

2024-05-22

# Åtgärdsplan: Teknik och- infrastrukturavdelningen 2024–2026

**Fastställt av:** Kommunstyrelsen § 95/2024

**Datum:** 2024-05-02

**Diarienumr:** 2024/308 04

**Dokumentet gäller för:** Teknik-och infrastrukturavdelningen



**Bräcke  
kommun**





### Innehållsförteckning

<b>Bakgrund</b>	<b>3</b>
Affärsverksamhet	3
2023–2024	3
Uppdrag åtgärdsplan	4
<b>Åtgärdsplan 2024–2026</b>	<b>5</b>
Kvalitetsbristkostnader	6
Rivningar kommundelationen	6
Försäljning E-14 huset	6
Nedsäkringar av el	7
Energieffektiviseringar	7
Gångavstånd sophanteringen	7
Försäljning/Rivning fastigheter	7
Ansluta fler fastigheter till fjärrvärme	8
Ändrad taxa på full-el till motorvärmastolpar	9
Omstruktureringar interna verksamheter inom lokaler/bostäder	9
Minska vakansgraden inom bostadsbeståndet	9
Bostadsförsörjningsplan	10
Lokalförsörjningsplan	10
Minska vakansgraden på lokaler inom bostadsbeståndet	11
Uppdaterade underhållsplaner/periodiskt underhåll	11
Ny taxa för markförsäljningar	11
Internränta	12
Index	12
SBO	12
Synerco vaktmästartjänster	12
Budget el	12
<b>Bostadsbeståndet</b>	<b>13</b>
<b>Tidsplan</b>	<b>14</b>
Slutsatser	14

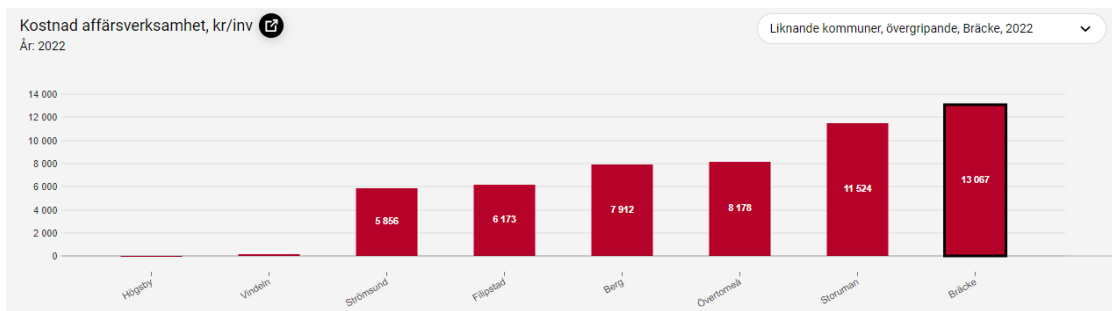
## Bakgrund



### Affärsverksamhet

Affärsverksamhet avser verksamheter inom områdena avfallshantering, vatten-och avlopp, fjärrvärme, kommunikationer, kommersiell verksamhet, skog, arbetsområden och lokaler samt bostadsverksamhet. Bräcke kommun har under flera år haft en väldigt kostsam affärsverksamhet och ligger i topp bland liknande kommuners kostnad på affärsverksamheten.

Se bild nedan, uträkningen är (bruttokostnad-interna intäkter och försäljning till andra kommuner och regioner för kommunens löpande affärsverksamhet/antal invånare i kommunen 31/12). Siffrorna är hämtade från vårt årsbokslut 2022, hämtat från Kolada.



(<https://www.kolada.se/verktyg/jamforaren/?focus=16789&report=171247>)

### 2023–2024

Vi vill uppmärksamma att vi under 2023 arbetat flitigt med att sänka våra kostnader, hus har rivits, säkrat ner elen i fastigheter, tagit bort de hyresfria månader för studenterna, entreprenadingenjörernas lön bokförs till del på respektive investering och vi har påbörjat arbetet med energieffektiviseringar. Samtidigt inför 2024 höjdes våra kostnader avsevärt. Fjärrvärmekostnaden ökade med 30%, vi ingick ett nytt elavtal, taxorna för avfall/VA höjdes och dagvattenbrunnarna blev åter i kommunens regi.

