

Tekniska nämnden

§ 28

Verksamhetsberättelse 2018 för Fastighetskontoret (TN19/15)

Beslut

Tekniska nämnden – Fastighetskontoret godkänner verksamhetsberättelse 2018 och överlämnar den till Kommunstyrelsen.

Särskilt yttrande

Carl Ståhle (MP) inkommer med ett särskilt yttrande.

Sammanfattning

Tekniska nämnden - Fastighetskontoret har upprättat verksamhetsberättelse för 2018. Verksamheten kan sammanfattas enligt följande:

Resultatet visar ett underskott på 2 mnkr, där störst del avser kostnader utöver budget på 1,9 mnkr, som utgörs av rivning för delar av f.d. förskolan i Stenhamra (HVB-hemmet), och därtill utrangering av balansposter, samt rivning av en fastighet på Uppgårdsvägen 4, i Stenhamra.

Den förvaltade ytan är i stort oförändrad och uppgår till 133 000 kvm. Förändringar har skett inom beståndet, ytan har minskat för verksamhetslokaler och ökat för bostäder.

För Tekniska nämnden – Fastighetskontorets fem verksamhetsmål bedöms tre av målen till nivå 2 -”Inte helt uppnått, är på väg”. Två mål bedöms till nivå 3 -”Ej uppnått, men påbörjat”.

Investeringarna uppgick till 63 mnkr. Flera stora projekt har pågått under året, bl.a. NEXT etapp 2, ombyggnad i kommunhuset till aktivitetsbaserat kontor. Renovering av Stenhamra fritidsgård, kulturskola och förskoleavdelning. Ny hockeysarg i Allhallen och utbyte av löparbana runt Träkvistavallens konstgräsplan.

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande - Tekniska nämnden - Fastighetskontorets verksamhetsberättelse 2018
- PM Tekniska nämnden - Fastighetskontorets verksamhetsberättelse 2018

Expedieras till

Kommunstyrelsen

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

Tekniska nämnden
Fastighetskontoret

Tekniska nämnden - Fastighetskontoret Verksamhetsberättelse 2018

Dnr TN19/15

Förslag till beslut

Tekniska nämnden – Fastighetskontoret godkänner verksamhetsberättelse 2018 och överlämnar den till Kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Tekniska nämnden - Fastighetskontoret har upprättat verksamhetsberättelse för 2018. Verksamheten kan sammanfattas enligt följande:

Resultatet visar ett underskott på 2 mnkr, där störst del avser kostnader utöver budget på 1,9 mnkr, som utgörs av rivning för delar av f.d. förskolan i Stenhamra (HVB-hemmet), och därtill utrangering av balansposter, samt rivning av en fastighet på Uppgårdsvägen 4, i Stenhamra.

Den förvaltade ytan är i stort oförändrad och uppgår till 133 000 kvm. Förändringar har skett inom beståndet, ytan har minskat för verksamhetslokaler och ökat för bostäder.

För Tekniska nämnden – Fastighetskontorets fem verksamhetsmål bedöms tre av målen till nivå 2 -”Inte helt uppnått, är på väg”. Två mål bedöms till nivå 3 -”Ej uppnått, men påbörjat”.

Investeringarna uppgick till 63 mnkr. Flera stora projekt har pågått under året, bl.a. NEXT etapp 2, ombyggnad i kommunhuset till aktivitetsbaserat kontor. Renovering av Stenhamra fritidsgård, kulturskola och förskoleavdelning. Ny hockeysarg i Allhallen och utbyte av löparbana runt Träkvistavallens konstgräsplan.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande, 2019-02-11

PM Tekniska nämnden – Fastighetskontorets verksamhetsberättelse 2018, 2019-02-

Beslutet expedieras till
Kommunstyrelsen

Tommie Eriksson
Miljö- och Stadsbyggnadschef

Jonas Tingvall
Fastighetschef

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

PM Tekniska nämnden - Fastighetskontorets verksamhetsberättelse 2018

Dnr TN19/15-008

Innehåll

PM Tekniska nämnden - Fastighetskontorets verksamhetsberättelse 2018	1
Dnr TN19/15-008	1
1. Året i korthet	2
2. Verksamhetsuppföljning	3
2.1 Prioriterade uppdrag och väsentliga händelser.....	3
2.2 Flyktningmottagande och integration	5
2.3 Internkontroll	5
3. Måluppfyllelse	6
3.1 Tekniska nämndens verksamhetsmål.....	6
4. Verksamhetsmått	7
5. Årets resultat	8
5.1 Resultaträkning	8
5.2 Verksamheternas resultat.....	11
5.3 Kostnader förtroendevalda	12
6. Investeringar	13
7. Framåtblick	17

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



1. Året i korthet

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 2,0 mnkr. Resultatet belastas med omkostnader utöver budget på 1,9 mnkr vilka utgörs av rivning för delar av f.d. förskolan Stenhamra (HVB-hemmet) och därtill utrangering av balansposter samt rivning av en fastighet på Uppgårdsvägen 4 i Stenhamra.

Tekniska nämnden Fastighetskontoret [tkr]	Utfall	Budget	Utfall	Avvik
	2017	2018	2018	2018
Intäkter	194 401	214 000	214 042	42
Kostnader	-201 636	-213 062	-215 067	-2 005
Nettokostnad exkl. kostnader utöver budget	-7 235	938	850	-88
Kostnader utöver budget	-5 888	0	-1 875	-1 875
Nettokostnad	-13 123	938	-1 025	-1 963
Förändring jämfört föregående år, Tkr			12 098	

Förändring (+)=ökad nettokostnad, (-)=minskad nettokostnad

Resultat ink. kostnader för administration och politiska org.

Interna intäkter år 2017 är förvaltningsgemensamma för Fastighetskontoret och Teknik- och exploateringskontoret.
Efter organisatoriska förändring inom TN är utfallen år 2017 och 2018 inte jämförbar.

Måluppfyllelser

Fastighetskontoret har fem verksamhetsmål. Målsättningen för 2018 har i varierande grad uppfyllts. Målen är av den typ som naturliga finns i en fastighetsförvaltande verksamhet.

