

Klas Lindblom  
Chefscontroller, Fastighetskontoret

Klas.Lindblom@ekero.se

## **Tekniska nämnden - Förslag till driftbudget 2017 med inriktning 2018-2019**

Dnr TN16/6-041

### **Sammanfattning**

- Budgetförslaget 2017 är en budget i överensstämmelse med planeringsförutsättningarna.
- Inriktningsbudget 2018 och 2019 når ej ram. För att nå inriktningsbudget i balans krävs mer omfattande utredningar ur ett kommunövergripande perspektiv med konsekvensbeskrivningar.
- Projektomkostnader hanteras i särskild ordning utanför ram.
- Riskexponeringen är relativt hög i budgetförslaget 2017. Omställningskostnader och uteblivna hyresintäkter för Färingsöhemmet utgör den största resultatrisk.
- Resultateffekten av de nya driftentreprenaderna för byggnader och markskötsel är osäker.
- Den förvaltade ytan ökar med 5 700 m<sup>2</sup> fram till 2018. Omslutningen stiger kraftigt. Ytor i lokalbanken stiger på grund av större osäkerhet vad gäller nyttjande.
- Flera mycket stora investeringar för ökad kapacitet för främst skola och förskola planeras.
- Fortsatt stort arbete för att möjliggöra i första hand boende för nyanlända.
- Fastighetskontoret måste bemannas fullt ut.



**Förslag till driftbudget 2017  
med inriktning 2018-2019**

**Tekniska nämnden**

tkr	Utfall 2015*	Prognos 2016	Budget 2016	Förslag budget 2017	Inriktning budget	
					2018	2019
Intäkter	173 605	188 462	184 142	210 350	221 232	228 602
Kostnader*	-188 384	-198 652	-199 282	-224 050	-237 173	-243 995
<b>Nettokostnad</b>	-14 779	-10 190	<b>-15 140</b>	<b>-13 700</b>	<b>-15 941</b>	<b>-15 393</b>
Förändring jämfört föregående år, tkr				1 440	-2 241	548
, procent				-9,5	16,4	-3,4

\*Exkl särskild satsning

<b>1. Nuvarande verksamhet.....</b>	<b>4</b>
1.1 Ansvar och uppdrag.....	4
1.2 Samlad bedömning av verksamhetens kvalitet och nuläge.....	6
2.1 Driftbudget 2017.....	7
2.2 Inriktning för 2018-2019.....	10
<b>3. Framåtblick.....</b>	<b>11</b>
<b>4.1 Verksamhetens omfattning.....</b>	<b>13</b>
<b>Verksamhetslokaler.....</b>	<b>18</b>
<b>Kulturhuset.....</b>	<b>18</b>
<b>Kommersiella lokaler.....</b>	<b>19</b>
<b>Bostäder.....</b>	<b>19</b>
<b>Idrotts- och fritidsanläggningar.....</b>	<b>19</b>
4.2 Särskilda satsningar och prioriteringar för måluppfyllelse.....	20
4.3 Effektiviseringar som ingår i budget.....	21
4.4 Förändringar som ingår i budget.....	21
4.5 Riskbedömning och känslighetsanalys.....	22
<b>5. Teknik- och exploateringskontoret.....</b>	<b>25</b>



<b>5.1 Verksamhetens omfattning.....</b>	<b>25</b>
<b>Väg.....</b>	<b>25</b>
<b>Allmän plats – park, torg och fritidsytor.....</b>	<b>26</b>
<b>Markreserv.....</b>	<b>26</b>
<b>Grundvatten.....</b>	<b>27</b>
<b>5.2 Särskilda satsningar och prioriteringar för måluppfyllelse.....</b>	<b>27</b>
<b>5.3 Effektiviseringar som ingår i budget.....</b>	<b>28</b>
<b>5.4 Förändringar som ingår i budget.....</b>	<b>28</b>
<b>5.5 Riskbedömning och känslighetsanalys.....</b>	<b>29</b>
<b>6. Administration.....</b>	<b>29</b>
<b>7. Teknisk nämnd.....</b>	<b>29</b>

Bilaga 1: Förslag till budget 2017 med inriktning 2018-2019 . Resultaträkning

Bilaga 2: Förslag till budget 2017 med inriktning 2018-2019. Ekonomisk tabell

Bilaga 3: Volymmer som underlag till budget.

Bilaga 4: Sammanfattning förändringar 2017-2019.

## 1. Nuvarande verksamhet

### 1.1 Ansvar och uppdrag

Tekniska nämndens ansvarsområde är förvaltning, drift och underhåll av kommunens fastigheter, parker, torg och vägar samt avfallsverksamhet.

Tekniska nämnden ansvarar särskilt för att:

- förvalta fastigheter och anläggningar
- in- och uthyrning av lokaler/fastigheter
- ansvara för och 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
- upphandla samtliga varor och tjänster inom verksamhetsområdet

I tekniska nämndens ansvar ingår att förvalta sitt uppdrag på ett sådant sätt att anläggningar och fastigheter blir långsiktigt hållbara, effektiva och berömvärda.

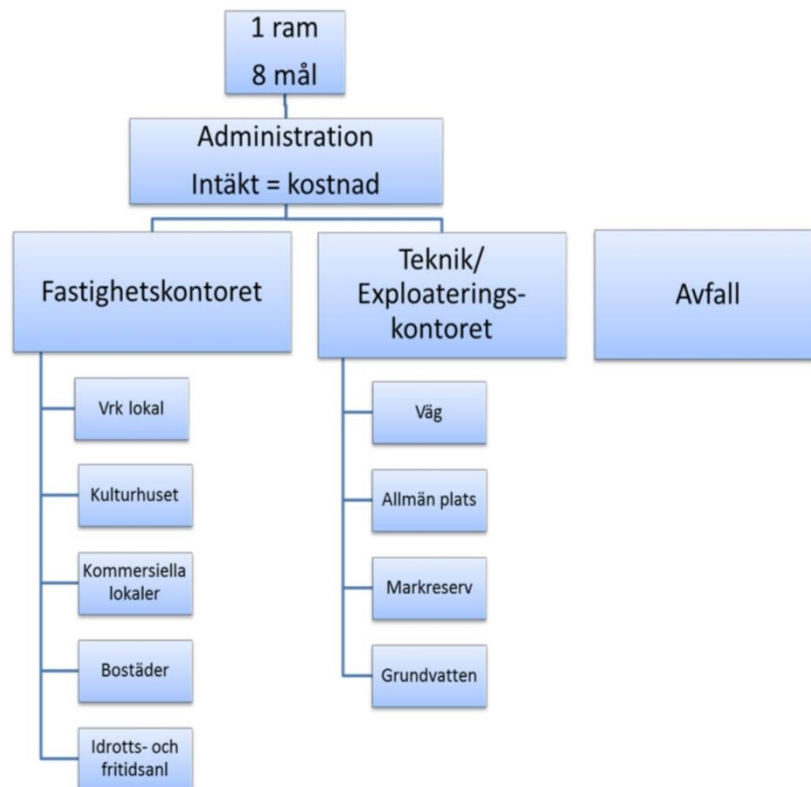
Honnörsord för verksamheten är en vacker miljö som attraherar medborgare och brukare av kommunens anläggningar och fastigheter.

Prioriterade områden är att arbeta för minskade driftkostnader, säkerhetstänkande och med fokus på kommunens kärnverksamhet.

Avfallsverksamheten redovisas som separat redovisningsenhet, med eget förslag till drift- och investeringsbudget. Verksamheten är avgiftsfinansierad och ska gå plus minus noll, sett ur ett treårsperspektiv.

Under planeringsperioden är det av största vikt att en fortsatt satsning sker på att underhålla fastigheter och anläggningar. Arbetet med en uppdaterad långsiktig underhållsplan fortsätter. Fortsatta satsningar på förskolor och skolor är nödvändig för att vidmakthålla en god status på byggnaderna och att de ses som attraktiva miljöer av brukare.

Föreliggande budgetförslag är strukturerat utifrån organisationen med två kontor. Olika verksamheter har summerats till de två organisationerna enligt bild:



Tekniska nämndens mål och avstämningen mot beslutad ram gäller för de båda kontoren tillsammans.

En kostnadsfördelning sker av de administrativa kostnaderna till de underliggande verksamheterna. På så sätt ges en helhetsbild av verksamheternas resultat.

Avfall redovisas i separat dokument.

## 1.2 Samlad bedömning av verksamhetens kvalitet och nuläge

En bedömning av verksamhetens kvalitet är vanskelig att göra. En viktig del av kvaliteten är att skapa kapacitet för kommunens behov. Andra delar är till exempel service och teknisk/ekonomisk effektivitet.

Ekerö kommuns befolkning växer och behovet av lokaler och byggbar mark ökar. Det visar sig genom att ytor som förvaltas av fastighetskontoret stigit med 4 800 m<sup>2</sup> under 2015 och med 7 500 m<sup>2</sup> under 2016. För 2017 förväntas ytterligare 5 700 m<sup>2</sup>. Fokus har under de senaste åren därför varit att genomföra projekt och hyra in lokaler för ökad kapacitet. Fokus har förstärkts av de tillkommande behoven för att klara mottagande för flyktingar och nyanlända.

Det kan konstateras att Tekniska nämndens och kontorens uppdrag är mycket brett. Under samma ansvar samlas många verksamheter som har begränsat med beröringspunkter. Till exempel uthyrning av torgplatser till exploateringsverksamhet inom teknik och exploateringskontoret respektive fakturering av enskilda båtplatser till projektledning av mycket stora projekt inom fastighetskontoret. Fastighetskontoret har många gånger också en samordnande roll för kommunens samlade lokalresurser gentemot samtliga interna beställare. Exploateringskontoret har motsvarande roll vid exploateringsärenden.

