aktiv långsiktig underhållsplanering kan nivåerna av akut-och felahjälpande underhåll ytterligare förväntas minska.

Betydande insatser i lek- och utomhusmiljöer har genomförts för att kunna erbjuda stimulerande, pedagogiska och säkra miljöer. Detta arbete kommer att fortsätta under nästa budgetperiod.

2.2 Ekerö kommuns verksamhetsmål

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2015 om fem målområden för mandatperioden 2015–2018. Tekniska nämnden har omsatt de kommunövergripande målen till mål för Tekniska nämnden. Kopplingen mellan kommunfullmäktiges målområden och Tekniska nämnden mål framgår av nedanstående uppställning.

Tekniska nämnden genom Fastighetskontoret och Teknik- och exploateringskontoret har ett brett uppdrag. I flera fall har Tekniska nämnden en stödjande roll till andra nämnder så att deras mål kan realiseras.



KF målområden	TN verksamhetsmål
1. Skola och förskola	Mål 5. Effektivt underhåll av fastigheter.
2. Äldre medborgare och medborgare med funktionsnedsättning	Mål 5. Effektivt underhåll av fastigheter.
3. Medborgarperspektiv	Mål 1. Servicenivå Mål 5. Effektivt underhåll av fastigheter.
4. Samhällsutveckling	Mål 3. Effektiv energianvändning. Mål 4. Minskad klimatpåverkan.
5. Ekonomi	Mål 2. Projektbudget ska hållas Mål 3. Effektiv energianvändning Mål 5. Effektivt underhåll av fastigheter.

3. Verksamhetsuppföljning

3.1 Prioriterade uppdrag och väsentliga händelser under året

Kompetensförsörjningen är en central fråga för Fastighetskontoret. I ett läge när kommunen utvecklas så kommer behovet av kompetens att öka i takt med ökade investerings- och förvaltningsvolymerna. Under Q3 2018 har en ersättningsrekrytering av en ekonom genomförts. Rekrytering av en projektledare pågår och en ny medarbetare beräknas vara på plats kring årsskiftet 2018/2019. En rekrytering av ytterligare en fastighetsförvaltare har påbörjats och beräknas avslutas under Q1 2019.

Flera stora investeringsprojekt är i tidiga planeringsfaser. En utmaning är att flera projekt tidsmässigt är i samma planeringsfas vilket belastar olika funktioner i processen, både inom Fastighetskontoret men och hos interna kommunala kunder och hos upphandlade konsulter.

I kommunens centrala förvaltningsbyggnad, kommunhuset, pågår betydande ROT-arbeten för att tillskapa kontorslokaler för en samlad kommunal administration och ledning. Projektet går under arbetsnamnet "NEXT". Den

äldre planlösningen bryts upp till förmån för mer öppna kontorsytor som främjar dialog och kommunikation. I samband med dess åtgärder uppgraderas byggnadens installationer och tekniska system. Arbetena beräknas slutföras under nästkommande budgetperiod.

Under 2018 har ett omfattande arbete genomförts i samarbete mellan Fastighetskontoret och Kultur och fritid. Syftet är bl.a. att förändra ansvar och roller för fastighets- och verksamhetsanknuten drift för anläggningarna Träkvistavallen och Svanängens IP. Kultur och fritid kommer att ansvara för den verksamhetsanknutna driften och Fastighetskontoret för fastighetsdriften. Som en förberedelse har bl.a. kostnader fördelats och gränsdragning tydliggjorts.

Fastighetskontoret har ett ansvar för att förvalta och vårda Ekebyhovs slottsområde, som till delar är ett byggnadsminne enligt Kulturminneslagen. Under 2018 avslutas renovering av biblioteket. Rummet har då restaurerats och även uppgraderats med ny AV-teknik för att förbättra förutsättningarna för effektiva möten. Den s.k. kuskbostaden som har stått oanvänd och delvis förfallen renoveras under 2018 och 2019. Byggnaden planeras att användas som möteslokal och administreras inom slottets ordinarie konferensuppdrag.

3.2 Verksamhetsmål

Aktiviteter och åtgärder där Tekniska nämnden har ett särskilt ansvar för, beslutades av kommunfullmäktige 2015-06-23. Nedan följer de delar som berör i första hand Fastighetskontoret. Fastighetskontoret driver utvecklingen framåt i enlighet med linje med det ansvar som ålagts kontoret.