Inför 2024 har vi fördelat ut alla kostnader för interna lokaler på verksamheterna, så allt blir en del av internhyran. Tidigare har inte den yttre skötseln och personalkostnaderna varit inräknade i internhyran, vilket leder till att budgeten för internhyror (80050) gick från 4,4 mkr (2023) till en 0 budget (2024). Detta är ingen besparing för kommunen, men kostnaden bokförs där den uppstår.

### Uppdrag åtgärdsplan

Resultatet för verksamheterna industri-affärs och vakanta lokaler ska förbättras och senast 2027 generera ett årligt nettoöverskott på minst fem procent. Bostadsverksamhetens resultat ska förbättras och senast 2027 generera ett årligt nettoöverskott på minst fem procent.

Besparingskravet på 12 976tkr har fördelats enligt följande:



- Industrilokaler, 1 003 tkr
- Övriga lokaler, 87 tkr
- Vakanta lokaler, 2 971 tkr
- Hotell Östjemten, 600 tkr
- Bostäder, 8 314 tkr

## Åtgärdsplan 2024–2026

Nedan kommer vi att punkta upp de åtgärder som ingår i vår handlingsplan, dessa kommer beskrivas närmare längre fram i dokumentet. Vissa åtgärder arbetas redan med, vissa kräver lite mer utredning och vissa åtgärder kräver politiska beslut. Sammanfattningsvis ska vi öka intäkterna, finna kvalitetsbristkostnader, sänka driftkostnader, arbeta utifrån ett helhetsperspektiv och långsiktig hållbarhet. Vi har inte endast funnit besparingar inom affärsverksamheten utan valt att se över våra kostnader inom hela Teknik-och infrastrukturavdelningen.



Åtgärd	Besparingar
<b>Besparingskrav</b>	<b>12 976 000</b>
Rivningar kommundelagationen	-1 760 000
Försäljning E-14 huset	-218 960
Nedsäkringar el	-700 000
Energieffektiviseringar	-1 000 000
Gångavstånd sophantering	-300 000
Försäljning/rivning fastigheter	-956 974
Fullt uthyrt Pilgrimscenter	-1 339 025
Ansluta fler fastigheter till fjärrvärme	
Ändrad taxa full-el motorvärmastolpar	-320 400
Omstruktureringar interna verksamheter inom lokaler	
Minska vakansgraden inom bostadsbeståndet 3%	-1 080 000
Minska vakansgraden på lokaler inom bostadsbeståndet	-810 000
Uppdaterade underhållsplaner/periodiskt underhåll	-500 000
Ny taxa för markförsäljningar	
Internränta	-1 822 493
Kvalitetsbristkostnader	-1 000 000
Index	
SBO	-1 100 000
Synerco vaktmästartjänster	-240 000
Budget el	-626 414
<b>Summa besparingar</b>	<b>-13 774 266</b>

Tidsplan och processer till ovanstående framkommer på S.12.

## Kvalitetsbristkostnader

Kvalitetsbristkostnader är kostnader som uppstår på grund av bristande kvalitet produkter/tjänster eller processer. Hur menar vi då att vi ska spara pengar på detta? Jo- genom att identifiera våra kvalitetsbristkostnader samt förebygga och reducera risken att de uppstår igen. Första steget är att identifiera dessa i vår åtgärdsplan för att sedan arbeta med processerna som krävs för att åtgärder.

Första, och största kvalitetsbristkostnaden är saknad av resurser. Vi hinner inte med allt det som vi bör göra, för att det ska vara långsiktigt hållbart. Vi har vårt dagliga arbete, arbetet med kommundelagationen, övriga investeringar som ska utföras, utredningar, samt ett besparingskrav på 13 mkr inom tre år. Det arbetet som utförs, behöver följas upp och utvärderas, den tiden är det ofta brist om. Övertidsarbete på kvällar och helger och trött



personal är följden av detta. Ska vårt arbete vara hållbart, behöver även personalen vara det. Den mängden arbete som ska utföras, finns det för lite resurser för.

