

Gert Mattisson
Controller
gert.mattisson@ekero.se

Tekniska nämnden - Verksamhetsberättelse 2022

Dnr KS23/10

1. Året i korthet

Fastighetsförvaltningen genomför löpande underhållsarbeten av verksamhetslokaler i enlighet med prioriteringar och budgetinriktning. I flera projekt ingår även energi-effektiviseringsåtgärder. Med anledning av en fuktskada i Tappströms bollhall och en brand i Ekendals förskola har vissa omprioriteringar skett under året.

Planering och genomförande av flera stora byggprojekt pågår. Byggstart har genomförts för två förskolor och produktion av Ekerö badhus fortlöper enligt tidplan. Flera detaljplaner har försenats, vilket kan komma att försena byggstarten för flera förskole- och skolprojekt kommande år.

Flera vakanser fanns inom Fastighetsenheten i början av året. En nyrekryterad fastighetsförvaltare började i maj. Rekrytering av ytterligare en byggprojektledare har pågått under året. Ordinarie fastighetschef är tjänstledig för att prova på programledarrollen inom samhällsbyggnadsprojekt. Tf Fastighetschef tillträdde 15 augusti.

I början av 2022 såldes Ekebyhovs skolområde, dvs. både Ekebyhovskolan och Ekebyhovs förskola, till en fastighetsutvecklare. Kommunen hyr fortsatt båda lokalerna och ansvarar för drift och förvaltning. Samarbete med fastighetsutvecklaren pågår för att uppföra en ny grundskola och förskola som kommunen ska hyra inom skolområdet. När den nya Ekebyhovskolan på Bryggavägen står klar planerar fastighetsutvecklaren att riva den befintliga skolbyggnaden och uppföra ytterligare en skolbyggnad inom fastigheten.

Två vård- och omsorgsboenden (Tranholmen och Träkvista torg), där kommunen kommer att vara hyresgäst av vårdlokaler, pågår i samarbete mellan externa fastighetsutvecklare och projektledare inom Fastighetsenheten.

Världsmarknadsläget innebär att 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. Under våren avvaktade Fastighetsenheten därmed med vissa beställningar i förhoppning om att marknaden skulle gå ner mot normala prisnivåer. Det rådande marknadsläget påverkar samtliga projekt då prisbilden är högre än normalt.



Elkostnaderna har nått rekordhöga nivåer och även här är marknaden instabil. Under 2022 har prissäkring för 2023 och 2024 påbörjats, men kostnaderna kommer öka markant mot tidigare år.

En tvist med en ramavtalad byggtreprenör har inneburit att ett glapp uppstått gällande avrop av planerade investerings- och underhållsåtgärder. Tvisten löstes i december 2022 och Ekerö kommun fick då återbetalning av bestridet belopp samt vite.

Årets resultat

Bruttokostnad exklusive avfallsverksamhet uppgår för år 2022 till 262,6 mnkr. Det är 9,2 mnkr lägre än föregående år. Årets bruttointäkter uppgår till 213,5 mnkr. Det är 0,4 mnkr lägre än förra året.

Nämndens nettokostnader uppgår år 2022 till 49,1 mnkr. Negativ avvikelse med 8,5 mnkr jämfört budget. Kostnader för media (el, värme, kyla och vatten) är redovisade för året till 35,6 mnkr vilket är 5,8 mnkr högre än budgeterad kostnad. Delvis förklarande är att 2022 steg energipriserna kraftigt vilket förklaras av världsmarknadsläget.

Underhållskostnaderna i lokalbeståndet redovisas till 19,9 mnkr år 2022 vilket är i nivå med 2021. Stort fokus har varit på skolor och förskolors utemiljö under året.

Kapitaltjänstkostnaderna överstiger budget med 10,8 mnkr för 2022 vilket förklaras av fler aktiverade projekt än budgeterat.

Den totala förvaltade ytan uppgår till 132 873 kvm, den förvaltade egenägda ytan har ökat marginellt, 0,4 % jämfört med 2021, och uppgår till 110 169 kvm (110 604 kvm 2021). Den inhyrda ytan har ökat med 3 758 kvm jämfört med 2021.

Måluppfyllelse

Tekniska nämnden har beslutat om 7 mål och 14 indikatorer för mandatperioden 2019–2022. I måluppfyllelse för mandatperioden bedöms 12 indikatorer helt uppnådda och 2 delvis uppnådd. Målen har ett sammanvägt index med 0,86

Utveckling av strandpromenad från Ekerö C till Fredrikstrand på den återstående delsträckan Ekerö Strand har fortlöpt under året, med bland annat muddring av Tappströmskanalen. Förseningar i upphandlingsprocessen och genomförande av muddringsentreprenaden har lett till förskjutningar i skedesplanen. Upphandling och uppförande av gång- och cykelväg längs med exploateringsområdet Ekerö strand prognostiseras nu till 2023/2024 med projektavslut under 2024, en förskjutning om ca 11 månader från tidigare lagd prognos.

Nämndens övergripande mål om att utveckla en strandpromenad kan dock anses som delvis uppfyllt genom utvecklingen av delsträckan Fredrikstrand, som har färdigställts under mandatperioden med gångväg, belysning, lekplats och sociala ytor.

Ej uppnådda mål omfattar **Kvalitetshöjning på gång- och cykelväg**. Totalt förbättrades 12 530 kvm kommunal gång- och cykelväg mellan åren 2019 och 2022. Detta motsvarar 78 % uppfyllelse av mandatperiodens mål om att förbättra 4 000 kvm gång och cykelvägnät per år. Underskottet har uppstått till följd av ändringar i den ursprungliga projektplanen för mandatperioden, till exempel avseende ny skola Bryggavägen. Det kan konstateras att mycket av underhållet, reinvesteringen, på hela kommunens gång- och cykelvägnät, är genomfört.

Prioriterade uppdrag och satsningar

Ett av Tekniska nämndens prioriterade uppdrag är Ekerö badhus som kommer att slutbesiktigas i mars 2023. Projektet håller tidplan, men med ökade kostnader till följd av det världsekonomiska läget.

Planering för nyproduktion av två kommunala grundskolor, Sanduddens skola och Ekebyhovskolans nya lokaler på Bryggavägen med omkringliggande infrastruktur och utemiljö pågår.