Arbetet för att ordna boende och andra lokaler för nyanlända och flyktingar har påverkat prioriteringarna starkt från och med hösten 2015. Det har delvis påverkat arbetet med andra uppgifter.

Kapacitetsfrågor där Tekniska nämnden har ett särskilt ansvar beslutades av kommunfullmäktige 2015-06-23. Där framhölls specifikt ökad skolkapacitet, planering för ytterligare äldreboende och fler idrottshallar. Kravet på kapacitet förstärktes genom flyktingsituationen med start hösten 2015. På kvalitativa sidan framhölls fortsatt upprustning av skollokaler vilket pågår och kommer att fortsätta. Bland tekniska nämndens mål kan framhållas att arbetet med energieffektiviseringar pågår och fortsätter. Ansträngningarna på detta område ser ut att börja ge effekt vilket de senaste energisammanställningarna visar.

## 2. Sammanfattning av resursfördelning i driftbudget 2017 med inriktning 2018-2019

### 2.1 Driftbudget 2017

Tekniska nämnden genererar ett löpande nettounderskott som täcks av Kommunstyrelsen i enlighet med budgetförutsättningarna. Budgetförslaget 2017 är en budget i balans. Inriktningsbudgetar för 2018 - 2019 når ej balans. Skillnaden är 2 mkr 2018 och 1,2 mkr 2019. För att nå inriktningsbudget i balans krävs mer omfattande utredningar ur ett kommunövergripande perspektiv med konsekvensbeskrivningar. Det är nödvändigt att utredningarna också omfattar planerade investeringar då kapitalkostnaderna är omfattande ur ett helhetsperspektiv.

Förslag till driftbudget 2017  
med inriktning 2018-2019

Tekniska nämnden

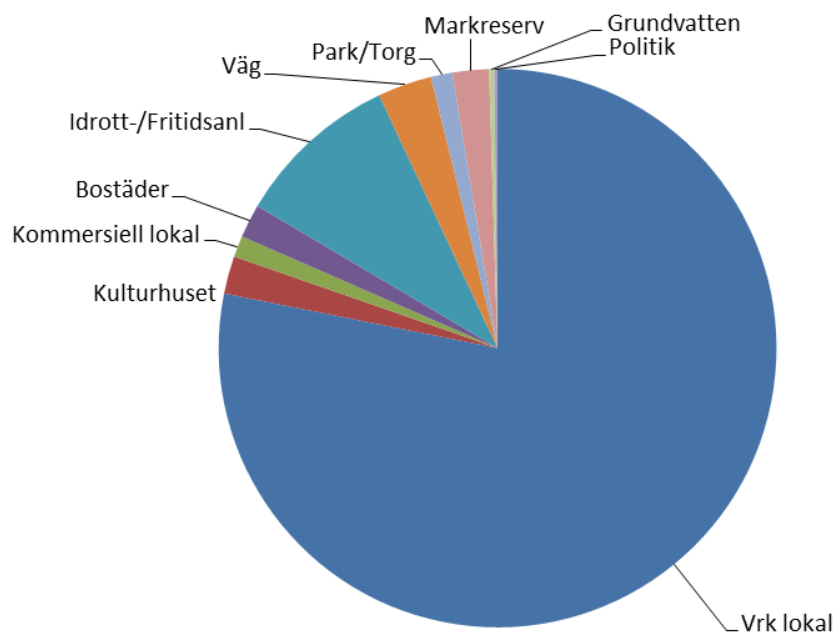
tkr	Utfall 2015*	Prognos 2016	Budget 2016	Förslag budget 2017	Inriktning budget	
					2018	2019
Intäkter	173 605	188 462	184 142	210 350	221 232	228 602
Kostnader*	-188 384	-198 652	-199 282	-224 050	-237 173	-243 995
<b>Nettokostnad</b>	<b>-14 779</b>	<b>-10 190</b>	<b>-15 140</b>	<b>-13 700</b>	<b>-15 941</b>	<b>-15 393</b>
Förändring jämfört föregående år, tkr				1 440	-2 241	548
, procent				-9,5	16,4	-3,4

\*Exkl särskild satsning

Not 1. Ramen 2017-2019 bygger på ram enligt planeringsförutsättningarna.

Not 2. KF planeringsförutsättningar utgör ramen för budgeten. Det gäller t ex för internhyror och löneuppräknings. Avskrivningar och ränta baseras på nu aktiva avskrivningsobjekt med tillägg av avskrivning och ränta utifrån investeringsbudget. Övriga intäkter och kostnader har skrivits upp med KPI, arbetskraftsindex eller ändring i avfallstaxa.

Kostnaderna fördelar sig per verksamhet enligt nedanstående bild. Verksamheter knutna till fastighetskontoret svarar för 92 procent av kostnaderna. Teknik och exploatering står för resterande 8 procent. Idrott/fritidsanläggningar ökar sin andel i och med i drifttagande av Mälaröhallen.



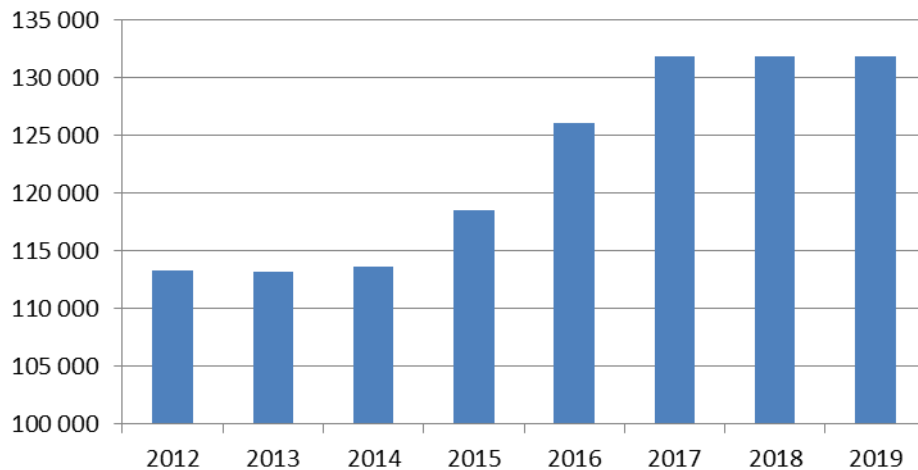
Tekniska nämnden fokuserar på lokaler för kommunens kärnverksamheter. I budgetperioden påbörjas arbete med större utbyggnad av skolkapacitet inom centrala Ekerö. Under 2017 och 2018 förstärks investeringsbudgeten för att lyfta nivån på skolornas och förskolornas utemiljö. Flera gårdar behöver kompletteras med utrustning efter att gammal farlig utrustning tagits bort.

Renoveringen av verksamhetslokaler och övriga lokaler sker både genom planerat underhåll och genom investeringar.

De förvaltade ytorna fortsätter stiga kraftigt. Utvecklingen av de förvaltade ytorna framgår av grafen nedan. Parallellt med yttillväxten sker en kraftig ökning av antalet bostäder. Försäljningen av bostäder har upphört och nya bostäder tas fram ur fastighetskontorets övriga lokalbestånd. Nya bostäder skapas för nyanlända i lokaler som hyrs in.



### Förvaltd yta kvm



Fastighetskontorets personalresurser förstärks för att ge en förutsättning för främst en utvecklad projektstyrning. Rekrytering av fastighetschef och projektledningschef pågår. Projektledare och förvaltare behöver rekryteras. Rekrytering av ny fastighetschef beräknas vara genomförd till 2017. Vakanserna kommer medföra ett stort behov av prioritering. En viss fördröjning i genomförande av investeringar och underhåll kan inte uteslutas.

Arbetet med att skapa bostäder och lokaler för nyanlända fortsätter och tar relativt stora personalresurser i anspråk.

Projektomkostnader för främst avetablering av paviljonger hanteras i särskild ordning utanför ram på grund av att de är svårbudgeterade och mycket olika från år till år. En bedömning av framtida projektomkostnader framgår av nedanstående tabell.



Projektomkostnader 2017-2019. Tkr			2017	2018	2019
Träkvistavallen	Avetablering paviljong				1 000
Färingsöhemmet paviljong	Avetablering paviljong			2 000	
Färingsöhemmet	Omställningskostnader	x	x		x
Färingsöhemmet	Restvärde 6300	x	x		x
Färentuna fd förskola	Rivning	500			
Färentuna fd förskola	Restvärde	0			
Stenhamra fd förskola	Rivning	500			
Stenhamra fd förskola	Restvärde	1 000			
Stenhamra fritids	Rivning?				
Stenhamra fritids	Restvärde	400			
<b>Summa</b>			<b>2 400</b>	<b>2 000</b>	<b>1 000</b>

Övergång till komponentavskrivning genomförs stegvis. Alla nyinvesteringar aktiveras sedan 2014 på olika komponenter. Genomgång av befintliga anläggningar sker under hösten 2016 och beräknas fortsätta 2017. Endast smärre förändringar av kapitalkostnaderna beror på ändrad metod. Eventuella resultat effekter av denna förändring enligt redovisningslag är därför inte beaktad i budgetförslaget.

En översyn av driftavtalen för idrotts- och fritidsanläggningar samt villkor för andra föreningar och klubbar utreds 2016. Översynen görs bland annat för att tydliggöra skillnaden mellan fastighetsdrift och verksamhetsanknuten drift.

Driftentreprenaderna för byggnader och markskötsel har handlats upp under 2016. Utemiljöentreprenaden har delats upp i en för fastighet och en för allmän utemiljö. Eventuella förändringar i kostnader är svåra att beräkna på grund av att de nya avtalen är mer omfattande och ersätter kostnader som tidigare hanterats som extrabeställningar. Någon ekonomisk effekt har inte räknats in i budgetförslaget.

