

Gert Mattisson
Controller
gert.mattisson@ekero.se

PM Stadsbyggnadsförvaltningens Verksamhetsplan och budget 2023: fastighetsenhet och teknisk enhet

1. Grunduppdrag

Kommunstyrelsens uppdrag om förvaltning, drift och underhåll av kommunens lokaler, parker, torg och vägar samt avfallsverksamhet utförs inom stadsbyggnadsförvaltningen. Stadsbyggnadsförvaltningen är organiserad i sju enheter varav två för att utföra dessa uppdrag; Fastighetsenheten och Tekniska enheten.

I uppdraget ingår in- och uthyrning av lokaler/fastigheter, genomföra ny-, om- och tillbyggnad inom ramen för investeringsbudgeten, upprätta och vidmakthålla underhållsplaner, ansvara för uthyrning och taxesättning av allmän platsmark inklusive torgplatser, vara väghållare för kommunens vägar och representant gentemot vägföreningarna, svara för avfallsverksamheten och besluta om tillämpning av taxa. Inom uppdraget ingår att upphandla varor och tjänster inom verksamhetsområdet

I enheternas ansvar ingår att förvalta sitt uppdrag på ett sådant sätt att anläggningar och fastigheter blir långsiktigt hållbara, effektiva och berömvärda. I det politiska målet eftersträvas en trygg, säker och vacker miljö som attraherar medborgare och brukare av kommunens anläggningar och fastigheter. Stort fokus läggs vid miljöanpassningar av kommunens anläggningar och en väl fungerande infrastruktur.

2. Utmaningar

Ekerö kommun påverkas genom högre byggkostnader och att tidplanen för ökad befolkning och skatteunderlag genom inflyttning i nyproducerade bostadsområden fördröjs. Detta bedöms ofrånkomligt. En möjlig mildring av situationen kan göras genom att tillse att fler planer för bostäder har hunnit vinna laga kraft och att kommunen på det sättet kan komma i kapp med inflyttningen då förutsättningarna är mer gynnsamma.

I och med att världen, Sverige och vårt närområde är inne i mycket osäkra och föränderliga tider är det svårare än vanligt att sia om framtiden. Det vi vet är att både privatpersoner och företag i vår kommun har det tuffare ekonomiskt i och med stigande priser på mat, el och olika konsumtionsvaror. Ränteläget har snabbt förändrats. Detta påverkar bygg- och särskilt bostadsbranschen. Kostnaderna för bygg- och anläggningsprojekt har gått upp, i vissa fall så mycket som 15–20%. Då priserna ännu inte har stabiliserats innebär detta stora svårigheter att budgetera kostnaderna. Det rådande marknadsläget påverkar samtliga byggprojekt då prisbildningen är högre än normalt. Elkostnaderna har nått rekordhöga nivåer och även här är marknaden instabil. Kommunen har ett ramavtal med Vattenfall till och med 2024-12-31.

Arbete pågår med att prissäkra ca 40–50% för åren 2023 och 2024, men det kommer att bli betydligt dyrare än föregående år.

Många hushåll är avvaktande till att byta bostad och de hushåll som kan efterfråga nya bostäder har minskat till antalet. Detta tillsammans med högre kapitaltjänstkostnader för byggbolagen gör att bostadsmarknaden avseende nyproduktion har avmattats och få projekt tros komma igång under 2023.

Samordnad verksamhetsutveckling och digitalisering

Arbetet fortsätter avseende införandet av projektmodellen för samhällsbyggnadsprojekt som är utvecklad från Ekerös generella projektmodell. Det är ett gemensamt förvaltningsövergripande utvecklingsarbete som genomförs för att ge en tydlig styrning av samhällsbyggnadsprojekt, inklusive ett övergripande styrgruppsarbete. Stadsbyggnadsförvaltningen arbetar med att identifiera tekniska lösningar med utgångspunkt i verksamheternas behov samt utifrån den digitala agendans utvecklingsområden och mål. Medborgarnas behov och förväntningar ökar i en alltmer digitaliserad omvärld där nationella mål och lagkrav påverkar utvecklingen. Det kommer krav på att kunna erbjuda digitala tjänster, öppna data och lösningar som kan underlätta kontakten med kommunen. Prioriteringar inom kommunen påverkar framdriften av olika digitaliseringsprojekt inom stadsbyggnadsförvaltningen. Utvecklingsarbetet kan till viss del ske inom ramen för grunduppdraget.

