

# Budget 2027-2029

## 240 - Fastighetsenheten



# Budget 2027-2029

*Status: Påbörjad   Rapportperiod: 2026-06-30   Organisation: 240 -  
Fastighetsenheten*

# Innehåll

# 1 Driftbudget

## 1.1 Nettobudget per verksamhet (tkr)

Verksamhet	Bokslut 2024	Bokslut 2025	Budget 2026	Budget 2027	Skillnad 2026- 2027	Ram 2028	Ram 2029
Fastighetsenheten	8 842	9 662	-76	1 523	-1 599	1 515	1 496
Vaktmästeri	-246	-68	0	0	0	0	0
Lokalvård	-2 852	-1 046	0	0	0	0	0
<b>Totala nettokostnader</b>	<b>5 744</b>	<b>8 548</b>	<b>-76</b>	<b>1 512</b>	<b>-1 599</b>	<b>1 515</b>	<b>1 496</b>

## 1.2 Förändringssammanställning (tkr)

	Belopp		
Budget 2026 enl beslut KF 2025	-76		
Aktuell budget 2026 inkl justeringar	-76		
Tekniska justeringar för 2027			
- Helårseffekt 2026 års löneökningar			
- Internhyror			
- Städ			
- Vaktmästeri			
- Kost			
- IT			
Summa tekniska justeringar			
Utgångsläge inför Budget 2027 inkl tekniska justeringar	-76		

	Budget 2027	Ram 2028	Ram 2029
<b>Förändringar</b>			
<b>Fastighetsenheten</b>			
- intäkter	-1396	70	839
- TK:s fast fördelning, köpta tjänster från GS, Transportcentralen	284	304	333
- lönekostnader	-44	140	328
- interna tjänster (hyra, vaktmästeri, städ, IT)	1 355	1 897	2 226
- underhåll	400	400	400
- avfall, el, fjärrvärme, vatten/avlopp	1 198	1 974	2 793
- kostnader för bilar (drivmedel, leasing, självrisk)	144	144	144
- larm, licens	75	115	157
- kapitalkostnader	-417	-3 452	5 648
<b>Lokalvård</b>			
- intäkter	-175	-653	-1 108
- TK:s fast fördelning, köpta tjänster från GS, Transportcentralen	-246	-246	-246
- lönekostnader	746	1 189	1 643
- interna tjänster (hyra, vaktmästeri, städ, IT)	-333	-333	-333
- kostnader för bilar (drivmedel, leasing, självrisk)	8	44	44
<b>Vaktmästeri</b>			
- intäkter	277	94	-93
- TK:s fast fördelning, köpta tjänster från GS, Transportcentralen	-206	-197	-188
- lönekostnader	215	388	566
- interna tjänster (hyra, vaktmästeri, städ, IT)	-312	-312	-312
- kostnader för bilar (drivmedel, leasing, självrisk)	46	46	46
- övrigt	-20	-20	-20
<b>Summa förändringar</b>	<b>1 599</b>	<b>1 592</b>	<b>1 571</b>
<b>Anpassningar</b>			

<b>Summa anpassningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa förändringar</b>	<b>1 599</b>	<b>1 592</b>	<b>1 571</b>
<b>Total nettobudget</b>	<b>1 523</b>	<b>1 516</b>	<b>1 495</b>
<b>Ram inkl tekniska justeringar</b>	<b>520</b>	<b>513</b>	

## 1.3 Konsekvensbeskrivning

### Fastighetsenheten

Den inlämnade budgeten utgår från att samtliga befintliga hyresobjekt är uthyrda. Detta innebär en ekonomisk risk för den enskilda resultatenheten, då det redan i nuläget finns vakanta lokaler, exempelvis delar av Haga Södra, Industrigatan och Skolgatan.