De kommande åren ska även flera nyproducerade förskolor uppföras i kommunens regi. Under 2022 genomfördes byggstart av två nya förskolor, Stamvägens förskola och Ekerö strands förskola. Planering och projektering av två nya förskolor i Stenhamra pågår.

Energieffektiviseringar med solceller vid nyproduktion fortsätter, exempelvis till badhuset, den nya skolan vid Bryggavägen, Sanduddens nya skola och de planerade förskolorna i kommunen.

Tilläggsbudget har tilldelats Tekniska nämnden vid två tillfällen under 2022, dels 2,1 mnkr för utökade kostnader för driftavtal inom den Tekniska enheten samt 6,0 mnkr till Tekniska nämnden för utökad satsning på gata/park samt utemiljö för skolor och förskolor.

Det fortsatta arbetet med att upprätthålla en trygg och snygg utemiljö enligt nämnden uppsatta mål förlöper under året med hög frekvens av städ- och renhållningstjänster till följd av ett ökat tryck i den kommunala utemiljön.

Resultat av årets internkontroll

Resultat inom genomförda kontrollområden visar på fortsatt aktualitet för åtgärder och fördjupat arbetet. Avvikelse kan bland annat noteras avseende leveranskontroll och fakturagranskning där en allvarlig brist och 20 mindre brister kan noteras. Större noggrannhet och fortsatt täta kontroller av fakturor behöver utföras under år 2023 för att säkerställa att brister åtgärdas och prioriteras.

2. Verksamhetsuppföljning

Prioriterade uppdrag och väsentliga händelser under året

Ett av Tekniska nämndens prioriterade uppdrag är Ekerö badhus som kommer att slutbesiktigas i mars 2023. Projektet håller tidplan, men med ökade kostnader till följd av det världsekonomiska läget.

Planering för nyproduktion av två kommunala grundskolor, Sanduddens skola och Ekebyhovskolans nya lokaler på Bryggavägen med omkringliggande infrastruktur och utemiljö pågår. För Sanduddens skola har projektering till bygghandlingar i samverkan med upphandlad byggtreprenör genomförts parallellt med detaljplanearbete. Detaljplanen för



Ekebyhovskolan på Bryggavägen vann laga kraft i december 2022. Projektering för den nya skolan pågår i samverkan med upphandlad byggtreprenör och byggstart planeras våren 2023.

De kommande åren ska även flera nyproducerade förskolor uppföras i kommunens regi. Under 2022 genomfördes byggstart av två nya förskolor, Stamvägens förskola och Ekerö strands förskola. Planering och projektering av två nya förskolor i Stenhamra pågår.

Energieffektiviseringar med solceller vid nyproduktion fortsätter, exempelvis till badhuset, den nya skolan vid Bryggavägen, Sanduddens nya skola och de planerade förskolorna i kommunen.

Efter en brand i ventilationssystemet på Ekendals förskola har verksamheten evakuerats till tillfälliga lokaler på Gamla Ekerövägen 49. Sanering har påbörjats och behovet av åtgärder utreds. Innan verksamheten kan flytta tillbaka planeras en ombyggnad av storköket, nytt ventilationssystem, vissa planlösningsförändringar och ytskiiktsreovering.

Tilläggsbudget har tilldelats Tekniska nämnden vid två tillfällen under 2022, dels 2,1 mnkr för utökade kostnader för driftavtal inom den Tekniska enheten samt 6,0 mnkr till Tekniska nämnden för utökad satsning på gata/park samt utemiljö för skolor och förskolor.

Fastighetsenheten använde denna tillkommande budget på 2,6 mnkr för att förbättra utemiljön i förskolor och skolor. Åtgärder genomfördes på Färentuna förskola, Lövhagens förskola, Sundby förskola, Gräsåkers förskola, Uppgårdsskolan, Stenhamraskolan och Närlundaskolan.

Digitalisering

Verksamhetsutveckling och digitalisering pågår ständigt. Bland annat genomförde Digitalisering och Service workshops för att hitta framtida lösningar för IoT (Internet of Things) och smart fastighetsteknik.

Internkontroll

Fastighet har utfört följande kontrollmoment i internkontrollen:

- **LOU, Lagen om offentlig upphandling:** Momentet kontrolleras med hjälp av upphandlingsmodulen i Styret samt kontroll av avtal i avtalsdatabasen. Uppmätt avtalstrohet är 92 % för fastighetsenheten och 95% för den tekniska enheten. Avtalstroheten är hög, vilket den också bör då en stor andel avser entreprenader.
- **Leveranskontroll – fakturagranskning:** Leveranskontroll – fakturagranskning. Stickproven innehåller både korrekta fakturor och fakturor med mindre brister, inga större brister har upptäckts vid kontrollen. Felaktigheter har påtalats. Området kräver fortsatt ökat fokus och förbättrade rutiner. Kontrollmoment:



- Finns underliggande dokument så som arbetsorder, dagbok, mätaravläsning eller dylikt som styrker debitering.
- Har leverantören räknat rätt.
- Är prissättningen i överensstämmelse med avtal om sådant finns.
- Finns referens hos oss. Vem har beställt arbetet.
- Har beställaren gransknings-/slutattesterat fakturan.

Arbetet med granskning av fakturor förbättras succesivt och rutiner läggs till och förbättras för att kunna ge en än mer korrekt fakturahanteringen. Svårigheter kvarstår och påverkas bland annat av att mängden avtal som hanteras är mycket stort samt att kontrollerna ofta avser stora och komplexa projektfakturor, vilket är tidskrävande.

De mindre brister som finns i årets granskning avser i några fall felkontering, att debiterade priser ej i överensstämmelse med upphandlade priser, några fall av dubbelfakturerade timmar, att priserna inte är korrekt indexuppräknade, avtal saknas, och det saknas beställning.