## 2.2 Inriktning för 2018-2019

Förslag till inriktningsbudget 2018 och 2019 når inte balanskravet. 2018 är skillnaden 2 mkr och 2019 1,2 mkr. Osäkerheten i budgeteringen ökar dock längre fram i tiden. Ett exempel på osäkerhet är när projekt överlämnas till verksamheten och kapitalkostnader börjar belasta Tekniska nämndens resultatbudget. Dock måste underskottet tas på allvar och utredas närmare om vilka åtgärder som ska vidtas eller om delar i den politiska plattformen måste senareläggas. För att nå inriktningsbudget i balans krävs mer omfattande

utredningar ur ett kommunövergripande perspektiv med konsekvensbeskrivningar. Det är nödvändigt att utredningarna också omfattar planerade investeringar då kapitalkostnaderna är betydande ur ett helhetsperspektiv. Därtill krävs politiska prioriteringar.

Osäkerheten i främst fastighetskontorets budget är relativt stor och ökar längre från i tiden. Delvis bottnar detta i svårigheter hos beställare att bedöma och fastställa lokalbehov på medellång sikt, 2-5 år.

Flera mycket stora investeringar kommer att påverka verksamheten under hela budgetperioden. Projektledningsgruppen är etablerad och bemannad fullt ut.

Den framtida användningen av Färingsöhemmet kommer att påverka arbete och eventuella investeringar.

Behovet av bostäder för nyanlända och flyktingar medför ökad osäkerhet i budget och inriktningsbudget.

### **3. Framåtblick**

Arbetet med att utveckla verksamhetsstyrning och uppföljning kommer att fortsätta.

Som ett medel för att framtidsutveckla Ekerö kommun måste arbetet med investeringar och projektstyrning intensifieras. Investeringsplanering och beslut bli mer långsiktigt strategisk.

Sambandet mellan investeringsbudget och driftbudget måste bättre tydliggöras. Beslut om genomförande av investeringar behöver alltså i större grad föregås av värdering av driftekonomiska konsekvenser så att prioritering underlättas för interna hyresgäster. Därigenom uppnås också en ökad tydlighet vad gäller tid, kvalitet och kostnad vad gäller beställningar till främst Fastighetskontoret.

Effektiviteten i projekten behöver fortsätta utvecklas genom arbete med projektstyrningsmodell. Ökad tydlighet behöver utvecklas med flera tydliga beslutspunkter under de större projektens framskridande. Prioritering mellan tid, kvalitet och kostnad sker vid beslutspunkterna.

I och med de mycket stora investeringar som föreslås dels i tekniska nämndens investeringsbudget men främst i det samlade förslaget vilket redovisas till kommunfullmäktige behöver fastighetskontorets dimensionering värderas. Frågan om en lokalsamordnare för hela kommunen måste prövas.

Utveckling av internhyressättningen kan vara ett sätt att framtidsutveckla Ekerö. Syftet med internhyressättningen är främst att vara ett medel för delegering av beslut och resultatansvar.

Exploateringsverksamheten ökar i betydelse. Ett flertal exploateringar kommer att genomföras. Bland annat Ekerö Strand. Ett nära samarbete kommer ske mellan exploatering och Roslagsvatten. Exploateringskalkylering och redovisning utvecklas.

Användning av byggnader i Ekebyhovsdalen behöver utredas och beslutas. Två byggnader är idag vakanta men har båda mycket stora behov av upprustning. Vidare föreligger stora upprustningsbehov av vissa byggnader som idag nyttjas av hästverksamheten.

Inom Fastighetskontoret kommer i enlighet med målen satsningar ske inom klimatområdet vilket innebär fortsatt satsning på energieffektivisering, effektiv lokalanvändning, höga krav vid nyproduktion samt göra goda klimatval.

Fastighetskontorets arbete med att svara för all inhyrning av lokaler för kommunens behov fortsätter. Fullt ut skulle det medföra att fastighetskontorets omslutning skulle öka med c:a 3000 m<sup>2</sup> och 4 mkr/år. Ett första steg tas i och med budgeten 2017 då fyra tidigare inhyrda lokaler inkluderas i internhyressystemet.

Ett hyresavtalsförhållande behöver utvecklas för idrottsanläggningarna. En första extern utredning lämnar sitt utlåtande under hösten 2016.

Uthyrning av kommunens lokaler till fristående utförare av kommunalt finansierade verksamheter behöver en strategisk utvärdering. Frågans betydelse ökar inför att tillfälliga bygglov löper ut. I de fall kommunen hyr in lokalerna måste frågan prövas inför avtalstidernas utgång.

Utvecklingen av kapitalkostnader, avskrivningar och ränta, kommer inför framtiden medföra ett större behov av en högre takt för internhyreshöjningar. De stora investeringarna 2013-2016 inom främst skolområdet kombinerat med en mer korrekt rutin för aktivering medför en ökad takt uppåt för kapitalkostnaderna. Delvis kan effekten motverkas av lägre internräntor.

De båda kontoren har en viktig roll i att medverka till att likviditetsplaneringen utvecklas inom kommunen.

Ett eventuellt beslut om att investera i närvärme under budgetperioden kommer att påverka Tekniska nämnden projektmässigt, driftmässigt och administrativt. Syftet med närvärme är att kunna ersätta miljömässigt sämre

och dyrare uppvärmningslösningar. Tekniska nämnden kommer också att bli köpare av närvärme och ersätta lokala el- och oljeuppvärmningar samt flisvärmepannan i Tappströmskolan. Om beslut fattas om närvärme och i vilken utsträckning så behöver redovisningen för verksamheten hållas skild för att inte påverka skattefinansierad verksamhet. Alla ekonomiska och administrativa konsekvenser behöver mer ingående utredas. Alla konsekvenser av närvärme ligger utanför förslaget till driftbudget.

## 4. Fastighetkontoret

### 4.1 Verksamhetens omfattning

Fastighetskontoret förvaltar vid 2016 års utgång c:a 126 000 m<sup>2</sup> fördelat på drygt 200 byggnader. Under budgetperioden sker stora förändringar i fastighetsbeståndet. Flera nya byggnader tas i bruk och gamla rivs. Inhyrningen av lokaler ökar. Nettot är en tillväxt av ytorna under budgetperioden. Se vidare bilaga 3.

En ny gruppbostad startar under 2016 och ett nytt särskilt boende i Stenhamra tas i bruk 2017. Mälaröhallen tillkom under 2016. Flera inhyrningar genomfördes under 2016. Beroende på vilka beslut som fattas angående investeringsbudgeten kan ytorna öka ytterligare. Det gäller till exempel beslut om utbyggnader för att klara ett framtida behov av skollokaler.

Kommunens övriga inhyrda verksamhetslokaler utöver det som redovisas inom Fastighetskontoret uppgår till c:a 3 000 m<sup>2</sup>, till exempel lokaler för ett flertal gruppbostäder.

Inhyrning av Sundsgården för i första hand kommunens flyktingmottagande skedde under hösten 2015. Under hösten 2016 hyrs fler lokaler in för att klara flyktingmottagande och bostäder för nyanlända. Frågan om Färingsöhemmets framtida användning, när Söderströmska gården tas i bruk i maj 2017, är inte beslutad.

Försäljningen av bostäder har upphört för att istället bidra till att klara kommunens åtagande för nyanlända.

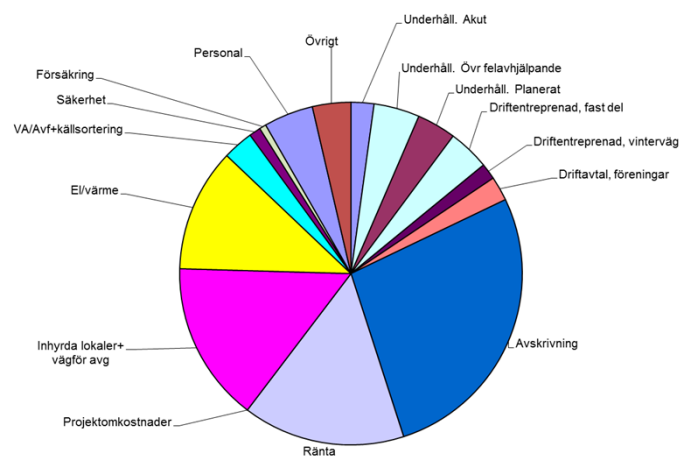
Vakansgraden för kommersiella ytor har höjts för att åstadkomma högre flexibilitet för kommunen egna behov, speciellt som ett alternativ till det mycket högt utnyttjade kommunhuset.

Fastighet Summa [tkr]	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2015	2016	2016	2017	2018	2019
Intäkter	158 533	168 601	171 451	191 377	201 742	208 541
Kostnader	-159 117	-168 127	-166 127	-190 172	-202 356	-208 177
Netto	-584	474	5 324	1 205	-614	364

#### 4.1.1 Kostnadsanalys

Fastighetsförvaltningens kostnader fördelar sig på nedanstående slag. Som tydligt framgår har investeringsbudgetens storlek en helt avgörande betydelse för kostnadsutvecklingen. Kapitalkostnader tillsammans med hyreskostnader för externa lokaler svarar för drygt 50 procent av kostnaderna. El och uppvärmning är näst största kostnadspost med 12 procent och underhållet svarar sammantaget för 10 procent.

Driftentreprenaden innehåller en fast del och en rörlig del som påverkas av behovet av vinterväghållning i anslutning till alla lokaler och anläggningar.





