

Kommunstyrelsen

Internbudget 2015 för verksamheter inom fastighetsområdet

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen fastställer föreslagen internbudget för verksamheterna inom fastighetsområdet.

Sammanfattning

- Budgetramen för lokal- och byggenheterna uppgår totalt till 546 mnkr 2015, vilket utgör en ökning med 38,5 mnkr jämfört med år 2014. Under tidigare år har ramen legat på ett nollresultat. Inför 2015 redovisas ett resultat om 32 mnkr vilket har lyfts från fastighetsunderhållet och är investeringar som utgör komponentavskrivningar.
- Budgetramen för markenheten uppgår totalt till 8 mnkr, vilket är oförändrat jämfört med budgetramen 2014.

Ärendet

Den föreslagna budgeten för *lokal- och byggenheterna* uppgår till totalt 546 mnkr. I budgeten ingår en intäktsökning för 2015 om ca 38,5 mnkr, vilket motsvarar ca 7% i ökning i förhållande till budget år 2014.

Intäktsökningen beror på den generella hyreshöjningen och den sista infasningen per 2015-07-01 av hyresnivåer för förskole- och grundskolelokaler enligt kommunstyrelsens beslut den 26 november 2012. Intäktsökningen ska fortsätta täcka fastighetsunderhållet. Fastighetsunderhållet är 52 mnkr vilket är en minskning med ca 8 mnkr jämfört med budget 2014.

Markgruppens intäkter för 2015 är budgeterat till 8 mnkr vilket är bibehållen nivå som även var för 2014.



Lokal- och byggenheterna

Budgetramen för *lokalenheten* uppgår totalt till 546 mnkr vilket utgör en ökning om ca 7% eller 38,5 mnkr, jämfört med år 2014. För år 2014 budgeterades ett nollresultat och för år 2015 är resultatet budgeterat till 32 mnkr. Resultatet om 32 mnkr är hänförligt till de investeringskostnader som redovisas som komponenter och som tidigare låg under fastighetsunderhållet (för mer information vänligen se tjänsteskrivelsen Investeringssammanställningen för T2). I och med detta ökar således även posten för kapitaltjänstkostnader.

Budgetramen för *byggenheten* uppgår totalt till 8,4 mnkr vilket är det samma som föregående år 2014. Kostnaderna budgeteras till 8,4 mnkr vilket medför att byggenhetens budgeterade resultat blir 0 mnkr för 2015. Fördelning av arbetsinsatser fördelas på projekt där det är möjligt.

Markgruppen inom mark- och exploateringsenheten

Budgetramen för *markgruppen* kvarstår om 8 mnkr. Samma nivå som år 2014. Fortsatt utveckling av markförvaltning kan generera ökat överskott.

I bilaga 1 redovisas internbudgeten för lokal- och byggenheterna och markgruppen inom mark- och exploateringsenheten. I bilaga 2 tas föreslagna mål och nyckeltal upp för enheter inom fastighetsområdet för år 2015.

