

Tekniska nämnden

§ 59

Fastighetsenhetens förslag till driftbudget 2021 med inriktning 2022-2023 samt förslag till investeringsbudget för 2021 med inriktning 2022-2023 (TN20/9)

Beslut

Tekniska nämnden godkänner förslag till driftbudget år 2021 med nettokostnad -5 500 tkr.

Tekniska nämnden godkänner förslag till inriktning för driftbudget år 2022-2023 med budget år 2022 till nettokostnad -4 500 tkr och budget år 2023 till nettokostnad -4 000 tkr.

Tekniska nämnden godkänner förslag till investeringsbudget 2021 med inriktning för 2022-2025 med totalt 244 650 tkr år 2021, 419 500 tkr år 2022, 362 000 tkr år 2023, 367 800 tkr år 2024 och 84 000 tkr år 2025.

Tekniska nämnden beslutar att överlämna samtliga förslag gällande driftbudget och förslag till investeringsbudget till Kommunstyrelsen.

Deltar ej i beslut

Petra Hammar (S), Dan Melin (L), Bern Richlow (Ö) och Björn Osberg (MP) deltar inte i beslutet.

Sammanfattning

Förslag till driftbudget 2021 med inriktning 2022–2023 samt investeringsbudget 2021 med inriktning 2022-2025.

Förslag till driftbudget för Tekniska nämnden, Fastighetsenheten, tkr.

2021 -5 500

2022 -4 500

2023 -4 000

Förslag till investeringsbudget för Tekniska nämnden, Fastighetsenheten, tkr.

2021 244 650

2022 419 500

2023 362 000

2024 367 800

2025 84 000

Beslutsunderlag

Tekniska nämnden

- Tjänsteutlåtande - Fastighetsenhetens förslag till driftbudget 2021 med inriktning 2022-2023 samt förslag till investeringsbudget för 2021 med inriktning 2022-2023
- PM Tekniska nämnden Fastighetskontoret - Förslag till driftbudget 2021 med inriktning 2022-2023
- PM Förslag till investeringsbudget 2021 med inriktning 2022-2025 Tekniska nämnden - Fastighetsenheten
- Bilaga 1 RR Förslag Budget 2021-2023, 2020-09-28
- Bilaga 2 Verksamhet, Förslag Budget 2021-2023, 2020-09-28
- Bilaga 3 Tabell Förslag förstärkning o reducering Bdg 2021-2023
- Bilaga 3 Text - Förslag förändringar budget 2021-2023
- Bilaga 4 Verksamhetsmått 2021-2023

Expedieras till

Fastighetsenheten
Kommunstyrelsen
Ekonomienheten

Tekniska nämnden

Jonas Tingvall
Chef Fastighetsenheten

Jonas.tingvall@ekero.se

[Tekniska nämnden, Fastighetsenheten - förslag till driftbudget 2021 med inriktning 2022-2023 samt förslag till investeringsbudget 2021 med inriktning 2022-2025]

Dnr TN20/9

Förslag till beslut

Tekniska nämnden godkänner förslag till driftbudget år 2021 med nettokostnad -5 500 tkr.

Tekniska nämnden godkänner förslag till inriktning för driftbudget år 2022-2023 med budget år 2022 till nettokostnad -4 500 tkr och budget år 2023 till nettokostnad -4 000 tkr.

Tekniska nämnden godkänner förslag till investeringsbudget 2021 med inriktning för 2022-2025 med totalt 244 650 tkr år 2021, 419 500 tkr år 2022, 362 000 tkr år 2023, 367 800 tkr år 2024 och 84 000 tkr år 2025.

Tekniska nämnden beslutar att överlämna samtliga förslag gällande driftbudget och förslag till investeringsbudget till Kommunstyrelsen.

Sammanfattning av ärendet

Förslag till driftbudget 2021 med inriktning 2022–2023 samt investeringsbudget 2021 med inriktning 2022-2025.

Förslag till driftbudget för Tekniska nämnden, Fastighetsenheten, tkr.

2021	-5 500
2022	-4 500
2023	-4 000

Förslag till investeringsbudget för Tekniska nämnden, Fastighetsenheten, tkr.

2021	244 650
2022	419 500
2023	362 000
2024	367 800
2025	84 000

Beslutsunderlag

- Tjänsteutlåtande, 2020-09-25.
- PM Tekniska nämnden, Fastighetsenheten, Förslag till driftbudget 2021 med inriktning 2022-2023, 2020-09-25 TN20/9-8
- PM Tekniska nämnden, Fastighetsenheten, Förslag till investeringsbudget 2021 med inriktning 2022-2025, 2020-09-25 TN20/9-9

Ärendet**Barnkonsekvensanalys**

Bedömning görs att beslutet inte får påtagliga direkta eller indirekta konsekvenser för barn och det behöver därför ej göras en barnkonsekvensanalys.

Beslutet expedieras till

Fastighetsenheten
Kommunstyrelsen
Ekonomienheten

[Tommie Eriksson]
[Miljö- och stadsbyggnadschef]

[Jonas Tingvall]
[Fastighetschef]

Jonas Tingvall
Fastighetschef
jonas.tingvall@ekero.se

PM Tekniska nämnden - Fastighetskontoret - Förslag till investeringsbudget 2021 med inriktning 2022-2025

Dnr TN20/9

Generellt kommer överföringar av investeringsmedel mellan 2020 och 2021 att föreslås endast för projekt som är pågående och fortsätter efter årsskiftet.

Nr 1. Allhallen

År 2016/2017 har Allhallen genomgått en statusbesiktning gällande mark, tak, ventilation och bygg (inre/yttre) samt fukt. Större sättningar i grundkonstruktionen har åtgärdats under 2017. Behovet av investeringsåtgärder i byggnaden är omfattande. I ett första skede sker utbyte av ventilations- och avfuktningssystem.

Nr 2 NEXT Ekerö

Ombyggnad av kommunhusets kontor till aktivitetsbaserade arbetsplatser i öppna och flexibla lokaler påbörjades år 2017. Projektet pågår i etapper och är nu inne i etapp 4.