### Kostnadernas fördelning per kvadrat

Bild av kostnadernas fördelning per kvadrat, samtliga lokaler och bostäder, redovisas i tabell nedan. Observera att samtliga lokaler ingår, egna och inhyrda, varför kvadratmeterkostnaden för enskilda kostnadsslag påverkas starkt och att fördelningen mellan slag påverkas. Helhetsnivån är rättvisande över tid men är för låg. Kapitalkostnader för främst Tråkvistavallen och Svanängens idrottsplats behöver läggas till för att ge en helhetsbild. En uppskattning är att de motsvarar cirka 25 kr/m<sup>2</sup> på helhetsnivån.

Antalet kvadrat är kvadrat vid utgången av respektive år.

	Utfall 2015	Prognos 2016	Budget 2016	Budget 2017
<b>Summa förvaltade m2 uthyrbar yta, vid årets s</b>	<b>118 528</b>	<b>126 093</b>	<b>120 624</b>	<b>131 848</b>
<b>Total kostnad/m2</b>	<b>1 342</b>	<b>1 317</b>	<b>1 394</b>	<b>1 442</b>
Underhåll	166	151	161	147
Driftentreprenader	133	109	120	112
Avskrivning	321	352	373	391
Ränta	237	245	263	221
Inhyrda lokaler+vägför avg	124	130	122	218
El/värme	191	170	194	168
VA/Avf+källsortering	47	42	44	42
Säkerhet	42	28	25	25
Personal	61	55	58	67
Övrigt	20	35	34	52

### Kapital, avskrivningar och ränta

Internhyran regleras inför varje budget. Internräntan har sänkts inför budgeten 2017. Trots det stiger internhyrorna vilket beror på de stora investeringarna som pågår och färdigställs. Inför budgeten 2017-2019 beräknades internhyreshöjningen till serien 2,8 %; 5,0 %; 3,7 % för respektive år. Hade internräntan varit oförändrad till 2016 så hade höjningen av internhyran varit 5,6 % för 2017. Kapitalkostnader för idrotts- och fritidsanläggningar budgeteras på det kommungemensamma avräkningskontot och belastar ej tekniska nämnden med ett undantag, Mälaröhallen.

### Inhyrda lokaler

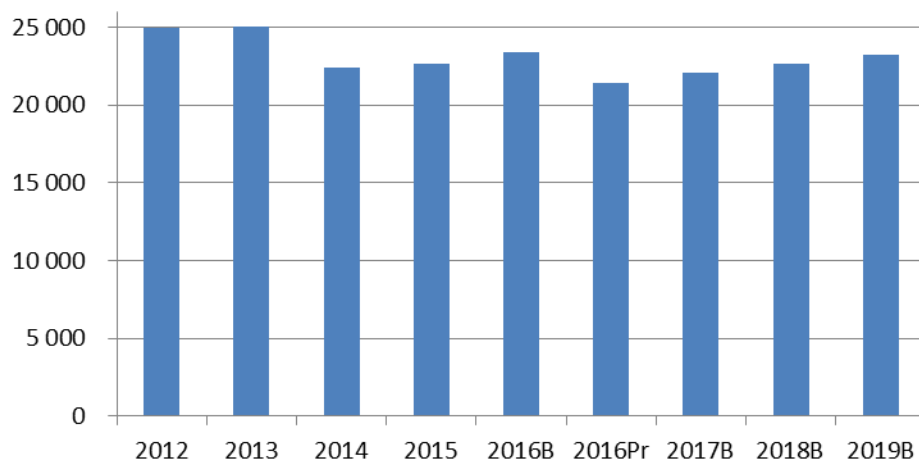
Kostnaden för inhyrda lokaler stiger kraftigt. Under 2016 har inhyrda lokaler tillkommit för Individuella gymnasiet och fler paviljonger har etablerats i Sandudden. Fler inhyrda lokaler ingår från och med 2017 i

internhyressystemet från att tidigare ha varit inhyrda direkt av produktionen. Under 2017 tillkommer det särskilda boendet i Stenhamra. Inga vakanta bostäder säljs. Effekten blir att kostnad för inhyrda lokaler stiger. Fler ej budgeterade inhyrningar utvärderas för att klara behovet av bostäder för nyanlända.

### **El och uppvärmning**

Budget för el och uppvärmningskostnader baseras på en prognos 2016 och utfall tidigare år. Budgeten på jämförbara ytor är lägre än tidigare år. Erfarenhetsmässigt har för höga kostnader budgeterats för el/värme varför den nu anpassats till en lägre nivå. Kostnaden för el och uppvärmning stiger på grund av större ytor.

**Energikostnader, tkr**



### **Underhåll**

Utvecklingen för underhåll följs upp nogsamt under kommande budgetperiod och arbetet med underhållsplan och införande av systemstöd intensifieras. Underhållsnivån i budgetperioden är av samma omfattning som det förväntade utfallet 2016.

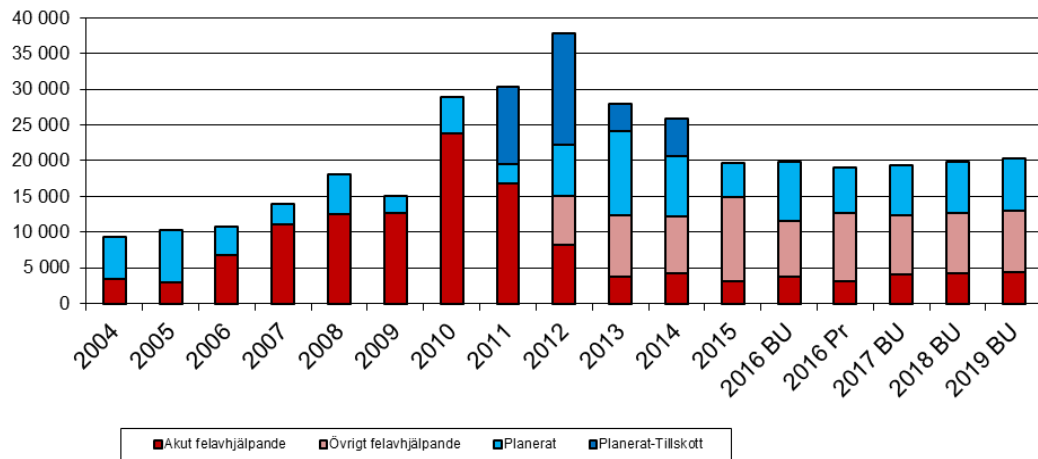
Övergången till komponentavskrivning kan medföra att delar av det som idag definieras som planerat underhåll istället kommer att klassificeras som investering. Budgetförslaget har använt befintlig definition av underhåll.

Utvecklingen av underhållskostnaderna 2004-2019 och dess fördelning på underhållstyper framgår av följande graf.





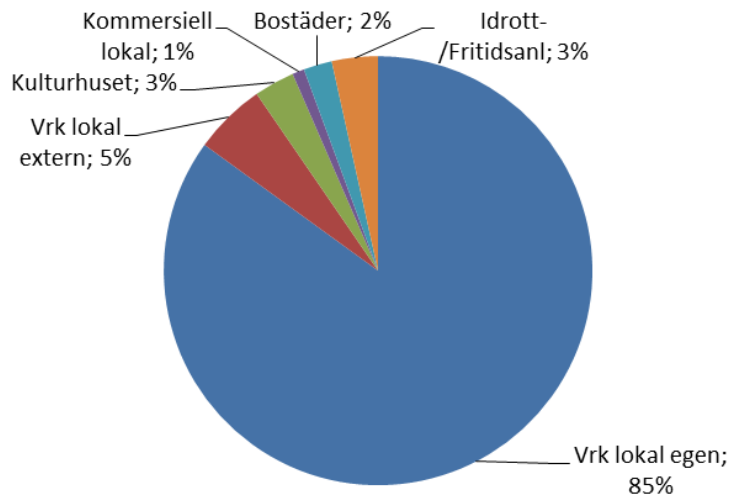
Underhållskostnader, tkr



Underhållskostnader [tkr]						
Samtliga fastigheter						
	Utfall 2015*	Budget 2016	Prognos 2016	Budget 2017	Budget 2018	Budget 2019
Totalt	19 699	19 803	19 100	19 292	19 813	20 348
Varav akut	3 110	3 928	3 038	4 099	4 210	4 323
Varav övr felavhj	11 804	7 897	9 705	8 200	8 421	8 649
Varav planerat	4 785	7 978	6 357	6 993	7 182	7 376
Andel akut	16%	20%	16%	21%	21%	21%
Andel övr felavhj	60%	40%	51%	43%	43%	43%
Andel planerat*	24%	40%	33%	36%	36%	36%

## Intäkter per verksamhet

Intäkterna budgeteras 2017 till totalt 191 mkr varav verksamhetslokalerna står för 90 procent. Idrott/fritidslokaler tillkommer från och med 2017 på intäktssidan då Mälaröhallen hyrs ut internt till Kultur och Fritidsnämnden. En sänkning av internräntan från 3,7 % till 3,2 % har beslutats inför 2017. Hade internhyran beräknats på samma sätt som tidigare år hade interhyrorna ökat med ytterligare 4 mkr. Intäkter från externa hyresgäster följer villkoren i respektive avtal.



## Verksamhetslokaler

Tekniska nämnden erbjuder kärnverksamheterna skola, förskola, särskilt boende och omsorg fungerande lokaler för verksamheternas olika behov. Intäkter och kostnader för externa utförare som utför kommunalt finansierade tjänster ingår i verksamhetslokaler.