- **Delegationsordning:** Samtliga tecknade hyresavtal under 2022 har kontrollerats med avseende på avtalstecknande parter. Samtliga hyresavtal har tecknats av Fastighetschefen vilket således överensstämmer med tekniska nämndens delegationsordning.
- **Statusbedömning ventilationsaggregat:** Kommunens upphandlade driftentreprenad har på Fastighetsenhetens uppdrag under 2022 genomfört statusbedömning av ventilationsaggregat med från- och tilluftfunktion (FTX) och roterande värmeväxlare (VV). Kontrollmomentet ska genomföras genom okulär besiktning och genomgång av väsentliga ingående tekniska komponenter/enheter i aggregatet. Efter utförd besiktning av ca 50 % (av cirka 100 ventilationsaggregat) är slutsatsen att statusen generellt är god. Samtliga kontrollerade aggregat är fungerande och uppfyller funktionella krav.
- **Statusbedömning yttertak:** Kommunens upphandlade driftentreprenad har på Fastighetsenhetens uppdrag genomfört statusbedömning av tre (av kommunens 12 grundskolor) grundskolebyggnaders yttertak år 2022. Resultatet visar på en varierande status, från "mycket god funktionalitet och utseende till sämre funktionalitet och utseende". Denna variation kan antas vara representativ för hela beståndet. De skolor där det gjorts en takbesiktning 2022 är Sundby skola, Närlunda skolan och Drottningholms skolan.
- **Statusbedömning lekplatsutrustning:** Kommunens upphandlade auktoriserad besiktningsföretag har på Fastighetsenhetens uppdrag utfört säkerhetsbesiktning av samtliga lekredskap inom kommunens förskolor, skolor och fritidshem. Det ska påtalas att dessa besiktningar som rutin görs löpande för att uppfylla tillämpbara regelverk och lagstiftning. Fel angivna i besiktningsprotokollet har kodats i A, B och C-åtgärder. Samtliga A-fel är åtgärdade under 2022 och åtgärder av B- och C-fel sker löpande under 2023 och framåt, B-fel prioriteras före C-felen. Sju A-fel upptäcktes och samtliga har åtgärdats under 2022.

Tekniska enhetens utförda internkontrollmoment, förutom LOU och fakturagranskning - leveranskontroll som beskrivs ovan är bland annat:

- **Statusbedömningar sjöskyltar:** Arbetet med att åtgärda kommunens sjöskyltar fortsätter under 2022 men det kan konstateras att mycket arbete kvarstår. Vidare åtgärdsplan för det fortsatta arbetet tas fram under 2023.
- **Besiktningar och kontroller, sjöräddningsutrustning och vattenkvalité:** Arbeta med att kontrollera och inventera sjöräddningsutrustning samt anläggningar på kommunala



badplatser har skett via extern driftentreprenör. Bottenkontroll har genomförts av driftentreprenör inför säsong vilket finns dokumenterat på driftmöte. Varje badplats inventeras före säsong där upptäckta fel åtgärdas omgående. Därutöver sker även daglig tillsyn av den entreprenör som ansvarar för drift och underhåll av badplatserna. Kontroll av vattenkvalitet genomförs löpande under säsongen enligt en plan. I vissa fall har prov visat på höga halter av bakterier. Vid otjänlig vattenkvalitet har kommunen agerat skyndsamt och utfört ytterligare provtagningar. När vattenproverna visat tjänlig status har kommunikation gått ut via hemsida och sociala medier. Skyltning som avråder bad har tagit ner.

- Tabellen avser den tekniska verksamheten:

| Konto | Benämning grupp | Inköp 2022 mnr | Avtalstrohet 2022 % |
|-------------|-----------------------------------------|-------------------|------------------------|
| | | 163 | 95 |
| Varav 463x* | Köp av huvudverksamhet | 34 | 99 |
| Varav 61xx* | Fastighet - och entreprenadkostnad | 125 | 94 |
| Varav 745x* | Övriga främmande tjänster (konsultstöd) | 4 | 87 |

- *särredovisning av större kontogrupper

Alla internkontrollmoment är dock ej genomförda under året beroende på resursbrist.

Infrastruktur,

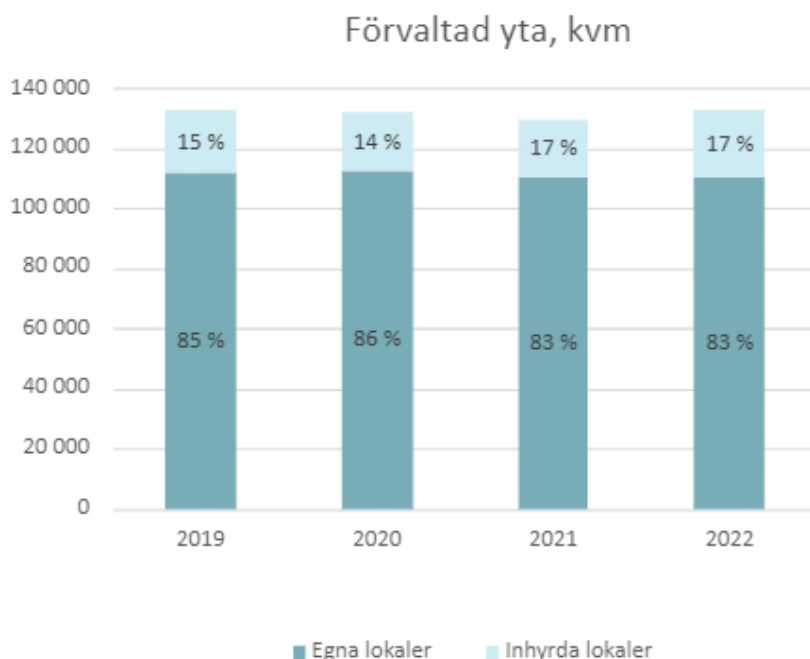
Exploateringsredovisning

Under året överfördes exploateringsverksamheten till Kommunstyrelsen. Status för pågående projekt redovisas inom ramarna för KS-Stadsbyggnadsförvaltningen.

3. Verksamhetsmätt

Den totala förvaltade ytan uppgår till 132 873 kvm. Den förvaltade egenägda ytan har ökat marginellt, 0,4 % jämfört med 2021, och uppgår till 110 169 kvm (110 604 kvm 2021). Den inhyrda ytan har ökat med 3 758 kvm jämfört med 2021.