Organisation och kompetensförsörjning

Arbetsbelastningen är fortsatt mycket hög inom projekt, förvaltning och administration. Verksamheten behöver förstärkas för att kunna hantera kommande stora investerings- och förvaltningsvolymerna. Fortsatt kompetensutveckling av personalen är av största vikt.

Verksamheten har haft en del personalomsättning under 2022 och rekrytering pågår, men har nu en stabil verksamhet. Gata/park har bildats för att främja spetskompetens inom området vilket kommer fortsätta att utvecklas under 2023.

Projekt

Under budgetperioden kommer flera större projekt att genomföras, bland annat med syfte att öka kapaciteten inom skol- och förskoleverksamheten. Även flera vård- och omsorgsboenden och gruppboenden planeras för att utöka kommunens kapacitet. En utmaning är att flera av dessa projekt tidsmässigt ligger i ungefär samma fas, vilket belastar olika interna funktioner i processen. Risker med fördröjningar i projekttidplaner kan medföra negativa verksamhetsmässiga- och ekonomiska konsekvenser.

Beslut om överföringar av investeringsmedel från andra förvaltningar har i flera fall dragit ut på tiden och ofta förs ej hela budgeten över. Det finns en uppenbar risk att detta försenar projekten med konsekvenser för berörda förvaltningar och i längden den kommunala servicen.

De större exploateringsprojekten som Ekerö strand fortskrider enligt tidplan och Träkvista torg kommer starta under Q1 2023. Det är stora utmaningarna att genomföra enligt budget då världsmarknadsläget fortfarande är väldigt instabilt, främst inom stål och bränsle. Det kommer bli ökade kostnader men vi försöker balansera upp med kostnadseffektiva lösningar och har en bra dialog med entreprenörer.

Avfall

Ny förordningen som träder i kraft 1 januari 2024. Fastighetsnära insamling av förpackningar kommer överlåtas till kommunerna och redan nu pågår mobilisering för ett övertagande. Det finns ett behov att utveckla återvinningscentralen (ÅVC) i Skå då den är omodern och logistiken fungerar inte optimalt. Ett arbete med att ta fram nya illustrationskisser över ÅVC har påbörjats och kommer fortsätta under Q1 2023.

Försenade detaljplaner

Flera detaljplaner har försenats, vilket kan komma att försena byggstarten för flera förskole- och skolprojekt. Detta innebär ökade kostnader, men i slutändan påverkas även tillgängligheten av förskoleplatser och utbildningsplatser inom grundskolan.

Planerat underhåll

Planerat underhåll av kommunens lokaler är fortsatt prioriterat, med extra fokus på skol- och förskolemiljöer in- och utvändigt. Detta är viktigt både för att uppnå trivsamma och funktionella utbildningsmiljöer, men även för att uppnå en långsiktig, ekonomisk förvaltning av objekten. Budget och kapacitet innebär dock att omfattande underhållsåtgärder inte kan genomföras i objekt i den omfattning som egentligen skulle behövas. Ett annat problem är att för flera skolor och andra byggnader finns planerade nybyggnadsprojekt eller omfattande renoveringsprojekt de kommande åren. Detta innebär en utmaning när de befintliga byggnaderna ska förvaltas utan att göra alltför omfattande och kostsamma åtgärder, men ändå säkerställa funktionalitet och kvalitet.

Upphandlingar

Ett flertal upphandlingar kommer att genomföras under mandatperioden, bland annat är det flera ramavtal som löper ut och troligtvis blir det aktuellt att handla upp minst en större byggentreprenad. Det goda samarbete som finns med Upphandlingsenheten är av stor vikt att bibehålla för att kunna säkerställa kvalitet och utveckla upphandlingsmodellerna.

3. Utvecklingsuppdrag

Baserat på grunduppdragets utmaningar beskrivs här kommunstyrelsens prioriterade aktiviteter och utvecklingsområden under 2023.

- Fortsatt utvecklingsarbete med stöd i Digital agendas prioriteringar och mål.
- Styra lokalanvändningen mot mer effektiva och ekonomiska lokaler



- Utveckla en lokalplaneringsprocess som bidrar till att fånga upp behov av lokalanpassningar, underhåll och förändringar i lokalbehovet samt ett aktivt arbete med lokalbanken för att undvika onödiga vakanser.
- Organisation ses över för att säkerställa att verksamheten fungerar och kan leverera optimalt i framtiden.
- Kvalitetssäkra verksamheten ytterligare genom processkartläggning och rutinbeskrivningar med stort fokus på verksamhets- och systemutveckling samt digitalisering.
- Mäta kundnöjdheten på ÅVC i Skå och att arbeta vidare med detta under 2023.