Stora förändringar av ytor sker under budgetperioden. Nybyggnationerna vid Färentuna och Närlunda skolor färdigställs 2016 och ersätter i delvis gamla ofunktionella och slitna lokaler. Mycket stora investeringar i Sanduddens skola och Ekebyhovsskolan föreslås ske i budgetperioden, främst 2018-2019. Vidare föreslås investeringar i större ytor i Stenhamra skola och utökad förskolekapacitet i centrala Ekerö. Driftekonomiska effekter av dessa investeringar är ej inkluderade i budget 2017-2019.

Nya lokaler färdigställs för omsorgen. Roshagen gruppbostad tas i bruk under 2016 och 2017 står Stenhamra särskilda boende klart, vilket förklarar den starkt ökande kostnaden och intäkten 2017. Budgeten 2017 förutsätter att Färingsöhemmet kan användas för annan verksamhet. Det är viktigt att nu inleda en planering för att få en minimal vakanstid och omställningskostnader. Se vidare under avsnittet riskbedömning och möjligheter.

## Kulturhuset

Kulturhuset är en så kallad kombinationslokal där bostäder, lokaler för kommunal verksamhet och kommersiella lokaler ingår.

Kulturhuset genomgår under budgetperioden en mer omfattande ombyggnad. Polislokalen blir vakant hösten 2016 och ombyggnation för att skapa fler

bostäder genomförs. Under 2017 beräknas fem nya bostäder kunna färdigställas genom ombyggnationer och omflyttningar.

### **Kommersiella lokaler**

Tekniska nämnden hyr ut lokaler av skilda slag till näringsidkare. Det är både rum i "kontorshotell" och lokaler med olika ändamål.

Budgeten förutsätter, i enlighet med bostadsbyggnads- och markanvändningsplanen, att de stora uthyrningslokalerna "Henkel" och Stranden är kvar under hela budgetperioden 2017-2019. "Henkel" fastigheten har både kommersiella hyresgäster som hyr c:a 250 kvm och interna kommunala hyresgäster som hyr drygt 1000 kvm. Den externa uthyrningen minskar i omfattning. Intäkter och kostnader för de interna hyresgästerna redovisas under verksamhetslokaler.

Vakansgraden har höjts för att åstadkomma större flexibilitet för kommunens egna behov, främst behovet att avlasta kommunhuset.

### **Bostäder**

Bostäder består av förvaltning av kommunägda bostäder. Den hyresadministrativa delen av förvaltningen sköts av AB Ekerö bostäder.

Budgeten antar ett fortsatt ökat antal bostäder. Antalet bostadsrätter vid ingången av 2017 är 29 st. Övriga bostäder ökar starkt i antal då bostäder hyrts in för att åstadkomma bostäder för nyanlända. I flera fall sker det genom gemensamhetsboenden vilka kan jämföras med boende i studentkorridor. Fler bostäder skapas också genom att verksamhetslokaler och kommersiella lokaler i Kulturhuset och lite senare även Röbacka/Färentuna ombildas till bostäder. Antalet övriga bostäder är 58 stycken vid ingången av 2017. Antalet bostäder vid utgången av 2016 är 23 fler än budgeterat.

### **Idrotts- och fritidsanläggningar**

Verksamheten omfattar två stora idrottsplatser, Svanängens IP och Träkvistavallen, där bland annat ishallar och konstgräsplaner finns. I övrigt finns tre mindre idrottsplatser och idrottsplatser belägna i anslutning till skolor. Idrottsbodar och idrottsplatser belägna på skolfastigheter definieras som verksamhetslokaler och åsätts internhyra med skolan som hyresgäst.

Under hösten 2016 tillkommer Mälaröhallen vilken åsätts internhyra och hyrs ut till Kultur och Fritidsnämnden. Kultur och Fritidsnämnden ansvarar för

verksamhetsdriften. Styrnings- och budgetmässigt skiljer sig alltså Mälaröhallen från övriga anläggningar.

Ekerö IK och Skå IK utför drift av Träkvistavallen respektive Svanängens IP. Nya avtal för driften behöver utarbetas under 2017. En översyn av alla avtal inom området sker med hjälp av extern konsult.

Verksamheten redovisar underskott beroende på att internhyra inte utgår för annat än Mälaröhallen. Finansieringen ingår i den ram som ges Tekniska nämnden.

I samband med omorganisationen 2014 delades verksamheten upp mellan kontoren, Fastighet och Teknik/Exploatering. Fritidsytor så som badplatser, motionsspår och Ekebyhovsbacken redovisas under Teknik/Exploatering.

#### **4.2 Särskilda satsningar och prioriteringar för måluppfyllelse**

Ett fastighetskontor som är fullt ut bemannat. Vakanserna i september 2016 är fastighetschef och en förvaltare. Dessutom planeras för rekrytering av en projektledningsgrupp där externa projektledare till del ersätts med egen personal. Gruppen är i ett första läge dimensionerad med projektledningschef och två projektledare. Rekrytering har högsta prioritet och är en grundförutsättning för att förverkliga investeringsplaner, underhållsplaner och övriga aktiviteter som syftar till att uppnå mål och att framtidsutveckla Ekerö.

Arbetet med investeringar i nya skolor fortsätter. Upprustningar planeras i främst Stenhamra skola. Därtill tillkommer flera stora kapacitetspåverkande projekt för skolor och förskolor i centrala Ekerö samt redan 2017 utökad kapacitet i Stenhamra skola. Flera reinvesteringar avser effektivare energianvändning och i flera fall ersätts direktverkande eluppvärmning med vattenburen värme, vilket bidrar till att målen om ökad energieffektivisering och lägre CO<sub>2</sub> får bättre förutsättningar att uppnås.

Under 2017 och 2018 förstärks investeringsbudgeten för att rusta upp skolgårdar och förskolegårdar. I flera fall har farlig utrustning tagits bort och den behöver ersättas.

Stenhamra särskilda boende uppförs av en extern fastighetsägare som hyr ut lokalerna till kommunen från och med våren 2017. Projektering för ett nytt särskilt boende budgeteras vid planeringsperiodens slut.

Ytterligare lokaler har hyrts in och fler kan bli aktuella för att klara mottagandet av nyanlända. Investeringar i egna byggnader för att skapa boenden för nyanlända finns med i investeringsbudgeten. Fem bostäder



kommer att skapas i Kulturhuset och fem mindre bostäder kan skapas i Röbacka, Färentuna.

Budgetperioden innehåller satsningar på IT system för underhåll. Uppbyggnad av en egen projektledningsgrupp bidrar till målet om att projektbudgetar ska hållas.

Aktiviteter och åtgärder där Tekniska nämnden har ett särskilt ansvar för aktiviteter/åtgärder beslutades av kommunfullmäktige 2015-06-23. Nedan följer en tabell som berör i första hand fastighetskontoret.

Område	Konkret punkt	Fastighetskontorets åtgärder behandlade i budget 2016–2018
Skola	Fortsatt upprustning av skollokalerna	Fortsatt upprustning pågår. Det sker både genom planerat underhåll och investering. Mål för andel planerat underhåll är 50%.
Skola	Planera för ny grundskola	Investeringsmedel budgeteras av BUN för utökad skolkapacitet på Ekerö
Äldre	Planera för ytterligare boende för äldre	Punkten drivs av teknik/exploateringskontoret
Kultur/fritid	Planera för fler idrottshallar	Investeringsmedel budgeteras i slutet av budgetperioden. Samnyttjande tillsammans med utbyggd skolkapacitet utreds.

#### 4.3 Effektiviseringar som ingår i budget

Gamla lokaler har ersatts med moderna funktionella byggnader. Det gäller för skolorna Träkvista, Närlunda och Färentuna. Uppvärmningen har ändrats och fortsätter ändras från direktverkande el och olja till vattenburen värme och bergvärmepumpsanläggningar. Den budgeterade kostnaden för uppvärmning har därför reducerats från budget 2016.

Den fortsatta satsningen på planerat underhåll och investering i nya byggnader skapar steg för steg en bättre standard på kommunens lokaler. Budget för underhållskostnader ligger kvar på en hög nivå.

#### 4.4 Förändringar som ingår i budget

En förstärkt organisation för projektledning och projektuppföljning skapas.

Internräntan har sänkts från 3,7 % till 3,2 %. Allt annat lika medför det minskade intäkter och kostnader med 4 mkr. Trots sjunkande internränta stiger internhyran på grund av de stora investeringarna i budgetperioden men också som en effekt av stora investeringar tidigare år.

Ytor och kostnader ökar genom inhyrningar och färdigställande av egna lokaler. Kapitalkostnaderna ökar starkt och driver internhyrorna uppåt.

Antalet vakanta m<sup>2</sup> ökar under budgetperioden. I nedanstående tabell redovisas lokalbanken. De vakanta ytorna ökar främst genom att Färingsöhemmet friställs. Någon intäkt är inte budgeterad för det från och med 2017-06-01.

Lokalbank	Utfall 2015-12-31	Prognos 2016-12-31	Budget 2016-12-31	Budget 2017-12-31	Inriktning 2018-12-31	Inriktning 2019-12-31
<b>Summa förvaltade m2 uthyrbar yta</b>	<b>2 402</b>	<b>2 072</b>	<b>2 046</b>	<b>6 771</b>	<b>5 372</b>	<b>5 372</b>
Sundsgården	2 110	1 195	1 754	1 195	1 195	1 195
Röbacka Färentuna	178	178	178	178	178	178
Kuskbostaden Ekebyhovsparken	60	60	60	60	60	60
Orangeriet Ekebyhovsparken	54	54	54	54	54	54
Stenhamra fd förskola 1/3	0	285	0	285	285	285
Fredrikstrandsvägen 2, fd IVG	0	300	0	300	300	300
Färingsöhemmet	0	0	0	3 300	3 300	3 300
Färingsöhemmet-paviljong	0	0	0	634	0	0
Stenhamra fritids/IVG. Eventuellt	0	0	0	765	0	0

#### 4.5 Riskbedömning och känslighetsanalys

En sammanställning av risk och möjligheter 2017 framgår av nedanstående tabell.

