

Bokslut 2020

FASTIGHETSVERKSAMHET

1 Bokslut 2020

1.1 Driftredovisning

	Bokslut 2018	Bokslut 2019	Bokslut 2020	Budget 2020
Intäkter	170 778	189 799	169 595	169 157
Kostnader	-168 977	-177 324	-168 401	-166 836
Driftnetto	1 801	12 475	1 194	2 321
Budgetavvikelse	-67	15 498	-1 127	

1.2 Årets händelser av väsentlig betydelse

- Under året färdigställdes Pilängskolans om- och tillbyggnad före planerad tidplan och under beslutad totalbudget.
- Ny lokalvårds entreprenad upphandlades. Tilldelningen överklagades men vann inget gehör i rättsinstans och driftstart sker 1 mars.

Under hösten 2020 har förvaltningen påbörjat ett förändrings och utvecklingsarbete. Som ett steg i förändringsarbetet har under hösten 2020 en tjänst som lokalförsörjningsstrateg inrättats och tillsatts. Syftet är att stärka dialogen med fastighetsavdelningens lokalhyresgäster samt att med ett långsiktigt perspektiv planera för den framtida lokalförsörjningen.

Under februari 2021 kommer ytterligare en projektledare påbörja sin anställning inom projektenheten för att minska sårbarheten samt möta nuvarande och kommande behov.

Hyresgäster har möjlighet att framföra sina önskemål om drift och underhåll vid de årliga samverkansmötena, men kan också anmäla underhållsåtgärder i felanmälningssystemet kontinuerligt. Formerna och mötestätheten ses över för att dialogen ska bli bättre.

1.3 Covid 19 – Coronavirus

På grund av rådande pandemi har fler människor nyttjat och vistats i det allmänna rummet vilket har ägnats stort fokus. Pandemin har också påverkat verksamheten gällande drift och underhåll samt utredningar och projekt. Verksamheten har inte ställt in utan ställt om och hittat nya sätt att lösa uppgifter och på så sätt lyckats bibehålla en fungerande verksamhet. Under perioden har konsekvenser av pandemin inneburit en del förseningar av tjänster och leveranser framförallt avseende belysning, vilket har medfört att felavhjälpning avseende belysning har tagit längre tid än vanligt.

Under perioden har en rad åtgärder genomförts som medfört ökade kostnader för verksamheten:

- Utökad städning av offentliga toaletter
- Ökade kommunikationsinsatser
- Ökad renhållning av offentliga miljöer som till exempel stränderna
- Införande av sommargågata på Kajgatan i Lomma som ett led i att fler människor förväntades tillbringa sommaren i Sverige. Restauranger och caféer utmed gatan fick möjlighet att utöka sina uteserveringar för att klara avståndskraven
- Ökad städning i det kommunala fastighetsbeståndet

1.4 Mål och måluppfyllelse

Tekniska nämnden ska säkerställa att kommunens verksamheter har långsiktigt ändamålsenliga lokaler

Resultat

Nämndsålet är uppfyllt.

Orsak & Jämförelse

Totalindex har stigit från 55 i tidigare mätning till 63. Målvärdet var 58.

Förbättra

Nya rutiner har införts innebärande bland annat:

- Hyresgästerna ska ges utökad möjlighet att framföra sina önskemål om fastighetsunderhåll vid de årliga samverkansmötena.
- Införande av en underhållsfunktion i det digitala felanmälningsystemet (B4) där hyresgästerna har möjlighet att beskriva sina önskemål om underhåll löpande under året.

Kommunens fastigheter ska vara energisnåla. År 2023 ska energiförbrukningen per areaenhet ha minskat med 8% jämfört med 2019

Resultat

Nämndsålet är uppfyllt.

Orsak & Jämförelse

Totalförbrukningen i det kommunala fastighetsbeståndet har minskat med 2,3% under 2020.

Förbättra

- Utbyte av armaturer och ljuskällor har påbörjats under 2020.
- En inventering av ventilationsanläggningar som syftar till att sänka framtida energiförbrukning pågår.

1.5 Ekonomi

Budgetavvikelser

Verksamheten visade ett positivt resultat på ca 1,2 mnkr, vilket är en negativ avvikelse med 1,1 mnkr jämfört med budget.

Årets intäkter är ca 0,4 mnkr högre än budget och består främst av högre hyres- och försäljningsintäkter.

Årets driftskostnader avviker negativt avseende personalomkostnader, reparationer och teknisk tillsyn. De negativa avvikelserna kompenseras till viss del av en positiv avvikelse för energikostnaderna. Totalt har det under året utförts reparationer och underhåll med ca 18,6 mnkr, inklusive komponentinvesteringar (4,3 mnkr), vilket är 0,9 mnkr över budget.

Prognosavvikelser

I delårsrapporten 2020 redovisades en prognos för helåret 2020 med en negativ avvikelse om ca -1,4 mnkr. Avvikelsen berodde dels på omstruktureringskostnad, -1,1 mnkr, dels på högre avskrivningar, -0,3 mnkr. Som framgår ovan visar utfallet för helåret en negativ budgetavvikelse på ca -1,1 mnkr. Den något lägre negativa avvikelsen jämfört med delårsprognosen beror främst på lägre kostnader för energi. Den negativa avvikelsen på grund av omstruktureringskostnader, -1,1 mnkr, hanteras genom en positiv avvikelse inom den skattefinansierade verksamheten.

Åtgärder under året

Den negativa avvikelserna på grund av omstruktureringskostnader, -1,1 mnkr har under året hanterats genom en förväntad positiv avvikelse inom skattefinansierad verksamhet. Avseende den prognostiserade avvikelserna på grund av högre förväntade avskrivningar har inga åtgärder vidtagits.