- Tillkommande externa lokaler under året: Bryggavägen 119, Bryggavägen 5 och evakueringslokalen för Ekendals förskola.
- Förändring i lokalbanken, tillkommande objekt: två lokaler på Bryggavägen 121 som sagts upp av Socialförvaltningen under året.
- Hyresgästerna som höll till i Solbacken (som revs i början av 2023) har flyttat till lediga lokaler i Färingsöhemmet.



4. Årets resultat

Bruttokostnad exklusive avfallsverksamhet uppgår för år 2022 till 262,6 mnkr. Det är 9,2 mnkr lägre än föregående år. Årets bruttointäkter uppgår till 213,5 mnkr. Det är 0,4 mnkr lägre än förra året.

Nämndens nettokostnader uppgår år 2022 till 49,1 mnkr. Negativ avvikelse med 8,5 mnkr jämfört budget. Kostnader för media (el, värme, kyla och vatten) är redovisade för året till 35,6 mnkr vilket är 5,8 mnkr högre än budgeterad kostnad. Delvis förklarande är att 2022 steg energipriserna kraftigt vilket förklaras av världsmarknadsläget.

De totala underhållskostnaderna i lokalbeståndet redovisas till 19,9 mnkr år 2022 vilket är i nivå med 2021. Stort fokus har varit på skolor och förskolors utemiljö under året. Utrangeringar har skett med 5,5 mnkr under året.

Kapitaltjänstkostnaderna överstiger budget med 10,8 mnkr för 2022 vilket förklaras av fler aktiverade projekt än budgeterat.

Under 2022 utför driftområdet Gator, vägar och parkering åtgärder om 1,7 mnkr utöver ram där 1,1 mnkr består av mindre reparation - och underhållsåtgärder. Prioriterade åtgärder omfattar bland annat fler trafikskyltar, enklare beläggningsarbeten (pott hål) och årlig förstärkning av vägmarkeringar för att nämna några exempel.

4.1. Resursförstärkningar & Tilläggsbudgetar

Tilläggsbudget har tilldelats Tekniska nämnden vid två tillfällen under 2022, dels 2,2 mnkr för utökade kostnader för driftavtal inom den Tekniska enheten samt 6,0 mnkr till Tekniska nämnden för utökad satsning på gata/park samt utemiljö för skolor och förskolor.

4.1.2. Resursförstärkning KS22/119

Resursförstärkningen om 2,2 mnkr fördelas dels till verksamhetsområdet Gata med 1,0 mnkr till följd av prognostiserat underskott kopplat till vinterväghållning och dels till verksamhetsområdet Park med 1,2 mnkr till följd av underbudgetering som resulterat i negativa avvikelser under flera år tillbaka. Totalt nyttjas 1,8 mnkr.

Resursförstärkning 2022

| <i>Tkr</i> | | Utfall 2022 | Förstärkning 2022 | Avvik helår |
|--------------|-------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Gata | Driftavtal, vinterväghållning & pendelbåt | -883 | 1 000 | 117 |
| Park | Driftavtal, utemiljö | -870 | 1 150 | 280 |
| Summa | | -1 753 | 2 150 | 397 |

4.1.3 Tilläggsbudget KS22/221

Fastighetsheten använde denna tillkommande budget på 2,6 mnkr för att förbättra utemiljön i förskolor och skolor. Åtgärder genomfördes på Färentuna förskola, Lövhagens förskola, Sundby förskola, Gräsåkers förskola, Uppgårdsskolan, Stenhamraskolan och Närlundaskolan.

Ytterligare förstärkningar fördelas mellan verksamhetsområdena Park om 1,7 mnkr och verksamhetsområdet Gata 1,7 mnkr med fokus att minska underhållet under de närmsta två åren. Bland annat utförs dikesrening samt sikt- och framkomlighetsbeskäring både inom trafik – och utemiljön. Längs med Färingsövägen har man på prov planterat lågväxande äng i diken så att högväxande ogräs hålls undan. Flera handlingsplaner har tagits fram för driften av den kommunala utemiljön i syfte att effektivisera och höja kvalitén. I trafikmiljön utförs olika typer av mindre reparationer och underhåll så som pott håll, trasiga kantstenar, räcken och brunnslock. Fler betongsuggor sätts upp och även bommar. Sammantaget utförs fler åtgärder inom trafikmiljön än vad som redovisats mot tilläggsbudgeten.

Tilläggsbudget 2022

| <i>Tkr</i> | | Utfall 2022 | Förstärkning 2022 | Avvik helår |
|--------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|----------------|
| Gata | Slätter o dikesrensning | -521 | | |
| Gata | Rep- och underhåll, kantsten, räcke, potthål, dagvatten brunnar m.m. | -847 | | |
| Gata | Trafiksäkerhetsåtgärder, betongsuggor, bommar m.m. | -105 | | |
| Gata | Trafiksäkerhetsåtgärder, Sikt- och framkomlighetsbeskäring | -227 | | |
| | Delsumma | -1 700 | 1 700 | 0 |
| Park | Handlingplaner för äng, trädvård & invasiva växter | -436 | | |
| Park | Motionsspår, beläggning | -280 | | |
| Park | Renovering av perennytor, Ekebyhovs slott | -151 | | |
| Park | Parksskötsel, invasiva växter, gräsklippning, dikesplantering | -684 | | |
| Park | Papperskorgar | -108 | | |
| Park | Bidrag till KFN, vandringsled Adelsö | -150 | | |
| | Delsumma | -1 809 | 1 700 | -109 |
| Fastighet | Utemiljö skolor & förskolor | -2 600 | | |
| | Delsumma | -2 600 | 2 600 | 0 |
| Summa | | -6 109 | 6 000 | -109 |

- Bilaga 1 Resultatrapport 2022 Tekniska nämnden.
- Bilaga 2 Verksamhetens resultat 2022
- Bilaga 3 Verksamhetsmått
- Bilaga 4 Investeringar

Kostnader förtroendevalda

Ersättning till förtroendevalda och övriga kostnader Tekniska nämnden

| (tkr) | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Budget 2022 | Avvik |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|-----------|
| Ersättningar till förtroendevalda | 292 | 299 | 272 | 27 |
| Övriga kostnader nämnden *) | | 26 | 27 | -1 |
| Summa: | 292 | 325 | 299 | 26 |

*) Exkl kostnader för tjänstemannastöd, tex nämndsekreterare, pol sekreterare

5. Investeringar

Tekniska nämnden har en beslutad investeringsram om 661,4 mnkr för 2022. Ramen omfattar överförda medel från 2021 för pågående projekt uppgående till 121,3 mnkr. Budget från annan nämnd uppgår till 7,2 mnkr. Ackumulerat utfall 2022 uppgår till 336,8 mnkr vilket ger en avvikelse på 324,6 mnkr. Främsta orsaken till differensen är oförutsedda förseningar i planprocessen.