Område	Konkret punkt	Fastighetskontorets åtgärder behandlade i budget 2016--2018
Skola	Fortsatt upprustning av skollokaler	Fortsatt upprustning pågår. Det sker både genom planerat underhåll och investering.
Skola	Planera för ny grundskola	Förstudier pågår för två grundskolor i samarbete med BUF.
Äldre	Planera för ytterligare boende för äldre	Arbetet drivs av teknik/exploateringskontoret
Kultur/fritid	Planera för fler idrottshallar	Planering för idrottshallar sker i samband med planering av grundskolor



4. Ekonomi

4.1 Utfall perioden januari-augusti

Periodens resultat är 2,1 mkr bättre än budget och består till stor del av lägre kostnader för administration och kapitalkostnader.

Tekniska nämnden , Fastighetskontoret						
Summa						
[tkr]	Utfall	Budget	Utfall	Budget	Prognos	Diff
	2017	jan-aug	jan-aug	2018	2018	Budget- prognos
Intäkter	194 376	136 291	135 603	204 435	203 302	-1 133
Kostnader	-194 754	-136 950	-135 093	-203 097	-203 919	-822
Netto	-378	-659	510	1 338	-617	-1 955
Kostnader utöver budget	-5 888		-1 087		-2 700	-2 700
Netto totalt	-6 266	-659	-577	1 338	-3 317	-4 655

Resultat ex. politiska organisationens kostnader 400 tkr.

Flera kostnadsposter har hittills belastat utfallet i lägre än budget. Bland kostnader med positiv avvikelse kan nämnas:

- Kapitalkostnader 2,4 mkr
- Personalkostnader 1,9 mkr
- Mediakostnader 0,6 mkr

Poster på den negativa sidan finns:

- Drift och underhåll 3,1 mkr
- Hyresintäkter 0,4 mkr

Differensen på intäktshyror beror dels på lägre intäkt för Färingsöhemmet än budget och utebliven intäkt för gymnastiksal på Sundsgården.

Drift och underhållskostnadernas avvikelser beror dels på rivning av HVB Stenhamra, åtgärder efter vattenskada i Tappströmskolan.

Avtalet för driftentreprenaderna för byggnader har snart löpt i två år. Stor vikt har lagt på att etablera en god kommunikation och följa upp åtgärder för att

säkerställa att avtalet följs. Problem kvarstår beträffande principer för att redovisa beställningar och arbeten, arbete pågår för att komma till rätta med problemet. En diskussion kring tolkningen av avtalet pågår mellan leverantören och Fastighetskontoret. De ekonomiska konsekvenser av en uppgörelse kommer sannolikt att ge en ökad årlig fast kostnad som får hanteras genom en minskning av underhållskostnader i motsvarande grad. I början av 2019 så kommer beslut att tas om att utlösa option till förlängning alternativt uppsägning av avtalet.

4.2 Prognos utfall och resultat vid årets slut

För helåret beräknas ett lägre resultat på 2,7 mkr sämre än budget.

Merkostnader beror främst på rivningskostnader för delar av HVB Stenhamra, utrantering av anläggningar för HVB Stenhamra samt rivning av ett hus på Uppgårdsvägen 4.

Personalkostnaderna beräknas bli lägre än budgeterat med 2 mkr då flera vakanser finns. En fastighetsekonom är rekryterad och började sin anställning i september.

Hysesintäkter kommer att understiga budget med 1,0 mkr.

Kostnader utöver budget för helåret 2018 framgår av nedanstående tabell.

Kostnader utöver budget	Tkr
Rivning 1/3 av HVB Stenhamra (fd. förskolan)	-1 000
Utrangering HVB Stenhamra (fd. förskolan)	-700
Rivning av hus Uppgårdsvägen 4	-1 000
Summa	-2 700

4.3 Utfall och prognos särskilda satsningar

Tekniska nämnden har beviljats extra öronmärkta medel från resultatet 2016. Beviljade medel för Fastighetskontoret att disponera är totalt 1,0 mkr som avser upprustning av skolgårdar på Tappström och Stenhamraskolan.

Under år 2017 färdigställdes Tappströms skolgård med multiarena och ute gym för en kostnad av 0,8 mkr. Stenhamraskolans utegård ska rustas upp under hösten 2018.

5. Riskbedömning för året

Kompetensförsörjningen och arbetsbelastning är en risk. Fastighetskontor har ett antal singularärkompetenser vilket medför en är en risk för störningar. I takt med att rekryteringar sker så minska riskerna för störningar och arbetsmiljöproblem. Under en period kan hårdare prioritering av uppgifter och projekt behöva ske.