Etapp 4 omfattar ny planlösning för våningsplan 3, den så kallade kanslikorridoren, samt ny planlösning och taklyft på plan 4, den del av huset som byggdes på 50-talet. Projektering och upphandling genomfördes under 2019. Entreprenadarbetena påbörjades i februari 2020 och slutbesiktning kommer preliminärt att genomföras i december 2020.

NEXT etapp 5 omfattar ombyggnad av del av plan 4. Taket lyfts likt etapp 4 och ett driftutrymme flyttas för att tillskapa en ny kontorsyta. Projektet omfattar även takbyte på två flyglar samt en solcellsanläggning. Projektering har genomförts och upphandling pågår. Byggstart planeras till mars 2021 med färdigställande preliminärt i november 2021. Parallellt med denna ombyggnad planeras en ombyggnad av kommunhusets lunchrum för att möjliggöra ett mer flexibelt nyttjande även utanför lunchperioden.

Nr 3. Skolkapacitet Sandudden skola

En ny ändamålsenlig skola och idrottshall med utökad kapacitet för cirka 900 elever ska ersätta befintlig skola och nuvarande paviljonglösningar. Detaljplanearbete och upphandlingsarbete pågår.

Nr 4. Skolkapacitet Ekebyhovskolan

En ny ändamålsenlig skola ska ersätta befintlig skola och nuvarande paviljonglösningar. Skolans kapacitet utökas också. En utbyggd skola ska rymma utbildningsplatser i fyra parallella spår, F-6 + A-spår och grundsärskola, totalt 890 elever. En detaljplaneprocess pågår.

Nr 5. Stenhamra skola, utbyggnad

Stenhamraskolan har ett behov av utökad kapacitet. Planarbete pågår med målsättningen att skapa en tillskapa en flexibel detaljplan för skolområdet. Nya effektiva och ändamålsenliga skollokaler ska medge större möjlighet för flera verksamheter att samutnyttja lokalerna - förutom skola även ett kommunalt bibliotek, kulturskola och fritidsgård. Detaljplanearbete och förstudie pågår.

Nr 6. Ny förskola Drottningholm

Drottningholms förskola totalförstördes vid en brand 2017. Verksamheten bedrivs f.n. i paviljonger med tidsbegränsat bygglov. I samband med att en ny förskola byggs planeras kapaciteten att utökas från en avdelning till totalt fyra. En upphandling pågår för att sälja byggnader inom skolområdet med tillhörande byggprojekt för förskolan och en grundskola åt en fristående skolverksamhet. Kommunen avser att låta en exploatör bygga och äga förskolan, grundskolan och andra objekt inom området som sedan hyrs tillbaka av kommunen.

Nr 7. Badhus Träkvista idrottsplats

Ett badhus planeras inom Träkvistavallens idrottsplats. Badhuset ska rymmas inom befintlig detaljplan. Under 2019 genomfördes framtagning av ramprogram, som ett första steg i upphandlingen. Upphandling har genomförts och COBAB har utsetts till entreprenör. Fas 1 som omfattar bland annat projektering och kalkylering pågår under 2020. I början av 2021 övergår projektet till Fas 2 om erforderliga beslut har fattats. Fas 2 omfattar bland annat projektering till bygghandlingar och byggentreprenad. Byggstart planeras till sommaren 2021 och byggtiden beräknas till ca 18 månader.

Nr 8. KOM-huset (Kansli, Omklädning, Möten)

Inom Träkvistavallens idrottsplats pågår produktion av en byggnad för dusch- och omklädningsfaciliteter, möteslokaler och kontorsarbetsplatser. Delar av behovet ersätter byggnader och funktioner som står på planerad plats för badhuset. Byggnaden står klar under våren 2021.

Nr 9. Utemiljö kommunala förskolor och skolor

Utemiljön behöver löpande förbättras på vissa skolor och förskolor. För att komma tillrätta med eftersatt underhåll så har ett åtgärdsprogram löpt under flera år. Under slutet av budgetperioden bedöms standarden generellt ha uppnått en bra nivå.

Nr 10. Skola/förskola alla objekt

Flera skolor och förskolor har nått en ålder då standarden börjar upplevas som låg och åtgärder krävs. Åtgärderna avser inre underhåll, tekniska installationer m.m.

Nr 11. Tekniska installationer och energi, alla objekt

Åtgärder i alla objekt avseende tekniska system och installationer.

Flera ventilationsanläggningar har uppnått sin tekniska och ekonomiska livslängd, och är därför i behov av utbyte. Kravet på ett gott inomhusklimat är prioriterat och planen är att successivt byta ut de föråldrade ventilationssystemen.

Energianvändningen i kommunens fastigheter är relativt hög och i enlighet med kommunens energimål är målsättningen att sänka användningen av energi. För att bidra till måluppfyllnad så sker en fortsatt investering i energieffektiva installationer såsom konvertering av direktverkande värmesystem, utbyte av oljepannor eller installation av brännare för bioolja.

Solenergi ska också övervägas när insatser planeras i byggnaders energisystem.

Nr 12. Säkerhet alla objekt

Säkerhetsåtgärder och system såsom brandlarm och inpasseringssystem.