Bilagor

- Bilaga 1 Internbudget 2015
- Bilaga 2 Mål och nyckeltal

Lars Nylund
t.f enhetschef
Lokalenheten

Anna-Carin Nyman
Controller Fastighet
Lokalenheten

Bilaga I, Internbudget 2015

Verksamhet, tkr Kostnader (-) Intäkter (+)	Budget 2015	Årsprognos (sep 2014)	Diff	Budget 2014	Diff
Fastighetsprocessen					
Hyror lokaler	501 000	472 000	29 000	466 000	35 000
Hyror bostäder	45 000	41 500	3 500	41 500	3 500
Totala intäkter	546 000	513 500	32 500	507 500	38 500
Hyror inhyrda lokaler	-75 000	-76 500	1 500	-71 800	-3 200
Hyror inhyrda bostäder	-31 000	-31 000	0	-31 400	400
Försäkring	-4 800	-4 400	-400	-4 100	-700
Fastighetskatt/avg 1	-300	-300	0	-300	0
El	-30 500	-30 000	-500	-31 800	1 300
Olja	-7 000	-6 000	-1 000	-7 250	250
Köpt värme	-27 700	-26 000	-1 700	-28 000	300
Vatten	-5 200	-5 400	200	-5 450	250
Fastighetskötsel tillsyn	-21 000	-16 000	-5 000	-20 700	-300
Bevakn o larm	-3 200	-2 800	-400	-2 800	-400
Städning	-7 400	-7 000	-400	-8 000	600
Felavhjälpande underhåll	-26 000	-34 700	8 700	-33 000	7 000
Planerat underhåll	-25 600	-27 000	1 400	-27 000	1 400
Ombyggnader	-2 000	-600	-1 400	0	-2 000
Utredn/förstudier	-3 000	-8 500	5 500	-3 000	0
Administration lokal/bost	-24 800	-24 800	0	-19 900	-4 900
Kapitaljämnkostnad	-212 500	-209 000	-3 500	-206 000	-6 500
Leasing inventarier	-7 000	-7 000	0	-7 000	0
Totala kostnader	-514 000	-517 000	3 000	-507 500	-6 500
Summa bygg- och lokalenheten	32 000	-3 500	35 500	0	32 000
Summa Markgruppen	8 000	13 894	-5 894	8 000	0
Summa Lokal, Bygg, Mark	40 000	10 394	29 606	8 000	32 000

Byggenheten utbrutet från tabellen ovan

Verksamhet, tkr Kostnader (-) Intäkter (+)	Budget 2015	Årsprognos (sep 2014)	Diff	Budget 2014	Diff
Byggenheten					
Personalkostnad	-8 400	-8 500		-8 400	0
Fördelning	8 400	5 000		8 400	0
Summa Byggenheten	0	-3 500	0	0	0



Bilaga 2, Mål och nyckeltal

Övergripande målnivåer

Lokalenheten och byggenheten följer upp och rapporterar utifrån tre mål, som ingår som nyckeltal i kommunstyrelsens mål *kommunen utnyttjar sitt mark- och fastighetsbestånd på bästa resursmässiga sätt* som i sin tur ingår i det övergripande målet *effektivt resursutnyttjande*.

Övergripande mål	Strategiskt mål	Nyckeltal	Målvärde	Utfall
Effektivt resursutnyttjande	Kommunen utnyttjar sitt mark- och fastighetsbestånd på bästa resursmässiga sätt	- Nöjd-kund-index för hyresgäster i kommunens fastigheter	60	51(2012)
		- Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv	60	-
		- Kommunens fastighetsekonomi ska vara god	70	-

Beskrivning mål och nyckeltal

Tre väsentliga områden har identifierats.

- Frågan om *hur väl verksamheten svarar upp mot hyresgästernas förväntningar* mäts med nöjd kund index (NKI).
- Frågan om *hur aktiv verksamheten är i uppdraget att svara för lokalförsörjningen för kommunalt finansierad verksamhet inom kommunen*, mäts genom att följa upp antalet initierade förstudier, hur väl verksamheten svarar upp mot planerade leveranstider och hur väl befintligt lokalbestånd nyttjas.
- *Att säkerställa en god fastighetsekonomi*, en långsiktigt hållbar ekonomi för verksamhet inom fastighetsprocessen, mäts genom att följa upp beslutsunderlag med LCC-kalkyler, att ekonomistyrningen inom investeringsprojekt fungerar, att driftkostnader för lokalbeståndet utvecklas åt rätt håll och att framförhållning och styrning av fastighetsunderhållet utvecklas åt rätt håll.

Nöjd kund index (NKI)

Lokalenheten ansvarar för att en enkätundersökning genomförs tillsammans med Södertörns kommunerna. Syftet är att hyresgäster i kommunens fastigheter ska tillfrågas. Vid den senaste mätningen i april 2012 var NKI 51 för enheterna, och medelvärdet för Södertörns kommunerna vid samma tillfälle var 53. Ett KPI om 60 och högre ingår i den övre kvartilen.



Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv

Antal initierade förstudier – avser att mäta aktivitet som skapar framförhållning och ger förutsättningar för att utnyttja beståndet på bästa resursmässiga sätt. Förstudier i tidigt skede, inledningsfasen vid projektgenomförande och förstudier genererat från befintligt lokalbestånd.

Projekt färdiga i tid – avser att mäta att kommunen levererar vad som utfästs. Det som avses är administrativa projekt, förstudier och genomförande projekt.

Vakansgrad – avser att mäta lediga kvadratmeter i förhållande till totalt antal kvadratmeter i lokalbeståndet.

Kommunens fastighetsekonomi ska vara god

Linscykelkostnads kalkyl, LCC-kalkyl ska ingå i beslutsunderlaget för investeringsprojekt för att göra tydliggöra resultatpåverkan under projektets avskrivningstid.

Beslutad projektram > upparbetat utfall, för säkerställande av god projektstyrning och beslutsprocess.

Driftkostnad kr/kvm – att eftersträva att vi i jämförelse med andra kommuner följer utveckling/effektivisering och ligger lägre än medelvärdet.

Underhållsbalans – att eftersträva att större delen av fastighetsunderhållet genomförs som planerade åtgärder för att öka kostnadseffektivitet och minska negativ påverkan för hyresgäster.

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Definition	Syfte
60%	100%	Nöjd kund index, NKI	Extern undersökning som genomförs tillsammans med flera andra kommuner.	Syftar till att uppnå en god relation med hyresgästerna och utveckla upplevt värde.
60%		Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv		
20 st	40%	Antal initierade förstudier	- Lokalförsörjningsstrateg 10 förstudier. Mäter förstudier som beslutade i KSSU. - Byggenhet 10 förstudier. Mäter antalet förstudier som byggenheten initierat och beslutats av styrgrupp fastighetsprojekt.	Syftar till att skapa framförhållning och ge förutsättningar för att utnyttja beståndet på bästa resursmässiga sätt.
90%	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	Mäter antalet investeringsprojekt (genomförande) där datum för färdigställande uppfyller, med kund överenskommen och påskrivet, leveransdatum. Överenskommelsen kan förnyas i samförstånd med kund.	Syftar till att byggprojekt färdigställs i tid så leverans sker som utlovat.
3%	20%	Vakansgrad	Mäter antalet ej uthyrda kvadratmeter i jämförelse med det totala antalet egenägda samt inhyrda kvadratmeter.	Syftar till effektivt användande av lokalbeståndet.
70%		Kommunens fastighetsekonomi ska vara god		
50%	10%	Investeringsprojekt med LCC-kalkyl	Mäter antalet investeringsprojekt (genomförande) där beslutsunderlag innefattar LCC, livscykelkostnadsanalys, där alla intäkter och kostnader över tillgångens hela livslängd tas i beaktning.	Syftar till att ingå beslutsunderlag för att tydliggöra projektets konsekvenser och resultatpåverkan under hela dess avskrivningstid.
90%	30%	Investeringsprojektens kostnad motsvarar budget		Syftar till att uppnå god projektstyrning och beslutsprocess.
-10%	30%	Driftskostnad i jämförelse med andra	Mäter med hur många procent som lokalenhetens driftskostnad (kr/kvm) understiger medelvärde av kommunerna inom södertörnsgruppens driftskostnad.	Syftar till att driftskostnader utvecklas och effektiviseras så att vi ligger bra till i jämförelse med andra kommuner.
>50%	30%	Planerat underhåll som del av totalt underhåll	Mäter underhållsbalansen, utifrån hur stor del av det totala underhållet som används till planerat underhåll.	Syftar till att underhåll primärt genomförs som planerade åtgärder för att uppnå kostnadseffektivitet och minska negativ påverkan för hyresgäster.