Efter organisatoriska förändring inom TN är posten interna intäkter ej längre jämförbar åren 2017 och 2018.

Prioriteringar och satsningar

Investeringar uppgick till 63,1 mnkr jämfört med 89,6 mnkr för 2017.

Underhållsåtgärder i byggnadsbeståndet har prioriterats och betydande underhållsåtgärder genomförts.

Beslut har tagits i KF om att uppdatera äldre programhandlingar för ett planerat badhus.

Under 2018 färdigställdes ombyggnaden av f.d. Färingsöhemmet till bostäder.

Kompetensförsörjningen av Fastighetskontoret har haft högsta prioritet. Fastighetschefen har påbörjat sin anställning och under året har rekrytering av en fastighetsekonom och en byggprojektledare genomförts.

En förändrad gränsdragning mellan Fastighetskontoret och Kultur och fritid har beslutats gällande anläggningarna Träkvistavallen och Svanängens IP. Fr.o.m. 2019-01-01 ansvarar Kultur och fritid för verksamhetsanknuten drift och Fastighetskontoret för fastighetsdriften.

Flyktingmottagande och integration

Inom Ekerö Kommun samverkar Fastighetskontoret med Socialförvaltningen och samordnare inom Kommunledningskontoret samt med kommunalt ägda Ekerö Bostäder för framtagande av bostäder för nyanlända. Dialogen och samarbetet ger förutsättningar för att kunna hantera uppkomna behov på ett snabbt och effektivt sätt.

Resultat av årets internkontroll

Årets internkontroll innehöll fem kontrollområden. Leveranskontroll och fakturagranskning visade på fortsatt behov av större noggrannhet och uppföljning inom området. Återrapport ska ske till Tekniska nämnden under kvartal ett.

2. Verksamhetsuppföljning

2.1 Prioriterade uppdrag och väsentliga händelser

Flera större investeringsprojekt har slutförts under 2018, bl.a. deletapper av kommunhusets ombyggnad, investeringar i byggnader, tekniska system och utomhusmiljöer i skolor och förskolor. Se vidare under p. 6.

Som ett led i kommunens utveckling så har ett flertal detaljplanarbeten påbörjats. Fastighetskontoret medverkar i arbetet med dessa för att säkerställa att planerna ger förutsättning för tillskapandet av ändamålsenliga verksamhetslokaler.

Underhållsåtgärder i byggnadsbeståndet har prioriterats och betydande underhållsåtgärder genomförts, åtgärderna bokförs i huvudsak som investeringar med anledning av beloppens storlek och livslängd.

Beslut har tagits i KF under 2018 om att uppdatera äldre programhandlingar för ett planerat badhus. Ett projekt har startats och arbetet med en genomlysning av tidigare handlingar har påbörjats av projektgruppen.

Under 2018 färdigställdes ombyggnaden av f.d. Färingsöhemmet till bostäder. Av de 32 st. lägenheter hyrs 15 lägenheter ut till nyanlända och resterande hyrs ut på den ordinarie bostadsmarknaden genom Ekerö Bostäders bostadskö.

Kompetensförsörjningen av Fastighetskontoret har haft högsta prioritet. Fastighetschefen har påbörjat sin anställning och under året har rekrytering av en fastighetsekonom och en byggprojektledare genomförts. Rekrytering av en fastighetsförvaltare har påbörjats.

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 ansvarar fr.o.m. 2019-01-01 för den verksamhetsanknutna driften och Fastighetskontoret för fastighetsdriften. Som ett led i förändringen så kommer interhyra att utgå för anläggningarna på samma sätt som för övriga kommunala verksamhetslokaler.

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 har under 2018 bedrivit ett arbete i linje med uppdragen.

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. Mål för andel planerat underhåll är 50%.
Skola	Planera för ny grundskola	Investeringsmedel budgeteras av BUN för utökad skolkapacitet på Ekerö
Äldre	Planera för ytterligare boende för äldre	Punkten drivs av teknik/exploateringskontoret
Kultur/fritid	Planera för fler idrottshallar	Investeringsmedel budgeteras i slutet av budgetperioden. Samnyttjande tillsammans med utbyggd skolkapacitet utreds.

2.2 Flyktingmottagande och integration

Fastighetskontoret har idag ett trettiotal bostäder som upplåtes till socialkontoret för att erbjuda tidsbegränsat boende för nyanlända, däribland fortsatt inhyrning av fyra stycken privatägda villor.

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

Delar av HVB hemmet i Stenhamra (fd förskola) har under 2018 rivits. Övrig del är tomställd och kommer att finnas som en resurs under 2019 tills att bygglöv löper ut och rivning ska ske.

Inom det inhyrda objektet Sundsgården går det sannolikt att merutnyttja lokaler för temporära behov kopplat till flyktingmottagande.

2.3 Internkontroll

Årets internkontroll innehöll fem kontrollområden. Åtterrapporering av internkontrollen sker i separat ärende till Tekniska nämnden under kvartal ett.

Internkontrollen 2018 innehöll följande fem kontrollområden som föregåtts av en systematisk risk- och väsentlighetsanalys.

- Avtalstrohet
- Leveranskontroll och fakturagranskning
- Rätt kompetens stämmer med ansvar och befogenheter
- Besiktningar och kontroller, OVK
- Handhavande inkomna handlingar

Konsekvenser av vakanser inom Fastighetskontoret har resulterat i begränsningar för analys- och rapportarbete samt verksamhetsutveckling. Fastighetskontoret har under året rekryterat en fastighetschef, en fastighetsekonom och en projektledare.

Avtalstroheten är fortsatt mycket hög. Leveranskontroll och fakturagranskning visade på fortsatt behov av noggrannhet och uppföljning inom området avseende kostnader, leveranser och att avtal följs.

Fastighetsekonomen har tillsammans med fastighetschefen påbörjat en struktur och metod för avtalsvård, och har redan under året resulterat i ökad kvalitet och styrning inom området.