Fastighetsenhetens budgeterade kostnader för år 2027, inklusive Lokalvård och Vaktmästeri, är 4.044 tkr lägre än den budgetram för 2027 som beslutades av KF år 2025. Avvikelsen förklaras helt av lägre budgeterade kapitalkostnader till följd av eftersläpningar i planering och genomförande, främst avseende projekt 22090 Kulturskola – enhetlig lokalisering.

Eftersläpningar i projektgenomförandet, förändringar i enhetens projektportfölj mellan åren samt att internhyran beräknas i ett tidigt budgetskede – innan investeringsbudgeten för den treåriga budgetperioden är fastställd – medför att ytterligare avvikelser kan uppstå mellan kommande års budgetar och beslutade budgetramar.

Avvikelserna kan innebära både lägre och högre kapitalkostnader beroende på i vilken utsträckning projektens tidsplaner och budgetar följs, samt på skillnader mellan beslutad investeringsbudget och budgeten för de investeringsprojekt vars kapitalkostnader (avskrivningar och internränta) är inräknade i driftbudgeten.

<b>Behov</b>	<b>Belopp 2027</b>	<b>Belopp 2028</b>	<b>Belopp 2029</b>

## 1.4 Framtida risker och möjligheter

### Fastighetsenheten

Till följd av ett ökande antal akuta åtgärder under tidigare år har flera planerade underhållsinsatser fått skjutas upp. Med kännedom om befintliga fuktproblem i delar av fastighetsbeståndet finns en risk att nya akuta situationer uppstår, vilket kan kräva omfattande ekonomiska och personella resurser. Tekniska förvaltningen har så långt som möjligt prioriterat åtgärder som inte ger alltför stora långsiktiga konsekvenser. Samtidigt kvarstår behovet av ökade insatser för underhåll av byggnaders klimatskal, såsom tak- och fönsterbyten samt markdränering.

Enheten ser även ett växande behov av planerat underhåll, då antalet byggnader successivt har ökat. Det finns ett upparbetat underhållsbehov i många verksamhetslokaler, eftersom det invändiga underhållet inte har kunnat genomföras i den omfattning som anges i underhållsplanen eller motsvarar verksamheternas behov.

För att komma till rätta med det eftersatta underhållet krävs att anslagsnivån ökas under en period av minst fem år. Otillräckligt underhåll påverkar fastigheternas värde negativt och försämrar trivseln samt prestationsförmågan hos både elever och personal. Äldre byggnader har dessutom ofta brister i grundläggningen, vilket ökar risken för fukt- och vattenskador.

Utrustningsnivån på lekplatser vid skolor och förskolor kan komma att begränsas. Skärpta säkerhetskrav innebär att viss lekutrustning behöver tas bort, vilket försämrar lekmiljöerna. Samtidigt gör en begränsad underhållsbudget att ny utrustning inte kan ersätta det som tas bort.

## 1.5 Nyckeltal

Nyckeltal	Bokslut 2024	Bokslut 2025	Budget 2026	Budget 2027	Ram 2028	Ram 2029
Fastighet/lokaler: antal årsarbetare	9,80	9,25	9,25	9,00	9,00	9,00
Fastighet/ägda lokaler: antal kvm	85 197	85 197	81 172	81 794	81 994	82 094
Fastighet/hyrda lokaler: antal kvm	8 415	8 415	9 113	6 514	6 814	6 814
Vaktmästeri: antal årsarbetare	9,00	11,40	12,00	12,00	12,00	12,00
Vaktmästeri: antal beställda timmar			19 296	19 296	19 296	19 296

Vaktmästeri: antal beställda timmar/årsarbetare			1 608	1 608	1 608	1 608
Lokalvård: antal årsarbetare (utförare)	29,17	29,17	28,90	28,90	28,90	28,90
Lokalvård: antal beställda timmar			48 890	48 890	48 890	48 890
Lokalvård: antal beställda timmar/årsarbetare			1 692	1 692	1 692	1 692