LOKALER - Åtgärd/projekt (tkr)	Löpnr	Budget 2019	Överföring från 2019 till 2020	Budget 2020 inkl omfört fr 2019	2021	2022	2023	2024	2025	Budget som förs över från 2020 till 2021.
TEKNISKA NÄMNDEN										
S:a reinvesteringsprojekt fastighetsenheten		164 550	85 653	375 353	117 000	468 000	312 750	356 750	137 800	115 150
Munsö skola reinv		10 250	3 294	3 294						
Skogsäckens förskola reinv		8 500	2 634	2 634						
2017 Ekgården reinv inkl. fastighetsnät, storkök		12 000	19 671	45 671						
2031 Ekgården evakuering - paviljonger (exkl. hyra)		1 500	1 144	7 144						
Reservkraft		2 000	3 996	3 996						
Kullen måltidsmiljö reinv		1 000	219	219						
Allhallen reinv	1	500		15 000						
2333 Ekebyhovs slottsområde flera byggnader, reinv		5 000	2 150	5 150						
Ekebyhov magasin				2 000						
Ekebyhovs slott växthus					1 000					
Daglig verksamhet, verksamhetslokaler - temporära lokaler		3 000								
2025 Kommunhuset - NEXT (beslutad etapp)	2	20 000	9 393	29 393						3 943
Knalleborgs fsk vent och ytskikt				3 500						
Ekuddens förskola				4 000						
Tappströms bollhall - fuktskada golv				2 000						
Tappströmsskolan idrottshall				3 000						
Birka Närlunda Montessori (vent, bergvärme)				4 500						
2012 Sanduddens skola och sporthall. Nyproduktion, ingen evakuering.	3	11 900	12 764	22 764	20 000	120 000	120 000	120 000	17 500	21 764
2005 Ekebyhovsskolan - Bryggavägen inkl sporthall	4	5 000	5 356	10 356	10 000	150 000	130 000	134 300		10 056
2023 Stenhamra skola utbyggnad	5	1 200	2 646	3 646	500	500	2 000	59 000	75 000	3 146
2021 Stamvägens fsk, ny fsk 4 avd.		2 700	2 941	4 941	10 200	24 000	10 000			4 941
2027 Drottningholms förskola 4 avd.	6	11 000	5 155	5 155						
2029 Badhus	7	5 000	3 300	83 300		134 500	10 000			71 300
2039 KOM-huset Administrationsbyggnad Träkvistavallen inkl. omklädning	8			40 000	15 000					
Sandudden ventilationslösning		4 000	1 792	1 792						
nn Brunna fsk, renov								250	6 500	
nn Gröna Lunds fsk, renov							250	6 500		
nn Kullen, byte avloppsledning							200	5 300		
nn Stenhamra sk, byta fläktaggregat					3 600					
nn Svanängens fsk, renov					3 500	3 000				
2040 Solceller				5 000	2 500	2 500	3 000	3 000		
1006 Installationer m a a Närvärme bef lokaler				5 000	2 000					
1020 Verksamhetsanpassningar			1 000	4 700	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	
1045 Utemiljö skola/förskola alla obj	9	5 000	3 088	10 088	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500	
1048 Skola/förskola alla obj (Inre o Yttre renovering)	10	9 000	871	13 871	17 000	7 000	9 500	7 000	7 000	
1050 Övrigt (avser vitvaror, sopskåp mm)		4 000	674	4 674	3 000	3 500	3 500	3 500	3 500	
1052 Tekniska installationer och energi alla obj	11	6 000	1 239	11 239	7 200	7 500	7 500	7 500	7 500	
1060 Säkerhet alla obj	12	3 000	621	4 621	4 000	4 000	4 000	4 000	4 000	
1154 Idrottsanläggningar alla obj		4 000	250	5 250	3 500	1 000	1 000	1 000	1 000	
1450 Övriga fastigheter alla obj		10 000	1 457	7 457	7 500	4 000	5 500	4 000	4 000	

Jonas Tingvall
Fastighetschef
08-124 573 45

PM Tekniska nämnden Fastighetsenheten - Förslag till driftbudget 2021 med inriktning 2022–2023

Dnr Tn20/9

Sammanfattning

I detta PM presenteras förslag till budget 2021 med inriktning för åren 2022–2023. För 2021 är budgetramen –5 500 tkr, där det negativa resultatet är en effekt av att kostnaderna för lokalbanken belastar tekniska nämnden – fastighetsenheten samt att rivningskostnader ej balanseras av internhyresintäkterna.

I den s.k. Lokalbanken, inom regelverket för internhyressystemet, sammanställs hyresobjekt utan någon betalande hyresgäst. Syftet är att synliggöra de vakanta hyresobjekten och skapa kostnadsmedvetenhet och incitament för att skapa en balans mellan utbud och tillgång av lokalresurser.

Fastighetsenheten kommer under 2021 och framåt att fortsätta arbetet med att utveckla enheten, både avseende kompetensen och arbetssätt.

En underhållsplan med systemstöd kommer att lanseras under hösten 2020. Effekten kommer att bli en förbättrad styrning och effektivitet kring underhållsarbeten, därmed också en förbättrad kvalitet i kommunens byggnadsbestånd.

Ett löpande arbete, som påbörjats under 2019, med att kvalitetssäkra och omförhandla externa lokalhyresavtal har givit avsedd effekt. Kostsamma inhyrningar har minskat och hyresnivåerna i våra uthyrda objekt ligger i stort inom marknadsmässiga nivåer för orten.

Fokus på kompetensförsörjning har resulterat i att enheten är fullt bemannad under hösten 2020. Risker har därmed minskat för att inte fullt ut kunna hantera pågående och kommande stora investerings- och förvaltningsvolymerna. Kompetensutvecklingen är alltså viktig och verksamheten kan behöva förstärkas ytterligare, beroende på utvecklingen inom kommunen som påverkar enhetens ansvarsområden.

Fastighetsenheten har fått två mål från KF för mandatperioden:

- Upprätta solceller på alla kommunens nyproducerade byggnader. Gäller bostäder och verksamhetslokaler där kommunen är fastighetsägare.
- Miljöanpassa kommunens verksamhetslokaler.

Kostnader för dessa två mål omhändertas i budgeten genom att kostnader specificerade för solceller är lagda som en egen kostnadspost i investeringsbudgeten. Kostnader för att miljöanpassa verksamhetslokaler inkluderas i budget för planerade bygg- och underhållsprojekt.