OVK besiktningar är genomförda och uppdaterade på Ekerö kommuns hemsida.

Stickprov har utförts för Fastighetskontorets funktionsbrevlåda och inkomna ärenden har hanterats inom en till två dagar. Fullständig återrapportering av internkontroll sker i separat ärende.

3. Måluppfyllelse




3.1 Tekniska nämndens verksamhetsmål

Utifrån Kommunfullmäktige beslutade målområden för mandatperioden 2015–2018 har Tekniska nämnden beslutade om sina verksamhetsmål för mandatperioden.

Här redovisas uppföljning av verksamhetsmålen kopplat till Fastighetskontoret.

TN	Bedömning måluppfyllelse	T		1	2	3	4
Mål 1	Servicenivå för brukare.	↑	●			✓	
Mål 2	Projektbudget ska hållas.	↑	●			✓	
Mål 3	Effektiv energianvändning.	↑	●		✓		
Mål 4	Minskad klimatpåverkan genom reduktion av CO2 utsläpp från kommunens verksamhet.	↑	●		✓		
Mål 5	Effektivt underhåll av fastigheter.	↑	●		✓		

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 verksamhetsmål.

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

Dialoger med hyresgäster och brukare genomförs i form av driftmöten löpande över året. Någon enkätundersökning har ej genomförts.

2. Syfte: Projektbudget ska hållas.

Kommunens projektmodell har beslutats och implementeras inom de kommunala verksamheterna. Modellen skapar förutsättning för en förbättrad styrning och uppföljning av projekt.

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

Vid underhålls- och investeringsåtgärder är ambitionen alltid att samtidigt minska byggnadens energianvändning.

Investeringar i energieffektiva byggnadstekniska lösningar och system har genomförts, fönsterbyten och reinvestering i effektivare ventilationsanläggningar.

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

Konvertering av värmepannor till bioolja har genomförts med syfte att minska klimatpåverkan.

5. Syfte: Bibehålla fastigheternas tekniska status.

Betydande underhållsåtgärder görs för bibehålla- och utveckla byggnaders tekniska status. Takrenovering, dränering och renovering av system för dagvattenavrinning minskar risken för fuktskador och bidrar till ett förbättrat inomhusklimat.

4. Verksamhetsmått

Tekniska nämnden förvaltar per december 2018 ca: 133 000 m², vilket är i stort oförändrat sedan föregående årsskifte. Det har skett förändringar inom beståndet men dessa tar ut varandra på totalen. De största förändringarna består av att IT Ladan och Stenhamra HVB (f.d. förskola) rivits, samt att inhyrda bostäder tillkommit.

Lokalbanken är 3 188 m² 2018-12-31, vilket är en minskning med ca 500 kvm sedan 2017-12-31. Förändring består till största del av att 285 kvm vakant yta i Stenhamra HVB (fd förskola) som rivits samt att tidigare vakanta kontorslokaler i Henkelhuset blir uthyrda.

5. Årets resultat

5.1 Resultaträkning

Årets resultat visar ett underskott på 2,0 mnkr vilket är ett lägre underskott jämfört med helårsprognosen per september 2018 som då beräknades till ett underskott på 3,1 mnkr. Avvikelsen på 2,0 mnkr beror till störst del av att kontoret belastas med kostnader utöver budget på 1,9 mnkr vilka utgörs av rivning för delar av f.d. förskolan Stenhamra (HVB-hemmet), och därtill utrantering av balansposter, samt rivning av en fastighet på Uppgårdsvägen 4, i Stenhamra.

Tekniska nämnden Fastighetskontoret [tkr]				
	Utfall 2017	Budget 2018	Utfall 2018	Avvik 2018
Intäkter	194 401	214 000	214 042	42
Kostnader	-201 636	-213 062	-215 067	-2 005
Nettokostnad exkl. kostnader utöver budget	-7 235	938	850	-88
Kostnader utöver budget	-5 888	0	-1 875	-1 875
Nettokostnad	-13 123	938	-1 025	-1 963
Förändring jämfört föregående år, Tkr			12 098	

Förändring (+)=ökad nettokostnad, (-)=minskad nettokostnad

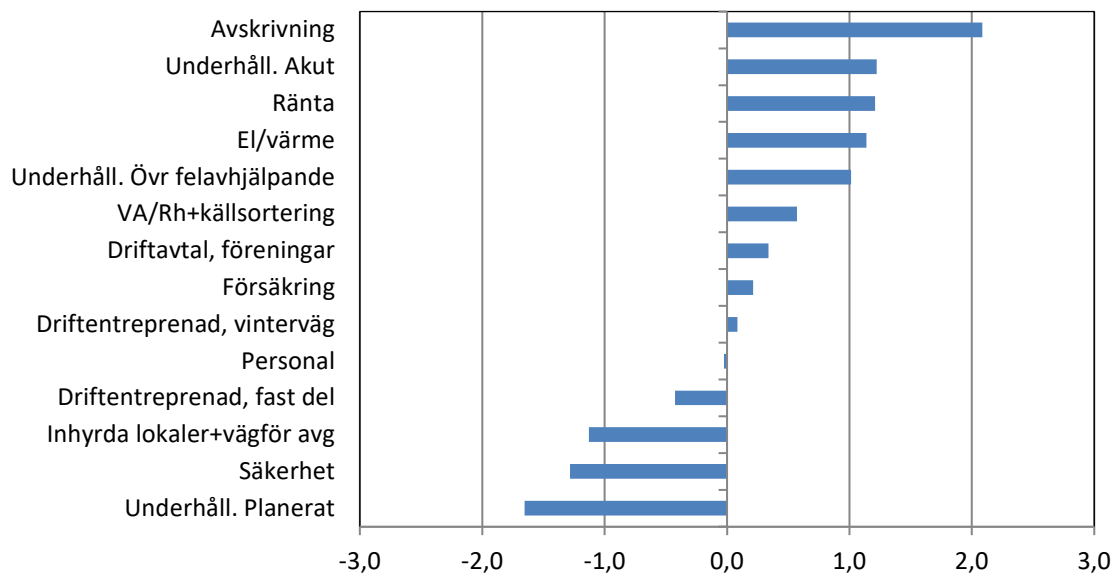
Resultat ink. kostnader för administration och politiska org.