4. Ekonomi

Budget år 2023 är i enlighet med grunduppdraget uppgår till netto 38 280 tkr.

Den beräknade bruttointäkten uppgår till 236 709 tkr och är till stor del ersättning för internhyror från övriga förvaltningar (219 140 tkr).

Bruttokostnaden beräknas till 274 989 tkr och består till största delen av:

- Övriga externa kostnader
- Avskrivningar och internränta
- Externa lokalhyror
- Köp av huvudverksamhet
- Personalkostnader

Risk- och känslighetsbedömning

Riskerna är kostnadsutvecklingen i rådande världsläge med stigande byggkostnader, räntor och inflation vilket påverkar såväl pågående byggprojekt som underhålls- och driftåtgärder. Ytterligare faktorer som kan påverka känsligheten i budget 2023 är pågående och kommande upphandlingar. Flera nya avtal för den tekniska enheten har stigit kraftigt i pris inför 2023 års budget.

Stadsbyggnadsförvaltningen - fastighetsenheten

- Fastighetsunderhåll beräknas i budget till 210 kr/m². Samma nivå som i budget 2022. Total budget 2023: 28,4 mnkr (27,6 mnkr budget 2022)
- Nya förvaltningsavtal fr o m nov 2023, ev effekt av omfattande pridförändring har ej kunnat beaktas. Badhusets förvaltning går successivt igång tidigare datum.
- Mediakostnad (inkl el) 45 mnkr, ökning med +16 mnkr jmf budget 2022; 29 mnkr
- Budget inkluderar befintlig personal år 2022 med förstärkning tjänst lokalsamordnare/-planerare till gagn för alla förvaltningar. Förvaltningscheferna ser positivt på resursförstärkningen.
- Driftkostnad i samband med rivning 2,5 mnkr, Utrangering anläggningar 2 mnkr Lokalbank 1,8 mnkr.

Stadsbyggnadsförvaltningen - tekniska enheten



- Högre budget som följd av nya entreprenadavtal inom park och vinterväghållning (+9,5 mnkr till totalt 19,7 mnkr)
- Ingår högre budget utifrån kostnadsanpassning för uppdrag runt kommunens kostnad pendelbåt (0,7 mnkr) och utökade skötselområden (0,3 mnkr)
- Differentierad prisuppräknig i övrigt av övriga kostnader, delvis kostnadsanpassningar
- Förstärkning med två projektledare för investeringsprojekt, driftkostnad finansierad inom ram för personalbudget.

4.1 Driftbudget 2023-2025



Resultatrapport

Förslag budget 2023 med inriktning 2023-2024

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

| <i>tkr, inkl interna transakt.</i> | Utfall 2021 | Prognos 2022 | Budget 2022 | Budget 2023 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Summa externa intäkter | 19 967 | 18 443 | 18 363 | 19 093 |
| - varav statsbidrag | 106 | 27 | 27 | 0 |
| - varav taxor och avgifter | 19 861 | 18 416 | 18 336 | 19 093 |
| Summa interna intäkter | 193 971 | 193 360 | 191 210 | 217 678 |
| - varav driftsersättningar | 0 | 2 270 | 120 | |
| - varav lokalhyresersättn/int hyresint | 193 971 | 191 090 | 191 090 | 217 678 |
| Summa intäkter | 213 938 | 211 803 | 209 573 | 236 771 |
| Personalkostnader inkl po | -15 512 | -11 154 | -11 362 | -13 489 |
| Lokalhyra intern | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lokalhyra extern | -40 255 | -42 793 | -42 793 | -35 029 |
| Övriga externa kostnader | -122 718 | -105 984 | -109 514 | -114 950 |
| Köp av huvudverksamhet | -5 390 | -15 916 | -12 914 | -20 593 |
| Driftsersättningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lokalhyresersättningar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga interna kostnader | -2 103 | -5 050 | -5 050 | -2 895 |
| Avskrivningar och internränta | -85 847 | -68 505 | -68 505 | -88 972 |
| Summa kostnader | -271 825 | -249 402 | -250 138 | -275 928 |
| Nettokostnad | -57 887 | -37 599 | -40 565 | -39 157 |

Budgeterade intäkter år 2023

De budgeterade intäkterna 2023 avser till största delen intäkter från de interna hyresintäkterna, samt intäkter från externa hyresintäkter. De ökade intäkterna 2023 i jämförelse med 2022 avser att balansera de ökade kostnaderna för bland annat el och ökade kostnader för byggmaterial som påverkar de totala kostnaderna för pågående byggprojekt samt den löpande driften och underhållet av kommunens fastighetsbestånd.