Överföring av investeringsmedel mellan 2022 till 2023 års omfattar 22 huvudprojekt och 253,2 mnkr. Merparten av överföringen omfattar pågående projekt.

Löpande projekt

Gator och vägar

Utifrån förprojektering bedöms flera projekt inom investeringsområdet *Gator och vägar* att överstiga projektram dels till följd av ökade materialkostnader eller som ett resultat av att fler och större åtgärder förslås än vad som finns upptaget i inriktning budget 2022–2026. Projektstart för större åtgärder inom områdena *Bulleråtgärder* eller *Trafiksäkerhet* ske först efter nytt nämndbeslut (inriktning 2023–2027).

| | |
|----------------|-----------|
| Budget 2022 | 21,4 mnkr |
| Utfall 2022 | 7,1 mnkr |
| Avvikelse 2022 | 14,3 mnkr |

Park & Lek

Inom investeringsområdet *Park & Lek* utförs mindre anläggningsarbeten enligt beslutad inriktning med en mindre avvikelse mot beslutad ram.

| | |
|----------------|----------|
| Budget 2022 | 2,7 mnkr |
| Utfall 2022 | 2,5 mnkr |
| Avvikelse 2022 | 0,2 mnkr |

Fastighet

| | |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| Budget | 66,5 mnkr |
| Utfall | 36,1 mnkr |
| Avvikelse | 30,4 mnkr varav 23,3 mnkr förs över till 2023 (ej färdigställda projekt) |

Fleråriga projekt**Mark & Exploateringsenheten***

Anläggningsarbetena inom exploateringsprojektet *Ekerö strand* löper på enligt tidplan. Per 2022 har delar av Tegelbruksvägen 1 färdigställts. Övrig infrastruktur inom etapp 1 (Tegelbruksvägen 2, Lokalgata och Pråmvägen) prognostiseras bli klar under maj 2023.

Beslutad projektbudget uppgår till 155,6 mnkr. Från mars har prognosen justerats till 204,1 mnkr (fr 141,0 mnkr). Bakgrunden är prishöjningar för bland annat material till följd av ett förändrat världsmarknadsläget. Projektavslut prognostiseras till år 2026.

| | |
|----------------|-----------|
| Budget 2022 | 63,9 mnkr |
| Utfall 2022 | 63,4 mnkr |
| Avvikelse 2022 | 0,5 mnkr |

Produktionsstart för anläggningsprojektet inom exploateringsområdet *Träkvista Torg* var planerat 2022, men pga. förseningar i upphandlingsprocessen flyttas arbetet till januari 2023 med en positiv avvikelse om 4,7 mnkr. Totalt beslutad projektbudget för infrastruktur uppgår till 30,6 mnkr. Projektavslut prognostiseras till år 2024.

| | |
|----------------|----------|
| Budget 2022 | 7,6 mnkr |
| Utfall 2022 | 2,9 mnkr |
| Avvikelse 2022 | 4,7 mnkr |

Därutöver utförs finplanering med utgångspunkt från detaljplan vid ett antal exploateringsprojekt i slutfas, med mindre avvikelser som följd. Däribland Ekerövallen, Fredrikstrandsvägen och Jungfrusunds sjöstad*.

**Under årets sista kvartal år 2020 genomgick exploateringsverksamheten en ekonomisk genomlysning. Delar av projektportföljen oklassificerades* vilket medförde att projekten bytt karaktär från exploateringsprojekt till investeringsprojekt. Det här är orsaken till att Jungfrusunds sjöstad och Ekerövallen saknar investeringsram.*

Fastighet

Den totala budgeten för Fastighetsenhetens större och mindre investerings- och reinvesteringsprojekt uppgick till 558,6 mnkr med ett utfall på 257,2 mnkr. Det stora avviket mellan budget och utfall beror på de större pågående projekten där större delen beror på fördröjda detaljplaner och överklaganden och 253,2 mnkr av budgeten kommer att flyttas med till kommande år.

| | |
|-----------|------------------------------------------------|
| Budget | 492,1 mnkr |
| Utfall | 221,1 mnkr |
| Avvikelse | 271,1 mnkr varav 225 mnkr förs över till 2023. |

Ekerö badhus - Projekt 2029

Ett badhus uppförs inom Träkvistavallens idrottsplats. Projektet genomförs i samverkan med den upphandlade byggentreprenören COBAB. Fas 1 som omfattar bland annat programhandling, systemhandling, bygglovshandlingar och kalkylering pågick under 2020. I början av 2021 övergick

projektet till Fas 2. Fas 2 omfattar bland annat projektering till bygghandlingar och byggproduktion. Byggstart genomfördes i juni 2021 och badhuset färdigställs preliminärt våren 2023. Budget i projektet var ursprungligen 230,0 mnkr, men på grund av världsläget har den ändrats till 242,0 mnkr. Upparbetat till och med 2022 är 211,4 mnkr.

Ny skola Bryggavägen - Projekt 2005

En ny skola och idrottshall ska uppföras på Bryggavägen. Skolans kapacitet planeras till cirka 905 elever och Ekebyhovskolans verksamhet planeras att flytta in i de nya lokalerna. Ingen evakuering krävs, då utbildning planeras bedrivas i Ekebyhovskolans befintliga lokaler under byggtiden. När den nya skolan är färdigställd flyttas hela verksamheten dit. Projektet genomförs i samverkan med den upphandlade byggentreprenören ByggDialog. Detaljplanen vann lagakraft i december 2022 och byggstart planeras Q2 2023. Budget i projektet uppgår till 440,3 mnkr varav upparbetat till och med 2022 är 8,8 mnkr. Slutkostnadsprognosen visar att projektbudgeten kommer att behöva utökas med anledning av världsmarknadsläget, detta trots omfattande besparingar i projektet.