Oplanerade större underhållsåtgärder är en risk. Under året har omprioriteringar behövt ske för uppkomna skador och upptäckta brister. I flera fall är Arbetsmiljöverket inkopplade. Fastighetskontoret har hittills hanterat dessa situationer på ett bra och lösningsorienterat sätt.

Det finns otydligheter kring internhyresmodellen och dess regelverk där bl.a. tid för uppsägning är en oklarhet. Då planeringshorisonten inom vissa verksamheter är relativt kort så kan det medföra att verksamheterna önskar frånträda lokaler med kort varsel vilket medför att kostnaden för uteblivna hyresintäkter påverkar Fastighetskontorets budget. Att Fastighetskontoret hanterar kostnaden och risken för tomställda lokaler kan i sig vara positivt för att ge incitament att hushålla med lokalresurser. Fastighetskontoret kommer under 2019 att prioritera framtagning till förslag av tydliga regelverk och modell kring internhyran.

Beslut om överföring av investeringsmedel från olika saknämnder till Tekniska nämnden har i flera fall dragit ut på tiden. Det finns en uppenbar risk att detta försenar projekten med konsekvenser för berörda förvaltningar och i förlängningen den kommunala servicen.

6. Investeringar

Investeringarna inom Fastighetskontoret under 2018 beräknas uppgå till 76,3 mkr av de budgeterade medel på 120,5 mkr där beslut fattas av Tekniska nämnden, och förväntad överföring av medel på 3,5 mkr under hösten från KFN och BUN.

Flera förstudier och programhandlingar pågår för att tillskapa ökad kapacitet och mer ändamålsenliga lokaler för skolor, förskolor, äldreboende och idrottsanläggningar.

En förutsättning för en effektiv lokalförsörjning är att planarbetet går i takt med utvecklingen av verksamhetslokaler. Fastighetskontoret har under året

bidragit i planarbeten för att ge förutsättningar för utveckling av nya verksamhetslokaler.

Årets sammanlagda investeringar framgår av tabellen nedan. (tkr)

Investeringar	2018 Budget överförd från	2018 Budget TN	2018 Budget från KS, BUN,	2018 Budget Omdisp	2018 Budget Tot	2018 Ack utfall aug	2018 Prognos aug	Avvikelse Budget- Prognos
Summa Fastighetskontoret	43 375	47 100	30 000	0	120 475	29 561	76 291	44 184

6.1 Urval av investeringsprojekt

NEXT etapp 2

- Arbete pågår för 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. Kuskbostaden genomgår en renovering som avslutas under 2019.

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.

- Utbyggnad av Träkvistaskolan med två klassrum.
- Stenhamra - Renovering av fritidsgård, kulturskola och förskoleavdelning

7. Framåtblick

En kommunal lokalförsörjningsstrategi bör utvecklas för att bl.a. säkerställa att investeringsbeslut baseras på korrekta analyser.

Strategin kan omfatta styrning/riktlinjer för fastighetsförvaltningen och lokalplaneringsarbete inom kommunen samt roller och forum för att

kvalitetssäkra uppkomna lokalbehov. En lokalstrategiresurs bör övervägas att rekryteras till kommunen. Analyserade och beslutade lokalbehov bör samlas i en Lokalförsörjningsplan som omfattar alla kommunala förvaltningars behov.

En lokalförsörjningsstrategi (och lokalförsörjningsplan) kan bidra till att styra användningen till rätt lokaler och att fokus ökar för att avveckla mindre effektiva lokaler. Arbetet är väsentligt, inte minst med anledning av de framtida ökade kostnaderna för verksamhetslokaler.

Som en del av en kommunal lokalförsörjningsstrategi så bör den kommunala internhyresmodellen utvecklas, bl.a. med internhyresavtal och tydliga regler kring det interna hyresförhållandet.

Fastighetskontoret är hyresvärd för ett stort antal fysiska- och juridiska personer. Kommunen agerar där på en kommersiell hyresmarknad, det är väsentligt att vi agerar professionellt, korrekt och affärsmässigt i denna roll. Avtalsvården och administrationen behöver förbättras inom detta område och systemstöd ska övervägas. Arbetet kommer att prioriteras under 2019.