1.6 Investeringsredovisning

Alléskolan, tillbyggnad 9 klassrum m.m.

Efter anbudsutvärdering under 2020 kunde konstateras att totalutgiften för projektet kunde beräknas till totalt 53 mnkr, vilket var 14,5 mnkr lägre än kalkylerad totalutgift. Revideringen hanterades i budgetprocessen. Beslutad totalutgift för projektet är 53 mnkr.

Ombyggnad av stationen i Bjärred för verksamhet

Entreprenaden är försenad i förhållande till tidigare planering. Färdigställandet är planerat till april månad 2021. Förseningen beror dels på behovet av ökad budgetram och dels på svårighet att hitta en lämplig hyresgäst. Avtal skrevs med hyresgäst 200904.

Bjärehovskolan, nybyggnation ersättningsbyggnad

Entreprenaden upphandlades i slutet på 2020 och har tilldelats, vilket innebär att inkomna anbud ryms inom beslutad totalbudget. En tidig prognos indikerar ett positivt resultat på 5mnkr. Beräknat färdigställande och inflyttande är i dagsläget beräknat till oktober 2022.

Idrottshall, Allé / Piläng, Lomma

En utredning pågår gällande placering av den nya idrottshallen i Pilängsområdet. Omfattning och prognosen för färdigställande är osäker. Planerad färdigställandetid är 2025.

Idrottshall, Bjärehovsområdet, Bjärred

Utveckling av Bjärehovsområdet pågår. Placering av idrottshallen är inte fastställd. Idrottshallen är planerad att stå färdig under 2024.

Ombyggn. Solberga till lgh (5 st) nyanlända

Upphandlingen avbröts då inkomna anbud inte rymdes inom den beslutade totalbudgeten. En översyn av projektet är initierad i dialog med Socialförvaltningen. Eventuella revideringar och förändrad omfattning behandlas i ordinarie budgetprocess

Ny idrottshall Rutsborgsområdet

Upphandling av entreprenaden förväntas genomföras under juni månad 2021. Idrottshallen är planerad att stå färdig höstterminen 2022.

Under planeringsskedet av idrottshallen har det tillkommit en verksamhetsanpassning för gymnastikändamål, vilket enligt kalkylen inte inryms inom beslutad budget. Tillägget kommer hanteras i ordinarie budgetprocess. Upphandling av entreprenaden är planerad till juni 2021. Totalbudgeten är beslutad till 52mnkr.

Lomma Station

Entreprenaden för den utvändiga reinvesteringen överklagades och med anledning av att bästa kvalité och prisbild erhålls under varmare väderlek flyttades entreprenaden fram till våren 2021.

Under 2021 kommer framtida användningsändamål utredas. Omfattningen av anpassningen av lokalerna är därmed inte klarlagd, vilket medför en osäkerhet gällande tidplan och planerad totalbudget.

1.7 Uppföljning av verksamhet som utförs av privata utförare

Skötsel av utemiljöer

Drift och underhåll av utemiljöer inom kommunala fastigheter utförs av PEAB. För att säkerställa hög kvalitet och effektivitet på utfört arbete utförs regelbundna kontroller. Dessutom genomförs minst fyra kontraktsmöten per år där eventuella avvikelser noteras och där fokus bland annat ligger på arbetsmiljö, miljöfrågor, avtalsuppföljning och verksamhetens kvalitet. Uppföljning av entreprenaden redovisas till nämnden en gång per år.

Lokalvård

Lokalvården är uppdelad i två entreprenader; en i Lomma och en i Bjärred. Entreprenören i Lomma är Förenade Service AB och entreprenören i Bjärred är Samhall AB. För att säkerställa att avtalet efterlevs och att avtalsenliga kvalitetsnivåer uppfylls utförs regelbundna kontroller. Vidare hålls kvartalsvisa kvalitetsmöten samt kvartalsvisa driftmöten med respektive verksamhet. Uppföljning av entreprenaden redovisas till nämnden en gång om året.

1.8 Framtid

- Kommunens utemiljöer för allmän plats, kommunens fastigheter samt naturreservat sköts utifrån olika avtal, rutiner och ledning. Resultatet har blivit en ojämn kvalitetsnivå för miljöer som är viktiga för invånarnas upplevda trygghet. Förvaltningen utreder därför hur dessa driftuppdrag kan skötas mer enhetligt av en gemensam driftorganisation och gemensamma avtal och rutiner gentemot utförare/entreprenör. I ett andra steg ser nämnden även över projekt och driftorganisation för kommunens byggnader och tekniska anläggningar samt utreder behovet av en tjänst för fastighetsförvaltning.
- Nämnden arbetar också med att ta fram en strategisk underhållsplan.
- Utvecklingstrycket är högt vilket ställer krav på fler kommunala ändamålsenliga lokaler i utbyggnadsområden så som Bjärreds vångar, Lomma centrum och de nya stationsområdena i Flädie och Alnarp.

1.9 Verksamhetsmått

	Bokslut 2018	Bokslut 2019	Bokslut 2020	Budget 2020
Bruksarea (BRA) (1000-tal kvm)				
Yta totalt	139	140	132	132
Yta, ägda fastigheter inkl. bostadsrätter	117	118	112	112
Intäkter, kr/kvm*	1 229	1 229	1 285	1 282
Kostnader, kr/kvm	691	712	743	734
Kapitalkostnader, kr/kvm**	526	553	533	530
Planerat underhåll, kr/kvm	38	42	48	50
*Exklusive realisationsvinst avseende Pilängsbadet 2019 **Utrangering av Emils förskola och Pilängskolan 2019 ingår.				