

Jonas Tingvall
Fastighetschef

jonas.tingvall@ekero.se

PM Verksamhetsredovisning per augusti 2019, Fastighetskontoret
Dnr TN19/4-0224-022

Innehåll

PM Verksamhetsredovisning per augusti 2019, Fastighetskontoret. 1	1
Dnr TN19/4-0224-022.....	1
1. Verksamhet och ekonomi i korthet.....	3
2. Verksamhetsuppföljning.....	4
2.1 Prioriterade uppdrag och väsentliga händelser.....	4
2:2 Digitalisering.....	6
2:3 Internkontroll.....	7
Avtalstroheten.....	7
Leveranskontroll och fakturagranskning.....	7
Rätt kompetens stämmer med ansvar och befogenheter.....	7
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).....	7
3. Ekonomi.....	7
3.1 <i>Utfall perioden januari - augusti.....</i>	7
3.2 <i>Prognos utfall och resultat vid årets slut.....</i>	9
4. Riskbedömning för året.....	9
5. Investeringar.....	10
6. Framåtblick.....	11



Bilagor:

- | | |
|-----------|---|
| Bilaga 1: | Resultatrapport |
| Bilaga 2: | Verksamheternas ekonomiska utfall och prognos |
| Bilaga 3: | Verksamhetsmått |
| Bilaga 4: | Investeringar |
| Bilaga 5: | Måluppfyllelse – nämndens mål. |

1. Verksamhet och ekonomi i korthet

Måluppfyllelser

Kommunfullmäktige har 2019-03-05 (DnrKS19/53) beslutade att anta Ekeröalliansens politiska plattform som inriktning för de kommunala verksamheterna varav mål nr 9. Ekerö kommun står för en innovativ miljöpolitik som ger konkreta miljöeffekter tillhör Fastighetskontoret.

Målet är uppdelad i delmål som mäts i en tregradig skala. Måluppfyllelsen för perioden har ett genomsnittligt utfall på 0,19 per augusti.

-Intern kompetensutveckling är delvis uppnådd, två studiebesök är inplanerat under hösten ett till Järfälla kommun som upphandlat en extern leverantör som äger och förvaltar solceller på kommunala byggnader och ett besök till en solcellsanläggning.

-Fönsterbyte eller/och tilläggsisolering av tak på minst fyra objekt årligen är helt uppnådd per augusti.

Prioriteringar och satsningar

Kommunens internhyressystem har haft hög prioritet. En modell för beräkning och fördelning av kostnader har tagits fram och används för hyresberäkningar och budget från och med 2020. Kvalitetssäkring av kommunens hyresavtal har genomförts. Kompetensförsörjning har prioriterats och under oktober påbörjar en fastighetsförvaltare sin anställning.

Årets resultat

Fastighetskontoret resultat för perioden visar ett överskott på 2,6 mnkr jämfört budget. Orsak till överskottet kan förklaras av lägre kapitalkostnader till följd av försenade investeringar och lägre driftkostnader som brukar visa en positiv avvikelse i samband med delårsbokslutet. Stora kostnader brukar som regel inkomma mot slutet av året.

Helårsprognosen visar på ett underskott med 2,1 mnkr mot budget. Underskottet beror på rivning av kvarvarande del av före detta förskolan i Stenhamra (HVB-hemmet) och utrangering av resterande poster ur anläggningsregistret.

Av investeringsbudgeten på 185,2 mnkr har 54,0 mnkr tagits i anspråk under perioden vilket motsvarar 30 procent av investeringsbudgeten. Prognosen för helåret avseende investeringarna är ett utfall på 118,5 mnkr.

Resultat av årets internkontroll

Internkontrollen innehåller fyra områden. Avtalstroheten är fortsatt hög. Leveranskontroll och fakturagranskning visar på fortsatt behov av noggrannhet, uppföljning.

2. Verksamhetsuppföljning

Förstudier och projektering pågår för flertalet förskolor, skolor och äldreboenden. Projektledning utförs delvis av upphandlade konsulter. Projektledning utgör även en betydande del av fastighetsförvaltarnas arbetsuppgifter.

Investeringsprojekten har som syfte att öka kapacitet för kommunens olika verksamheter men också för att ersätta föråldrade byggnader och teknik med nya lösningar. Målsättningen är att skapa mer ändamålsenliga och effektiva lokalfunktioner, inte minst sett ur ett energianvändningsperspektiv.