Interna intäkter år 2017 är förvaltningsgemensamma för Fastighetskontoret och Teknik- och exploateringskontoret.

Efter organisatoriska förändring inom TN är utfallen år 2017 och 2018 inte jämförbara.

De viktigaste orsakerna till avvikelser mot budget för intäkter och kostnader framgår av nedanstående diagram.

Avvikelse mot budget. Positiva tal betyder bättre resultat än budget (mnkr)



Avvikelse mot budget – positiv påverkan:

- Avskrivningar och ränta är två av de poster som visar störst positiv avvikelse mot budget med 2,1 respektive 1,2 mnkr. Där de lägre avskrivningarna och internräntekostnaderna är kopplade till att färre investeringar än budgeterat aktiverades under året.
- Att både felavhjälpande och akut underhåll ger positivt utfall är kopplat till att kostnaderna för planerat underhåll är betydligt lägre än budget. Dessa poster tar räknat på totalen således ut varandra och ger en total underhållskostnad som ligger nära budgeterad nivå
- Kategorin El/värme var 1,1 mnkr bättre än budget vilket beror främst på lägre elkostnader än budgeterat

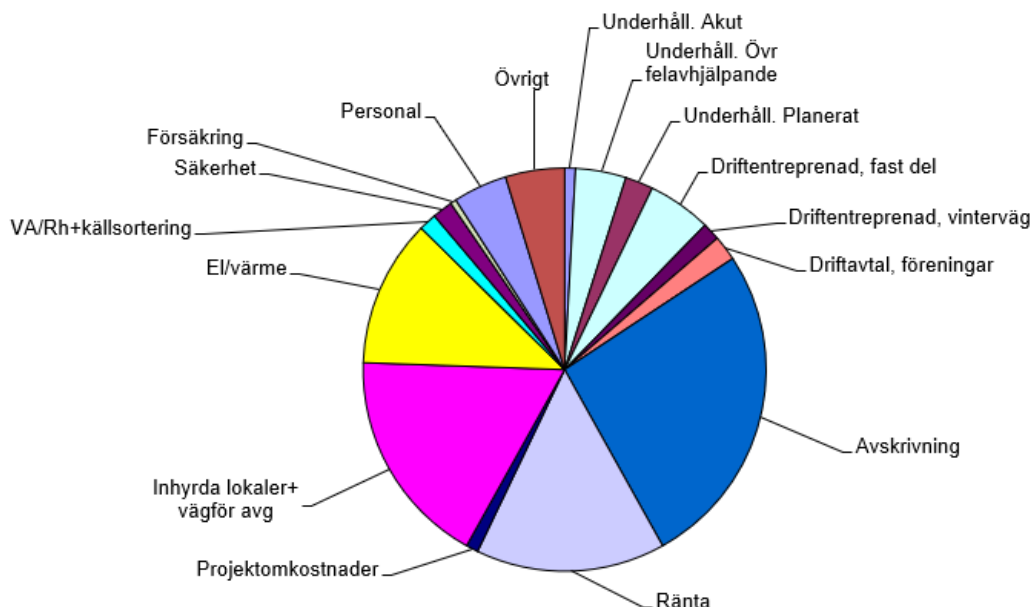
Avvikelse mot budget – negativ påverkan:

- Planerat underhåll nämndes i ovan text ger sammanvägt med de positiva avvikelserna för de andra underhållskategorierna en på totalen i stort opåverkad avvikelse.
- Kostnaden för säkerhet är 1,3 mnkr högre än budget.
- Avvikelsen för inhyrda lokaler och avgifter för vägavgifter är 1,1 mnkr högre mot budget. Den beror på högre hyreskostnader då man hyrde in bostäder på uppdrag av socialkontoret som inte fanns med i budgeten.

Kostnadslag

Fördelningen av kostnader ligger för 2018 i princip i samma nivå som föregående år. Kapitalkostnaderna utgör 41 % av kostnaderna (avskrivning och internränta) vilket är på samma procentuell nivå som 2017. Inhyrda lokaler inkl avgifter till vägföreningar står för 17 % vilket är en ökning från 15 % för 2017. El/värme står för 12 % vilket är en på samma nivå som föregående år.

Fastighetskostnadernas fördelning 2018 framgår av följande diagram:



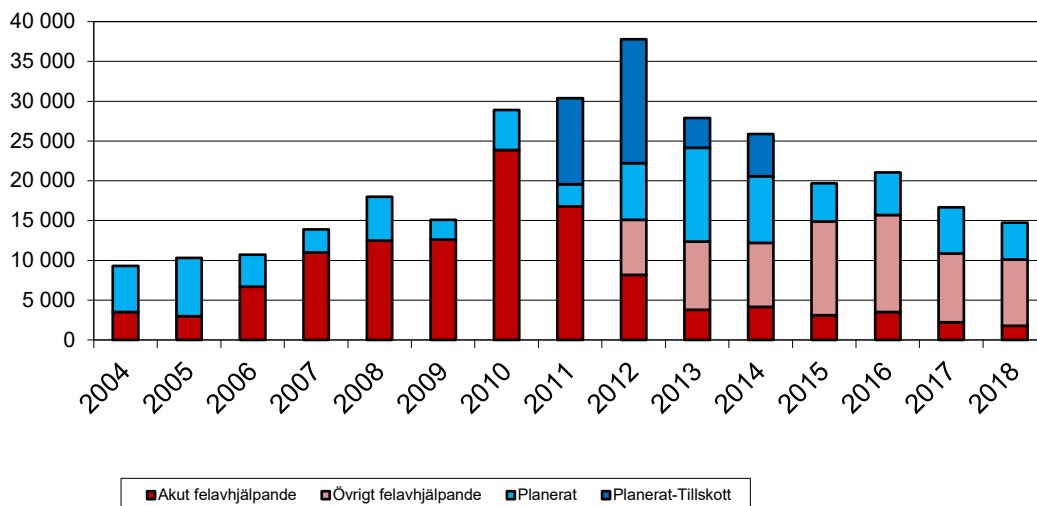
Underhåll

Underhållskostnaderna avviker marginellt mot budget. Den fasta ersättningen överstiger budgeten med 0,5 mnkr. Sedan är akut och övrigt felavhjälpan den underhåll ca 1 mnkr per kategori bättre än budget samt att planerat underhåll är ca 1,6 mnkr sämre än budget. Underlag enligt nedanstående tabell.