## 1.6 Förändring av årsarbetare

Antal årsarbetare				
	Budget 2026			
Antal årsarbetare	52,02			
<b>Förändringar</b>		<b>Budget 2027</b>	<b>Ram 2028</b>	<b>Ram 2029</b>
Avslutat konsultuppdrag efter pension		-0,25	-0,25	-0,25
<b>Summa förändringar</b>		<b>-0,25</b>	<b>-0,25</b>	<b>-0,25</b>
<b>Antal årsarbetare inkl förändringar</b>	<b>52,02</b>	<b>51,77</b>	<b>51,77</b>	<b>52,77</b>



## **2 Investeringsbudget**

Investeringsbudget redovisas i Bilaga 1. Nedan följer en kort motivering och beskrivning av varje enskild investering.

### **2.1 21098 Säkerhetsåtgärder (brandskydd, kameraövervakning)**

Investering för olika säkerhetsåtgärder, bland annat kameraövervakning och brandskyddsåtgärder under året.

### **2.2 22013 Investering Fastighet 2015, fd periodiskt underhåll**

Investeringsram för ett löpande behov av lokalanpassningar samt utveckling. Denna investering är inte knuten till en viss fastighet utan används för hela fastighetsbeståndet.

### **2.3 22041 Energieffektivisering**

Åtgärder för att förbättra energieffektiviteten i kommunens fastigheter.

### **2.4 22073 Utbyte av DUC/Kabona Nordomatik**

Utbyte av moduler i styrsåpen fr effektivare ventilation.

### **2.5 22075 Solel/Solceller**

Installation av solceller/batterier på kommunens fastigheter.

### **2.6 22076 Lekplatsanpassningar**

Utbyte av gammal och underkänt lekutrustning på fastighetsägda lekplatser.

## **2.7 22090 Kulturskola - enhetlig lokalisering, start 230101 (BUN 210331)**

Om- och tillbyggnation från kyrka till ny fritidsgård/kulturskola.

## **2.8 22100 Utbyte köksutrustning allmänt/fsk**

Utbyte av gammal kök på några förskolor.

## **2.9 22103 Utbyte lysrörsarmaturer**

Allmänt utbyte av äldre ljusrör.

## **2.10 22104 Hagabodaskolan, anpassning +150 elever**

Anpassning av lokaler för 150 elever.

## **2.11 22105 Furusjö förskola 30 elever**

Investeringen avser byggnation av en ny förskola.

## **2.12 22109 Utbyte av ventilationsaggregat(styr) allmänt**

Utbyte av aggregat eller styr av befintliga aggregat - allmänt.

## **2.13 22110 Cykelparkering skolor**

Byggnation av cykelställ med tak på flera skolor.

## **2.14 22114 Takbyte Hagaboda Sporthall**

Omläggning av tak på Hagaboda sporthall.

## **2.15      22115 Golvbyte Hagaboda Sporthall C**

Golvbyte i C-hallen, Hagaboda Sporthall.

## **2.16      22116 Innegårdar VC**

Stenläggning och dränering av innegårdar på Vårdcentrum.

## **2.17      2xxxx Om- och tillbyggnad Räddningstjänsten**

Om- och tillbyggnation av Räddningstjänsten.

## **2.18      2xxxx Ridåvägg C-hallen**

Installation av ridåvägg för att dela av hallen.

## **2.19      2xxxx Takbyte Bäckgatans förskola**

Omläggning av tak på Bäckgatans förskola.

## **2.20      2xxxx Golvbyte Hagaboda Sporthall B-hallen**

Byte av golv i B-hallen, Hagaboda sporthall.

## **2.21      2xxxx Diskmaskin Alléskolan**

Utbyte av diskmaskin på Alléskolan.

## **2.22      2xxxx Markiser VC**

Komplettering med markiser på Vårdcentrum.

## **2.23      2xxxx Moduler Alléskolan**

Tillfälliga undervisningsmoduler för F-6 under övergångsperiod till årskurs 7-9.

### **3 Taxor och avgifter**