



## **Strategisk lokalförsörjning**

Vaggeryds kommun

Augusti 2018 – Revsul Dedic och Lovisa Dunge

# Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning	2
1. Inledning	3
2. Granskningsresultat	5
Bilagor	16

# Sammanfattning

Deloitte AB har av de förtroendevalda revisorerna i Vaggeryds kommun fått uppdraget att genomföra en granskning avseende lokalförsörjning.

## Revisionsfråga

Säkerställer kommunstyrelsen en ändamålsenlig och tillfredställande lokalförsörjning till kommunens förvaltningar?

*Ändamålsenlig och tillfredställande lokalförsörjning menas i denna granskning att hyresvärden (ks) erbjuder och förser hyresgästerna (beställande förvaltningar) med önskade verksamhetslokaler, som levereras i rätt tid och omfattning samt att leveranserna även stämmer med kommunens riktlinjer och policys för lokalförsörjning.*

## Svar på revisionsfråga

Vår sammanlagda bedömning är att kommunstyrelsen till viss del säkerställer en ändamålsenlig och tillfredställande lokalförsörjning till kommunens förvaltningar.

## Iakttagelser

- Fastighetsenhetens organisation är inte helt ändamålsenligt och bör ses över.
- Dialog, kommunikation och samverkan mellan fastighetsenheten och förvaltningarna brister. Det finns dock indikationer på förbättring sedan den nya fastighetschefen tillträtt i sep 2017.
- Ks saknar övergripande plan, strategier, mål och riktlinjer för lokalförsörjningen.
- Förteckning över alla fastigheter och lokaler avseende skick, hyreskostnader, ändamålsenlighet osv saknas.
- Lokalförsörjningsprocesserna (inkl. inhyrnings-, nybyggnations-, renoverings-, anpassnings- och underhållsprocesserna) är ej kartlagda och dokumenterade.
- Överenskommet och tydligt serviceåtagande mellan fastighetsenheten och beställande förvaltningar gällande kvalitet och leveranser saknas.

- Internhyra användas ej i tillräcklig utsträckning som incitament till bättre lokalutnyttjande.

## Rekommendationer

Kommunstyrelsen rekommenderas

- Se över fastighetsenhetens organisering.
- Överväga möjligheten att bygga egen underhållsorganisation inom fastighetsenheten istället för att lägga underhåll på entreprenad.
- Fortsätta utveckla dialog, kommunikation och samverkan mellan förvaltningarna och fastighetsenheten.
- Skapa forum för förvaltningsövergripande lokalförsörjning.
- Ta fram en övergripande lokalförsörjningsplan inkl. tydlig policy och riktlinjer.
- Ta fram en strukturerad förteckning ( i digital form) av alla fastigheter och lokaler inkl. information om skick, kostnader, ändamålsenlighet, osv.
- Kartlägga och dokumentera lokalförsörjningsprocesser (inkl. inhyrnings-, nybyggnations-, renoverings-, anpassnings- och underhållsprocesserna).
- Se över möjligheten att införa någon form av serviceåtagande mellan fastighetsenheten och beställande förvaltningar avseende framförallt anpassning av lokaler och underhåll.
- Se över systemet för internhyran. Internhyressystem bör skapa incitament för varje förvaltning att själva ta ansvar för optimering av sina lokaler.

Jönköping, Augusti 2018

DELOITTE AB

Resul Dedic

Granskningsledare

Lovisa Dunge

Granskare

# 1. Inledning

## Bakgrund

Lokalförsörjningen syftar till att tillgodose berörda verksamheter med ändamålsenliga lokaler för att uppnå verksamhetens mål på såväl kort som lång sikt. Samtidigt utgör kommunens fastighetsinnehav stora ekonomiska värden i redovisningen. Det är av vikt att en kommun har en ändamålsenlig och effektiv lokalförsörjningsprocess som säkerställer ändamålsenliga verksamhetslokaler till rimliga kostnader. Även samordning, planering och framförhållning är av avgörande betydelse.

Vaggeryds kommun har i likhet med många andra kommuner ett behov att anpassa sina verksamheter till följd av demografi och nya förväntningar. Vaggeryds kommun har de senaste åren haft en betydande inflyttning och ett ökande födelsenetto. Befolkningstillväxten och omvärldsförändringarna innebär ett ökat behov av verksamhetslokaler inom samtliga förvaltningar.

De förtroendevalda revisorerna har identifierat att det föreligger risk för att kommunen inte har en effektiv och ändamålsenlig lokalförsörjning, vilket kan leda till att verksamheterna inte når sina mål samt oönskade kostnader.

## Syfte och avgränsning

Granskningens syfte är att bedöma om kommunstyrelsen säkerställer en ändamålsenlig och tillfredställande lokalförsörjning till kommunens förvaltningar.

Granskningen har begränsats till kommunstyrelsen. Övriga nämnder berörs också men inte som granskningsobjekt utan som beställare/kunder till ks (fastighetsenheten).

## Revisionsfråga

Säkerställer kommunstyrelsen en ändamålsenlig och tillfredställande lokalförsörjning till kommunens förvaltningar?

## Underliggande frågeställningar

- Hur ser organisationen ut för att hantera lokalförsörjning i kommunen? Finns en tydlig ansvarsfördelning gällande lokalförsörjningsfrågorna?
- Hur fungerar samarbetet mellan hyresvärd och hyresgäster?
- Finns det aktuella planer, mål & strategier för lokalförsörjningen i kommunen?
- Sker dokumenterad kartläggning av lokalbehov samt inventeringar och biståndet av befintliga verksamhetslokaler?
- Hur ser de övergripande lokalförsörjningsprocesserna avseende inhyrning, nybyggnation, anpassningar och underhåll av verksamhetslokaler ut? Är dessa dokumenterade, ändamålsenliga och tydliga?
- Hur är målpuppfyllelsen avseende lokalförsörjning enligt hyresgäster resp. hyresvärd?
- Hur ser lokalernas hyressättning ut? Vilka kostnader ingår? Hur är nyttjandegraden av kommunens verksamhetslokaler? Används hyran som styrmedel för en effektiv lokalanvändning?

## Metod och granskningsinriktning

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier och intervjuer med berörda befattningshavare. Intervjuer har genomförts med fastighetschef, kommundirektör, teknisk chef samt förvaltningschefer inom BUN, SOC och KFN.