Förslag till driftbudget 2021		Tekniska nämnden, Fastighetsenheten				
Med inriktning 2022-2023						
Summa (Tkr)	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget	Budget
	2019	2020	2020	2021	2022	2023
Intäkter	219 937	215 576	215 566	209 920	218 448	293 604
Kostnader	-208 958	-208 976	-218 655	-215 420	-222 948	-297 604
Netto	10 979	6 600	-3 089	-5 500	-4 500	-4 000

Kostnader för politiska org. belastar Fastighetsenhetens budget. Ingår i nettot i tabellen ovan.

Sammanfattning.....	1
1. Förslag till driftbudget 2021	4
1.1 Lokalbeståndet	4
1.1.2 Intäkter 2021	5
1.1.3 Kostnader 2021.....	6
1.2 Lokalbanken	7
1.3 Fastighetsenhetens personal och organisation.....	7
1.4 Drift av lokaler och mark.....	8
1.5 Mediaförsörjning	8
1.6 Underhåll	8
2. Inriktning för 2022–2023	10
3. Verksamhetens mål	11
4. Riskbedömning och känslighetsanalys.....	12
5. Framåtblick	13

Bilaga 1 – Resultatrapport - Förslag budget 2021 med inriktning 2022–2023

Bilaga 2A – Förslag till budget år 2021, per verksamhet

Bilaga 2B – Förslag inriktning budget 2022–2023, per verksamhet

Tabellbilaga 3 – Förslag förändringar i budget 2021–2023

Textbilaga 3 – Förslag förändringar i budget 2021–2023

Bilaga 4 – Verksamhetsmått 2021–2023

1. Förslag till driftbudget 2021

Budgetförslaget 2021 har en budgettram på -5 500 tkr inklusive kostnaderna för den politiska organisationen. Det negativa resultatet är en effekt av att kostnaderna för lokalbanken belastar Tekniska nämnden – Fastighetsenheten samt att rivningskostnader ej fullt ut balanseras av internhyresintäkter.

Kostnader för objekt utan någon betalande hyresgäst sammanställs i den s.k. lokalbanken. Budgeten för dessa objekt är för 2021 -1 202 tkr. Budget 2021 för rivningskostnader uppgår till -5 000 tkr. Fastighetsenheten kommer fortsatt att under budgetperioden arbeta aktivt för att minska kostnaderna kopplat till lokalbanken.

Förslag till driftbudget 2021		Tekniska nämnden, Fastighetsenheten				
Med inriktning 2022-2023						
Summa (Tkr)	Utfall	Prognos	Budget	Budget	Budget	Budget
	2019	2020	2020	2021	2022	2023
Intäkter	219 937	215 576	215 566	209 920	218 448	293 604
Kostnader	-208 958	-208 976	-218 655	-215 420	-222 948	-297 604
Netto	10 979	6 600	-3 089	-5 500	-4 500	-4 000

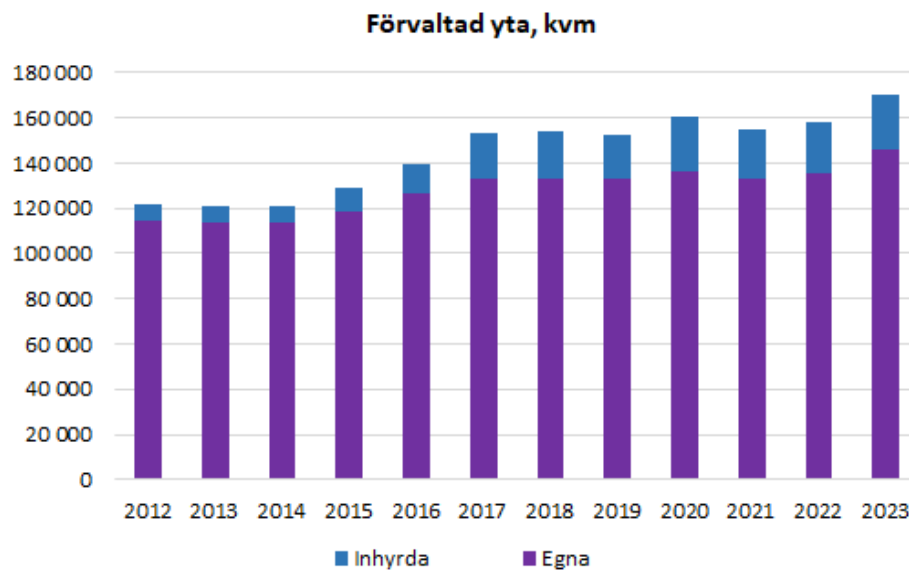
Kostnader för politiska org. belastar Fastighetsenhetens budget. Ingår i nettot i tabellen ovan.

1.1 Lokalbeståndet

Fastighetsenheten förvaltar och utvecklar lokaler för kommunens kärnverksamheter, dvs. skola, förskola, särskilt boende, omsorg och central administration. Det förvaltade egna lokalbeståndet uppgår till 136 046 kvm vid ingången av 2021. För 2023 beräknas arean till 145 860 kvm. Skillnaden förklaras av att flera större lokaler färdigställs under perioden.

Kommunen står inför en omfattande positiv samhällsutveckling, vilket medför en markant ökad efterfrågan på kommunal service av olika slag. Under budgetperioden kommer flera större projekt att påbörjas, bl.a. med syfte att öka kapaciteten inom skol- och förskoleverksamheten. Även inom äldreomsorgen pågår planering för kapacitetsökningar.

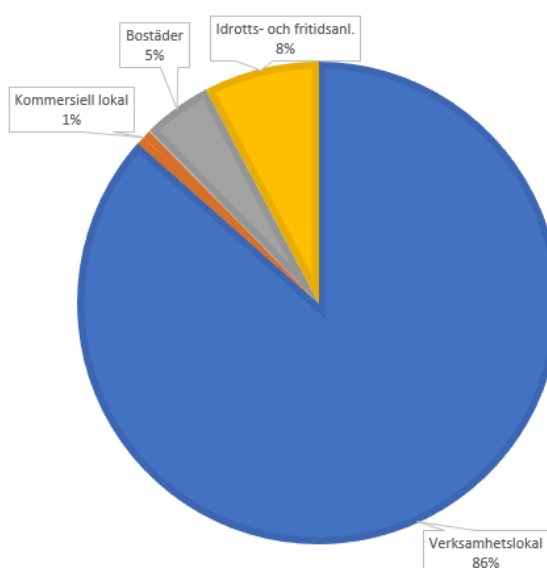
Det är väsentligt att kommunen i samband med utvecklingen även analyserar möjligheten att avveckla (riva eller avyttra) byggnader som inte bidrar till att ge förvaltningarna förutsättningar för att nå sina mål och åtaganden.



