

Fastighet, tertialbokslut I april 2014

Verksamhetsresultat



Bra

Lokalenheten

- Planering, projektering och upphandling av en stor del av årets planerade underhåll har utförts. Åtgärderna genomförs till största delen under T2 och T3.
- Energibesparande åtgärder har inletts och bedöms pågå under året.
- I Skuru skola har asbestsanering i en kulvert som används av teknisk personal inletts. Asbestinventering av övriga skolan genomförs för att identifiera och i förekommande fall sanera eventuell övrig asbestförekomst med saneringsbehov.
- Under tertial 1 har åtgärder vidtagits för att förbättra kontrollen av det felavhjälpande underhållet. Bland annat ska, vid samtliga åtgärder som bedöms kosta mer än 10.000 kr, teknisk förvaltare godkänna åtgärdstyp.
- Lokalenheten har under T1 fortsatt utvecklingsarbetet med enhetens processer, roller och ansvar. Detta innebär att förvaltarna ansvarar för intäkter och de tekniska förvaltarna för kostnader. Målsättningen är att implementera ett renodlat arbetssätt med processbeskrivningar och uppföljningsmetodik under juni 2014.
- Rekrytering av en ny lokalenhetschef har pågått sedan årsskiftet och beräknas, på grund av omtag, att pågå till juni, med förhoppning om att en ny chef kan tillträda i september/oktober. Tre medarbetare har tillförts enheten i och med att fastighetsstaben upphörde per den sista mars. Vidare har rekryteringar genomförts avseende teknisk förvaltare och initierats avseende förvaltare. Ytterligare roller kommer att tillföras enheten och bemannas under tertial 2.
- Framtagande av underlag och förutsättningar för nytt fastighetssystem/ fastighetsdatabas har genomförts. Efter beslut i kommunfullmäktige beräknas implementering kunna ske runt årsskiftet. Detta är ett led i förbättringen av enhetens stödsystem.



Bra

Byggenheten

- En förstudie av en ny förskola om åtta avdelning på Lots- och Galärvägen i Boo har övergått i genomförandefas. Projektet genomförs som ett partnerskapprojekt med Skanska som entreprenör och är genomförs som en pilot avseende partnerskap.
- Revidering av enhetens projektprocess ”projektormen” har genomförts.
- En projektledare genomförande har slutat och rekryteringar av två nya projektledare i genomförandefasen har slutförts. I april tillfördes enheten en fastighetsekonom från tidigare fastighetsstaben.
- Urval av pågående och under perioden slutförda projekt:
 - Förstudie ny placering av Utskogens förskola, då befintlig förskola är i dåligt skick.
 - Ombyggnation och renovering av köken i Duvnäs och Skuru skolor
 - Fortsatt förstudie av badhus i Saltsjöbaden och Fisksätra, omfattande bland annat renovering av Näckenbadet alternativt ny lokalisering av badhus.
 - Förstudie av nybyggnation av Myrsjöskolan inför ett möjligt ny- och/eller ombyggnationsprojekt.
 - Förstudie avseende tillbyggnad av kapacitet till Igelboda skola slutfördes och ytterligare liknande förstudier för skolor i de olika kommundelarna avses startas under tertial 2.

Mål & nyckeltal, bygg och lokal

Mål	Vikt	Mål & nyckeltal	Utfall T1	Kommentar
60%	100%	Nöjdhetsindex, NKI	51%	Mål ej uppfyllt 2014
60%		Kommunens egna lokalförsörjning ska vara aktiv		Mål uppfyllt, T1
20 st	40%	Antal initierade förstudier	8 st	Mål uppfyllt, T1
90 %	40%	Investeringsprojekt färdigställda i tid	97 %	Mål uppfyllt, T1
3 %	20%	Vakansgrad	2,5 %	Mål uppfyllt, T1
70%		Kommunens fastighetsekonomi ska vara god		Mål ej uppfyllt, T1
50 %	10%	Investeringsprojekt med LCC-kalkyl	-	Mall investeringskalkyl för LCC ej framtagna än
90 %	30%	Investeringsprojektens kostnad motsvarar budget	93 %	Mål uppfyllt, T1
-10 %	30%	Driftskostnad i jämförelse med andra	-	Redovisas för helår, missvisande att ta upp vid T1
>50 %	30%	Planerat underhåll som del av totalt underhåll	31 %	Kommer ej uppnås 2014, se budget



Bra

Mark

- Inga mätningar genomförda under jan-april 2014
- Verksamheten löper enligt plan

Insatta resurser

Totala årsprognosen för enheterna inom fastighetsprocessen uppgår till 8,7 mnkr, att jämföra med budget om 8,0 mnkr.



Bra

Lokalenheten

- Prognos resultat 2014: -0,5 mnkr (att jämföra med budgeterat resultat 0 mnkr)
- Intäkter:

Förbättrad prognos +6,0 mnkr jämfört med budget beror på för låg budgetering bland annat ingen intäkt var budgeterad för Näckenbadet på grund av osäkerhet kring om lokalen kan hålla sig öppen vid tillfället när budgeten lades, samt Fisksättra och Saltsjöbadens bibliotek
- Förändrade kostnadsprognoser för:
 - *Personalkostnader* försämras -2,1 mnkr gentemot budget. Detta på grund av nyrekryteringar som av teknisk förvaltare och ny befattningsroll.
 - *Förstudier och utredningar* försämring gentemot budget om -1,0 mnkr på grund av ökad förstudietakt av nya ärenden samt utredningar till lokalförsörjningsplanen.
 - *Ombyggnationer* försämras med -0,6 mnkr på grund av att det ej var budgeterat.
- Kostnadsprognoser som ligger oförändrad från mars för:
 - *Inhyrda lokaler*, försämring om -4,7 mnkr jämfört med årsbudget. Det beror bland annat på utökad inhyrning vid kundskaps Gallerian om -1,8 mnkr, oförutsedda hyreshöjningar om -0,6 mnkr och miss vid budgetering för två bibliotek om -0,6 mnkr.
 - *El och värme*, förbättring mot budget om ca +4,8 mnkr på grund av mild vinter vilket innebar lägre kostnadsutfall.
 - *Felavhjälpande underhåll*, försämring mot budget om - 3,0 mnkr på grund av eftersläpning av fakturering från leverantör för 2013.
 - *Planerad underhåll*, utfallet för T1 ligger låg på grund av att de flesta åtgärder planeras att komma igång under sommaren.
- Felmätning av ytan på Regnbågen på grund av att lokalen har snedtak har lett till felaktig fakturering under 10 års tid. Förhandlingen är ej klar än men kan innebära återbetalningsskyldighet på upp emot ca 1,0 mnkr



Har brister

Byggenheten

- Prognos resultat 2014: -4,0 mnkr (att jämföra med budgeterat resultat resultat 0 mnkr)
- Prognosen för fördelning av personalkostnad försämras gentemot budget på grund färre aktiva investeringsprojekt än normalt



Bra

Mark

- Utfall per sista april ger ett överskott om ca 4,6 mnkr vilket innebär en positiv avvikelse gentemot budget om ca 1,9 mnkr. Resultatet är i huvudsak relaterat till lägre kostnader för fastighetsskötsel samt lägre kapitalkostnader än budgeterat. Intäkter hänförliga till markavtal har ej budgeterats för vilket ytterligare bidrar till resultatet.
Årsprognosen visar på en resultatförbättring gentemot budget om ca 5,2 mnkr