Underhållskostnader [tkr]				
Samtliga fastigheter				
	Utfall	Budget	Utfall	Diff
	2017	2018	2018	Budget- Utfall
Totalt	24 066	25 378	25 223	155
Fast ersättning driftentreprenör	7 407	10 078	10 504	-426
Varav akut	2 233	3 000	1 777	1 223
Varav övr felavhjälpande	8 644	9 350	8 337	1 013
Varav planerat	5 782	2 950	4 605	-1 655
Andel akut	13%	20%	12%	
Andel övr felavhjälpande	52%	61%	57%	
Andel planerat	35%	19%	31%	

Underhållskostnadernas nivå och fördelning framgår av följande diagram, (tkr).



Ovan tabell visar underhållskostnader exklusive den fasta delen av driftavtalet.

Trenden under de senaste åren att underhållskostnaderna fortsätter sjunka, dock är skillnaden mot föregående år marginell. Den största skillnaden mot föregående år är att det akuta och planerade underhållet sjunker medan övrigt felavhjälpande ligger på en konstant nivå.

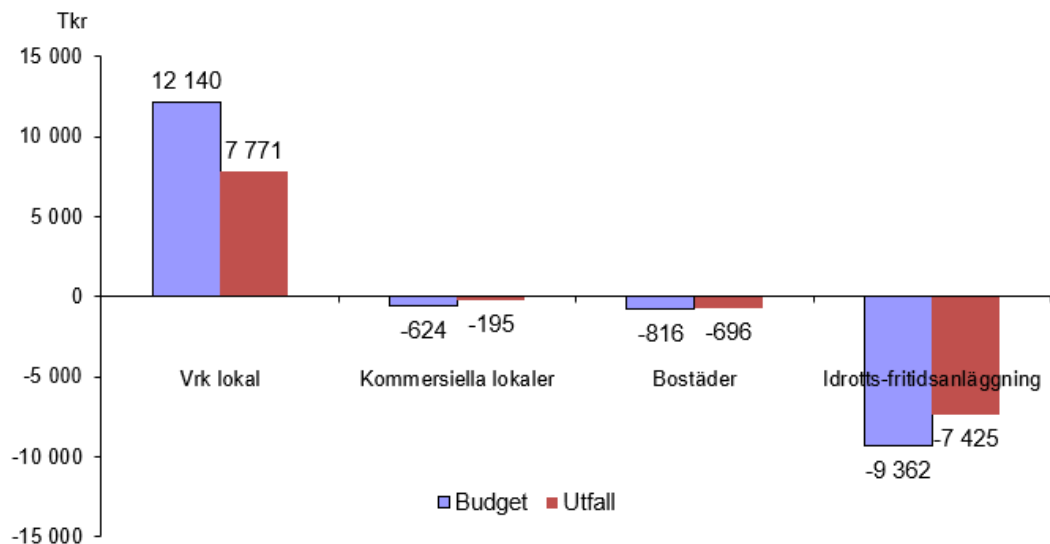
5.2 Verksamheternas resultat

Lokaliteter

Resultat och budget per lokalitet innehåller en fullkostnadsfördelning av fastighetskontorets samtliga kostnader inklusive gemensam administration.

De olika lokaliteterna finansieras principiellt på olika sätt. Verksamhetslokaler genom internhyra och hyror till externa utförare av kommunalt finansierade tjänster. Kommersiella lokaler samt bostäder finansieras av hyresgästerna. Idrott- och fritidsanläggningarna Träkvistavallen och Svanängen saknar hyresgäster utan finansieras genom den tilldelade budgetramen.

Resultat och budget per lokalitet framgår av nedanstående diagram (tkr)



5.3 Kostnader förtroendevalda

Kostnader för förtroendevalda skall redovisas enligt KFS 07:1 § 16. Ekonomiska ersättningar till förtroendevalda är lägre än budgeterat. Det gäller främst sammanträdesersättning och ersättning för förlorad arbetsinkomst.

(tkr)	Utfall 2017	Budget 2018	Utfall 2018	Awik
Ersättningar till förtroendevalda	-276	-323	-267	56
Övriga kostnader nämnden *)	-38	-77	-24	53
Summa:	-314	-400	-291	109

*) Exkl kostnader för tjänstemannastöd, tex nämndsekreterar.

6. Investeringar

Investeringsutgifter under 2018 uppgick till 63,1 mnkr. Utfallet är något lägre än prognosen per augusti som var 76,3 mnkr. Budget för 2018 är 123,5 mnkr. En sammanställning av budgeterade medel och utfall 2018 framgår av bilaga 3.

Under året har flera betydande investeringsprojekt genomförts i kommunens verksamhetslokaler, anläggningar och utomhusmiljöer, samtidigt så pågår arbeten i flera för kommunen strategiska projekt som sträcker sig över ett antal år.