2.1 Prioriterade uppdrag och väsentliga händelser

Av målen för mandatperioden 2019–2022 som är beslutad av kommunfullmäktige har Fastighetskontoret ansvar för mål nr 9. Miljöanpassa kommunens nya och befintliga verksamhetslokaler som ger konkreta miljöeffekter. Målet är uppdelat i två delmål som sen är knutna till åtta indikatorer (aktiviteter) för bedömning hur väl målen är uppnådda.

- 1.** Upprätta solceller på alla Ekerö Bostäders nybyggnationer och Rot-projekt samt kommunens nyproducerade byggnader. Gäller bostäder och verksamhetslokaler där kommunens/ EBAB är fastighetsägare.

Indikator: Intern kompetensutveckling. Är delvis uppnådd.

Fastighetskontoret har planerat in två studiebesök under hösten/vintern 2019.

- Ett till Järfälla kommun som har upphandlat en extern leverantör som äger och förvaltar solceller på kommunala byggnader.
- Besöka en solcellsanläggning.

- 2.** Miljöanpassa kommunens verksamhetslokaler.

Indikator: Energieffektivisering: fönsterbyte eller/och tilläggsisolering av tak på minst fyra objekt årligen. Är uppnådd för perioden.

Fönsterbyte är utfört på fyra objekt under året.

- Munsö skola,
- Lövhagen förskola,

- Vallviksvägen öppna förskola och
- Socialhuset den s.k. läkarvillan.

Tilläggsisolering av tak på två objekt har utförts,

- Kulturhusets tak på Erskinesalen och biblioteket
- Sundby skola, objekt Labensky fritids/skola.

En fullständig sammanställning över mål, indikatorer och en bedömning om hur väl målen uppfyllts finns i bilaga 5.

Utöver ovanstående mål har Fastighetskontoret bland annat prioriterat kompetensförsörjning och fortsätter med utveckling av interna rutiner och processer med syfte till att öka kundnytta och effektivitet.

Kompetensförsörjning

Rekryteringar till olika nyckelfunktioner har skett enligt plan. Under oktober påbörjar en fastighetsförvaltare sin anställning. Planering pågår för ytterligare förstärkning av organisationen för att kunna hantera pågående och kommande investerings- och förvaltningsvolymerna.

Utveckla kommunens internhyressystem

Under 2019 har arbetet med att utveckla kommunens internhyressystem haft hög prioritet. En modell för beräkning och fördelning av kostnader har tagits fram tillsammans med regelverk inklusive gränsdragningslistor. Internhyresmodellen används som underlag för hyresberäkningar och budget fr.o.m. 2020.

Nya rutiner för avtalsvård och hyresavtal

En kvalitetssäkring av kommunens hyresavtal har genomförts. Arbetet har resulterat i ökade hyresintäkter och en minskad risk för att kommunen belastas av åtaganden i hyresavtal som ej är nödvändiga för den kommunala verksamheten.

Underhållsåtgärder i byggnadsbeståndet

Under året har flertalet stora renoveringar genomförts bland annat:

- Munsö skola Hus A har genomgått inre renovering och skolan har förut haft självdrag. Ett nytt luftbehandlingsaggregat FTX har installerats. Renoveringen beräknas vara färdigställt våren 2020.
- Labensky skola/fritids har fått ett nytt luftbehandlingsaggregat FTX. Byte av elpannan till bergvärme. Nytt taktegel och plåtarbeten på taket

är utfört, Fönstren är renoverade och en del inre ytskikt. Renoveringen beräknas vara klar december 2019.

- Ekebyhov Slottskök har helrenoverats för att skapa en funktionell arbetsmiljö för personalen med nya ytskikt och storköksutrustning. Köket var färdigställt i augusti 2019.
- Kuskbostaden på Ekebyhovs slottsområde genomgår en helrenovering av inre och yttre ytskikt. Ändamålet är att upprätthålla objektets funktion.
- Skogsäckens förskola har fått nytt luftbehandlingsaggregat, byte av elpanna till bergvärme har utförts samt renovering av inre ytskikt. Renoveringen färdigställs i november 2019.

Underhållsprojekten hanteras redovisningsmässigt som investeringar.

Underhållsplan med tillhörande systemstöd.

Ett förnyat arbete med att ta fram en långsiktig underhållsplan och tillhörande systemstöd kommer att prioriteras. Behovet är stort, inte minst för den ekonomiska planeringen.

Energieffektiviseringsåtgärder

Fönsterbyte eller/och tilläggsisolering av tak på minst fyra objekt årligen har genomförts med ett bättre resultat än målsättning i verksamhetsplanen. Arbetet har prioriterats då åtgärderna förutom energieffektiviseringsvinster även ger positiva effekter för arbetsmiljön och inomhusklimat. Bland åtgärder kan nämnas:

- Fönsterbyte i fyra objekt.
- Isolering av vindsbjälklag i två objekt.
- Installation av bergvärme och utbyte av värmesystem i två objekt.
- Utbyte av fem äldre ventilationsaggregat med värmeåtervinning.