1.1.2 Intäkter 2021

Fastighetsenheten följer upp sina intäkter utifrån följande verksamheter: Verksamhetslokaler, bostäder, kommersiella lokaler samt idrotts- och fritidsanläggningar. Fördelningen av intäkterna i helhet återges nedan i cirkeldiagram där verksamhetslokaler står för merparten av intäkterna. Av de totala budgeterade intäkterna så är 91,3 % (196 829 tkr) interna och 8,7 % (18 737 tkr) externa.

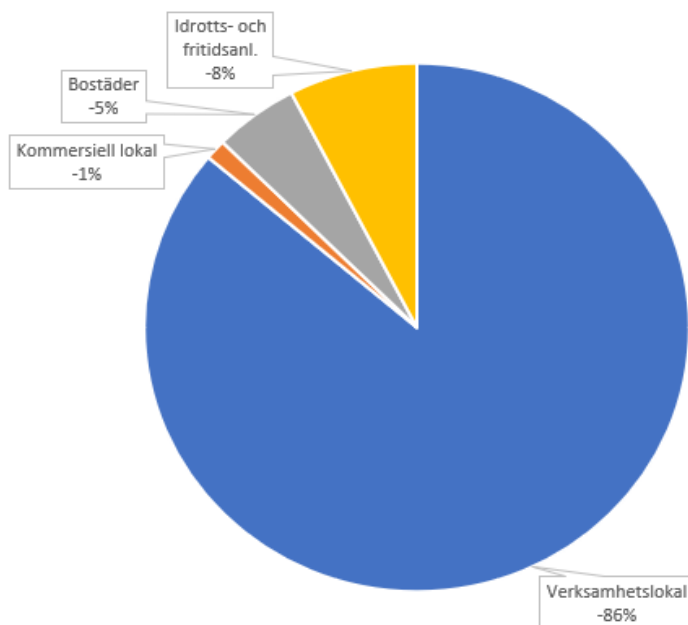
Fördelning av totala intäkter 2021



1.1.3 Kostnader 2021

Kostnader följs upp utifrån samma fyra verksamheter som intäkterna, samt fastighetsenhetens beräknade andel av kostnader för politik.

Fördelningen av kostnaderna i helhet återges i cirkeldiagram nedan där verksamhetslokaler står för merparten av kostnaderna. Av de totala budgeterade kostnaderna så är 40 % (87 391 tkr) interna och 60 % (131 264 tkr) externa.



Fördelning av kostnader utifrån hyreskomponenter 2021

I internhyressystemet är fastighetsenhetens kostnader fördelade utifrån sju hyreskomponenter (kapital, inhyrda lokaler, media, underhåll, drift, administration och försäkring). Respektive hyreskomponent är en grupp som består av likartade kostnader. Utifrån dessa hyreskomponenter är sedan de olika förvaltningarnas internhyror beräknade.

Kostnadsposten kapital är den största hyreskomponenten vilken består av internränta och avskrivningar. Den näst största posten är inhyrda lokaler.

1.2 Lokalbanken

Verksamhetsmätt 2021-2023

Tekniska Nämnden - Fastighetsenheten

Underlag budget år 2021 med inriktning för åren 2022-2023	Utfall 2019	Prognos 2020	Budget 2020	Budget 2021	Inriktning 2022	Inriktning 2023
Summa förvaltade m2 uthyrbar yta	3 737	3 757	3 757	1 406	1 406	1 406
Adelsö Uppgården	0	0	0	310	310	310
Bryggvägen 5	73	73	73	0	0	0
Ekebyhovs slott						
- Kuskbostaden	60	60	60	0	0	0
- Orangeriet	54	54	54	0	0	0
- Traktorgarage	20	20	20	20	20	20
Ekebyhovs stall	0	0	0	30	30	30
Färingsöhemmet	1 860	1 860	1 860	200	200	200
Henkel	30	30	30	66	66	66
Klöverskolan	0	0	0	224	224	224
Kulturhuset	54	54	54	0	0	0
Lilla Röbacka	0	0	0	39	39	39
Munsö gamla skola	0	0	0	221	221	221
Munsö lärarbostad	0	0	0	76	76	76
Stenhamra HVB (fd förskola)	569	569	569	0	0	0
Stranden	52	72	72	46	46	46
Sundby kvarn	0	0	0	36	36	36
Sundsgården	965	965	965	0	0	0
Skå skola fd auktionshus	0	0	0	138	138	138

Fastighetsenheten administrerar och budgeterar för kommunens vakanta verksamhetslokaler, dessa sammanställs i den s.k. lokalbanken. Dessa har vid införandet av det nya internhyressystemet synliggjorts kostnadsmissigt i budgeten. Arean i lokalbanken har minskat från år 2020 och beräknas för budgetperioden 2021–2023 ligga på en relativt låg nivå med ca 1 400 kvm uthyrningsbar area. Det finns en potential att på relativt kort sikt avyttra vissa objekt.

1.3 Fastighetsenhetens personal och organisation

Kommunens positiva utveckling medför behov av utökade förvaltningsinsatser i ett växande lokalbestånd. Arbetsbelastningen inom Fastighetsenheten är periodvis fortsatt mycket hög inom projekt, förvaltning och administration.

Under hösten 2020 har två nya ersättningsrekryteringar av ekonomer skett och ytterligare en byggprojektledare kommer att påbörja anställningen under november.