De punkter som i viss mån kan kvantifieras har samlats i grupperna möjlighet respektive risk.



Möjligheter		
Sundsgården intäkter		Uthyrning vakanta lokaler. Vakans budgeterad.
Sundsgården tillkommande kostnader		Hyresgästanpassningar, återställande och övr uthyrningsomkostnader
Polislokalen, plan 0	450 000	Uthyrning vakanta lokaler/bostäder. Vakans budgeterad pga ombyggnad
Stora Röbacka	250 000	Uthyrning vakanta lokaler/bostäder. Vakans budgeterad
Senare aktivering än budgetantagande	3 000 000	
Risker		
Färingsöhemmet permanent byggnad	1 050 000	Kostnader kvarstår. 7 månader 2017. Vakans
Färingsöhemmet paviljong	1 700 000	Kostnader kvarstår. 7 månader 2017. Vakans
Fredriksstrandsvägen 2A	600 000	Vakans. Intäkt budgeterad
Stenhamra fritidsgård, fritids	600 000	Eventuell evakuering. Intäkt budgeterad
Stenhamra fritidsgård, IVG	300 000	Eventuell evakuering. Intäkt budgeterad
Fler inhyrningar nyanlända	400 000	Ej budgeterade bostäder. Vakansrisk + marknadshyra vs. bruksvärde
Vädereffekt	2 000 000	Budget 2017 sänkt.
Stenhamra fd förskola, byggnad	1 000 000	Projektomkostnad. Oavskrivet 2017-01-01. Realiseras vid ev aweckling
Rivning Stenhamra fd fsk	500 000	Projektomkostnad
Stenhamra fritids	400 000	Projektomkostnad. Oavskrivet 2017-01-01. Realiseras vid ev aweckling
Rivning Färentuna fd fsk	500 000	Projektomkostnad
Tidiigare aktivering än budgetantagande	3 000 000	
Osäkerheter		
Nya driftentreprenaderna		Ej kvantifierad
Driftkostnader expansion GC vägar/belysning/utemiljö		Ej kvantifierad
Hyra och drift Söderströmsgården		Kompenseras med högre internhyra

Projektomkostnader kommer att påverka kommunens framtida resultat. Dessa kostnader hanteras i särskilda beslut och är effekter av takten i genomförandet av projekt.

Sundsgården kan vara en uppsida för kommunen. Ökad uthyrning och ekonomiskt positiva effekter hos andra nämnder kan förbättra resultatet sett ur ett kommunperspektiv. Möjliga intäkter får bedömmas från fall till fall och värderas mot dess kostnader för hyresgästanpassningar och återställande. Dessa kostnader kan beroende på verksamhet bli omfattande. Kostnader för hyresförmedling tillkommer sannolikt. Samtliga åtgärder kräver tillstånd av fastighetsägaren, så även eventuell andrahandsuthyrning. Avtalet sträcker sig till utgången av 2020.

Röbacka/Färentuna samt Kuskbostaden och Orangeriet i Ekebyhovsparken saknar i dagsläget intern användning. Röbacka planeras att byggas om till mindre bostäder. I främst slottsområdet krävs mycket stora investeringar i relation till förväntad hyresintäkt för att åstadkomma användbara lokaler.

Budgetförslaget bygger på förutsättningen att Färingsöhemmet inte belastar Tekniska nämnden efter att Söderströmsgården tagits i bruk. Det mest sannolika är dock att objektet kommer att sakna intäkter under en tid vilket kan påverka Tekniska nämnden. Ett eventuellt användande av Färingsöhemmet som bostäder kommer dock inte att kunna ge de samlade hyresintäkter som internhyran tidigare har givit. Det beror på att alla ytor inte är anpassade för bostadsändamål samt att hyressättning sker enligt bruksvärdesmodellen. Omställningskostnader för Färingsöhemmet blir aktuella 2017. Paviljongen har antagits att den avvecklas 2018. En genomgång av oavskrivna restvärden har gjorts.

Väderberoende faktorer är alltid en riskfaktor. Budgeten vilar på kostnaderna för ett normalår. El och uppvärmningskostnader och vinterväghållning, totalt 25 mkr bedöms kunna påverka utfallet med c:a 2 mkr.

Budget 2017 och inriktningsbudget 2018-2019 bygger på antaganden enligt schablon för tillkommande driftkostnader för nya inhyrda lokaler och nya egna lokaler. Ytterligare antaganden är storlek på investeringarna och tidpunkt för kapitalkostnadsbelastning. Avskrivningstid är, i de flesta fall, satt enligt schablon, 30 år. Känsligheten för dessa antaganden uppskattas till plus/minus 3 mkr/år.

Fler inhyrningar, och i de flesta fall omsatt i internhyra, kan tillkomma.

Kostnader och internhyror för helt nya objekt så som Mälaröhallen och Roshagen är budgeterade men kan komma att behöva revideras när främst slutgiltiga kapitalkostnader kan beräknas.

Eventuella förändringar i kostnader som en följd av de nya driftentreprenaderna byggnad och markskötsel ingår inte i budgetförslaget. Ekonomiska konsekvenser är svåra att uppskatta då omfattningen av avtalen är större. Samtidigt kommer dagens extrabeställningar att reduceras så arbetena ingår i avtalen.

Organisationen är alltså mycket känslig för störningar.

Som tillägg till risk och känslighetsanalysen måste arbete inledas och politiska prioriteringar göras för att nå budget i balans 2018 och 2019. Det kan medföra att delar av den politiska plattformen inte går att realisera inom de närmaste tre åren.



## 5. Teknik- och exploateringskontoret

### 5.1 Verksamhetens omfattning

Teknik- och exploateringskontoret, (Tex), ansvarar för verksamheter som i huvudsak direkt har medborgare och allmänhet som främsta målgrupp.

De ingående verksamheterna är

- Väg
- Allmän plats
- Markreserv
- Grundvatten

Avfallsverksamheten ingår ledningsmässigt i Tex men särredovisas i ett eget budgetdokument. Roslagsvatten har under hösten 2016 övertagit all fakturering och kundtjänst för avfallsföretaget.

Frågan om närvärmeproduktion och distribution utreds under ledning av Tex. Oavsett lösning och omfattning krävs att en eventuell närvärmeverksamhet hålls åtskild från skattefinansierad verksamhet.

<b>Teknik och Exploatering</b>						
<b>Summa</b>						
<b>[tkr]</b>	Utfall	Budget	Prognos	Budget	Budget	Budget
	2015	2016	2016	2017	2018	2019
Intäkter	2 160	1 950	2 150	1 946	1 952	1 962
Kostnader	-16 483	-17 064	-20 064	-16 451	-16 879	-17 319
Netto	-14 323	-15 114	-17 914	-14 505	-14 927	-15 357

### Väg

Ekerö kommuns väghållaransvar omfattar c:a 25 km vägar, c:a 26 km GC-vägar och c:a 20 000 m<sup>2</sup> infartsparkeringsplatser för bilar och cyklar. En utbyggnad av främst GC-vägnätet pågår och fortsätter under budgetperioden. GC vägarna kompletteras efterhand med belysning. Utbyggnad av Träkvista infartsparkering planeras för färdigställande 2018. Statlig medfinansiering söks där det är möjligt. Åtgärderna är medel för att nå tekniska nämndens mål om ökat resande med kollektiva färdmedel.

Skötselplaner gemensam för väg och allmän plats kommer att utarbetas. Underhållskostnaderna budgeteras till två tredjedelar vara planerat.

Vinterväghållningen är en stor kostnad. Budget för vinterväghållning 2017 är 2,3 mkr vilket baseras på genomsnitt av utfallet de tre senaste åren med tillägg för nytt dyrare avtal.

Kapitalkostnader för väganläggningarna budgeteras på det gemensamma avräkningskontot och belastar ej verksamheten inom Tekniska nämnden.

### **Allmän plats – park, torg och fritidsytor**

Den allmänna plats markens främsta delar är Ekebyhovsparken, Ekerö och Stenhamra centrum och allmänna lekplatser. Badplatser, motionsspår och Ekebyhovsbacken ingår i Teknik/Exploaterings ansvar. Skötsel av kommunens skogsinnehav ingår också i området.

Förvaltningen har under 2016 höjt nivån på skötsel av Ekebyhovsparken och har givit områden utanför driftavtalet en tätare skötselintervall. Genom att det nya driftavtalet utökats räknar förvaltningen med att kostnader för extra beställningar ska kunna reduceras kraftigt så att den högre skötselnivån kan bestå. En upprustning av Ekerö centrum pågår. Antalet papperskorgar ökar. De allmänna badplatserna är en betydande del av kostnaderna. Funktion och skötsel för de olika badplatserna följer badplatsplanen.

### **Markreserv**

Kommunens markinnehav omfattar c:a 900 ha, varav c:a 400 ha utgörs av skogsmark, c:a 110 ha av jordbruksmark och c:a 130 ha för Skå flygfältsområde.

TEx arbetar, på kommunstyrelsens uppdrag, aktivt i flera exploateringsprojekt för genomförande av bostäder och verksamheter. Vidare så besvarar kontoret planremisser, deltar i arbete med upprättande av genomförandebeskrivningar, upprättar exploateringskalkyler och utför lönsamhetsbedömningar.

På kommunstyrelsens uppdrag sker kontinuerligt en identifiering av lämpliga försäljningsobjekt. Försäljning av kommunens bostadsrätter sker inte längre. Kontinuerlig dialog sker med vägföreningarna för att lösa gemensamma beröringspunkter.