Bilaga 1 – Resultaträkning

Resultat

Tekniska nämnden / Fastighetskontoret

Tkr, inkl interna transaktioner

	Budget jan- aug 2018	Utfall jan- aug 2018	Budget 2018	Prognos 2018	Avvik 2018
Summa externa intäkter	13 683	11 726	20 524	20 524	0
- varav statsbidrag					
Summa interna intäkter	128 985	130 421	193 476	192 343	-1 133
- varav driftsersättningar	6 377	6 544	9 565	9 565	0
- varav lokalhyresersättning / intern hyresintäkt	122 608	123 877	183 911	182 778	-1 133
Summa Intäkter	142 668	142 147	214 000	212 867	-1 133
Personalkostnader inkl po	-5 473	-3 676	-8 059	-6 059	2 000
Lokalhyra intern					0
Lokalhyra extern	-23 167	-23 154	-34 750	-34 573	177
Övriga externa kostnader	-49 891	-51 009	-72 794	-76 494	-3 700
Driftsersättning	0	0	0	0	0
- varav driftsersättningar	0	0	0	0	0
- varav lokalhyresersättning	0	0	0	0	0
Övriga interna kostnader	-5 765	-6 343	-9 093	-9 093	0
Köp av huvudverksamhet					
Avskrivningar o internränta	-59 398	-56 927	-88 366	-88 366	
Summa Kostnader	-143 694	-141 109	-213 062	-214 585	-1 523
Nettokostnad	-1 026	1 038	938	-1 717	-2 655
Kostnader utöver budget				-2 700	




Bilaga 2 – Resultat per verksamhet

EKERÖ KOMMUN	Utfall/prognos per 2018-08				Tekniska nämnden - Fastighetskontoret				Avvik helår				
	Budget 2018 perioden		Utfall 2018 perioden		Budget 2018		Prognos 2018						
	Intäkter	Kostnader	Intäkter	Kostnader	Intäkter	Kostnader	Intäkter	Kostnader					
tkr		Netto		Netto		Netto		Netto		Avvik			
RESULTAT	142 668	-143 694	-1 026	142 147	-141 109	1 038	214 000	-213 062	938	212 867	-214 585	-1 717	-2 655
Fastighet	136 291	-136 950	-659	135 603	-136 180	-577	204 435	-203 097	1 338	203 302	-206 620	-3 317	-4 655
Verksamhetslokal	126 369	-119 941	6 428	124 784	-118 490	6 294	189 553	-177 413	12 140	187 260	-178 236	9 024	-3 116
Kommersiell lokal	1 553	-2 024	-471	1 615	-1 675	-60	2 329	-2 953	-624	2 329	-2 953	-624	0
Bostäder	3 750	-4 320	-570	4 689	-4 956	-267	5 625	-6 441	-816	6 786	-6 441	345	1 161
Idrotts- och fritidsanl	4 619	-10 665	-6 046	4 515	-9 972	-5 457	6 928	-16 290	-9 362	6 928	-16 290	-9 362	0
Kostnader utöver budget			0			0			0				0
						-1 087							-2 700
Administration	6 377	-6 477	-100	6 544	-4 634	1 910	9 565	-9 565	0	9 565	-7 565	2 000	2 000
Politisk organisation		-267	-267		-195	-195		-400	-400		-400	-400	
Prel levskulder			0		-100	-100							



Bilaga 3 – Verksamhetsmått

		Verksamhetsmått Tekniska nämnden, Fastighetskontoret	
Underlag budget 2019 med Inriktning för åren 2020-2021	Utfall 2017-12-31	Prognos 2018-12-31	Budget 2018-12-31
Summa förvaltade m2 uthyrbar yta	133 113	132 661	133 113
Verksamhetslokaler	111 607	113 578	111 607
Kulturhuset, exkl bostäder	3 785		3 785
Kommersiella lokaler	2 234	2 829	2 234
Bostäder	6 202	6 969	6 202
Idrott/fritidsanl, byggnader	9 285	9 285	9 285
Varav m2 uthyrbar yta			
Inhyrda lokaler paviljong	5 275	5 252	5 372
Inhyrda lokaler övriga (exkl. inhyrda bostäder)	15 182	14 227	15 182
Externt uthyrda verksamhetslokaler	7 174	6 914	7 174
Lokalbank	3 741	3 426	3 506
Antal bostäder, brf	29	29	29
Antal bostäder, övriga	60	57	60
Antal bostäder, Färingsöhemmet	32	32	32
Kostnad verksamhetslokaler	165 566	178 236	174 601
Kr/m2 verksamhetslokaler	1 483	1 569	1 564