2:2 Digitalisering

Fastighetskontoret har under året fortsatt det arbete som påbörjats under hösten 2018 med att använda de olika digitala verktyg som finns i Office 365. Utbildning i de olika programmen har skett i form av genomgångar i samband med veckomöten. Detta har resulterat att medarbetarna har förändrat sitt arbetssätt genom att nu dagligen använda exempelvis delade dokument och OneNote. Kommande steg är att få till en gemensam struktur i molnet där hela avdelningen kan samarbeta i dokument som ligger på en gemensam plats.

Ett digitalt molnbaserat system, Stratsys, är infört där uppföljning sker löpande av målen i den politiska plattformen som är beslutad i kommunfullmäktige.

2:3 Internkontroll

En god internkontroll bidrar till att säkerställa att verksamheten bedrivs ändamålsenligt, kostnadseffektivt och säkert. Syftet är att säkra en effektiv förvaltning och att undvika allvarliga fel.

Internkontroll för perioden januari till augusti har genomförts. Fastighetskontorets internkontrollplan innehåller fyra kontrollområden.

Avtalstroheten

Under perioden januari t.o.m. augusti är uppmätt avtalstrohet 98 procent. Kostnader som har granskats är, entreprenader, mediakostnader (el, värme, vatten och avlopp), reparationer/underhåll av maskiner och inventarier och konsultkostnader.

Leveranskontroll och fakturagranskning.

Ett slumpvis urval av ca. 30 fakturor har granskats under perioden januari till augusti. Granskningen visade på fortsatt behov av noggrannhet och uppföljning inom området avseende kostnader, leveranser och att avtal följs.

Rätt kompetens stämmer med ansvar och befogenheter.

Organisationsuppbyggnaden inom Fastighetskontoret medför att kontorets ansvar i högre grad speglar den samlade kompetensen hos medarbetarna. Gränsdragningar mellan olika befattningar kommer att tydliggöras ytterligare. Viktiga steg har redan tagits inom ekonomi- och projektområdet.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Har genomförts enligt plan och är dokumenterade enligt boverkets regler. På Ekerö kommuns hemsida finns en uppdaterad lista med alla besiktningsprotokoll för kommunens fastigheter där OVK har genomförts.

3. Ekonomi

3.1 Utfall perioden januari - augusti

Fastighetskontoret visar ett överskott på 2,6 mnkr för perioden.



En omfördelning av intäkter och kostnader från år 2019 mellan Tekniska nämnden - Fastighetskontoret, Kultur och fritidsnämnden och Kommunstyrelsen har skett för Träkvista- och Svanängens idrottsplats därav är inte beloppen jämförbara 2018 och 2019.

Tekniska nämnden, Fastighetskontoret						
Summa						
tkr	Utfall	Budget	Utfall	Budget	Prognos	Avvik
	2018	jan-aug	jan-aug	2019	2019	Budget- prognos
Intäkter	214 042	146 888	146 282	220 332	220 332	0
Kostnader	-215 067	-139 614	-136 384	-207 432	-209 532	-2 100
Netto	-1 025	7 274	9 898	12 900	10 800	-2 100

Inklusive politiska organisationens kostnader

Överskottet domineras av:

- Lägre driftkostnader som brukar visa en positiv avvikelse i samband med delårsbokslutet. Stora kostnader brukar som regel inkomma mot slutet av året.
- Kapitalkostnaderna är lägre än budget till följd av förseningar med färdigställande av investeringar och därmed försenad aktivering.

Lokalbeståndet

Fastighetskontorets förvaltade yta för lokaler och bostäder är i nivå med mars och är per augusti på 133 328 kvm. För helåret beräknas ytan öka med 1 358 kvm till 134 686 kvm. Paviljonger tillkommer på Bryggavägen 5, för den dagliga verksamheten som flyttar från Tegelbruksvägen och paviljonger för utökad kapacitet för Ekebyhovskolan.

Underhållskostnader

Per augusti är kostnaderna för underhåll 2 923 tkr lägre än budget. Kostnaderna för den fasta delen är 626 högre än budgeterat och den rörliga delen är 3 549 tkr lägre. Den fasta kostanden är högre än budget och beror på att avtalet med driftentreprenören har omförhandlats. Kostnaden för den rörliga delen väntas öka under slutet av året till följd av säsongsvariation.