Budgeterade kostnader 2023

De budgeterade kostnaderna 2023 har ökat mot 2022 som ovan nämnts, dels på grund av de ökade elkostnaderna, dels de ökade kostnaderna för byggmaterial som påverkar både pågående projekt samt de löpande drift- och underhållskostnaderna. Under 2023 kommer ett flertal större byggprojekt att färdigställas såsom badhuset, Stamvägens förskola och Ekerö strands förskola. Detta medför ökade driftkostnader men även ökade kapitaltjänstkostnader.

Tekniska enhetens driftbudget har utökats för de nya driftavtalen som trädde i kraft hösten 2022. De nya avtalen inrymmer mycket mer vilket kommer minska mängden ÄTA arbeten och verksamheten kan planera mer långsiktigt. (ÄTA står för Ä=Ändring, T=Tillägg och A=Avgående)

4.1.1 Budget per verksamhet (helhet),**Budgeterade intäkter och kostnader fördelat på verksamhet**

Ökade kostnader men även ökade intäkter för kommunens verksamhetslokaler beror på som ovan nämnt ökade kostnader som balanseras med ökade intäkter, samt av de tillkommande nyproducerade förskolorna. Badhuset beräknas tas i drift Q2 2023 vars kostnader och intäkter hamnar som idrotts- och fritidsanläggning.

4.2 Förändringar

Förändringar i tekniska enhetens driftbudget är;

1. Inget extra tillägg utöver beslutad budget för Gata 2023
2. Inget extra tillägg utöver beslutad budget för Park 2023
3. Gata tar över all vinterväghållning från Park
4. Ingen budget för vinterväghållning på Park
5. Gata får utökad budget för saltsopning i och med nytt avtalet
6. Park får utökad budget för verksamheten Park (250200)
7. Park får utökad budget för verksamheten Idrott- och fritidsanläggningar samt badplatser (340100 & 340800)
8. Gata får utökad budget för verksamheten Gata (249100)
9. Gata får utökad budget för nytt avtal rörande isbrytning för pendelbåten
10. Park får utökad budget för nytt avtal rörande avtalet för Sjö- och rederiarbeten
11. Pga avyttring av grundvattenanläggning så minskar intäkten
12. Gata har fått utökad budget för förvaltning av potthål, vägmarkeringar m.m

4.3 Verksamhetsmått

Bilaga 4


Verksamhetsmått 2023-2025
Tekniska nämnden

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

| Underlag budget år 2023 med inriktning för åren 2024-2025 | Utfall 2021 | Prognos 2022 | Budget 2022 | Budget 2023 | Inriktning 2024 | Inriktning 2025 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Summa förvaltade m2 uthyrbar yta | 129 550 | 131 656 | 131 656 | 134 883 | 141 262 | 144 003 |
| Verksamhetslokaler | 111 217 | 114 132 | 114 132 | 114 045 | 119 299 | 122 040 |
| Kommersiella lokaler | 3 025 | 2 216 | 2 216 | 2 316 | 2 316 | 2 316 |
| Bostäder | 5 003 | 5 003 | 5 003 | 4 842 | 4 842 | 4 842 |
| Idrott/fritidsanl, byggnader | 10 305 | 10 305 | 10 305 | 13 680 | 14 805 | 14 805 |
| Varav m2 uthyrbar yta: | | | | | | |
| Inhyrda paviljong | 6 900 | 11 000 | 11 000 | 9 696 | 11 015 | 8 595 |
| Inhyrda lokaler övriga | 12 046 | 11 469 | 11 469 | 11 434 | 11 332 | 11 298 |
| Extern uthyrda verksamhetslokaler | 6 995 | 7 012 | 6 995 | 7 029 | 7 029 | 7 029 |
| Lokalbank | 2 427 | 1 987 | 1 423 | 1 188 | 1 188 | 1 175 |
| Antal bostäder, brf | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| Antal bostäder, övr | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 | 33 |
| Antal bostäder, Färingsöhemmet | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 |
| Kostnad verksamhetslokaler | 187 798 | 188 581 | 188 581 | 192 967 | 228 998 | 241 151 |
| Verksamhetslokaler kr/m2 | 1 689 | 1 652 | 1 652 | 1 692 | 1 920 | 1 976 |