Lösning resurs: tills vårt arbete med kommundelagationen och handlingsplanen är klart, behöver det tillsättas ytterligare resurser. Vi behöver tid för utredningar, uppföljningar och samverkan med varandra. För att arbetet nu och framåt, ska vara långsiktigt hållbart och det inte ska uppstå fler kvalitetsbristkostnader, behövs fler resurser. Att arbeta utifrån ett helhetsperspektiv kräver tid och resurser och det är ett viktigt arbete som inte bör vara bristfälligt. Vårt arbete ska spegla en trygghet ut till samhället och våra medborgare.

Samordningsbrister: vi är flertalet anställda inom kommunen som blir berörd av beslut som fattas, ska tas eller utredas. Vi kan arbeta med samma sak, fast på olika delar inom organisationen, vilket kan leda till kvalitetsbristkostnader på grund av miss i kommunikation eller samverkan. Exempel på konsekvenser av detta är: förlorade intäkter, missnöjda kunder och ökade kostnader.

## Rivningar kommundelagationen

Rivningarna i Kälarne och på Norrlandsgatan i Bräcke är redan genomförda 2023 och är beräknade till en besparing om 686 tkr/år. Resterande rivningar i Bräcke kommer att genomföras 2024, det gäller Hantverksgatan 21, Furugränd 6, gamla hög och badhuset. Rivningarna som genomförs 2024 beräknas bespara 1,8 mkr/år.

## Försäljning E-14 huset

Försäljningen av E-14 huset bidrar till en besparing 219tkr/år. Därtill slipper kommunen ett framtida investeringsbehov på ca 20 mkr på grund av att den tekniska livslängden på fastigheten är i slutskedet och är i behov av åtgärder. Försäljningen av fastigheten är gjord och de nya ägarna tog över fastigheten 2024-03-15.

## Nedsäkringar av el

2023 gjordes nedsäkringar av el i våra fastigheter som sänkte våra kostnader med 400 tkr/år. 2024 kommer samma besparing kunna utföras. Det anställdes en drifttekniker som vars huvuduppgift är energieffektiviseringar. Fastigheter där det genomförs energieffektiviseringar kommer vi att följa upp, för att kunna bevaka när vi kan utföra nedsäkringar.

## Energieffektiviseringar

Sommaren 2023 anställdes en drifttekniker till fastighetsavdelningen. Driftteknikern ansvarar för drift och underhåll av fastighetstekniska system och installationer med fokus på energieffektiviseringar. En energikartläggning kommer att genomföras 2024 för att därefter genomföra åtgärder inom energieffektiviseringar för minskade kostnader, bättre inomhusmiljö och minskad miljöpåverkan.



När vi arbetar med energieffektiviseringar så arbetar vi utifrån ett helhetsperspektiv, där vi ser över belysning, värmeåtervinning på tekniska installationer, optimering/injustering, översyn av värmesystem, styr och reglering och till exempel utbyte av äldre installationer till nyare och mer effektivare.

Vid underhållsplanering av fastigheterna ser vi över tilläggsisolering, förbättra fönster och dörrar för att kunna energieffektivisera.

## Gångavstånd sophanteringen

Vi betalade under 2023 ca 350tkr i gångavståndsavgifter till Vatten-och Miljöresurs, för att soptunnorna står i en sopbod eller för att de står för långt ifrån där sopbilen kan tömma kärlen. Vårt mål är att arbeta bort dessa kostnader genom att förflytta kärlen så det inte genererar gångavståndsavgifter. Vi har även påbörjat inventering av antal soptunnor, hur ofta de töms, storlek på kärl, om de behövs, kan sägas upp eller bytas ut till ett mindre kärl.

## Försäljning/Rivning fastigheter

Vi har listat några fastigheter som vi anser att vi kan sälja, i andra hand riva. De fastigheter som vi först behöver vidta åtgärder på, är våra vakanta lokaler, Gällö buss, F.d. Unizon och Pilgrimstad skola (där det endast är en ungdomsgård nu).