Underhållskostnader [tkr]							
Samtliga fastigheter							
	Utfall 2018	Budget jan-aug	Utfall jan-aug	Diff Budget- utfall 2019	Budget 2019	Prognos 2019	Diff Budget- prognos 2019
Totalt	25 223	17 631	14 708	2 923	26 447	27 378	-931
Fast ersättning driftentreprenad	10 504	7 371	7 997	-626	11 057	11 988	-931
Varav akut	1 777	1 980	788	1 192	2 970	2 970	0
Varav övr felavhj	8 337	6 307	3 940	2 367	9 460	9 460	0
Varav planerat	4 605	1 973	1 983	-10	2 960	2 960	0
Andel akut	12%	19%	12%		19%	19%	
Andel övr felavhj	57%	61%	59%		61%	61%	
Andel planerat	31%	19%	30%		19%	19%	

3.2 Prognos utfall och resultat vid årets slut

Prognosen för Fastighetskontoret och helåret 2019 visar en negativ avvikelse med 2,1 mnkr jämfört med årsbudget.

Den negativa prognosen beror på rivning och utrangering av balansposter av återstående del av f.d. förskolan i Stenhamra (HVB-hemmet).

4. Riskbedömning för året

Akuta- och felavhjälpande underhållsåtgärder är en risk. Under året har omprioriteringar behövt ske för uppkomna skador och upptäckta brister. I vissa fall har skadorna en påverkan på arbetsmiljön i lokalerna. Fastighetskontoret har hittills hanterat dessa situationer på ett korrekt och lösningsorienterat sätt.

Kompetensförsörjningen är en fortsatt risk. Verksamheten behöver förstärkas ytterligare, utöver liggande planering, för att kunna hantera pågående- och kommande stora investerings- och förvaltningsvolymerna. Risken finns att Fastighetskontoret inte kan rekrytera rätt kompetens eller att rekryteringen inte håller tidplanen. Konsekvenserna kan bli förskjutna tidplaner i projekt. I viss mån kan risken hanteras med konsultstöd.

5. Investeringar

Investeringsutfallet per augusti uppgår till 54,0 mnkr. Budget för året är 185,4 mnkr och prognosen 118,4 mnkr.

Investering januari – augusti 2019 (tkr)

Budget 2019	Utfall 2019-08	Avvik Budget-utfall	Prognos 2019	Avvik Budget-prognos
185 447	53 970	131 267	118 447	66 790

De lägre investeringsutgifterna är i huvudsak en följd av framflyttade investeringsprojekt och dels att förstudier, projekteringar och upphandlingar fördröjts.

En sammanställning av budgeterade medel, utfall och prognos framgår av bilaga 4.

Urval av Fastighetskontorets investeringsprojekt

- Badhus, framtagning av ramhandlingar och program.
- Ersättningslokaler inom Träkvistavallen, framtagning av program
- NEXT etapp 3 och 4
 - Under Q1 har upphandling skett och byggnation påbörjats av NEXT etapp 3, vilket omfattar 2 korridorer. Projektering av etapp 4 pågår.
- Ekgårdens äldreboende och evakueringslösning, projektering och upphandling pågår.
- Investeringar i skolor och förskolor. Ett flertal projekt pågår i olika skeden.
 - Skolkapacitet Ekebyhovskolan.
 - Skolkapacitet Sanduddens skola.
 - Drottningholms förskola.
 - Ekebyhovskolan, paviljonger för utökad skolkapacitet.
- Ekebyhavs slott
 - Renovering av kök samt den s.k. kuskbostaden

6. Framåtblick

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

Strategin kan omfatta styrning/riktlinjer för fastighetsförvaltningen och lokalplaneringsarbete inom kommunen samt roller och forum för att kvalitetssäkra uppkomna lokalbehov. En lokalstrategiresurs bör övervägas att rekryteras till kommunen. Analyserade och beslutade lokalbehov bör samlas i en lokalförsörjningsplan som omfattar alla kommunala förvaltningars behov.

En lokalförsörjningsstrategi och lokalförsörjningsplan kan bidra till att styra användningen till rätt lokaler och att fokus ökar för att avveckla mindre effektiva lokaler. Arbetet är väsentligt, inte minst med anledning av de framtida ökade kostnaderna för verksamhetslokaler.

Fastighetskontoret har genomfört ett kvalitetssäkringsarbete som omfattar fastighetsinformation och hyresavtal. Under budgetperioden är målsättningen att utveckla ett fastighetssystem för att hantera information och planering.

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