4.4 Ersättningsnivåer



Bilaga 5

Teknisk nämnd

Förslag Ersättningsnivåer budget 2023

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

| Underlag budget år 2022 (kronor och % förändring) | Kronor per månad / styck | | Kronor per helår, tkr | | Årlig förändr,% |
|---|--------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|
| | Budget 2022 | Budget 2023 | Budget 2022 | Budget 2023 | Budget 2023 |
| Teknisk förvaltningsentreprenad (NY entreprenad) - Bilaga 3 nr 6-8 | | | | | |
| Park, skötsel av kommunala parker och torg | -214 167 kr | -602 250 kr | -2 570,0 | -7 227,0 | -181,2 |
| Idrotts- och fritidsanläggning, skötsel av grönyta vid lekpark & badplatser | -223 250 kr | -16 250 kr | -2 679,0 | -195,0 | -92,7 |
| Gata, inkl. bl.a. beskärning (gräs, buskar och träd) längs med väg, GC-väg och runt Parkering | -145 083 kr | -475 833 kr | -1 741,0 | -5 710,0 | -228,0 |
| Entreprenad för kommunal vinterväghållning (NY entreprenad) - Bilaga 3 nr 3-5 | | | | | |
| Park (6 mån), driftverksamhet övergår till Gata år 2023 | -33 333 kr | | -200,0 | | -100,0 |
| Gata (6 mån) | -575 333 kr | -1 052 667 kr | -3 452,0 | -6 316,0 | -83,0 |
| Entreprenad, sjö- och rederitjänster (NY entreprenad) - Bilaga 3 nr 9-10 | | | | | |
| Förvaltning av badplatser & kommunägd ö-värld | | -16 250 kr | | -195,0 | -100,0 |
| Pendelbåten, isbrytning (vinterväghållning) | | -58 333 kr | | -700,0 | -100,0 |
| Förvaltning (Utökad) - Bilaga 3 nr 13 | | | | | |
| Åtgärder inom GATA (pott håll, kantsten, vägmarkering), 10 mån | | -93 600 kr | | -936,0 | -100,0 |

4.5 Investeringar

Investeringsbudgeten för 2023 uppgår till 434 999 tkr. Under året kommer tre större byggprojekt att färdigställas:

- **Ekerö badhus:** Byggstart genomfördes i juni 2021 och badhuset färdigställs våren 2023.
- **Stamvägens förskola:** Nyproduktion av en förskola med fyra avdelningar. Byggstart genomfördes i augusti 2022 och förskolan beräknas vara klar sommaren 2023.
- **Ekerö strand förskola:** Nyproduktion av en förskola med fem avdelningar inom exploateringsområdet för Ekerö strand. Byggstart genomfördes i augusti 2022 och förskolan beräknas vara klar hösten 2023.

Flera byggprojekt planeras även starta under 2023:

- **Sanduddens skola:** Nyproduktion av en skola och idrottshall med kapacitet för cirka 900 elever. Ingen evakuering krävs, då befintliga utbildningslokaler används under byggtiden. Arbete med en ny detaljplan pågår och ett antagande planeras Q2 2023. Byggstart planeras Q2 2023 och ambitionen är att verksamhetsstart ska kunna ske höstterminen 2025.
- **Ekebyhovskolan på Bryggavägen:** En ny skola och idrottshall ska uppföras på Bryggavägen. Skolans kapacitet planeras till cirka 900 elever och Ekebyhovskolans verksamhet planeras att flytta in i de nya lokalerna. Ingen evakuering krävs, då utbildning fortsatt bedrivs i Ekebyhovskolans befintliga lokaler under byggtiden. Detaljplanen vann laga kraft i december 2022. Byggstart planeras Q2 2023 och ambitionen är att verksamhetsstart ska kunna ske höstterminen 2025.
- **Stenhamra förskola:** Nyproduktion av en förskola med åtta avdelningar i Stenhamra. Detaljplanearbete pågår och ett antagande planeras Q2 2023. Byggstart planeras i augusti 2023 och förskolan beräknas vara klar hösten 2024.
- **Solbackens förskola:** Nyproduktion av en förskola med sex avdelningar i Stenhamra. Detaljplanearbete pågår och ett antagande planeras Q2 2023. Byggstart planeras i augusti 2023 och förskolan beräknas vara klar hösten 2024.