Intäkter och kostnader förbundna med exploateringsprojekt samt resultatet av försäljning av fastigheter och bostäder redovisas hos Kommunstyrelsen.

## Grundvatten

Tekniska nämnden har två grundvattenanläggningar. En vid Ekebyhovs reningsverk och en vid Fantholmsvägen. Grundvattnet säljs till samfälligheter och nyttjare för drift av värmepumpar. Verksamheten är inte bedömd att vara strategisk. Verksamheten kommer sannolikt att påverkas av utbyggd närvärme.

Roslagsvatten har driftansvaret.

## 5.2 Särskilda satsningar och prioriteringar för måluppfyllelse

Teknik och exploateringskontorets administrativa resurser har förstärks inom exploatering. Föräldradedigheter 2017 ersätts med inköpta tjänster.

Exploateringsverksamheten kommer att öka i betydelse. Ett flertal exploateringar kommer att genomföras. Bland annat pågår Wrangels väg och Ekerö Strand kommer genomföras inom en femårsperiod. Ett nära samarbete sker mellan exploatering, väg och Roslagsvatten. Exploateringskalkyleringen och redovisningen utvecklas.

Investeringar i gång- och cykelvägnätet och belysning sker för att bidra till att målet om färre olyckor uppnås. Antalet infartsparkeringar för bilar och cyklar utökas som en aktivitet för att nå målet om ökat kollektivresande.

Fortsatta investeringar sker på lekplatser för att erbjuda en kreativ och säker lekmiljö. Ett samlat grepp över samtliga lekytor tas både i Stenhamra och i Ekerö tätort. Möjligheten att samutnyttja lekytor värderas i anslutning till skola/förskola. L(Ekerö) modellen är en arbetsmetod där skolor/förskolor agerar som referensgrupp för att i samarbete med teknik/exploatering skapa nya pedagogiska, kreativa och säkra gårdsmiljöer vid skolor/förskolor.

En förstärkning sker av miljön i Ekerö centrum bland annat genom förlängda städperioder och bättre vård av planteringarna. Skogsvården, speciellt bostadsnära, kräver större insatser. Ekebyhovssparken och äppelgenbankens skötsel bör utföras av kvalificerad personal. Det sker främst genom att TEx har tagit ett helhetsansvar för driften av slottsparken.

De kommunala badplatserna besiktas årligen för att erbjuda en säker badmiljö. Två av badplasterna ligger på mark som kommunen arrenderar. En samlad bild av badplatserna och en strategi för framtida användning kommer redovisas i en badplatsplan.

Aktiviteter och åtgärder där Tekniska nämnden har ett särskilt ansvar för aktiviteter/åtgärder beslutades av kommunfullmäktige 2015-06-23. Nedan följer en tabell som berör i första hand teknik/exploateringskontoret.



Område	Konkret punkt	Teknik och exploateringskontorets åtgärder behandlade i budget 2016–2018
Boende	Planera för levande torg	Förnyelse av Ekerö centrum pågår och fortsätter 2016-2017 delvis i samband med färdigställande av miljön vid nya biblioteksentrén.
Boende	Planera för lägenheter i Stenhamra, (ICA tomten)	Planprogram för Stenhamra c under framtagande av Stadsarkitektkontoret. Exploateringsavtal tecknas med Ekerö bostäder vid genomförande.
Boende	Hysesrätter och seniorboende intill Ekerö centrum	Dialog med fastighetsägare. Genomförande sannolikt efter 2018.
Näringsliv/kommunikation	Färdigställa mark för företagsetableringar	Detaljplan färdigställs av Stadsarkitektkontoret för beslut. Därefter genomförande via Teknik/exploateringskontoret.
Kultur/fritid	Planera för platser för spontanaktiviteter	Tillsammans med KFN planeras för ytor för spontanaktivitet. Medtaget i investeringsbudget.
Kultur/fritid	Utöka antalet kommunala badplatser	Investeringsbudget 2016 är förstärkt. En badplatsplan för att skapa en strategi för samtliga badplatser och dess funktion är under framtagande.
Kultur/fritid	Uppföra lekplatser/mötesplats	Investeringsbudget 2016 är förstärkt
Miljö	Biobaserad närvärme	En förstudie är framtagen. Tidigare inriktningsbeslut kan komma att omprövas. Investeringsbudget innehåller investering i närvärme. Frågan är komplex. Bland annat omfattning (kapacitet, placering, produktion, distribution etc) och vem som ska investera behöver prövas mer ingående. Ekonomisk affärsrisk behöver förtydligas. Energiverksamheten måste redovisas som eget affärsområde som ej skattefinansieras. Kontoret saknar kompetens eller resurser inom området.

### 5.3 Effektiviseringar som ingår i budget

Gemensam skötselplan för väg och allmän platsmark utarbetas.

En förtydligad underhållplan för vägar, GC vägar och belysning.

Det nya driftavtalet för markskötsel är mer omfattande än tidigare varför förvaltningen räknar med att kostnader för extra beställningar ska kunna reduceras kraftigt och skötselnivån hållas på en fortsatt högre nivå än tidigare.

### 5.4 Förändringar som ingår i budget

Ökade investeringar i infartsparkeringar och gång-/cykelbanor.

Satsning på Ekebyhovsparken och Ekerö centrum. Borgensparken i Stenhamra utvecklas. Badplatserna ges ökad uppmärksamhet skötselmässigt och investeringsmässigt.

## 5.5 Riskbedömning och känslighetsanalys

Riskerna är måttliga inom området. Främsta risk är kostnaderna för vinterväghållning men då de utgör endast är en mindre del av kostnaderna så bedöms risken som måttlig.

Stort personberoende vilket skapar känslighet för störningar.

Kostnader för driftavtal markskötsel bedöms vara på oförändrad nivå. Avtalen omfattar mer än tidigare men dagens extrabeställningar ska reduceras. Den ekonomiska effekten antas vara oförändrad. Risk finns dock att expansionen av skötselytor och intervaller vad gäller allmän utemiljö inte inryms inom driftavtalet. Det kan medföra behov av omprövning.

Risker i övrigt påverkar inte kontoret direkt utan består i att genomförande av planprocesser fördröjs på grund av tidsbrist. Tid måste skapas för exploateringsbudget och uppföljning.

Som tillägg till risk och känslighetsanalysen måste arbete inledas och politiska prioriteringar göras för att nå budget i balans 2018 och 2019. Det kan medföra att delar av den politiska plattformen inte går att realisera inom de närmaste tre åren.

## 6. Administration

Denna verksamhet består av personal-, konsult-, administrations- och övriga kringkostnader.

Bemanningen för kontoren är i stort den som budgeterades 2016. En projektledningsgrupp ska etableras inom fastighetskontoret. Stor andel av kostnaderna för den belastar projekten analogt med externt inköpta tjänster. Hänsyn har tagits till rekryteringskostnader och att vissa behov i större utsträckning måste täckas med konsultstöd och tillfälligt inhyrda. Samtliga personalkostnader för avfallsverksamheten ingår fr o m 2017.

Intäkterna består av intern fördelning av kostnaderna till fastighet, teknik/exploatering och fr o m 2017 även avfall.

## 7. Teknisk nämnd

Kostnaderna utgörs främst av ersättning till nämndpresidiet samt ledamöter och ersättare. Ersättningarna ligger fast under mandatperioden. Kostnad för nämndsekreterare redovisas hos Kommunstyrelsen.



Bilaga 1

**Förslag budget 2017 med inriktning 2018-2019**

**Tekniska nämnden**

tkr, inkl interna transaktioner

	Utfall 2015	Budget 2016	Prognos aug 2016	Budget 2017	Inriktning 2018	Inriktning 2019
Summa externa intäkter	20 064	19 307	20 157	19 269	19 972	20 375
- varav statsbidrag	0	0	0	0	0	0
Summa interna intäkter	153 541	164 835	168 305	191 080	201 260	208 227
- varav driftsersättningar	12 893	13 591	14 861	17 027	17 538	18 099
- varav lokalhyresersättning / intern hyresintäkt	140 648	151 244	153 444	174 053	183 722	190 128
<b>Summa Intäkter</b>	<b>173 605</b>	<b>184 142</b>	<b>188 462</b>	<b>210 349</b>	<b>221 232</b>	<b>228 602</b>
Personalkostnader inkl po	-9 988	-14 103	-12 573	-16 134	-16 618	-17 150
Lokalhyra intern	0	0	0	0	0	0
Lokalhyra extern	-13 650	-13 515	-16 415	-28 654	-33 444	-34 367
Övriga externa kostnader	-88 987	-81 266	-80 566	-82 916	-85 096	-87 316
Driftsersättning	0	0	0	0	0	0
- varav driftsersättningar	0	0	0	0	0	0
- varav lokalhyresersättning	0	0	0	0	0	0
Övriga interna kostnader	-13 344	-13 655	-13 655	-15 161	-15 616	-16 116
Köp av huvudverksamhet	-36	0	0	0	0	0
Avskrivningar o internränta	-66 079	-76 743	-75 443	-81 184	-86 399	-89 047
<b>Summa Kostnader</b>	<b>-192 084</b>	<b>-199 282</b>	<b>-198 652</b>	<b>-224 049</b>	<b>-237 173</b>	<b>-243 995</b>
<b>Nettokostnad</b>	<b>-18 479</b>	<b>-15 140</b>	<b>-10 190</b>	<b>-13 700</b>	<b>-15 941</b>	<b>-15 393</b>
<b>Budgetram, netto</b>			-15 140	-13 700	-13 980	-14 200
<b>Differens</b>			4 950	0	-1 961	-1 193