### 15010 Gällö Buss

En fastighet som det är väldigt mycket skadegörelse på när den är öppen för allmänheten. Här har vi kostnader för sophämtning, el, VA, inventarieförsäkring samt reparationskostnader. Budgeterat kostnad för fastigheten 2024 är 54,4 tkr.

### 15602 Fd. Unizon

2023 gjordes en nedsäkring på denna fastighet så vi kunde sänka budgeten med 100tkr inför 2024. Budgeterad kostnad, för en helt tom lokal inför 2024 är 551 tkr. Vi har vidtagit de åtgärder nu som vi kan för att hålla nere kostnaderna för en helt tom lokal, nästa steg anser vi är att försöka sälja fastigheten eller riva den.

### 15026 Fd Pilgrimstad skola

Fritidsverksamheten förflyttades till Gällö och en avdelning från förskolan flyttade in på Fjällgrimmens förskola. Kvar i fastigheten blev endast ungdomsgården Skorpan. Budgeterad kostnad för fastigheten 2024 är 171 tkr, inklusive intäkten på 63tkr som vi får av Skorpan. Idag nyttjas endast en liten del av fastigheten nyttjas under korta stunder anser inte vi är ekonomiskt försvarbart. Vår lösning är att försöka hitta likvärdiga lokaler som Skorpan kan flytta till, så vi i vår tur kan sälja fastigheten. Frågan behöver utredas vidare. Byggnadens skick behöver utredas närmare och dess eventuella roll kopplat till översiktsplanearbetet behöver genomlysas innan beslut fattas.

### 15107 Pilgrimcenter

Budgeterade kostnader för Pilgrimcenter är 306 465 kr. 2024 beräknas den gå -34 229 kr. För att nå ett 5% nettoöverskott för fastigheten saknas intäkter på 287 560 kr. De förlorade intäkterna som vi har idag på 2 800 m2 outhyrd yta på Pilgrimscenter är 1,3 mkr årligen. Till 2024 års slut ska vi ska fastigheten nå ett 5% nettoöverskott. Vi kommer att lägga stort fokus på att marknadsföra de lediga lokalerna via vårt fastighetssystem Momentum, och ta hjälp av näringsliv/utvecklingsenheten för att locka dit företagsetableringar. Lyckas vi inte nå målet om



ett 5% nettoöverskott vid 2024 års slut, föreslår vi att verksamhetsutövarna i byggnaden erbjuds en möjlighet till att förvärva byggnaden som då styckas av från fastigheten. Är det inte önskvärt, föreslås att byggnaden läggas ut till allmän försäljning.

Det finns även ett stort underhållsbehov i fastigheten som behöver åtgärdas inom kort. Om beslut tas av KS /KF att avyttra fastigheten då är rekommendation att detta görs under 2025.

### **15228 Bräcke Livs, Riksvägen 31**

Fastighet som bär sina kostnader med intäkter. Bedrivs ej kommunal verksamhet i denna fastighet, därav förslag till försäljning om Bräcke Livs är intresserade för att undvika framtida kostnader. Dock bör det tas i beaktande att den ligger längs E14 och bidrar till bilden av Bräcke

### **15028 Röda skolan, Bus Bua**

Föräldrakooperativet i Rissna. En fastighet som 2023 gick back 150tkr och som ligger långt ifrån våra övriga fastigheter. Vi har samtalat med kooperativet om de är intresserad av att köpa fastigheten, vilket de inte är. Antalet barn blir mindre per år, och den dagen som det inte längre är ett aktivt föräldrakooperativ här, föreslår vi att denna fastighet ska läggas ut till försäljning.

## Ansluta fler fastigheter till fjärrvärme

Se över möjligheten att ansluta fler fastigheter till fjärrvärme i stället för direktel. De fastigheter som vi ska undersöka möjligheten vidare på är i Bräcke på Tallgatan 9 och Hantverksgatan 14. I Gällö är det dessa fastigheter: Läkarvägen 1, Revsundsvägen 24, Gällö fritidshem och Gällö förskola. Även fler kan tillkomma.