### Granskningen har delats in i följande sju faser:

- Planering av intervjuer.
- Samla fakta/underlag genom intervjuer och dokumentgranskning.
- Genomgång, sammanställning och analys av insamlat material. Vid behov komplettering med mer material.
- Framtagning av viktiga iakttagelser och rekommendationer samt svar på revisionsfråga.
- Rapportskrivning inkl. sakavstämning.
- Presentation av granskning till revisorer.
- Godkänd rapport skickas till berörda nämnder & revisorer.

## Kvalitetssäkring

Kvalitetssäkring har skett genom Deloittes interna kvalitetssäkringssystem. Rapporten har även kvalitetssäkrats av de intervjuade personerna.

## 2. Granskningsresultat

*Utifrån genomförda intervjuer och granskat material har en övergripande beskrivning av lokalförsörjningen gjorts nedan. De iakttagelser som framkommit till följd av intervjuer och dokumentstudier redogörs under den rubrik som ansetts mest lämplig.*

### 2.1 Hur ser organisationen och ansvar för lokalförsörjningen?

*För att lokalförsörjningen ska leva upp till politiska beslut bör den kännetecknas av en tydlig ansvarsfördelning. I annat fall kan hinder för samverkan uppstå mellan de verksamheter som är en del av processen, vilket gör att processen riskerar att bli ineffektiv.*

Av kommunstyrelsens reglemente antagen 2013-11-25 framgår att kommunstyrelse (ks) har ansvar för att:

- leda och samordna inköp eller förhyrning av externa lokaler
- leda och samordna kommunala fastigheter och tekniska försörjningssystem
- genom köp, byte, fastighetsreglering, expropriation eller inlösen förvärva fast egendom upp till ett belopp om 1 500 000 kronor.
- fatta beslut i ärenden enligt lagen om förvärv av hyresfastighet men som ej avser utövande av förköpsrätt vid aktieöverlåtelse.

Vidare, av kommunstyrelsens och nämndernas reglemente framgår att ks och nämnder vid behov av inköp eller förhyrning av externa lokaler först ska vända sig till kommunstyrelsens fastighetsenhet för samordning av kommunens totala lokalbehov.

Fastighetsenheten (FE) är enhet inom kommunledningskontoret som samordnar, styr och leder projekt kopplat till verksamhetsloker och liknande. Enheten är också ansvariga för verkställande av investeringar kopplat till verksamhetslokaler.

FEs åtagande är:

- att förse socialförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen samt kultur & fritidsförvaltning med lokaler för deras respektive verksamheter

- teckna hyreskontrakt med externa parter som sedan hyrs ut i andra hand till verksamheterna
- att ta hand om kommunens fastigheter

Den senaste åren har FE haft en hög personalomsättning. Fastighetschefen anställdes i september 2017 och avdelningen har fått ersätta ytterligare en person. Vidare är personen på den administrativa tjänsten i 65 års ålder och kommer troligen gå i pension inom något år. Ansvarig för drift är nyligen anställd (relativt ung och oerfaren person). Under dennes första tid var förra fastighetschefen sjuk vilket gjorde att övrig personal inte hann med att hjälpa till med upplärning.

Vilket har skapat en del svårigheter för enheten att fullfölja sina åtaganden på ett ändamålsenligt och tillfredställande sätt. Detta verifieras av både kommunledningskontoret, FE och förvaltningsrepresentanter. Sedan september 2017 har ny fastighetschef anställts på enheten. FE består för tillfället av fyra anställda (juni 2018).

- Fastighetschef (ny sedan sep 2017).
- En administrativ tjänst (går snart i pension).
- En ansvarig för drift (nyligen anställd).
- En ansvarig för ombyggnation/nybyggnation.

Förvaltningarna ansvarar för planering och synliggörande av sina egna lokalbehov. Respektive nämnd gör beställningar av lokaler av ks (via FE).

Förvaltningarna ansvarar även för en del av underhåll, t ex skolorna som har egna vaktmästare, socialförvaltning som beställer och byter av ljusrör. Kultur och fritidsförvaltning har egna underhållsspecialister för att kunna ta hand om sina fastigheter då det är en del underhåll som endast finns här, t ex reningsverken i simhallarna samt underhåll av ishallarna.

Bristfälligt samarbete och oklarheter leder enligt socialförvaltningen till att socialförvaltningen gör en del arbeten kring lokaler som enligt förvaltningen bör

hanteras av fastighetsenheten. Exempelvis har socialförvaltningen utfört alla kostnadskalkyler och inventerat inventarierna på nybyggnationen "Mejeriet" själva, trots att förvaltning anser att de saknat både resurser och kunskaper inom området. Socialförvaltningen har också vid flera tillfällen behövt kontakta själva externa hyresparter för att täcka sina behov.

Socialförvaltningen anskaffar vissa av verksamhetslokaler från externa/privata ägare själva, t ex för lokaler för missbruksvård. Det utökade ansvaret för lokalfrågor kräver extra resurser från förvaltningen.

Det finns även oklarheter i ansvaret mellan fastighetsenheten och kultur och fritid. Detta handlar framförallt om underhåll av idrottsanläggningar. Ansvar för underhåll och skötsel av idrottsanläggningar ligger på föreningarna och kultur och fritid. Fastighetsenhet utför ändå visa akuta åtgärder, t ex reparation av läckande tak. Enligt förvaltningschefen har de svårt att få betalt för utfört arbete, vilket gör att de blir försiktiga med att utföra fler åtgärder.

Tekniska kontoret har främst egna fastigheter som de förvaltar och hanterar själva. Kultur och fritid har förvaltningsansvar för de flesta av sina fastigheter.

Bild 1 nedan visar en övergripande bild över organisation för lokalförsörjning i Vaggeryds kommun.

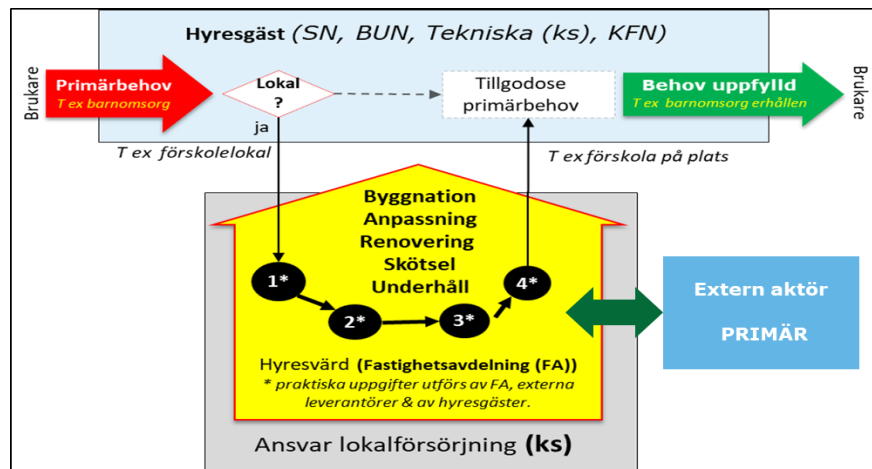


Bild 1

Fastighetsenhet ser för framtiden att deras största utmaning är att få en fungerande personalstyrka. De ser också att man behöver få ett fungerande underhållssystem som är digitalt.