tkr	Utfall 2015	Prognos 2016	Budget 2016			Avvik	Budget 2017			Förändring år 2017 jämfört föregående års budget					
	netto *	netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto
<b>TOTALT</b>	<b>-14 779</b>	<b>-10 190</b>	<b>184 142</b>	<b>-199 282</b>	<b>-15 140</b>	<b>4 950</b>	<b>210 350</b>	<b>-224 050</b>	<b>-13 700</b>	<b>26 208</b>	<b>24 768</b>	<b>-1 440</b>	<b>14,2%</b>	<b>12,4%</b>	<b>-9,5%</b>
<b>Fastighet summa</b>	<b>-584</b>	<b>5 324</b>	<b>168 601</b>	<b>-168 127</b>	<b>474</b>	<b>4 850</b>	<b>191 377</b>	<b>-190 172</b>	<b>1 205</b>	<b>22 776</b>	<b>22 045</b>	<b>-731</b>	<b>13,5%</b>	<b>13,1%</b>	<b>154,2%</b>
Verksamhetslokal	11 571	14 422	157 136	-147 164	9 972	4 450	173 028	-161 763	11 265	15 892	14 599	-1 293	10,1%	9,9%	13,0%
Kulturhuset	849	0	5 936	-4 437	1 499	-1 499	5 849	-4 519	1 330	-87	82	169	-1,5%	1,8%	-11,3%
Kommersiell lokal	-707	1 299	1 606	-2 495	-889	2 188	1 728	-2 543	-815	122	48	-74	7,6%	1,9%	-8,3%
Bostäder	284	-889	3 771	-3 827	-56	-833	4 120	-4 030	90	349	203	-146	9,3%	5,3%	-260,7%
Ildrott-/Fritidsanl	-8 076	544	152	-10 204	-10 052	10 596	6 652	-17 317	-10 665	6 500	7 113	613	4276,3%	69,7%	6,1%
Gemensam säkerhet	-2 484	-10 052			0	-10 052			0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Projektkostnader	-2 021	0			0	0			0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Teknik/Expl summa</b>	<b>-14 323</b>	<b>-17 914</b>	<b>1 950</b>	<b>-17 064</b>	<b>-15 114</b>	<b>-2 800</b>	<b>1 946</b>	<b>-16 451</b>	<b>-14 505</b>	<b>-4</b>	<b>-613</b>	<b>-609</b>	<b>-0,2%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>-4,0%</b>
Väg	-4 786	-7 493	105	-6 598	-6 493	-1 000	105	-6 494	-6 389	0	-104	-104	0,0%	-1,6%	-1,6%
Park och Torg	-4 232	-4 548	88	-2 636	-2 548	-2 000	88	-2 572	-2 484	0	-64	-64	0,0%	-2,4%	-2,5%
Fritidsytor	-2 526	-2 370	3	-2 373	-2 370	0	0	-2 411	-2 411	-3	38	41	-100,0%	1,6%	1,7%
Markreserv	-3 119	-4 002	655	-4 857	-4 202	200	654	-4 374	-3 720	-1	-483	-482	-0,2%	-9,9%	-11,5%
Grundvatten	340	499	1 099	-600	499	0	1 099	-600	499	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%
Administration	468	2 800	13 591	-13 591	0	2 800	17 027	-17 027	0	3 436	3 436	0	25,3%	25,3%	0,0%
Politisk organisation	-340	-400		-500	-500	100		-400	-400	0	-100	-100	0,0%	-20,0%	-20,0%
Särskild satsning	-3 700														

\* Exkl särskild satsning 2015

tkr	Inriktning budget 2018			Inriktning budget 2019			Årlig förändring jämfört föregående års budget i tkr och procent											
	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Inriktning budget 2018			Inriktning budget 2019			Inriktning budget 2018			Inriktning budget 2019		
							Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto
<b>TOTALT</b>	<b>221 232</b>	<b>-237 173</b>	<b>-15 941</b>	<b>228 602</b>	<b>-243 995</b>	<b>-15 393</b>	<b>10 882</b>	<b>-13 123</b>	<b>-2 241</b>	<b>7 370</b>	<b>-6 822</b>	<b>548</b>	<b>5,2%</b>	<b>5,9%</b>	<b>16,4%</b>	<b>3,3%</b>	<b>2,9%</b>	<b>-3,4%</b>
<b>Fastighet summa</b>	<b>201 742</b>	<b>-202 357</b>	<b>-615</b>	<b>208 541</b>	<b>-208 178</b>	<b>363</b>	<b>10 365</b>	<b>-12 185</b>	<b>-1 820</b>	<b>6 799</b>	<b>-5 821</b>	<b>978</b>	<b>5,4%</b>	<b>6,4%</b>	<b>-151,0%</b>	<b>3,4%</b>	<b>2,9%</b>	<b>-159,0%</b>
Verksamhetslokal	182 082	-172 519	9 563	188 465	-177 807	10 658	9 054	-10 756	-1 702	6 383	-5 288	1 095	5,2%	6,6%	-15,1%	3,5%	3,1%	11,5%
Kulturhuset	6 480	-5 477	1 003	6 598	-5 527	1 071	631	-958	-327	118	-50	68	10,8%	21,2%	-24,6%	1,8%	0,9%	6,8%
Kommersiell lokal	1 728	-2 612	-884	1 728	-2 682	-954	0	-69	-69	0	-70	-70	0,0%	2,7%	8,5%	0,0%	2,7%	7,9%
Bostäder	4 475	-4 102	373	4 520	-4 176	344	355	-72	283	45	-74	-29	8,6%	1,8%	314,4%	1,0%	1,8%	-7,8%
Idrott-/Fritidsanl	6 977	-17 647	-10 670	7 230	-17 986	-10 756	325	-330	-5	253	-339	-86	4,9%	1,9%	0,0%	3,6%	1,9%	0,8%
<b>Teknik/Expl summa</b>	<b>1 952</b>	<b>-16 878</b>	<b>-14 926</b>	<b>1 962</b>	<b>-17 318</b>	<b>-15 356</b>	<b>6</b>	<b>-427</b>	<b>-421</b>	<b>10</b>	<b>-440</b>	<b>-430</b>	<b>0,3%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,9%</b>	<b>0,5%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,9%</b>
Väg	105	-6 669	-6 564	105	-6 849	-6 744	0	-175	-175	0	-180	-180	0,0%	2,7%	2,7%	0,0%	2,7%	2,7%
Park och Torg	88	-2 641	-2 553	88	-2 713	-2 625	0	-69	-69	0	-72	-72	0,0%	2,7%	2,8%	0,0%	2,7%	2,8%
Fritidsytor		-2 476	-2 476		-2 543	-2 543	0	-65	-65	0	-67	-67	0,0%	2,7%	2,7%	0,0%	2,7%	2,7%
Markreserv	660	-4 492	-3 832	670	-4 613	-3 943	6	-118	-112	10	-121	-111	0,9%	2,7%	3,0%	1,5%	2,7%	2,9%
Grundvatten	1 099	-600	499	1 099	-600	499	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Administration	17 538	-17 538	0	18 099	-18 099	0	511	-511	0	561	-561	0	3,0%	3,0%	0,0%	3,2%	3,2%	0,0%
Politisk organisation		-400	-400		-400	-400	0	0	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



## Bilaga 3

Underlag budget 2017 med inriktning för åren 2018-2019	Utfall 2015-12-31	Prognos 2016-12-31	Budget 2016-12-31	Budget 2017-12-31	Inriktning 2018-12-31	Inriktning 2019-12-31
<b>Summa förvaltade m2 uthyrbar yta</b>	<b>118 528</b>	<b>126 093</b>	<b>120 624</b>	<b>131 848</b>	<b>131 848</b>	<b>131 848</b>
Verksamhetslokaler	102 465	106 946	102 479	<b>112 946</b>	112 946	112 946
Kulturhuset, exkl bostäder	3 599	3 515	3 515	<b>3 108</b>	3 108	3 108
Kommersiella lokaler	2 345	2 325	2 330	<b>2 325</b>	2 325	2 325
Bostäder	3 919	4 607	3 600	<b>4 769</b>	4 769	4 769
Idrott/fritidsanl, byggnader	6 200	8 700	8 700	<b>8 700</b>	8 700	8 700
Varav m2 uthyrbar yta						
Inhyrda lokaler paviljong	5 050	5 275	5 050	<b>5 275</b>	5 275	5 275
Inhyrda lokaler övriga	5 765	7 926	5 488	<b>13 926</b>	13 926	13 926
Externt uthyrda verksamhetslokaler	7 176	7 176	7 267	<b>7 176</b>	7 176	7 176
Lokalbank	2 402	2 072	2 402	<b>6 771</b>	5 372	5 372
Antal bostäder, brf	27	29	23	<b>29</b>	29	29
Antal bostäder, övriga	41	58	41	<b>60</b>	60	60

**Förslag till förändringar i budget 2017-2019 jämfört året innan**

Förslag förändrad budget **exkl ekonomiska effekter av volym- och generell prisförändring.**

Lägre budget än året innan = positiva tecken (+), högre budget än året innan = minus (-)

Tabellsammanställning, netto tkr	Budget 2017	Inriktning 2018	Inriktning 2019
<b>Förslag till förändringar i budget jämfört året innan</b>			
Energi	1 800	0	0
Underhåll-planerat	1 200	0	0
Vinterväghållning	300	0	0
Dagvattenstrategi. Tillfälligt uppdrag 2016	500	0	0
Hyra paviljong idrottsanläggningar. Ej internhyra	-600	0	0
Säkerhet	-300	0	0
Personal. Projektledningsgrupp bara 2/3 aktiveras. Fler tillfälligt inhyrda. Rekryteringskostnader.	-1 300	0	0
<b>Summa förslag till förändringar:</b>	<b>1 600</b>	<b>0</b>	<b>0</b>