## Ändrad taxa på full-el till motorvärmastolpar

Från 165 kr till 1 500 kr månaden vid val av full-el till motorvärmastolpen. I dagsläget har vi redan ett 20 tal kunder som använder full-el till sina motorvärmastolpar, men som inte betalar för det. Förbrukningen och kostnaden är alltså högre än intäkterna. Vi kommer att införa en taxa på 1 500kr månaden, samt en på/av kopplingsavgift på 300 kr för att montera/montera bort full-el till stolpen. De kunder som redan har full-el på sina stolpar får välja att betala, eller så kopplar vi bort den funktionen på motorvärmastolpen. Besparingen är beräknad på de kunder som idag använder full-el, men som inte betalar för det. Vi har även privatpersoner som önskar kunna använda full-el på sina motorvärmastolpar.

## Omstruktureringar interna verksamheter inom lokaler/bostäder

Kartlägga hur vi använder våra interna lokaler, finns det omstruktureringar som kan göras, hyr vi externa bostäder/lokaler inom kommunen som egentligen får plats i våra egna lokaler.

## Minska vakansgraden inom bostadsbeståndet





I dagsläget står vi med en vakansgrad på 10,62%. Budgeterad vakansgrad inför 2024 är 6,7%. Målet som vi anser är rimligt till 2026 är en vakansgrad på 3%. Det skulle innebära ökade intäkter på 1 mkr om vi utgår från budget 2024. Vi har en stor underhållsskuld på våra fastigheter och med hjälp av de uppdaterade underhållsplanerna kan vi nu förändra vårt arbetssätt. Lägenheter som inte har kunnat hyras ut på flertal år på grund av stort renoveringsbehov kommer i år, 2024, att bli åtgärdade och redo att hyras ut. Det nya fastighetssystemet Momentum bidrar till att vi enklare kan marknadsföra lägenheterna med hjälp av bilder, planritningar och information.

Vi arbetar ständigt med att utveckla våra arbetssätt och kommer därför att påbörja en förbesiktning av våra lägenheter för att på så sätt kunna få en bild av renoveringsbehovet och kunna planera in åtgärder tidigare.

Vakansgraderna varierar stort löpande under året, vi avser att följa upp måluppfyllnaden på vakansgraden per kalenderår.

Målsättningen är att ha max 6% vakansgrad till år 2024 års utgång, 5% 2025, 4% 2026 och 3% till 2027.

Räknat på ett totalt lägenhetsinnehav av 477 lägenheter så innebär det att vi ska maximalt ha följande antal vakanta lägenheter 2024 29st, 2025 24st, 2026 19st, 2027 14 st.

## Bostadsförsörjningsplan

Kommunfullmäktige ska anta riktlinjer för bostadsförsörjningen under varje mandatperiod, enligt 1 § tredje stycket lagen 2000:1383 om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

För att kunna arbeta mot samma mål så behöver vi upprätta en bostadsförsörjningsplan och en lokalförsörjningsplan, detta är något som Bräcke Kommun saknar men som underlättar för fastighetsenheten att kunna ha en långsiktig plan på fastigheter.

I och med att vi har ett eftersatt underhållsbehov så är det ytterst viktigt för fastighetsförvaltaren att denne planerar underhåll och investeringar på rätt fastigheter.

Detta påverkar även vårt arbete med att sänka vakansgraden att kunna ha dessa riktlinjer att stödja oss mot. Att se framtida behov och utmaningar i tid för att därefter kunna planera och ta hänsyn till dessa.

Behöver fler fastigheter rivas för att kunna sänka vakansgraden på vissa orter eller behöver dessa boenden byggas om för att bli mer attraktivt? Behöver vi ha andra typer av boende än det vi idag erbjuder (storlekar osv)?

Hur ska Bräcke Kommun arbeta med boende för de socialt utsatta (missbruk, LSS, försörjningsstöd osv)?

Hur ser det ut med anpassade och särskilda boenden på våra större orter och hur kommer behovet för äldre och funktionshindrade att se ut de närmsta 10 åren?