Tekniska ser att en av de svåraste utmaningarna är att komma i fas med behoven så att det går att fokusera på mer långsiktiga behov.

Enligt ks samt BUN är resurserna mindre än vad behoven är. För soc är det att se till så att man får bostäder för missbrukare, servicelägenhet men även kontorslokaler för handläggare. För KFN är det ett stort behov av fritidsgårdar samt renovering utav simhallen i Vaggeryd.

Sammanfattningsvis ser de olika enheterna olika utmaningar för framtiden men den utmaning som bedöms av de flesta som störst är de stora behoven som finns och de knappa resurserna till att hantera dem.

Fastighetsskötsel och grönskötsel är utlagd på entreprenad hos extern aktör (Primär). Av intervjuerna framgår att FE och beställande förvaltningar inte är tillfredsställda med leveranser och prestationer från Primär.

FE får i dagsläget sammanställningar över det underhållsarbete som Primär gjort i form utav Excel ark. Dessa är dock inte informativa och det finns inte någon form av statistik över det underhåll som görs. Enligt fastighetsenheten saknar Primär även underhållsplaner, där det framgår vilka jobb de förväntas göra och när. Det leder till frågetecken gällande vad som ska prioriteras. Vid flera tillfällen har fastighetsenheten fått fakturor från entreprenörer som utfört underhållsarbete på någon av fastigheterna utan att fastighetsenheten har vetskap om vad för arbete som är utfört.

I samband med förlängningen av avtal med Primär för 3 år sedan förändrades även ansvarsfördelningen mellan fastighetsenheten, entreprenören (Primär) och hyresgästerna. En gränsdragningslista har tagits fram för att förtydliga ansvarsfördelningen. Trots gränsdragningslistan anser både fastighetsenheten och hyresgästerna att det fortfarande är oklart vem som har ansvar för vad gällande framförallt underhållet. Gränsdragningen upplevs som bristfällig och svår att applicera. Den tillämpas inte konsekvent av alla berörda aktörer.

Kontraktet med Primär går ut om ett år. Enligt fastighetschef bör FE ha en egen underhållsavdelning. Detta istället för att ha externa kostnader samt för att få bättre kontroll över skötseln. FE planer därför att föreslå ett uppstartande av en

egen underhållsavdelning. Om FE väljer att fortsätta med Primär anser fastighetschefen att kontraktet bör göras om.

### **Ekonomi**

Investeringsbudgeten fastställes av ks och kf bestämmer prioriteringar för investeringarna. Nämnderna har inte egna investeringsbudgetar utan det är den övergripande budgeten som samtliga investeringar ingår i. Investeringsbudgeten täcker inte endast lokalrelaterade investeringar utan alla typer av investeringar som kommunen gör. Ett exempel är att inköp av fordon till räddningstjänsten också ingår i investeringsbudgeten.

Till sitt förfogande har kf 55 mnkr/år (220 mnkr/mandatperiod) att lägga i investeringsbudgeten. Beloppet är baserat på 2%-överskott mot budget samt kfs mål om att investeringarna ska vara självfinansierade. I praktiken nyttjas i genomsnitt 70 % av budgeterade investeringsmedel.

Fastighetsenheten har till sitt förfogande en internbudget om ca 51 miljoner kronor per år som finansieras av intäkter från hyror. FE är nollbudgeterad och ska således gå runt på sina egna intäkter från hyrorna. Ks bidrar inte med några ytterligare medel.

Innan den nya fastighetschefen blev anställd hade enheten inte någon budget för verksamheten. Verksamheten baserades istället på kostnaderna som verksamheten hade. Numer så har fastighetschefen gjort upp en budget för att kunna hantera behov under hela året. Budgeten är endast till för att tillgodose underhållsbehov.

Det finns tre olika nivåer för beslut avseende de investeringar som behöver göras på fastigheterna. Mindre kostnader i form av normal fastighetsdrift på upp till 500 kr går det direkt via Primär. Kostnader upp till ca 45 tkr tar fastighetsenheten hand om. Därefter så går samtliga kostnader till kommundirektören för beslut.

Vid de tillfällen som de olika fastigheterna är i behov av större anpassningar, renoveringar, ombyggnationer eller vid nybyggnationer går frågan upp till ks för beslut. Ks har befogenhet över en investeringsbudget som de får från kf. Som tidigare nämndes, målet är vara självförsörjande vilket innebär att kommunen i

nuläget inte tar lån för att täcka upp behoven som uppstår. Dock tror ks att det kan bli tal om att kommunen tar lån i framtiden för att kunna tillgodose behoven och således frånga från sitt mål om att vara självfinansierade.

### **Kommentar/Bedömning**

Kommunstyrelse har ansvarig för lokalförskörning i kommun. Det är dock fastighetsenheten som ligger under ks samordnar, styr och leder projekt kopplat till verksamhetsloker och liknande.

FE består för tillfället av fyra anställda, var av en fastighetschef som är ny sedan sep 2017, en administrativ tjänst som snart går i pension samt en relativt ung och oerfaren (nyanställd) person som ansvarar för drift. Men tanke på de åtagandena som FE har samt att hyresgästerna är inte helt nöjda med service och leveranser från FE bedömer vi att fastighetsenheten inte är helt ändamålsenligt. Vi anser därför att fastighetsenhetens organisering bör ser över.

Fastighetsskötsel och grönskötsel utförs av extern aktör. Vår bedömning är att fortsatt samarbete med nuvarande aktören bör övervägas, eftersom varken fastighetsenheten och/eller förvaltningarna är inte helt nöjda med dem.

Fastighetsenheten är nollbudgeterad, dvs. enheten får inga medel från Ks. Enheten finansieras via hyresintäkter, ca 51 miljoner kronor per år. Innan den nya chefen anställdes har inte enheten arbetat med uppställning av budgetar. Detta kunde resultera i att ingenting blev gjort i slutet av året för att pengarna var slut.