Sanduddens skola - Projekt 2012

Planeringen har fortsatt för nyproduktion av en skola och idrottshall med kapacitet för cirka 900 elever. Ingen evakuering krävs, då befintliga utbildningslokaler används under byggtiden. När de nya skolbyggnaderna är färdigställda rivs den gamla skolan, paviljongerna av etableras och skolgården färdigställs. Projektet genomförs i samverkan med den upphandlade byggentreprenören ByggDialog. Projektering har färdigställts och byggstart planeras 2023. Den tidigare framarbetade detaljplanen överklagades till Mark- och miljödomstolen som upphävde detaljplanens antagande. Arbete med en ny detaljplan påbörjades i november 2021 och detaljplanen var ute på granskning Q4 2022. Budget i projektet är 450,0 mnkr varav 34,8 mnkr är upparbetat till och med 2022.

Stamvägens förskola, nyproduktion - Projekt 2021

Nyproduktion av en förskola med fyra avdelningar på befintlig förskoletomt. Rivning av befintlig förskola och marksanering utfördes hösten 2021. Projektet genomförs i samverkan med den upphandlade byggentreprenören ByggDialog. Byggstart genomfördes i augusti 2022 och förskolan beräknas vara klar för verksamhetsstart i augusti 2023. Budget i projektet är 53,7 mnkr varav 30,1 mnkr är upparbetat till och med 2022.

Ekerö strands förskola, nyproduktion - Projekt 2043

Nyproduktion av en förskola med fem avdelningar inom exploateringsområdet för Ekerö strand. Projektet genomförs i samverkan med den upphandlade byggentreprenören ByggDialog. Byggstart genomfördes i augusti 2022 och förskolan beräknas vara klar hösten 2023. Budget i projektet är 64,0 mnkr varav 17,2 mnkr är upparbetat till och med 2022.

6. Framåtblick

För kommande mandatperiod har Tekniska nämnden avvecklats och ansvaret för uppdraget övergår till Kommunstyrelsen som även inrättar nya utskott. De flesta av Tekniska nämndens ärenden kommer framöver att hanteras i Kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott.

Fastighetsenhetens organisation ses just nu över för att säkerställa att enheten fungerar och kan leverera optimalt i framtiden. Rekrytering av en projektledare som börjar i februari 2023 har genomförts.

Lokalförsörjningsprocessen beslutades i början av 2023 och under året avser Fastighetsenheten att rekrytera en lokalresurs för att förbättra lokalarbetet.

Flera av Fastighetsenhetens ramavtal löper ut, bland annat rörentreprenad, OVK, ventilationsentreprenader och källsortering, vilket innebär att upphandling av nya avtal genomförs i

början av 2023. I januari 2023 tilldelades nytt ramavtal för markentreprenader. Ett avrop i kommunens dynamiska inköpssystem avseende skolpaviljonger till Stenhamraskolan genomförs Q1 2023. Byggentreprenaden avseende en ny skola som kommunen ska hyra av en fastighetsutvecklare planeras att upphandlas och därefter ska byggentreprenaden överlåtas till fastighetsutvecklaren. Nytt ramavtal för fastighetsdrift handlades upp under 2022 och övergår till en ny entreprenör i november 2023. Redan från januari 2023 kommer den nya entreprenören att involveras i badhusets provningar, besiktningar och injusteringar. Avetablering av den befintliga entreprenören kommer att påbörjas Q1 2023. Även för markdrift kommer ett byte av entreprenör att genomföras i slutet av 2023.

- **Bilaga 1 Resultatrapport 2022 Tekniska nämnden.**

| Resultaträkning VR per mars, tkr | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Budget 2022 | Avvik 2022 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| Summa externa intäkter | 19 967 | 21 157 | 18 363 | 2 794 |
| - varav statsbidrag | | 27 | 27 | 0 |
| - varav taxor och avgifter | 19 967 | 21 130 | 18 336 | 2 794 |
| Summa interna intäkter | 193 971 | 192 372 | 191 210 | 1 162 |
| - varav driftsersättningar | | 2 544 | 120 | 2 424 |
| - varav lokalhyresersättn/Int hyresint | 193 971 | 189 828 | 191 090 | -1 262 |
| Summa Intäkter | 213 938 | 213 529 | 209 573 | 3 956 |
| Personalkostnader inkl po | -15 512 | -11 488 | -11 362 | -126 |
| Lokalhyra intern | | -42 676 | -42 320 | -356 |
| Lokalhyra extern | -40 116 | | | 0 |
| Övriga externa kostnader | -122 857 | -119 888 | -109 986 | -9 902 |
| Köp av huvudverksamhet | -5 390 | -7 044 | -12 914 | 5 870 |
| Driftsersättningar | | -394 | | -394 |
| Lokalhyresersättningar | | | | 0 |
| Övriga interna kostnader | -2 103 | -1 748 | -5 050 | 3 302 |
| Avskrivningar o internränta | -85 847 | -79 358 | -68 505 | -10 853 |
| Summa Kostnader | -271 825 | -262 597 | -250 138 | -12 459 |
| Nettokostnad | -57 887 | -49 067 | -40 565 | -8 502 |

- Bilaga 2 Verksamhetens resultat 2022**

| tkr | Utfall 2021 | Utfall 2022 | | | Budget 2022 | | | Avvikelse |
|----------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|---------------|
| | netto | Intäkter | Kostnader | Netto | Intäkter | Kostnader | Netto | netto |
| TOTALT | -57 887 | 213 531 | -262 597 | -49 066 | 209 573 | -250 138 | -40 565 | -8 501 |
| Politisk organisation | -292 | | -325 | -325 | | -299 | -299 | -26 |
| Fastighetsenheten | -30 270 | 210 734 | -234 137 | -23 403 | 209 063 | -225 254 | -16 191 | -7 212 |
| Verksamhetslokaler | -17 582 | 183 966 | -206 738 | -22 772 | 181 193 | -191 182 | -9 989 | -12 759 |
| Kommersiella lokaler | -877 | 1 668 | -2 399 | -731 | 2 336 | -3 675 | -1 339 | 608 |
| Bostäder | -292 | 5 538 | -4 713 | 825 | 9 374 | -7 171 | 2 203 | -1 378 |
| Idrotts- och fritidsanläggningar | -1 830 | 19 546 | -12 961 | 6 585 | 16 160 | -15 892 | 268 | 6 317 |
| Ledning och administration* | -9 689 | 16 | -7 326 | -7 310 | | -7 334 | -7 334 | 24 |

