

Jonas Tingvall
Fastighetschef
08-124 573 45

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

Dnr Tn20/9

Sammanfattning

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

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

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

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

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

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



Fastighetsenheten har fått två mål från KF för mandatperioden:

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabellbilaga 3 – Förslag förändringar i budget 2021–2023

Textbilaga 3 – Förslag förändringar i budget 2021–2023

Bilaga 4 – Verksamhetsmått 2021–2023

1. Förslag till driftbudget 2021

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

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

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

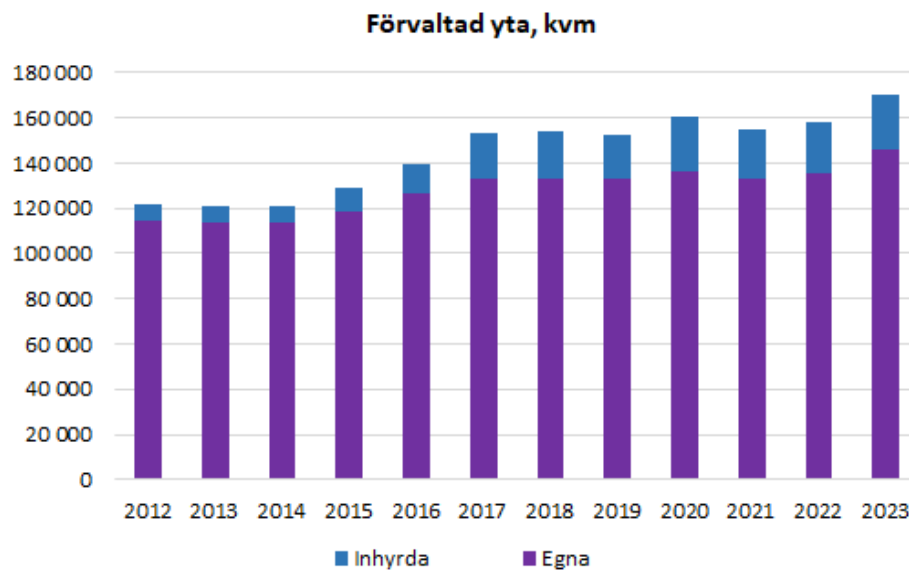
Kostnader för politiska org. belastar Fastighetsenhetens budget. Ingår i nettot i tabellen ovan.

1.1 Lokalbeståndet

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

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

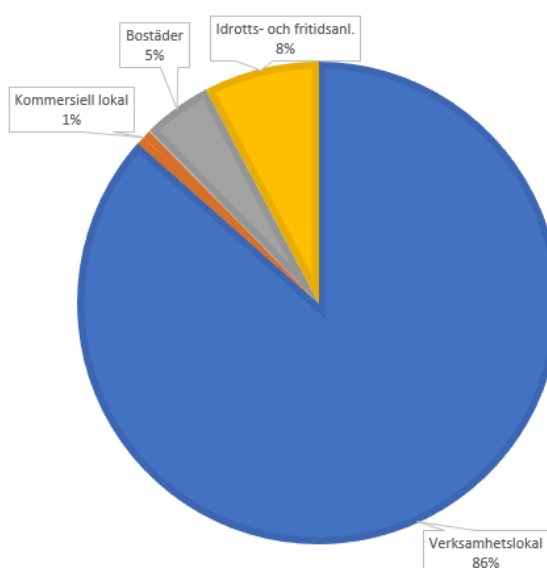
Det är väsentligt att kommunen i samband med utvecklingen även analyserar möjligheten att avveckla (riva eller avyttra) byggnader som inte bidrar till att ge förvaltningarna förutsättningar för att nå sina mål och åtaganden.



1.1.2 Intäkter 2021

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

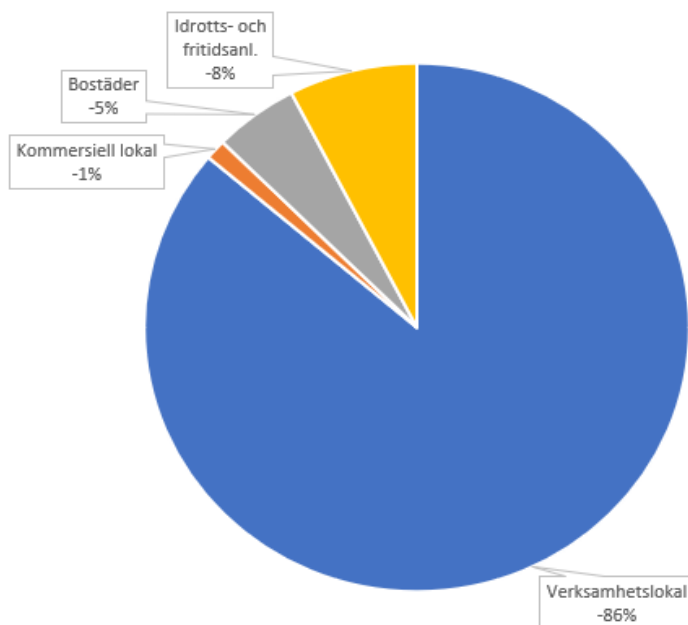
Fördelning av totala intäkter 2021



1.1.3 Kostnader 2021

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

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



Fördelning av kostnader utifrån hyreskomponenter 2021

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

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

1.2 Lokalbanken

Verksamhetsmätt 2021-2023

Tekniska Nämnden - Fastighetsenheten

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

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

1.3 Fastighetsenhetens personal och organisation

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

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

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

1.4 Drift av lokaler och mark

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

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

1.5 Mediaförsörjning

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

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

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

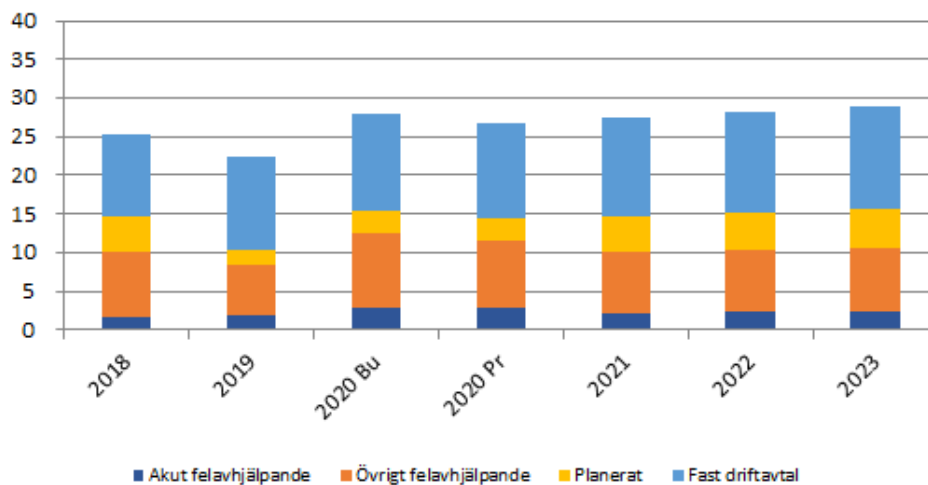
1.6 Underhåll

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

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

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

Underhållskostnader, mnkr



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

2. Inriktning för 2022-2023

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

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

3. Verksamhetens mål

Fastighetsenheten har för mandatperioden två mål från KF:

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

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

Utöver dessa två mål kommer fastighetsenheten att prioritera följande:

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

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

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

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

4. Riskbedömning och känslighetsanalys

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

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

5. Framåtblick

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

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

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

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

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