### **Rekommendation**

*Se över fastighetsenhetens organisering.*

*Överväg möjligheten att bygga egen underhållsorganisation inom fastighetsenheten istället för att lägga underhåll på entreprenad.*



## 2.2 Hur fungerar samarbetet mellan hyresvärd och hyresgäster?

Enligt de intervjuade har relationen mellan fastighetsenheten (hyresvärd) och förvaltningarna (hyresgäster) under längre tid varit frostiga. Dock konstaterar både fastighetschefen och intervjuade förvaltningschefer att sedan den nya fastighetschefen börjat har relationer börjat utvecklas till det bättre, dock fortfarande inte tillräckligt bra. Den nya fastighetschefen lägger mycket tid på att förbättra förtroende och relation mellan fastighetsenheten och förvaltningarna. Hens insatser uppskattas av förvaltningarna och de har stora förhoppningar på den nya chefen. Även samarbete med VSbo upplevs funderar bättre idag än tidigare.

Det saknas ett formellt forum där förvaltningscheferna kan diskutera sina behov med fastighetsenheten. Dagsläget är som tidigare beskrivits att verksamheterna tar upp sina behov med sina nämnder som sedan får ta det vidare. Ett nytt forum har utvecklats genom att de olika verksamhetscheferna samt fastighetsenheten får närvara vid ks mötena.

### **Kommentar/Bedömning**

Dialog och kommunikation mellan fastighetsenheten och förvaltningarna har länge fungerat dålig. Det finns dock indikationer på viss förbättring sedan nya fastighetschefen började i september 2017. Vår bedömning är att båda parter bör sträva mot en mer utvecklad dialog/samarbete baserad på kund-leverantörsförhållandet. Viktig också att betona vikten av fastighetsenhetens roll som intern serviceleverantör till beställande förvaltningar.

Vi noterar också att det saknas forum för förvaltningsövergripande lokalförsörjningsfrågor. Vi bedömer att en strukturerad process för att samordna verksamheternas planering med planeringen av lokalförsörjningen kan utvecklas.

### **Rekommendation**

*Fortsätt utveckla dialog, kommunikation och samverkan mellan beställande förvaltningar och fastighetsenhet.*

*Skapa forum för förvaltningsövergripande lokalförsörjning.*

### 2.3 Finns det aktuella planer, mål & strategier för lokalförskörningen i kommunen?

Kommunens mål om att år 2025 nå ett invånarantal om 14 000 har uppnåtts redan 2018. Största delen av befolkningsökningen består utav barnfamiljer, vilket gör att behovet av verksamhetslokaler är störst inom skolan. Lokalförskörningen i kommunen har inte utvecklats i samma takt som befolkningsökningen. Av intervjuer och dokumentanalys framgår att Vaggeryds kommun saknar kommunövergripande lokalförskörningsplan. Även styrdokument som sammanfattar kommunens övergripande riktlinjer för lokalförskörning samt riktlinjer för fastighetsenhetens ansvar för verksamhetslokaler saknas. Kommunstyrelsen har inte heller formulerat något specifikt mål angående lokalförskörning. Målen utgörs i stället indirekt av respektive nämnds och förvaltnings behovsinventering. Vidare saknas underhållsplaner för lokaler och fastigheter. Bristfälligt underhåll har t ex lett till att Vaggeryd kommun fick ett vite om ca 800 tkr från arbetsmiljöverket för bristande miljön (ventilation, belysning & värme) i två av kommunens skolor.

Av programbudget för 2018 framgår att ks har gett i uppdrag till:

**Socialförvaltningen:** att tillsammans med fastighetsenheten genomföra översyn av lokaler och bostäder inom socialnämndens verksamheter. En redogörelse ska tas fram så att en helhet kan fångas för att i sin tur kunna värdera om förvaltningen har ett effektivt utnyttjande av sina lokaler. Översyn återrapporteras uppdraget till kommunfullmäktige (kf) till februari 2018. *Av intervjuer och dokumentunderlag framgår att socialförvaltningen har genomfört en övergripande översyn av lokaler och bostäder inom socialförvaltningen. Resultat av översynen presenteras i kommande kapitel. Av intervjuer framgår att översynen har genomförts av socialförvaltningen och att fastighetsenhet inte har varit involverad.*

**Barn- och utbildningsförvaltningen:** att under våren 2018 revidera tidigare lokalplan. I uppdraget ingår bl.a. att göra uppdelning av vad som är efterfrågestyrd lokalexpansion (ex: fler elever) och vad som är arbetsmiljörelaterade åtgärder. En tidsplan med en bedömd netto nivå på investeringsutgiften ska också framgå i underlaget. Barn- och utbildningsförvaltningen ska beskriva behovet och

fastighetsenhetens ansvar för de fastighetsrelaterade beräkningarna. *Av intervjuer med barn- och utbildning och erhållet dokumentunderlag framgår att förvaltningen har med stöd av fastighetsenheten genomfört och återrapporterat översyn av lokalbehov, reviderat tidigare lokalplan samt tagit fram en sammanställning av behov som sträcker sig fram till 2025 (kostnader beräknade fram till och med 2022 (motsvarar nästkommande mandatperiod). Lokalförskörningsplanen som barn- och utbildning tagit fram gäller endast för barn- och utbildning och innehåller inte några förslag till vad som bör prioriteras. Istället förväntas ks ge ett nytt uppdrag om just prioritering. Resultat av översyn presenteras i kommande kapitel.*

**Kultur och fritid:** att tydliggöra Hjortsjöbadets- och campings framtida storlek och användning. Kultur och fritid har i underlag till budgetberedningen en begäran om 2 mnkr i investering kopplat till serviceanläggning på Hjortsjöns Camping. Budgetberedningen behöver för ställningstagande en tydligare beskrivning kring hur man ser på anläggningens framtidsplaner. Vidare behöver användningsområdet tydliggöras. Återrapportering av ovanstående ska ske i samband med delårsårsrapport i kommunfullmäktige oktober 2018. *I samband med granskning har vi inte kunnat säkerställa hur lång kultur och fritid har kommit med ovanstående uppdrag. Det som framkommer vid intervjun är dock att inom en kort tid så behöver Vaggeryds simhall renoveras.*

#### Kommentar/Bedömning

Vår bedömning är att kommunen inte har ett system för styrning och uppföljning som säkerställer ett optimalt lokalutnyttjande. Det saknas övergripande mål, strategier och plan för lokalförskörningen. En övergripande lokalförskörningsplan med klarare riktlinjer, mål och strategier för lokalförskörning i kommunen bör tas fram. En del av arbetet har redan påbörjats då socialförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltning har genomfört översyn av lokalbeståndet inom sina verksamheter samt identifierat lokalbehov (barn- och utbildning).