*Budget och utfall för fastighetsenhetens administration är fördelad procentuellt per verksamhet och ingår i tabellen ovan.

| Teknisk enhet | Utfall 2021 | Utfall 2022 | Budget 2022 | Avvikelse | | | | |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-----------|--------|---------|---------|--------|
| Teknisk enhet | -27 325 | 2 797 | -28 135 | -25 338 | 510 | -24 585 | -24 075 | -1 263 |
| Ledning och administration | -3 876 | 101 | -1 593 | -1 492 | 120 | -1 480 | -1 360 | -132 |
| Gator, vägar och parkering | -9 151 | 1 101 | -10 313 | -9 212 | 182 | -8 088 | -7 906 | -1 306 |
| Gator, vägar och parkering, vinterväghållning | | | -3 866 | -3 866 | | -3 452 | -3 452 | -414 |
| Parker | -7 533 | 1 391 | -7 723 | -6 332 | 34 | -7 702 | -7 668 | 1 336 |
| Idrotts- och fritidsanläggningar | -2 924 | | -4 535 | -4 535 | | -3 403 | -3 403 | -1 132 |
| Markreserv | -3 966 | | | | | | | |
| Fjärrvärmeförsörjning | 126 | 204 | -104 | 100 | 174 | -460 | -286 | 386 |
| PREL | | | -1 | -1 | | | | -1 |
| Särredovisning Avfallverksamhet | 8 626 | 40 768 | -36 024 | 4 744 | 36 200 | -34 597 | 1 603 | 3 141 |
| Årets ingående över-/underuttag | -5 635 | | | 2 991 | | | 2 991 | |
| Totalt över-/underuttag | 2 991 | | | 7 735 | | | 4 594 | |



- Bilaga 3 Verksamhetsmått**

| Avvik (+) fler än budget, (-) färre än budget | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | Budget 2022 | Avvik. 2022 |
|--------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Summa förvaltade m2 uthyrbar yta | 132 984 | 132 875 | 132 003 | 129 550 | 132 873 | 131 656 | 1 217 |
| Verksamhetslokaler | 111 741 | 111 418 | 112 968 | 111 217 | 115 349 | 114 132 | 1 217 |
| Kommersiella lokaler | 2 810 | 2 880 | 2 847 | 3 025 | 2 216 | 2 216 | 0 |
| Bostäder | 9 148 | 9 292 | 6 863 | 5 003 | 5 003 | 5 003 | 0 |
| Idrott/fritidsanl, byggnader | 9 285 | 9 285 | 9 325 | 10 305 | 10 305 | 10 305 | 0 |
| Varav m2 uthyrbar yta: | | | | | | | |
| Inhyrda paviljong | 5 352 | 6 122 | 6 030 | 6 900 | 11 000 | 11 000 | 0 |
| Inhyrda lokaler övriga | 15 612 | 15 091 | 13 261 | 12 046 | 11 704 | 11 469 | 235 |
| Externt uthyrda verksamhetslokaler | 6 994 | 6 994 | 6 994 | 6 995 | 8 084 | 6 995 | 1 089 |
| Lokalbank | 3 188 | 3 549 | 4 813 | 2 427 | 1 787 | 1 423 | 364 |
| Antal bostäder, brf | 29 | 29 | 19 | 19 | 19 | 19 | 0 |
| Antal bostäder, övr | 60 | 60 | 45 | 33 | 33 | 33 | 0 |
| Antal bostäder, Färingsöhemmet | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 32 | 0 |
| Kostnad verksamhetslokaler | 179 683 | 173 780 | 217 675 | 203 684 | 206 729 | 191 181 | -15 548 |
| Verksamhetslokaler kr/m2 | 1 608 | 1 560 | 1 927 | 1 831 | 1 792 | 1 675 | 117 |
| Kärlavfall abonnemang, antal | 9 372 | 9 400 2) | 9 316 | 9 397 | 9 397 | - | - |
| Registr. besök Skå återvinningsC. | 68 918 | 72 157 3) | 72 669 4) | * | * | - | - |