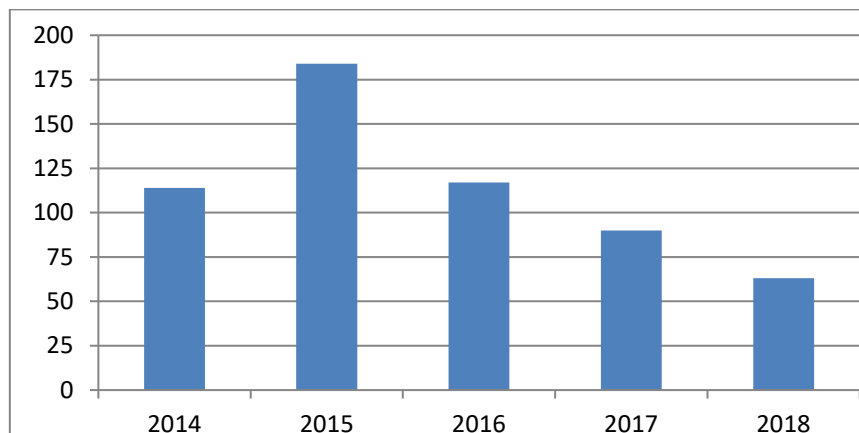
Tekniskt sett överföringsbara budgetposter till år 2019 uppgår till 60,3 mnkr. En värdering av enskilda projekt har gjorts inför äskande om överföring som lämnats till Tekniska nämnden.

Slutredovisningar av under år 2018 avslutade pågående projekt och redovisning av reinvesteringsprojekt i detalj redovisas i separat ärende till Tekniska nämnden under våren 2019.

Hur kommunen styr, prioriterar och följer upp projekt har ökat i betydelse, bl.a. beroende av omfattande investeringsbehov inom kommunen. Flera åtgärder har skett för att förbättra projektprocessen och projektadministrationen, exempelvis:

- En gemensam projektmodell för Ekerö Kommun har införts där projekten hålls samman från beställning till avslut, och där roller och ansvar tydliggörs.
- Organisationen har förstärkt med en projektledare.

Investeringsvolymen under de senaste åren framgår av följande diagram.
(mnkr)



Årets sammanlagda investeringar framgår av tabellen nedan. (tkr)

Fastighetskontoret	Budget överf. från 2017 till 2018	Budget beslutat av TN	Budget från KS, BUN, SN	Budget S:a tot	Ack utfall	Avvik budget minus utfall
S:a totalt	43 375	47 100	33 000	123 475	63 110	60 365

Ett urval av avslutade- och pågående investeringsprojekt under 2018

Ekebyhovskolan - Projekt 2005

Planeringen har fortsatt för att ersätta Ekebyhovskolan med en ny ändamålsenlig skola på annan plats. Skolans kapacitet behöver utökas och på sikt innehålla en fyrparallellig årskurs F-6 verksamhet samt grundskola och A-spår, totalt en kapacitet för cirka 890 elever. Under 2018 påbörjades programarbetet som sträcker sig in i 2019.

Sanduddens skola - Projekt 2012

Planeringen har fortsatt för att ersätta befintliga skolbyggnader med nya ändamålsenliga lokaler inom nuvarande skolområde. Skolans kapacitet behöver utökas, ett pågående detaljplanearbete för området skapar förutsättningar för bygga en skola med treparallellig årskurs F-9 för cirka 900 elever. Under 2018 påbörjades programarbetet sträcker sig in i 2019.

Drottningholms förskola - Projekt 2027

Arbetet med planering för en ny förskola inom Drottningholms skolområde fortsätter, den ersätter förskolan som brann ner i början på 2017. Förskolan planeras utökas med en avdelning till fyra avdelningar. Projektering påbörjades 2018 och fortsätter under 2019.



Ekgården - Projekt 2017

Med anledning av föreläggande från Arbetsmiljöverket så påbörjades planering för en renovering av bostäder och samtidigt omhändertaga de brister i arbetsmiljön som finns. Projektet löper under 2019 då upphandling och produktion genomförs.

Ekebyhovs slott - Projekt 1018

Ekebyhovs slott är ett byggnadsminne som ställer särskilda krav vid renoveringar. Byggnadens ska vårdas och det ursprungliga skicket ska bevaras. Under 2018 har biblioteket restaurerats med stor omsorg till material och utförande. Trappor in- och utvändigt har renoverats och i anslutning till slottet har två laddstolpar för elbilar installerats.

Säkerhet - Projekt 1060

Undercentral och nytt reservkraftsaggregat har installerats som försörjer Tappströmskolan, Kommunhuset samt säkerställer värmeförsörjningen till brandstation, vårdcentral och det särskilda boendet, Kullen.

Idrottsanläggningar - Projekt 1154

Utbyte av löparbana runt Träkvistavallens konstgräsplan.

Övriga fastigheter renovering - Projekt 1450

LED belysning med rörelsestyrning i samtliga korridorer på Kullens särskilda boende.

Utemiljö förskolor och skolor - Projekt 1045

Vid Tappströmskola har markarbeten och komplettering av lekplatsutrustning genomförts. Inom Sundby skola har en del av utemiljön belagts med konstgräs samt en basketplan och innebandyplan byggts. Gräsåkers förskola har fått en nyanlagd gård med ny lekutrustning och planteringar.

Stenhamra fritidsgård, kulturskola samt förskoleavdelning - Projekt 2006

Renovering har skett av bland annat fönster, radiatorer och belysning samt översyn av elsäkerheten. Viss ytskiktsrenovering invändigt har genomförts. Ventilationsanläggningens kapacitet har utökats. Fritidsgården har fått ett nytt entréparti med dörrautomatik.

Träkvista skola - Projekt 2014

Under 2018 så har en byggnadsentreprenad genomförts. Den tillkommande ytan är cirka 180 kvm och består av två klassrum, ett grupprum, kapprum, två toaletter och driftutrymme.



Allhallen inom Svanängens IP - Projekt 2341

Delar av byggnaden har dränerats och plattan har stabiliserats och lyfts. En ny sarg har monterats som uppfyller krav från ishockeyförbundet.

Inre- och yttre renovering förskola och skola - Projekt 1048

På Uppgårdskolan har alla fönster och utedörrar på innergårdar bytts. Byte av takpapp, betongpannor, hänggrännor, stuprör på Solbackens förskola. Lövhagens förskola har målats om utvändigt.

Teknik och energi - Projekt 1052

Nytt ventilationssystem har installerats som försörjer byggnad F i Tappströmskolan som inrymmer Kulturskolan. Montering av ny energisnål och smart belysning i hela Knalleborgs förskola.