#### Rekommendation

*Ta fram en kommunövergripande lokalförskörningsplan ink. tydligare policy och riktlinjer.*

## 2.4 Sker dokumenterad kartläggning av lokalbehov samt inventeringar och biståndet av befintliga verksamhetslokaler

Det finns en grov bild över fastighetsbeståndet, med den bedöms som bristfällig. Det saknas en strukturerad och systematisk förteckning av alla fastigheter och lokaler som innehåller information om skick, kostnader osv. Enligt fastighetsenheten, sitter den information som finns främst hos en av de anställda på fastighetsenhet. Personen i frågan slutar inom kort på fastighetsenheten. Av underlaget noteras att kommunen förvaltar totalt 68 fastigheter, motsvarade ca 112 000m<sup>2</sup>.

### Socialförvaltning

Som tidigare rapporterats genomförde socialförvaltningen översyn av sina fastigheter och lokaler. En sammanställning av de fastigheter som socialförvaltning hyr, inkl. hyresvärdar, avtalsperiod, storlek, hyreskostnad, användningsområde, etc. presenteras i bilaga A.

Av sammanställningen framgår att socialförvaltningen hyr i dagsläget totalt 24 fastigheter, varav 15 av fastighetsenheten, 6 av VSBO och tre av externa/privata parter, se bild 2.

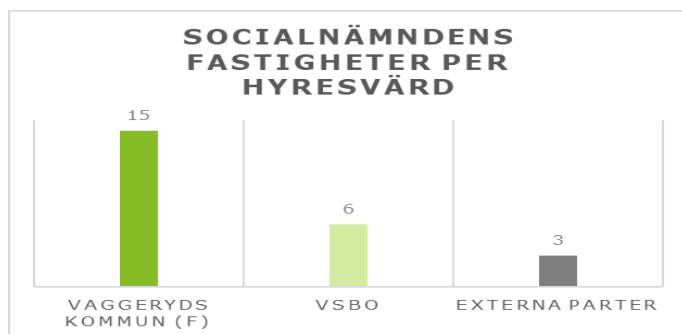


Bild 2

Av underlaget kan utläsas att socialförvaltningen hyr bostad med särskild service (LSS) från 4 olika hyresvärdar; fastighetsenheten, Vsbo, Grodan AB och Högkullens fastigheter. Fördelning (i kvadratmeter) är relativt jämnt fördelat mellan hyresvärdar, ca 312-351 kvm/hyresvärd. Hyran per kvadratmeter och därmed totala hyreskostnader varierar dock ganska mycket mellan hyresvärdar, se bild 3.

Högsta kostnad per kvadratmeter noteras hos Grodan AB, 1169 kr/kvm och lägsta hos fastighetsenheten, 482 kr/kvm\* (för lokaler som hyrs hos fastighetsenheten tillkommer avskrivning/ränta).

\*exkl. avskrivning och ränta

Hyresvärd	Kostnad 2018	Kvm	kr/kvm
Fastighetsavdelning*	169 331	351	482 kr
Högkullens fastigheter	296 728	327	907 kr
Vsbo	325 216	315	1 032 kr
Grodan AB	364 584	312	1 169 kr

Bild 3

Som tidigare redovisats har framförallt barnfamiljer bosatt sig i Vaggeryds kommun de senaste åren. Detta innebär att behovet av verksamhetslokaler inom socialnämndens (SN) verksamheter inte har i lika stor utsträckning ökat som t ex inom BUNs verksamheter.

SN prognoserar däremot att behovet av verksamhetslokaler inom nämndens verksamheter kommer att öka i framtiden. Men då räknar SN med att fastigheten "Mejeriet" blir klar till dess och då kommer det kommande behoven att täckas. Socialförvaltning har därför i samband med översynen även tittat på fastigheter/lokaler som de inte längre kommer att ha behov av och som bör/ska sägas upp/avvecklas.

### Barn- och utbildning

Barn- och utbildningsförvaltning har som tidigare nämnt genomfört översyn av sina fastigheter och lokaler. Även investeringsbehov för de närmaste åren har tagit fram.

Bild 4 visar en sammanställning av lokalbehovet för förskolan år 2018 resp. år 2022, uttryckt i antal avdelningar. Av grafer framgår att idag finns totalt 20 avdelningar inom förskolan och att beräknat nettobehov år 2022 ligger på 25 avdelningar.

2018-2022	Avd	Tillskott
Bullerbyn	6	+1
Vaggeryd	6	+1
Hoks förskola	4	+1
Fritiden (NY 4 avd förskola)	4	+2
Götafors skola → förskola		+2
<b>TOTALT</b>		<b>+7</b>

Bild 4:

I BUNs lokalplanen har hänsyn till att de politiska viljorna om att ha landsbygdsskolor tagits samt ett riktmärke om 10m<sup>2</sup>/elev. Detta tillsammans med de krav som bedöms ställas på skollokaler utgör sedan en grund till de kalkyler som har tagit fram för investeringar.

FÖRSKOLA (tkr)	2018	2019	2020	2021	2022	TOTALT
Bullerbyn	Budget 18					Budget 18
Ny förskola Åviken	Budget 18					Budget 18
Hoks förskola		Budget 18				Budget 18
Götafors			9 300			9 300
Fritiden					17 000	17 000
Renovering förskola		5 000	5 000	5 000	5 000	20 000
<b>SUMMA (exkl. Budget 2018)</b>						<b>46 300</b>

Tabell 1:

Investeringsbehovet för förskolan och för grundskolan presenteras i tabell 1 (förskola) och tabell 2 (grundskola). Behovet för förskolan exkl. det som redan beslutats i budget 2018 uppgår till 46,3 mnkr.

Investeringsbehovet för grundskolan uppgår till 320,7 mnkr. Den största investeringen avser ny grundskola i Vaggeryd södra F-6 uppskattas kosta ca 144,7 mnkr. Detta motsvara nästan hälften av uppskattat investeringsbehov. Bilaga B visar beräkningskalkyl för denna investering.