• Bilaga 4 Investeringar

| Fleråriga projekt | | | PROJEKT TOTAL (Tkr) | ÅR 2022 (Tkr) | | | | | Förslag till överföring av budget från 2022 till 2023 |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------|------------------------|---------------|----------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| Budgettitel | HuvudProjekt | SLUTÅR | BESLUTAD BUDGET** | BUDGET TN | Överförd budget fr 2021 | TOTAL BUDGET | ACK UTFALL 2022 | AVVIKELSE 2022 | |
| 104 Idrottsanläggningar | 1013 Allhallen reinv | - | 50 000 | 15 000 | 0 | 15 000 | 48 | 14 952 | |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 1016 Svanängens fsk renov. | 2022 | 4 547 | 3 000 | 1 547 | 4 547 | 4 264 | 283 | |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 1023 Träkvista ungdomsgård renov. | 2024 | 5 300 | 0 | 0 | 500 | 121 | 379 | 379 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2005 Skola Bryggavägen | 2025 | 440 300 | 60 000 | 9 987 | 69 987 | 6 810 | 63 176 | 63 176 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2012 Skolkapacitet Sanduddens skola | 2026 | 450 000 | 123 500 | 22 943 | 134 443 | 17 355 | 117 088 | 117 088 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2021 Stamvägens förskola | 2023 | 53 700 | 24 000 | 6 961 | 30 961 | 25 996 | 4 965 | 4 965 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2023 Nya Stenhamra skolorråde | 2027 | 211 900 | 500 | 3 996 | 4 496 | 9 | 4 487 | 4 487 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2024 Stenhamra fsk ersätter bef | 2024 | 70 500 | 2 000 | 6 589 | 8 589 | 1 615 | 6 974 | 6 974 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2027 Ny fsk Drottningholm | - | 55 000 | 10 000 | 4 890 | 14 890 | 51 | 14 839 | |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2028 Sollbacken ny fsk | 2024 | 60 500 | 5 000 | 3 459 | 8 459 | 1 535 | 6 925 | 6 925 |
| 104 Idrottsanläggningar | 2029 Badhus Träkvista idplats | 2023 | 242 000 | 120 000 | 15 189 | 147 189 | 141 424 | 5 765 | 5 765 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2041 Stenhamra sk pav utökad kapaci | 2024 | 6 200 | 0 | 0 | 1 200 | 26 | 1 174 | 1 174 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2043 Ny fsk Ekerö Strand | 2023 | 64 000 | 28 000 | 1 973 | 29 973 | 17 149 | 12 824 | 12 824 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2044 Ångbåten fsk Paviljonger | 2022 | 3 500 | 3 500 | 0 | 3 500 | 3 400 | 100 | |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2045 Träkvistavallen utemiljö | 2023 | 5 000 | 0 | 0 | 500 | 68 | 432 | 432 |
| 500 Exploatering | 9031 Tappsund 1:1 mfl Ekerö Strand | 2026 | 155 563 | 63 000 | 900 | 63 900 | 63 493 | 407 | 407 |
| 500 Exploatering | 9074 Ekebyhov 3:1 Jungfrusund sjöst | 2022 | 2 200 | 850 | 600 | 1 450 | 1 615 | -165 | - |
| 500 Exploatering | 9093 Ekerö-Väsby 43:1 Ekerövallen | 2022 | | 0 | 0 | 0 | 23 | -23 | - |
| 500 Exploatering | 9086 Brygga 1:3 Fredrikstrandsvägen | 2022 | 3 000 | 3 000 | 0 | 3 000 | 1 121 | 1 879 | - |
| 500 Exploatering | 9097 Träkvista 2:62 mfl Träkv torg | 2024 | 30 605 | 5 605 | 2 000 | 7 605 | 2 867 | 4 738 | 4 738 |
| 106 Övr lokalanpass ex Kommunhus | 2025 NEXT Ekerö | 2023 | | | | 17 885 | 1 192 | 16 693 | 500 |
| | | | 1 913 815 | 466 955 | 81 033 | 568 073 | 290 182 | 277 891 | 224 601 |

| Löpande projekt | | | PROJEKT TOTAL (Tkr) | ÅR 2022 (Tkr) | | | | | Förslag till överföring av budget från 2022 till 2023 |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------|------------------------|---------------|----------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------|
| Budgettitel | HuvudProjekt | SLUTÅR | TOTAL BUDGET | BUDGET TN | Överförd budget fr 2021 | TOTAL BUDGET | ACK UTFALL 2022 | AVVIKELSE 2022 | |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 1045 Utemiljö fsk/skolor | - | * | 8 000 | 0 | 8 000 | 10 525 | -2 525 | |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 1048 Inre- yttre renov alla fsk/sk | - | * | 7 000 | 11 500 | 13 500 | 10 893 | 2 607 | 2 607 |
| 101 Lokaler Förskola och Skola | 2042 Matproduktion | - | * | 0 | 0 | 12 000 | 2 934 | 9 066 | 9 066 |
| 102 Energisparåtgärder | 1006 Närvärme | - | * | 0 | 0 | 3 800 | 255 | 3 545 | 3 000 |
| 102 Energisparåtgärder | 1052 Teknik- och Energi alla objekt | - | * | 7 500 | 2 000 | 3 200 | 2 429 | 771 | |
| 102 Energisparåtgärder | 2040 Solceller | - | * | 2 500 | 2 080 | 4 580 | 1 253 | 3 328 | 1 500 |
| 103 Säkerhetsåtgärder och IT | 1060 Säkerhet | - | * | 4 000 | 1 130 | 5 130 | 3 736 | 1 394 | 1 000 |
| 104 Idrottsanläggningar | 1154 Idrottsanläggningar | - | * | 1 000 | 120 | 1 620 | 458 | 1 162 | |
| 105 Kulturlokaler | 1019 Ekebyhovs slott växthus | 2023 | * | 1 500 | 1 000 | 5 000 | 53 | 4 947 | 4 947 |
| 105 Kulturlokaler | 2333 Ekebyhov slott flera byggnader | - | * | 0 | 675 | 775 | 549 | 226 | 226 |
| 106 Övr lokalanpass ex Kommunhus | 1020 Verksamh.anpassn KFN, SN, BUN | - | * | 3 000 | 0 | 3 000 | 248 | 2 752 | |
| 106 Övr lokalanpass ex Kommunhus | 1050 Övrig | - | * | 3 500 | 0 | 3 500 | 651 | 2 849 | 1 000 |
| 106 Övr lokalanpass ex Kommunhus | 1450 Övriga fastigheter renovering | - | * | 5 000 | 0 | 2 400 | 2 134 | 266 | |
| 200 Gator och vägar | 1193 Bulleråtgärder | - | * | 3 000 | 0 | 2 202 | 0 | 2 202 | - |
| 200 Gator och vägar | 1300 Reinvesteringar Asfaltering | - | * | 4 000 | 0 | 4 000 | 3 513 | 487 | - |
| 200 Gator och vägar | 1330 Parkering | - | * | 1 700 | 0 | 1 700 | 65 | 1 635 | - |
| 200 Gator och vägar | 1373 Trafiksäkerhet | - | * | 5 860 | 900 | 6 760 | 546 | 6 214 | - |
| 200 Gator och vägar | 1422 Trafikbelysning | - | * | 2 000 | 3 000 | 5 000 | 3 003 | 1 997 | - |
| 200 Gator och vägar | 2161 GC-väg | - | * | 1 800 | 0 | 1 800 | 0 | 1 800 | - |
| 250 Park och Lek | 1320 Park och Torg | - | * | 1 500 | 0 | 1 500 | 1 097 | 403 | - |
| 250 Park och Lek | 1325 Spontanyta | - | * | 1 150 | 0 | 1 150 | 1 359 | -209 | - |
| 500 Exploatering | 9003 2012 Sanduddens sk sam.byggn. | - | * | 1 740 | 0 | 1 740 | 0 | 1 740 | - |
| | | | * | 65 750 | 22 405 | 92 358 | 45 699 | 46 658 | 23 346 |
| | | | 1 913 815 | 532 705 | 103 439 | 660 431 | 335 881 | 324 550 | 247 947 |