Nu i samband med arbetet av den nya översiktsplanen så känns detta ytterst aktuellt att ha en plan som går hand i hand med översiktsplanen. En bostadsförsörjningsplan tas fram och skall vara klar under 2025. I den skall det arbetas mot en vakansgrad om 2025 5%, 2026 4 % och



inför kommunplan 2027 maximalt 3%. Planen skall ha samma tidshorisont som översiktsplanen det vill säga år 2041.

Parallellt skall det under 2024 utredas vilka bostadshus i Bräcke och Kälarne (I Gällö har vi inga vakanser) vi har svårast att få en bärkraftig ekonomi på. Till dessa skall kommunen koncentrera kommande vakanser. Om inte planen om 5% vakansgrad nås under 2025 föreslås det avsättas medel för att riva bort den överskjutande vakansgraden

## Lokalförsörjningsplan

Bräcke Kommun behöver ta fram en lokalförsörjningsplan för en förbättrad nyttjandegrad och en bättre ekonomi.

SKR (Sveriges Kommuner och Regioner) har tagit fram en rapport om lokalförsörjningsprocessen då många kommuner har förändrat behov av lokaler och lokalanvändning är en stor budgetpost och effektiv lokalanvändning är därför av stor ekonomisk vikt.

I riktlinjerna för lokalförsörjning behöver vi ta hänsyn till distansarbete, säkerhetsåtgärder men framför allt skicket då våra fastigheter till stor del är byggt under 1960–1980 talet.

Flertalet av dessa byggnader är i behov av renovering eller ombyggnad och verksamhetens behov har stor påverkan av investeringsbehovet. Såväl kraven som verksamheten för tex. förskola, skola, äldreomsorg är helt annorlunda idag än när de byggdes. Inte sällan byggdes dessutom lokalerna ursprungligen för andra ändamål.

En större del av investeringarna som görs årligen är i våra lokaler. Ändamålsenliga lokaler är en viktig grund för att kunna bedriva en bra verksamhet.

Vi har även andra fastigheter med stora upprustningsbehov som fritidsanläggningar. En lokalförsörjningsplan skall säga vad vi långsiktigt vill med våra fastigheter, vilka vi behöver avyttra, riva, renovera, ombyggnad eller satsa på nybyggnation.

Ragunda Kommun har tagit in extern konsult för hjälp med detta. Länk till Ragundas arbete.

[Ett hållbart fastighetsbestånd - Ragunda kommun](#)

En lokalförsörjningsplan tas fram under år 2025

## Minska vakansgraden på lokaler inom bostadsbeståndet

Vi har flertal lokaler och parkeringsplatser inom bostadsbeståndet som är outhyrda. Det nya fastighetssystemet Momentum bidrar till att vi enklare kan marknadsföra dessa med hjälp av bilder, planritningar och information. Införandet av parkeringsvakter och böter, kommer att leda till att fler väljer att betala för en parkeringsplats.

Det bör utredas om det finns lägenheter som kan renoveras till en högre standard och därigenom få en hyresbild som täcker kostnaderna. Nettobesparing går inte att bedöma innan utredning. Om förhandling med hyresgästföreningen understiger våra kostnader att drifta lägenheterna bör det undersökas om det finns förutsättningar att driva fråga i Hyresnämnden. Nettobesparing går inte att bedöma innan utredning.



## Uppdaterade underhållsplaner/periodiskt underhåll

Underhållsplanerna för våra fastigheter har inte varit uppdaterade på flera år. Detta stora arbete har nu återupptagits. Fastighetsförvaltaren tillsammans med sina medarbetare har nu inventerat och uppdaterat nästintill alla underhållsplaner. Precis allt som rör fastigheten både inre (lägenheter) och yttre underhåll (fastigheten) samt tekniska installationer, ingår i de nya underhållsplanerna. Detta medför ett förändrat arbetssätt, ett mer hållbart och långsiktigt. Investeringsbudgeten för kommande år kommer att påverkas av detta. Vi kommer att planera om och tänka rätt. Mycket av kostnaderna som idag hamnar på driften och påverkar resultatet kommer i framtiden att kunna undvikas genom uppdaterade underhållsplaner. Vi har idag ingen exakt siffra på hur stor besparing detta innebär. Besparing tack vare bättre underhållsplanering kommer att räknas ut under 2025.