GRUNDSKOLA	2018	2019	2020	2021	2022	TOTALT (tkr)	Elevantal HT 22	Kostnad per elev (kr)
Bondstorp F-3			100		5 750	5 850	22	265 909
Byarum F-3			6 700		5 750	12 450	51	244 118
Hok			10 700	10 700		21 400	128	167 188
Svenarum				8 400	5 750	14 150	28	505 357
Åker			2 800		3 600	6 400	30	213 333
Klevshult			2 100		5 750	7 850	26	301 923
Hjortsjö F-6		11 000				11 000	311	35 370
Hjortsjö slöjd			9 425			9 425		
Hjortsjö 7-9	14 200	3 000				14 200	321	44 237
Vaggeryd södra F-6 NY		59 100	59 100	26 500		144 700	311	465 273
Sörgårdsskolan F-6		28 800	28 800			57 600	254	223 228
Fågelfors skolan F-6			7 075			7 075	159	44 497
Fågelfors skolan 7-9	8 650		1 500			8 650	240	36 042
<b>SUMMA</b>	<b>22 850</b>	<b>98 900</b>	<b>126 800</b>	<b>45 600</b>	<b>11 500</b>	<b>320 750</b>	<b>1881</b>	<b>170 521</b>

Tabell 2:

Investeringar avseende gymnasiet berör endast Fenix och kostnaderna uppgår till 6,5 mnkr.

Sammanställning av totala investeringsbehoven för förskolan och grundskolan per typ av projekt visas i bild 5.

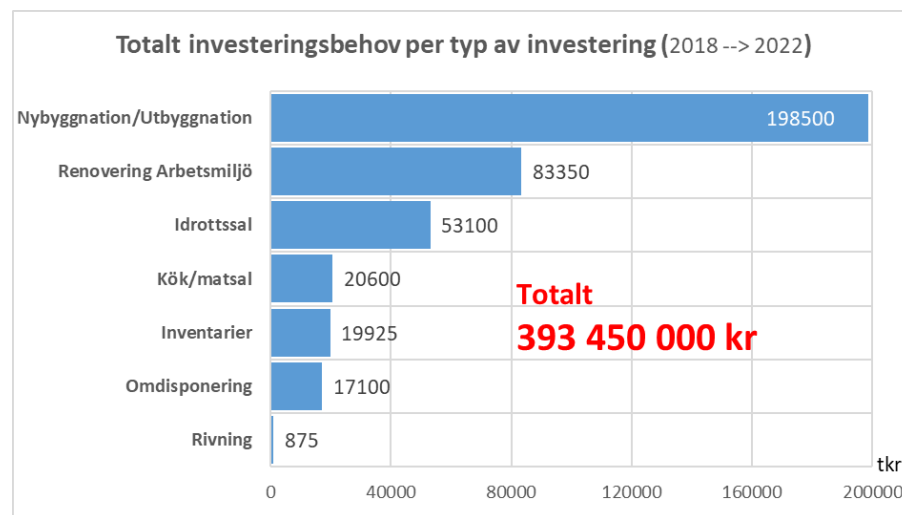


Bild 5

Nyproduktion/utbyggnation står för den största andelen av investeringsbehovet följt av renoveringar för att förbättra arbetsmiljö.

Utöver ovanstående framgår av programbudgeten 2018 kommunens kommande investerings- och exploateringsverksamhet.

- Det största projektet är det så kallade "Mejeriet". En fastighet som ska inrymma ett särskilt boende, gemensamhetslokaler med restaurang samt lägenheter för trygghetsboende.
- Inom barnomsorgen avsätts medel för flera insatser kopplat till deras verksamhetslokaler, bland annat görs satsning på en ny förskola i Vaggeryd med en budget om 30 mnkr (påbörjats 2017).
- Likaså görs förbättringar på Bullerbyns förskola i Skillingaryd för 5,5 mnkr.
- Inom skolan görs både nyinvestering ex i Hok avsätts 11 mnkr för ny skolpaviljong, reinvesteringsåtgärder görs i Svenarums skola 0,6 mnkr och i samband med ny stadiindelning avsätts 1,65 mnkr för anpassningar på Fågelfors och Sörgårdsskolan.
- Ytterligare 2 mnkr vardera tillskjuts dessa två skolor för arbetsmiljörelaterade insatser kopplat till ventilation.

### **Kommentar/Bedömning**

I nuläget saknas en förteckning av alla fastigheter och lokaler som innehåller information om deras skick, hyreskostnader osv. Dock har BUN och SOC genomfört en översyn av sina lokaler.

Investeringsbehovet inom BUN stort under de kommande 4 åren, ca 393 mnkr.

Stor skillnad i hyreskostnader för LSS mellan olika hyresvärdar.

### **Rekommendation**

*Ta fram förteckning ( i digital form) av alla fastigheter och lokaler inkl. information om skick, kostnader, ändamålsenlighet, osv.*

## 2.5 Hur ser de övergripande lokalförsörjningsprocesserna?

De processer som kartlagda är budget och investeringsprocesserna. Det är via dessa som ks tar beslut om vad som ska göras. Någon specifik lokalförsörjningsprocess finns ej dokumenterad. Det finns inte någon dokumentation över hur processen går till.

Baserad på vad som kommit i samband med intervjuer uppfattar vi att anskaffning av lokaler går ut på följande sätt:

**Behov** (förvaltning) -> **Beslut** (Nämnd) --> **Budget** (KS) --> **Verkställande** (FE) -> **Betala hyra** (förvaltning) -> **Underhåll** (FE).

Verksamheterna beskriver sina behov för respektive nämnd och även tar även en budget för behoven. Nämnderna tar i sin tur upp behovet med fastighetsenheten. Fastighetsenheten hyr ut lämplig verksamhetslokal alt. hyr från extern aktör. Därefter görs en omräkning av kostnaden som sedan belastar hyran.

BUNs förvaltningschef förtydligar att enheterna i BUNs är med och tar fram förslag samt presenterar förslag och budget för ks men får sedan inte närvara vid beslutsfattandet.

Ledtid från att ett behov uppstår till det att en ny fastighet står klar för inflyttning ligger på ca 5 år. I det här tidsperspektivet tas ingen hänsyn till att många behov inte blir antagna när de kommer som förslag till ks. Det betyder således att det kan ta ännu längre tid när ett förslag inte anses ha hög prioritet utav ks. Ett exempel är att SN uppmärksammade att det fanns ett behov av nya typer av boenden redan 2011, boendena ska stå klara 2020.

Fastighetsenheten har i samarbete med IT-avdelningen utvecklat ett avvikelshanteringssystem där verksamheterna (hyresgästerna) ska kunna anmäla avvikelser och fel på fastigheterna. För närvarande används systemet endast inom skolan. Av intervjuerna framgår att övriga verksamheter, känner inte till att det finns något sådant system.

### Kommentar/Bedömning

Lokalförsörjningsprocessen samt inhyrnings- nybyggnations-, renoverings-, anpassnings- och underhållsprocesserna är ej kartlagda och dokumenterade.