Viktiga insatser behöver göras för att kompetensutveckla personal och utveckla verksamheten. Fortsatta vidareutbildningsinsatser kommer under budgetperioden att genomföras inom olika fackområden.

1.4 Drift av lokaler och mark

Avtal för driftentreprenad av byggnader har löpt i cirka fyra år och är inne på första optionsåret. Stor vikt har lagt vid att reda ut otydligheter i avtal och att etablera en god kommunikation, vilket har gett positiv effekt - både ekonomiskt och kvalitetsmässigt.

En förnyad upphandling av avtal för markskötsel har genomförts eftersom tidigare leverantör ej kan uppfylla avtalade åtaganden.

1.5 Mediaförsörjning

Kostnader för mediaförsörjning (uppvärmning, el, VA) är kopplat till beståndets storlek och standard, samt kostnadsutvecklingen för respektive mediaslag (brukarpåverkan ej beaktat). Kostnadsökningen under budgetperioden är budgeterad utifrån index från SKL.

Under uppvärmningssäsongen 2020 kommer den av kommunen delägda närvärmeanläggningen att tas i bruk. Inom Ekerö centralt belägna kommunalägda byggnader kommer då att anslutas till närvärmenätet. Arbete pågår för att anpassa värmesystemen på sekundärsidan i hyresobjekten för att kunna ta emot värmeleveransen. Närvärmen kommer att få betydande påverkan inom flera områden. Äldre värmeanläggningar kommer att kunna fasas ut, vilket gynnar kommunens miljömål. Kostnaden för uppvärmning förväntas minska eftersom det förhandlade priset är konkurrenskraftigt, samtidigt som behovet av drift och underhåll samt reinvesteringar i befintliga uppvärmningsanläggningar minskar.

Ett nytt avtal för elleverans gäller fr.o.m. 2019-01-01 t.o.m. 2021-12-31. Elpriset bands 2019 på en hög prisnivå. En justering nedåt under budgetperioden har skett genom en aktiv strategi för prissäkring. Prissäkring har nu skett 2021 till en nivå som ligger ca 20 % under nivån för 2020.

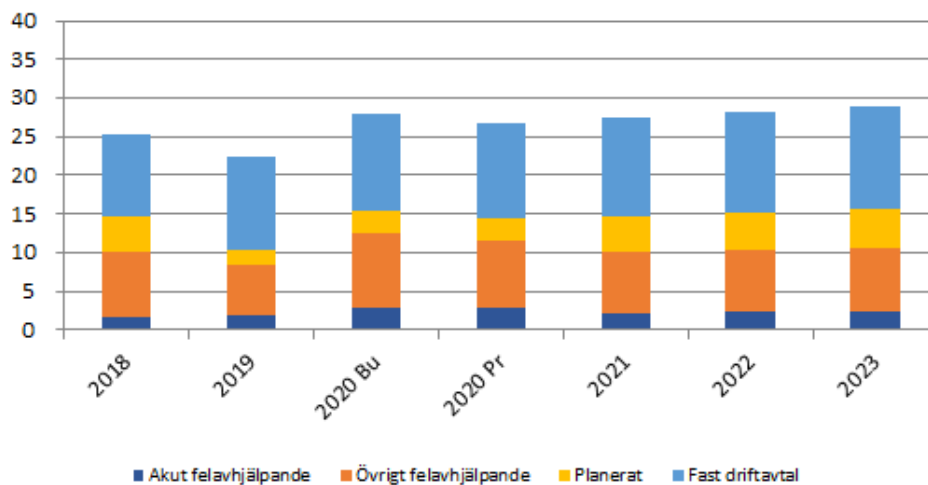
1.6 Underhåll

Underhållsåtgärder i byggnadsbeståndet är ett prioriterat område. Behovet av en underhållsplan är stor och en sådan kommer att implementeras under hösten 2020. Detta är Ekerö kommuns första underhållsplan för byggnader som hanteras i ett systemstöd avsett för ändamålet.

Arbetet med att styra mot planerade och proaktiva underhållsinsatser fortsätter. Med en aktiv långsiktig underhållsplanering förväntas nivåerna av akut- och felavhjälpande underhåll att minska.

Utvecklingen av underhållskostnaderna 2018–2023 och dess fördelning på underhållstyper framgår av följande diagram och tabell.

Underhållskostnader, mnkr



Underhållskostnader [tkr]						
Samtliga fastigheter						
	Utfall 2019	Budget 2020	Prognos 2020	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023
Totalt	22 415	27 855	26 779	27 529	28 245	29 036
- Fast ersättning driftentreprenad	12 050	12 361	12 387	12 734	13 065	13 431
- Akut	1 338	2 989	2 792	2 219	2 277	2 341
- Övr felavhj	5 657	9 524	8 837	7 841	8 045	8 270
- Planerat	3 370	2 981	2 763	4 734	4 857	4 993
Andel akut	13%	19%	19%	15%	15%	15%
Andel övr felavhj	55%	61%	61%	53%	53%	53%
Andel planerat	33%	19%	19%	32%	32%	32%

2. Inriktning för 2022-2023

I inriktningsbudgeten för åren 2022 och 2023 är budgetramen –4 500 tkr för 2022 och –4 000 tkr för 2023.

Kostnadsutvecklingen under åren 2021–2023 är för den största kostnadsposten kapital prognostiserad utifrån framtida bedömda aktiveringar av investeringsprojekt, samt att internräntan bedöms vara oförändrad över budgetperioden. Kostnader för inhyrda lokaler är beräknade utifrån externa hyresavtal samt indexuppräknings utifrån SKL:s bedömning. Övriga kostnader är i stort baserade på indexuppräknings utifrån kostnaderna som finns i budgeten för 2019 och i viss mån för 2020.

3. Verksamhetens mål

Fastighetsenheten har för mandatperioden två mål från KF:

- Upprätta solceller på alla kommunens nyproducerade byggnader. Gäller bostäder och verksamhetslokaler där kommunen är fastighetsägare.
- Miljöanpassa kommunens verksamhetslokaler.