## Ny taxa för markförsäljningar

Vi har idag en alldeles för låg taxa för våra markförsäljningar. Taxan som vi utgår ifrån är framtagen 2014 och beslutad i Kommunfullmäktige. Taxan ligger mellan 3-10kr m2. Vi har påbörjat en omvärldsbevakning hur andra kommuner säljer och marknadsför sin mark och vi kommer att skriva en tjänsteskrivelse på ett förslag vad taxan ska ändras till i framtiden.

## Internränta

Internräntan gick från 1,25% till 2,5% 2024. Internräntan debiteras utifrån de ingående bokförda värdena. 2023 var de totala kostnaderna för internräntan 3mkr och 2024 budgeterades internräntan till 6,5 mkr. Idag grundas % från internräntan på SKR:s internränta, baserar vi % på kommunens genomsnittliga låneränta istället kan vi sänka % till 1,8%, och vi gör en besparing på 1,8mkr. För kommunen som helhet är internräntan kostnadsneutral.

## Index

När inflationen faller tillbaka till mer normala nivåer kommer indexuppräkningsarna på många av våra avtal bli betydligt lägre. I vissa fall kan nya avtal innebära lägre kostnader jämfört med idag (omförhandling/nytecknande).

## SBO

Fastigheten Lokatten i Bräcke ägs av Statens bostadsomvandling och hyrs av Bräcke kommun för en kostnad om ca 2 mkr/år. Hyresavtalet löper på t.om år 2030. Att köpa fastigheten skulle innebära en besparing på minst 1,1 mkr per år eftersom hyreskostnaden skulle utgå. Uppskattad besparing bygger på antagandet att kommunen köper fastigheten för 10 mkr. Kontakt är tagen med SBO.

Statens bostadsomvandling äger även fastigheten Sjölyckan. Den marginal vi får över (hyresintäkter-blockhyra) täcker inte våra drift- och underhållskostnader för fastigheten. Vi har



idag en marginal på 336kr/m<sup>2</sup> som ska täcka alla kostnader för fastigheten. Vår blockhyra till SBO indexregleras varje år, den ökningen är större än vad våra hyreshöjningar är, samtidigt som vi står alla risker med kostnader som ökar på grund av inflation. Blockhyresavtalet löper på t.om. 2046-06-30.

## Synerco vaktmästartjänster

Vi köper vaktmästartjänster av Synerco till vårt område i Kälarne. Inför 2024 har vi sänkt budgeten från 352 tkr till 240 tkr för att använda oss mer av våra egna fastighetsskötare. Till budgeten 2027, ska vaktmästartjänsterna vara helt borta.

## Budget el

När vi lade budgeten inför 2024 var det väldigt svårt att prognostisera våra framtida elkostnader eftersom vi gick från ett fast pris, till ett rörligt. Vi höjde budgeten för el inför 2024 med 25% utifrån det prognostiserade utfallet för 2023. Vi kan idag konstatera, efter vi haft flertalet möten med den nya elleverantören, att det hade med försiktighet räckt att höja budgeten med 13%. Besparing 626 tkr.

## Bostadsbeståndet

Budgeten för bostadsbeståndet 2024 är 8 313 806kr. Tabell 1 visar vilka åtgärder i åtgärdsplanen som påverkar bostadsbeståndets resultat om allt är fullt uthyrt. Kan alla åtgärder genomföras är det förväntade resultatet -17 194 inför budget 2027.