### Rekommendation

*Kartlägga och dokumentera lokalförsörjningsprocesser (inkl. inhyrnings- nybyggnations-, renoverings-, anpassnings- och underhållsprocesserna).*

## 2.6 Hur är måluppfyllelsen avseende lokalförsörjning enligt hyresgäster resp. hyresvärd?

Av intervjuerna med representanter från soc, BUN och k o f framgår att hyresgästerna inte är helt tillfredsställda med leveransen från fastighetsenheten, framförallt med underhåll/skötsel av verksamhetslokaler. Förvaltningarna anser att det är för långa ledtider för underhållsåtgärder, att underhållsplaner saknas samt att på grund av bristfälligt underhåll brister även arbetsmiljö i verksamhetslokaler. Vidare, är förvaltningarna inte nöjda med att de måste hantera en del av lokalfrågor själva. Både hyresgäster och hyresvärd har samma uppfattningar kring den bristfälliga måluppfyllelsen.

När det gäller nyproduktion anser flera av de intervjuade att hela processen tar för lång tid. Verksamheten som bedrivs är väldigt föränderlig pga. förändrade krav i lagstiftningen, ny forskning inom området, nya hjälpmedel osv. Det är därför svårt att göra ett lokalprogram och krav för ett boende som inte kommer att vara påbörjat förrän om ett antal år. Tills det är dags att sätta igång med byggnation har kraven förändrats och processen måste delvis göras om.

Soc upplever även att det är långa ledtider för underhåll. Avsaknaden av en underhållsplan gör att man får ta hand om de fall som är mest akuta först. De ser dock positivt på agerandet (korta ledtider) i samband med återställning av lokaler, dvs. när nya hyresgäster ska flytta in och lokalen behöver göras om.

Något serviceåtagande mellan hyresgäster och hyresvärd finns ej, åtaganden som fastställer överenskommelsen om förväntningar på parterna samt överenskomna servicenivåer, t ex avseende underhåll, reparationer, etc.

Sedan den nya fastighetschefen anställdes i september 2017 framgår av intervjuerna att de olika parterna har en mer positiv inställning till samarbete. Det har dock inte gjorts några enkäter eller dylikt för att undersöka vad verksamheterna tycker.

### **Kommentar/Bedömning**

Vår bedömning är att måluppfyllelse gällande lokalförsörjning ej är tillfredställande. Då det saknas någon form av uttalad servicenivå mellan fastighetsenhet och förvaltningarna är det svårt att bedöma kvalitet på leveransen som tillhandahålls av fastighetsenheten (ink. extern aktör).

### **Rekommendation**

*Se över möjligheten att införa någon form av serviceåtagande mellan fastighetsenheten och beställande förvaltningar avseende framförallt anpassning av lokaler och underhåll.*

## 2.7 Hur ser lokalernas hyressättning ut? Vilka kostnader ingår? Hur är nyttjandegraden av kommunens verksamhetslokaler? Används hyran som styrmedel för en effektiv lokalanvändning?

I lokalhyran ingår underhåll, reparation och viss skötsel. Kapitalkostnad ingår ej i internhyran, detta regleras på nämnds nivå.

Uppföljning och hantering av interhyror är bristfällig. Lokalhyran för verksamheterna har enligt soc inte ökat enligt index sedan flera år tillbaka. Den låga hyran bedömer soc vara kompensation för att underhållet varit bristfälligt. Kommunikationen vid hyreshöjning anses vara bristfällig då enda informationen hyresgästerna märker är att hyresavin visar högre belopp än tidigare.

Hyran bedöms ej användas som ett incitament till att nyttja lokalerna bättre. KFN upplever inte att det finns krav på att utnyttja lokalerna till i största möjliga mån.

Bun beskriver att kommunen använder sig av en äldre resursfördelningsmodell istället för att titta på kostnad per elev. Bun har önskemål om att veta kostnaden per elev och att det är det som ska ligga till grunden vid budgetering. Det finns inte någon kontroll över nyttjandegraden utav fastigheterna.

Fastighetsenheten har en matris som används vid om- och nybyggnation för att kunna beräkna kapitalkostnad samt driftskostnader. Matrisen använder sig av schablonkostnader för el och skötsel.

Eftersom dokumentation och redovisning av tillgång och nyttjande av lokaler brister är det svårt att i nuläget bedöma om förvaltningarna aktivt arbetar med effektivt utnyttjande av befintliga lokaler. Det som framgår av intervjuer är att fokus på lokalutnyttjande är låg eller ingen alls.

Hyran används ej som styrmedel för en effektiv lokalanvändning och något annat tydligt incitament saknas.

### **Kommentar/Bedömning**

Förvaltningar arbetar inte aktivt med att uppnå högre lokalutnyttjande. Det innebär inte att vi anser att lokalutnyttjandet inte är effektivt men det finns inget övergripande system som mäter detta. Fokuset ligger i första hand på att lösa de akuta lokalbehoven.

Vi bedömer att det finns stor utvecklingspotential när det gäller hyressättning, uppföljning, anpassning av lokalhyror.

Internhyran sätts så att värdet på fastigheterna ska kunna bevaras, d.v.s. i hyran tas kostnader ut för att finansiera alla driftkostnader som är förknippade med en viss fastighet. Vidare skall internhyran ge incitament till bättre hushållning med lokaler. Vi bedömer dock att hyran ej används i tillräckligt utsträckning som ett incitament till att nyttja lokalerna bättre inom Vaggeryds kommun.

### **Rekommendation**

*Se över systemet för internhyran. Ett internhyressystem bör skapa incitament för varje förvaltning att själva ta ansvar för optimering av sina lokaler.*



# Bilagor

Bilaga A, sida 1 av 3

## Socialnämndens förhyrda fastigheter/lokaler

I de kommunägda lokalerna tillkommer avskrivning/ränta som inte är medräknade i nedanstående tabell