Brandstationen renovering - Projekt 2011

Renovering av inre ytskikt, byte av fönster samt varmvattenberedare. Omklädningsrum har byggts om enligt social byggnorm ur ett jämställdhetsperspektiv.

Ekgården Kullen fastighetsnät - Projekt 2016

Installation av datanät med två uttag i samtliga lägenheter samt fiber mellan avdelningarna.

Stockby vårdcentral renovering - Projekt 2022

Konvertering av oljepanna samt byte av belysning, pentry, matta, samt anpassning av vanlig toalett till handikapptalett.

NEXT Ekerö - Projekt 2025

Ombyggnad i kommunhuset för att skapa en arbetsplats i öppna och flexibla lokaler som bättre stödjer dagens och framtidens arbetsplats.

Badhus Träkvista idrottsplats - Projekt 2029

Arbetet med att uppdatera ramprogram och rambeskrivning har påbörjats.

7. Framåtblick

Under Q1 2019 flyttar Fastighetskontoret till en aktivitetsbaserad kontorsmiljö i kommunhuset, ett byggprojekt som också Fastighetskontoret framgångsrikt genomför. En ny lokalisering, med närhet till övriga centrala förvaltningar och kommunledning, tillsammans med nya digitala arbetssätt ger förutsättningar för en ökad effektivitet och kvalitet av kontorets arbete.

Kompetensförsörjningen av kontoret har fortsatt hög prioritet, där rekrytering av en fastighetsförvaltare eftersträvas. Med flera nya medarbetare kommer Fastighetskontoret under året att arbeta med både med introduktion och aktiviteter för att stärka samarbetet i gruppen.

Fastighetskontoret har en viktig roll att fylla i kommunens samhällsutveckling. Behovet av verksamhetslokaler ökar starkt och planering sker för bl.a. två grundskolor och ett stort antal förskolor. Samtidigt kommer underhåll och utveckling av befintliga lokaler och utomhusmiljöer att prioriteras. Behovet av en underhållsplan är stor. Ett förnyat arbete med att ta fram en långsiktig underhållsplan och tillhörande systemstöd har påbörjats.

För att säkerställa att kommande, kostnadsdrivande investeringsbeslut baseras på korrekta underlag så bör en kommunal lokalförsörjningsstrategi utvecklas. Strategin kan omfatta styrning/riktlinjer för fastighetsförvaltningen och lokalplaneringsarbetet inom kommunen samt roller och forum för att kvalitetssäkra uppkomna lokalbehov. 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 utvecklas det kommunala internhyressystemet, bl.a. med en transparent modell för beräkning av den självkostnadsbaserade hyran på objektnivå. Tydliga regler kring det interna hyresförhållandet tas fram såsom internhyresavtal.

Uppdraget med att ta fram ett reviderat program för ett badhus pågår. Förutsatt beslut på programhandlingar så kommer projektet gå in i ett skede med flera olika delprojekt, bl.a. lokalplanering av områdets befintliga lokalfunktioner som påverkas av en exploatering. Upphandlingsfrågor och entreprenadform behöver klargöras och fastställas under 2019.

Bilaga 1 A: Resultat

Resultat

Tkr, inkl. interna transaktioner

Tekniska nämnden

Fastighetskontoret

	Utfall 2017	Avvik 2017	Budget 2018	Utfall 2018	Avvik 2018
Summa externa intäkter	18 896	158	20 524	18 172	-2 352
- varav statsbidrag	0	0			0
Summa interna intäkter*	175 504	1 451	193 476	195 871	2 394
- varav driftsersättningar	2 500	2 500	9 565	9 815	250
- varav lokalhyresersättning / intern hyresintäkt	173 004	1 049	183 911	186 055	2 144
Summa Intäkter	194 401	1 609	214 000	214 042	42
Personalkostnader inkl po	-5 232	-4 153	-8 382	-6 802	1 580
Lokalhyra intern	0	0			0
Lokalhyra extern	-28 762	501	-34 750	-34 517	233
Övriga externa kostnader	-82 270	-9 940	-72 452	-79 017	-6 566
Driftsersättning	0	0	0	0	0
- varav driftsersättningar	0	0	0	0	0
- varav lokalhyresersättning	0	0	0	0	0
Övriga interna kostnader	-9 110	-135	-9 113	-9 270	-157
Köp av huvudverksamhet	0	0	0		0
Avskrivningar o internränta	-82 150	270	-88 366	-85 462	2 905
Summa Kostnader	-207 524	-13 457	-213 062	-215 067	-2 005
Nettokostnad	-13 123	-11 848	938	-1 025	-1 963

Resultat ink. kostnader för administration och politiska org.
Inklusive kostnader utöver budget år 2017, 5 888 tkr och år 2018, 1 875 tkr

*Interna intäkter år 2017 är förvaltningsgemensamma för Fastighetskontoret och Teknik- och exploateringskontoret.
Efter organisatoriska förändring inom TN är posten interna intäkter ej längre jämförbar åren 2017 och 2018.


Bilaga 1 B: Resultat per verksamhet

Utfall/budget per 2018-12									Tekniska nämnden Fastighetskontoret	
tkr	Utfall 2017	Budget 2018 perioden			Utfall 2018 perioden			Avvik netto		
	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto			
RESULTAT	-13 123	214 000	-213 062	938	214 042	-215 067	-1 025	-1 963		
Fastighet	-378	204 435	-203 097	1 338	204 227	-204 903	-676	-3 889		
Verksamhetslokal	5 163	189 553	-177 413	12 140	187 323	-179 683	7 640	-4 500		
Kommersiell lokal	-487	2 329	-2 953	-624	2 390	-2 585	-195	429		
Bostäder	898	5 625	-6 441	-816	7 459	-8 155	-696	120		
Idrotts- och fritidsanl	-7 523	6 928	-16 290	-9 362	7 055	-14 480	-7 425	1 937		
Kostnader utöver bdg	-5 888					-1 875	-1 875	-1 875		
Administration	-6 559	9 565	-9 565		9 815	-7 998	1 817	1 817		
Politisk organisation	-314		-400	-400		-291	-291	109		

Administrationens intäkter för 2017 är förvaltningsgemensamma för Fastighetskontoret och Teknik- och exploateringskontoret.