Kostnader för dessa två mål omhändertas i budgeten genom att kostnader specificerade för solceller är lagda som en egen kostnadspost i investeringsbudgeten. Miljöanpassning av verksamhetslokaler ska i ett första steg genomföras genom tilläggsisolering av vindsbjälklag och underhåll av fönster. Kostnaderna hanteras inom budget för bygg- och underhållsprojekt.

Utöver dessa två mål kommer fastighetsenheten att prioritera följande:

- Fortsatt implementering av underhållsplan med tillhörande systemstöd.
- Minska kostnaderna och omfattningen av outnyttjade lokalresurser.
- Utveckla kunddialogen, från strategiska behov till operativa lokalfrågor.
- Ökad effektivitet och kostnadsstyrning kring investeringsprojekt.

Planerat underhåll är av stor vikt både för att få trivsamma och funktionella utbildningsmiljöer men också för att uppnå en långsiktig, ekonomiskt effektiv förvaltning av objekten. Därav är framtagande av en underhållsplan prioriterat.

Fastighetsenheten ska bidra till att styra lokalanvändningen mot effektiva lokaler sett ur verksamhetens perspektiv, ett ekonomiskt perspektiv, samt ur ett fastighetsförvaltningsperspektiv. Ett aktivt arbete med objekt i den s.k. lokalbanken prioriteras. En utveckling av kunddialogen bidrar till att uppfylla detta mål, och fångar även upp behov av lokalanpassningar, underhåll och utökade lokalbehov.

Vid kommande stora investeringsbehov är det centralt att aktivt jobba vidare med kvalitet genom hela processen, inte minst kostnadsstyrning i projekten.

4. Riskbedömning och känslighetsanalys

I ett läge där många kommunala lokalbehov ska hanteras inom en viss tidshorisont så kommer flera funktioner av "lokalförserjningskedjan" att belastas hårt, inte minst inom Fastighetsenheten. Det finns en risk att beslut om exempelvis investeringar tas utifrån analyser som inte fullt ut har beaktat helhetsperspektivet på lång sikt. Ett sätt att minska risken är att utveckla tydligare strategier och arbetssätt inom lokalförserjningsområdet. Fastighetsenheten tar ett ansvar för lokalförserjningsarbetet genom att förbättra rutinerna i lokalförserjningskedjan, och i det längre perspektivet är det centralt att en tydlig och förankrad lokalförserjningsprocess utvecklas och implementeras.

Flera stora investeringar kommer att påbörjas under budgetperioden. En utmaning är att flera projekt tidsmässigt är i samma planeringsfas vilket belastar olika funktioner i processen, inte minst interna. En hög belastning kan medföra arbetsmiljöproblem som noggrant behöver bevakas. Ett sätt att minimera riskerna är att ha en god balans och framåtblick när det gäller kompetensförserjningen. Risker med fördröjningar i tidplan i projekt kan i slutändan medföra negativa verksamhetsmässiga och ekonomiska konsekvenser. Risken omhändertas i projektplaneringen inom respektive projekt.

5. Framåtblick

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

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 på att avveckla mindre effektiva lokaler. Arbetet är väsentligt, inte minst med anledning av de framtida ökade kostnaderna för verksamhetslokaler.

Investeringstakten som planeras kommer att medföra en ökad förvaltningsvolym och ökade kostnader i kommunens driftbudget för budgetperiod efter 2023.

Investeringstakten och ökade förvaltade lokalytor kan medföra behov av ytterligare behov av kompetensförstärkning under budgetperioden.

Resultatrapport - Förslag budget 2021 med inriktning 2022-2023
Tekniska Nämnden - Fastighetsenheten

Förslag till budget med gjorda effektiviseringar och inklusive förslag till förändringar avseende intäktsförstärkning och kostnadsreduceringar.

<i>tkr, inkl interna transakt.</i>	Utfall 2019	Prognos 2020	Budget 2020	Budget 2021	Inriktning 2022	Inriktning 2023
Summa externa intäkter	18 400	18 747	18 737	18 940	19 285	19 658
Summa interna intäkter	201 537	196 829	196 829	190 980	199 163	273 946
- varav driftsersättningar						
- varav lokalhyresersättn/int hyresint	201 526	196 829	196 829	190 980	199 163	273 946
Summa intäkter	219 937	215 576	215 566	209 920	218 448	293 604
Personalkostnader inkl po	-7 873	-7 827	-8 033	-8 070	-8 288	-8 520
Lokalhyra extern	-36 934	-42 318	-43 091	-43 091	-43 091	-43 091
Lokalbank				-1 202	-1 200	-1 219
Övriga externa kostnader	-73 006	-72 776	-80 140	-70 218	-77 073	-151 015
Rivningskostnader				-5 000	-5 000	-5 000
Övriga interna kostnader	-460	-675	-135	-135	-135	-135
Avskrivningar och internränta	-90 685	-85 380	-87 256	-87 704	-88 161	-88 624
Summa kostnader	-208 958	-208 976	-218 655	-215 420	-222 948	-297 604
Nettokostnad	10 979	6 600	-3 089	-5 500	-4 500	-4 000
Budgetram, netto		-3 089	-3 089	-5 500	-4 500	-4 000
Differens		9 689	0	0	0	0



Förslag budget år 2021 Tekniska Nämnden - Fastighetsenheten

Förslag till budget med gjorda effektiviseringar och inklusive förslag till förändringar avseende intäktsförstärkning och kostnadsreducering.