### Tabell 1





Åtgärd	Besparingar
<b>Budget 2024</b>	<b>8 313 806</b>
Fullt uthyrt inom bostad (bost, lokal, parkering)	-4 473 000
Övriga intäkter	-95 000
<b>Återstående</b>	<b>3 745 806</b>
SBO	-1 100 000
Index	
Synerco Vaktmästare	-100 000
Internränta	-332 500
Kvalitetsbristkostnader	-500 000
Nedsäkringar	-350 000
Energieffektiviseringar	-500 000
Installation fjärrvärme	
Gångavstånd sophantering	-182 000
Uppdaterade underhållsplaner/periodiskt underhåll	-500 000
El budget	-198 500
<b>Summa</b>	<b>-17 194</b>

**Tabell 2**

Inför budget 2024 har vi budgeterade kostnader på 38 425 938 kr. Mm allt är fullt uthyrt och vi har vidtagit de åtgärder som åtgärdsplanen beskriver för bostadsbeståndet, behöver vi ytterligare sänka våra kostnader med 1 715 976kr för att nå kommunplanens mål om ett 5% nettoöverskott för bostadsbeståndet.

Åtgärd 5% nettoöverskott	Belopp
Budgeterade kostnader 2024	38 425 938
Åtgärder åtgärdsplan 2024-2026	-3 763 000
<b>Kostnader 2027</b>	<b>34 662 938</b>
Intäkter full uthyrning	-34 680 109
Intäkter för 5% nettoöverskott	36 396 085
<b>Återstående åtgärder för 5% nettoöverskott</b>	<b>1 715 976</b>

## Tidsplan

Helårsbesparing per budgetår



Åtgärd	2025	2026	2027	Totalt	Process
Rivningar kommundelegationen	-1 760 000			-1 760 000	Utförs 2024
Försäljning E-14 huset	-218 960			-218 960	Utförs 2024
Nedsäkringar el	-500 000	-100 000	-100 000	-700 000	Pågående
Energieffektiviseringar	-400 000	-300 000	-300 000	-1 000 000	Pågående
Gångavstånd sophantering	-100 000	-100 000	-100 000	-300 000	Pågående
Försäljning/rivning fastigheter	0	-478 487	-478 487	-956 974	Utredning
Fullt uthyrt Pilgrimscenter	-446 341	-446 342	-446 342	-1 339 025	Pågående
Ansluta fler fastigheter till fjärrvärme				0	Utredning
Ändrad taxa full-el motorvärmastolpar	-320 400			-320 400	Pågående
Omstruktureringar interna verksamheter inom lokaler				0	Utredning
Minska vakansgraden inom bostadsbeståndet 3%	-200 000	-440 000	-440 000	-1 080 000	Pågående
Minska vakansgraden på lokaler inom bostadsbeståndet	-270 000	-270 000	-270 000	-810 000	Pågående
Uppdaterade underhållsplaner/periodiskt underhåll	-500 000			-500 000	Pågående
Ny taxa för markförsäljningar				0	Pågående
Internränta	-1 822 493			-1 822 493	Inflation
Kvalitetsbristkostnader	-400 000	-300 000	-300 000	-1 000 000	Pågående
Index				0	Inflation
SBO	-1 100 000			-1 100 000	Utredning
Synerco vaktmästartjänster	-80 000	-80 000	-80 000	-240 000	Pågående
Budget el	-626 414			-626 414	Utförs 2024
<b>Summa besparingar</b>	<b>-8 744 608</b>	<b>-2 514 829</b>	<b>-2 514 829</b>	<b>-13 774 266</b>	

## Slutsatser

Sammanfattningsvis vill vi trycka på vikten av resurser, samordning och kommunikation. Teknik- och infrastrukturavdelningens arbete med kommundelegationen, åtgärdsplanen, investeringar och det övriga dagliga arbetet kräver tid och resurser. En omedelbar åtgärd är att tillföra resurser i form av ytterligare en administrativ tjänst i syfte att frigöra tid för de som behöver lägga tid på de strategiska frågorna. Därefter behöver en löpande uppföljning visa om avdelningen har rätt resurser för fortsatt arbete. Tiden avser själva åtgärdsplanen med sikte på budget 2027. Vi lägger stor vikt vid denna åtgärdsplan, vilket innebär att åtgärdsplanen är en sammanställning på vad vi arbetar/kommer att arbeta med under de kommande åren för att nå de politiska målen i kommunplan 2024–2026.