Efter organisatoriska förändring inom Tekniska nämnden är posten administration ej jämförbar åren 2017 och 2018.

Bilaga 2: Verksamhetsmått

								
Avvik (+) fler än budget (-) färre än budget	Avvik	Budget	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Summa förvaltade m2 uthyrbar yta	-129	133 113	132 984	133 113	126 678	118 528	113 685	113 334
Verksamhetslokaler	-3 056	114 797	111 741	114 797	109 866	105 469	100 225	99 628
Kommersiella lokaler	-19	2 829	2 810	2 829	2 920	2 940	3 252	3 252
Bostäder	2 946	6 202	9 148	6 202	4 607	3 919	4 008	4 554
Idrott/fritidsanl, byggnader	0	9 285	9 285	9 285	9 285	6 200	6 200	5 900
Varav m2 uthyrbar yta:								
Inhyrda paviljong	-120	5 372	5 252	5 372	5 275	5 050	4 509	5 432
Inhyrda lokaler övriga	430	15 182	15 612	15 182	7 926	5 765	2 927	2 544
Extern uthyrda verksamhetslokaler	-180	7 174	6 994	7 174	7 174	7 174	7 267	7 984
Lokalbank	-318	3 506	3 188	3 741	2 072	2 402	238	0
Antal bostäder, brf	0	29	29	29	29	27	31	40
Antal bostäder, övr	0	60	60	60	54	41	41	40
Antal bostäder, Färingsöhemmet	0	32	32	32				

Bilaga 3: Specifikation investeringar

Tkr

Huvudprojekt	Budget överf. från 2017 till 2018	Budget beslutat av TN	Budget från KS, BUN, SN	Budget omdisp. inom TN	Budget S:a tot	Ack utfall	Avvik budget minus utfall	Slutår
1005 Fast datanät	200				200		200	2018
1018 Ekebyhovs slott	99			2 000	2 099	1 879	220	2018
1042 Energisparåtgärder	5 387				5 387	68	5 319	2018
1043 Köksutrustning	1 547				1 547	209	1 338	2018
1045 Utemiljö fsk/skolor	226	7 450			7 676	4 296	3 380	
1047 Yttre renovering skolor	5 938			- 3 000	2 938		2 938	2018
1048 Inre- yttre renov alla fsk/sk		6 600			6 600	3 471	3 129	
1050 Övrigt, vitvaror m.m.		3 800			3 800	1 021	2 779	
1052 Teknik- och Energi alla objekt		8 550			8 550	3 555	4 995	
1058 Tekniska installationer	964				964	1 443	- 479	2018
1060 Säkerhet	75	4 500		2 343	6 918	7 772	- 854	
1129 Inre renoveringar skolor				3 000	3 000	1 146	1 854	2018
1140 Källsortering	200				200		200	2018
1154 Idrottsanläggningar		3 500			3 500	2 538	962	
1335 Yttre renovering övr fast	152				152		152	2018
1339 Mindre lokalanpassningar	2 548			- 2 000	548		548	2018
1450 Övriga fastigheter renovering		3 600			3 600	1 232	2 368	
1490 Inre renovering övr fast	5 940			- 3 000	2 940	721	2 219	2018
1491 Myndighetskrav						- 10	10	2018
2000 Kommunhus reinv o utbyggnad						1 721	- 1 721	2018
2001 Skolkapacitet centrala Ekerö						- 276	276	2018
2005 Skolkapacitet Ekebyhov skola	1 729				1 729	429	1 300	2023
2006 Stenhamra vrk lokaler	5 522				5 522	3 338	2 184	2019
2007 Färingsöhemmet lokaler	2 420				2 420	1 197	1 223	2018
2011 Brandstationen renovering	1 953				1 953	1 932	21	2018
2012 Skolkapacitet Sandudden skola	1 930				1 930	478	1 452	2022
2014 Träkvista sk, 2 nya klassrum			20 000		20 000	6 161	13 839	2019
2015 Ekgårdens Måltidsmiljö		500			500		500	2021
2016 Ekgården Kullen fastighetsnät		500			500	631	- 131	2018
2017 Ekgårdens område renovering		1 000			1 000	869	131	2021
2018 Kullens måltidsmiljö		500			500	212	288	2019
2019 Munsö skola		2 000			2 000	120	1 880	2019
2020 Skogsäckens förskola		500			500	147	353	2020
2021 Stamvägens förskola		500			500	172	328	2021
2022 Stockby vårdcentral		1 000			1 000	306	694	2019
2023 Stenhamra sk utbyggnad			500		500	242	258	2024
2024 Stenhamra fsk ersätter bef			500		500	5	495	2021
2025 NEXT Ekerö			10 000		10 000	9 064	936	2022
2027 Ny fsk Drottningholm			2 000		2 000	1 031	969	2020
2028 Solbacken ny fsk						5	- 5	2023
2029 Badhus Träkvista idplats						150	- 150	2021
2030 Ekebyhov temp pav 6st klassrum						101	- 101	2019
2031 Ekgården evakuerin paviljonger						37	- 37	2020
2090 Färentuna fsk/skola						110	- 110	2018
2093 Drottningholms temporär fsk						- 187	187	2018
2100 Stenhamra fsk/skola	1 105				1 105	8	1 097	2018
2143 Kulturhusets foaje	141				141	563	- 422	2018
2171 Ekebyhovs sporthall	1 770				1 770	249	1 521	2018
2194 Fastighetssystem	899				899		899	
2197 Verksamhetsanpassning	287				287		287	2018
2223 Passersystem	845			- 845		- 9	9	2018
2333 Ekebyhov slott flera byggnader		1 000			1 000	557	443	2019
2341 Allhallen		1 600		3 000	4 600	4 410	190	2018
2364 Reservkraft	1 498			- 1 498		- 2	2	2018
S:a totalt	43 375	47 100	33 000		123 475	63 110	60 365	

Projekt med minusbelopp i utfall beror på korrigeringar från år 2017.