Plus (+) = högre budget Minus (-) = lägre budget

tkr	Utfall 2019 netto	Prognos 2020 netto	Budget 2020			Avvik Netto	Budget 2021			Förändring år 2021 jämfört föregående års budget					
			Intäkter	Kostnader	Netto		Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto
TOTALT	10 978	6 601	215 566	-218 655	-3 089	9 690	209 920	-215 420	-5 500	-5 646	-3 235	2 411	-2,6%	-1,5%	78,1%
Verksamhetslokal	18 384	14 485	186 576	-180 719	5 857	8 628	188 207	-178 303	9 904	1 631	-2 416	-4 047	0,9%	-1,3%	69,1%
Kommersiell lokal	20	59	2 404	-2 598	-194	253	2 482	-3 453	-971	78	855	777	3,2%	32,9%	400,5%
Bostäder	471	291	9 940	-10 514	-574	865	6 287	-6 584	-297	-3 653	-3 930	-277	-36,8%	-37,4%	-48,3%
Idrotts- och fritidsanl.	414	624	16 646	-15 981	665	-41	12 944	-12 964	-20	-3 702	-3 017	685	-22,2%	-18,9%	-103,0%
Rivningskostnader								-5 000	-5 000	0	5 000	5 000	0,0%	0,0%	0,0%
Administration	-8 039	-8 498		-8 424	-8 424	-74		-8 696	-8 696	0	272	272	0,0%	3,2%	3,2%
Politisk organisation	-272	-360		-419	-419	59		-420	-420	0	1	1	0,0%	0,2%	0,2%



Förslag inriktning budget åren 2022-2023

Tekniska Nämnden - Fastighetsenheten

Förslag till budget med gjorda effektiviseringar och inklusive förslag till förändringar avseende intäktsförstärkning och kostnadsreducering.

Plus (+) = högre budget Minus (-) = lägre budget

tkr	Inriktning budget 2022						Inriktning budget 2023						Årlig förändring jämfört föregående års budget i tkr och procent											
	Inriktning budget 2022			Inriktning budget 2023			Inriktning budget 2022			Inriktning budget 2023			Inriktning budget 2022			Inriktning budget 2023								
	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto						
TOTALT	218 448	-222 948	-4 500	293 604	-297 604	-4 000	8 528	-7 528	1 000	75 156	-74 656	500	4,1%	3,5%	-18,2%	34,4%	33,5%	-11,1%						
Verksamhetslokal	183 705	-172 921	10 784	246 485	-235 600	10 885	-4 502	5 382	880	62 780	-62 679	101	-2,4%	-3,0%	8,9%	34,2%	36,2%	0,9%						
Kommersiell lokal	2 505	-3 422	-917	2 547	-3 291	-744	23	31	54	42	131	173	0,9%	-0,9%	-5,6%	1,7%	-3,8%	-18,9%						
Bostäder	6 392	-6 624	-232	6 443	-6 449	-6	105	-40	65	51	175	226	1,7%	0,6%	-21,9%	0,8%	-2,6%	-97,4%						
Idrotts- och fritidsanl.	25 846	-25 865	-19	38 129	-38 148	-19	12 902	-12 901	1	12 283	-12 283	0	99,7%	99,5%	-5,0%	47,5%	47,5%	0,0%						
Rivningskostnader		-5 000	-5 000		-5 000	-5 000	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
Administration		-8 696	-8 696		-8 696	-8 696	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						
Politisk organisation		-420	-420		-420	-420	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%						

Förslag förändringar budget 2021-2023
Tekniska Nämnden - Fastighetse

Förslag förändringar i budget, exklusive effektiviseringar eller effekter av volymförändring (demografi) och generella prisförändringar.

Lägre kostnad/Högre intäkt (reducerad nettobudget) än året innan = positiva tecken (+)

Högre kostnad/ Lägre intäkt (ökad nettobudget) än året innan = minus (-)

Tabellen redovisar förslag intäktsförstärkningar och kostnadsreduceringar.

Tabellen redovisar även ev förslag omprioriteringar och satsningar, inom given budgetram.

I textbilaga 3 beskrivs omfattningen av föreslagen förändring m konsekvensbeskrivning

Kto	Vrk	Nr	tkr	Budget 2021	Inriktning 2022	Inriktning 2023
6012	9107	1.	Avtal Sundsgården upphör 2020-12-31	754	1 005	
6011	8158	2.	Avtal Sundsgården upphör 2020-12-31	1 331	1 365	
6011	8158	3.	Ekerövägen 20 upphört 2020-04-31	85	88	
6011	8158	4.	Brunnavägen 16 upphört 2020-08-31	285	293	
6011	8158	5.	Floravägen 15 upphört 2020-03-31	166	171	
6011	8158	6.	Linvägen 6 upphört 2020-08-31	253	259	
6011	8158	7.	Rapsvägen 13 upphört 2020-06-30	256	263	
S:a förslag förändringar år 2021 med inriktning 2022-2023				3 130	3 444	0





Underlag till förslag till budget med gjorda effektiviseringar och inklusive förslag till förändringar avseende intäktsförstärkning och kostnadsreducering.

Underlag budget år 2021 med inriktning för åren 2022-2023	Utfall 2019	Prognos 2020	Budget 2020	Budget 2021	Inriktning 2022	Inriktning 2023
Summa förvaltade m2 uthyrbar yta	132 875	136 046	136 046	133 195	135 195	145 860
Verksamhetslokaler	111 418	114 619	114 619	116 027	118 027	128 692
Kommersiella lokaler	2 880	2 850	2 850	2 890	2 890	2 890
Bostäder	9 292	9 292	9 292	5 253	5 253	5 253
Idrott/fritidsanl, byggnader	9 285	9 285	9 285	9 025	9 025	9 025
Varav m2 uthyrbar yta:						
Inhyrda paviljong	6 122	8 100	8 100	9 500	11 200	12 461
Inhyrda lokaler övriga	15 091	15 083	16 115	12 046	12 046	12 046
Extern uthyrda verksamhetslokaler	6 994	6 994	6 994	7 011	7 011	7 011
Lokalbank	3 549	4 254	3 757	1 406	1 406	1 406
Antal bostäder, brf	29	29	29	22	22	22
Antal bostäder, övr	60	60	60	47	47	47
Antal bostäder, Färingsöhemmet	32	32	32	32	32	32
Kostnad verksamhetslokaler	173 780	180 719	180 719	178 303	172 921	235 600
Verksamhetslokaler kr/m2	1 560	1 577	1 577	1 537	1 465	1 831