Bilaga 4 – Specifikation av investeringar

HPROJ	2018 Budget överförd från fg år	2018 Budget TN	2018 Budget från KS, BUN, SN	2018 Budget Omdisp	2018 Budget Tot summa	2018 Ack utfall aug	2018 Prognos aug	Avvikelse Budget- Prognos	Slutår
1005 Fast datanät	200	0			200	0	0	200	2017
1018 Ekebyhovs slott	99	0		2 000	2 099	664	982	1 117	2018
1042 Energisparåtgärder	5 387	0			5 387	2	0	5 387	2017
1043 Köksutrustning	1 547	0			1 547	0	0	1 547	2018
1045 Utemiljö fsk/skolor	226	7 450			7 676	3 197	6 369	1 307	
1047 Yttre renovering skolor	5 938	0		-3 000	2 938	0	400	2 538	2017
1048 Inre- yttre renov alla fsk/sk	0	6 600			6 600	910	5 500	1 100	2018
1050 Övrig	0	3 800			3 800	1 021	1 840	1 960	
1052 Teknik- och Energi alla objekt	0	8 550			8 550	527	7 450	1 100	
1058 Tekniska installationer	964	0			964	1 253	1 417	-453	2017
1060 Säkerhet	75	4 500			4 575	1 406	3 500	1 075	
1129 Inre renoveringar skolor	0	0		3 000	3 000	945	1 220	1 780	2017
1140 Källsortering	200	0			200	0	0	200	2017
1154 Idrottsanläggningar	0	3 500			3 500	2 507	2 500	1 000	
1171 Konstgräs reinv	0	0			0	0	0	0	2017
1335 Yttre renovering övr fast	152	0			152	0	450	-298	2017
1339 Mindre lokalanpassningar	2 548	0		-2 000	548	0	0	548	2017
1450 Övriga fastigheter renovering	0	3 600			3 600	504	1 700	1 900	
1490 Inre renovering övr fast	5 940	0		-3 000	2 940	721	721	2 219	2017
1491 Myndighetskrav	0	0			0	-10	-10	10	2017
2000 Kommunhus reinv o utbyggnad	0	0			0	1 718	1 257	-1 257	2018
2005 Skolkapacitet Ekebyhov skola	1 729	0			1 729	367	750	979	2021
2006 Stenhamra vrk lokaler	5 522	0			5 522	2 968	3 722	1 800	
2007 Färingsöhemmet lokaler	2 420	0			2 420	1 191	1 300	1 120	2018
2011 Brandstationen renovering	1 953	0			1 953	1 560	1 500	453	
2012 Skolkapacitet Sandudden skola	1 930	0			1 930	427	750	1 180	2020
2013 Kulturhuset ombyggnation	0	0			0	0	0	0	2022
2014 Tråkvista sk, 2 nya klassrum	0	0	20 000		20 000	310	9 993	10 007	2018
2015 Ekgårdens Måltidsmiljö	0	500			500	0	0	500	2019
2016 Ekgården Kullen fastighetsnät	0	500			500	524	750	-250	2018
2017 Ekgårdens område renovering	0	1 000			1 000	299	1 500	-500	2020
2018 Kullens måltidsmiljö	0	500			500	212	500	0	2019
2019 Munsö skola	0	2 000			2 000	87	750	1 250	2019
2020 Skogsäckens förskola	0	500			500	85	500	0	2020
2021 Stamvägens förskola	0	500			500	119	300	200	2021
2022 Stockby vårdcentral	0	1 000			1 000	286	1 000	0	2018
2023 Stenhamra sk utbyggnad	0	0			0	147	600	-600	2024
2024 Stenhamra fsk ersätter bef	0	0			0	5	200	-200	2018
2025 NEXT Ekerö	0	0	10 000		10 000	2 557	10 000	0	2020
2027 Ny fsk Drottningholm	0	0			0	340	1 000	-1 000	
2028 Solbacken ny fsk	0	0			0	5	10	-10	
2090 Färentuna fsk/skola	0	0			0	110	110	-110	2017
2093 Drottningholms temporär fsk	0	0			0	-187	-187	187	2018
2100 Stenhamra fsk/skola	1 105	0			1 105	8	8	1 097	2017
2143 Kulturhusets foaje	141	0			141	430	500	-359	2018
2171 Ekebyhovs sporthall	1 770	0			1 770	40	250	1 520	2018
2194 Fastighetssystem	899	0			899	0	0	899	2049
2197 Verksamhetsanpassning	287	0			287	0	0	287	2018
2223 Passersystem	845	0			845	-9	-9	854	2018
2333 Ekebyhov slott flera byggnader	0	1 000			1 000	81	1 000	0	
2341 Allhallen	0	1 600		3 000	4 600	2 239	4 200	400	
2364 Reservkraft	1 498	0			1 498	-2	-2	1 500	2020
Summa Fastighetskontoret	43 375	47 100	30 000	0	120 475	29 561	76 291	44 184	