Hyresvärd	Verksamhet	Adress	Fastighets beteckning	Avtalsperiod	Uppsägning	Dnr	Kostnad 2018	Kvm	Kommentar
Vaggeryds Kommun	F D IFO-lokaler	Bangårdsg 2	Planen 2	2014-01-01-2016-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2012/139-	310 916	636	nr 1635-01-13-02
	F d VoO lokaler	Bangårdsg 2	Planen 2	2014-01-01 - 2016-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m		202 771	415	nr 1635-01-14-02
	Familjecentral	Sveavägen 4	Oden 12	2016-07-01 - 2036-06-30	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2016/168	48 304	25	Nr 1678-01-04-03 Kuratorsrum
	HVB Boende	Bergsgatan 10	Blåsippan 10 och	2016-01-01 - 2020-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2006/074	589 813	725	Avvecklat under 2017 (Dnr 2016/163 amdrahanskontrakt med AME)
		Skogsvägen 33	Uret 1	2016-0101 - 2020-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2016/162	193 214	240	1676-01-01-03 Avvecklat under 2017 används från april 2018
		Lundavägen 2	Jonstorps Udde	2014-10-01 - 2019-09-30	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2014/221	1 690 943	1280	1690-01-01-01 Avvecklat i maj 2018 eller inte
	Särskilda boenden	Åkersvägen 9		2006-01-01 - 2010-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2006/074-	2 237 200	5403	1629-01-01-02 Drift
		Ekgatan 4		2006-01-01 - 2010-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2006/074	1 752 381 3 146 577	3636	1675-01-02-02 Drift 1675-01-01-02 Drift
	Aktivitetshus äldre Kontor och allmänna	Skolgatan 2 - 8	Jupiter	2006-01-31-2010-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2006/074	219 284	457	Nr 1630-01-31-02 Drift Kontor o övriga allm, lok.
	Dagl verksamhet Stjärnan	Skolgatan	Jupiter 2	2011-01-01-2015-12-31	9 m, före avtalstidens utgång	2011/-037	87 829	81	nr 1630-01-33-01

Bilaga A, sida 2 av 3

<b>Dagl verksamhet</b>									
<b>Källeliden</b>	Skolgatan	Jupiter 2	2011-01-01-2015-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2011/038	87 829	81	nr 1630-01-32-01	
<b>Bostad med särskild service, LSS</b>	Ringvägen 20 Gruppbostad	Oden 17	2009-01-01 - 2013-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2009/054	169 331	351	nr 1687-01-01-01	
<b>Korttidsboende Korttidsvistelse</b>	Skogsv 31	Götastrand 1:6	2014-04-01 - 2017-09-30	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2015/040	241 712	500	Nr 1691-01-01-01	
	Packebo							nr 1653-01-01-01 Sålt 2018	
<b>Mötesplats</b>	Smedjegatan 8	Rönnen 4	2016-06-01 - 2020-09-30	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2016/118	124 064	250	Nr 1651-01-03-01	
	Storgatan 45	Dalhem 1	2016-02-01-2020-09-30	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2016/100	79 320	68	Nr 1680-01-01-04	
<b>Hemtjänstens kontor</b>	Storgatan 12	Gästgivaren 5	2010-03-01-2015-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2011/045	126 994	260	nr 1639-01-02-01	
	Storgatan 12	Gästgivaren 5	2010-03-01 - 2011-08-30	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2011/036	36 000	20	nr 1639-01-03-01 (1639-01-03-02)	
<b>VSBO</b>	<b>Bostad med särskild service, LSS</b>	Ö Allégatan 7	Gäddan 15	2015-04-01 - 2018-12-31	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2015/081	325 216	315	Nr 21 501
	<b>Bostad med särskild service, LSS</b>	Torsgatan 8	Heimdahl 10			363 416		Nr 76-501	
	<b>Uthyr i andra hand</b>	Torsgatan 8	Heimdahl 10	2013-08-01 - t v	3 månader	2018/037	57420	52	Nr 76-008 lgh 1101
	<b>Daglig verksamhet</b>	Framgången	Hagalund 7	19990101-1991231	9 m, före avtalstidens utgång	2001/084	409308	527,5	NR 74-502

Bilaga A, sida 3 av 3

	<b>Knuten</b>			förlängs 1 år				
	<b>Hemtjänstlokal</b>	Ringvägen 17	20120601-20151231	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2012/052	165912	185	nr 61-514 inkl 8 platser med ladduttag
	<b>Fält, ungdomsmott</b>	Stationsgatan 3	20100401-20111231	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 1 år	2012/027	64476	110	nr 01 -503 Fält och ungdomsmottagning
	<b>FUT</b>	Stationsgatan 3	2012-02-01- tv	3 mån	2012/070	83028	100	nr 01-001 2:a våning
	<b>Jourlägenhet</b>	Sturegatan 37 B	2004-06-01 - t v	3 månader	2004/091	47 160	62	Nr 05-016, utöver denna finns 4 s k träningslägenheter
<b>Högekullens fastigheter</b>	<b>Bostad med särskild service</b>	Fågelåsvägen : Älgåsen 4	20090201-20120131	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m		296728	327	plus 25 biutrymmen
<b>Grodan AB</b>	<b>Bostad med särskild service</b>	Stationsgatan Saturnus 2	20050601-20080530	9 m, före avtalstidens utgång förlängs 36 m	2005/076	364584	312	nr 52-9001
<b>Mack Fastighet AB</b>	<b>Daglig sysselsättning</b>	Frideborgsv 15 Bäckaskog 9				326 278		Kontrakt på Fastighetsavdel

## Bilaga B 1 av 2

## Sammanställning av investeringsbehov inom BUN, 2019-22

Investeringar 2019-2022		1a Utbyggnation	1b Omdisponering	1b inventarier	2 Renovering Arbetsmiljö	3 Kök/matsal	4 Idrottssal	5 Rivning	TOTALT (tkr)	2018	2019	2020	2021	2022	TOTALT (tkr)	Elevantal HT 22
Norra kommundelen	Höks förskola								Budget 2018		Budget 2018				Budget 2018	
	Hök	5 100	2 600	700	7 800	5 200			21 400			10 700	10 700		21 400	128
	Svenarum			300	5 700	2 400	5 750		14 150				8 400	5 750	14 150	28
	Byarum F-3	6 400		300			5 750		12 450			6 700		5 750	12 450	51
	Bondstorp F-3			100			5 750		5 850			100		5 750	5 850	22
Vaggeryds tätort	Ny förskola Äviken								Budget 2018	Budget 2018					Budget 2018	
	Fenix		1 000			5 500			6 500		500	6 000			6 500	421
	Östra elverket								Kultur o fritid			Kultur o fritid			Kultur o fritid	
	Hjortsjö 7-9				14 200	3 000			17 200	14 200	3 000				17 200	321
	Vaggeryd södra F-6 NY!	113 200		5 000			26 500		144 700		59 100	59 100	26 500		144 700	311
	Hjortsjö F-6	1 400		100	9 500				11 000		11 000				11 000	311
	Hjortsjö slöjd		8 300	750				375	9 425			9 425			9 425	
	Götafors skola-->förskola		5 200	500			3 000		8 700			8 700			8 700	
Fritiden 2 --> 4 avd	16 000		500				500	17 000					17 000	17 000		
Södra kommundelen	Bullerbyn								Budget 2018	Budget 2018					Budget 2018	
	Fågelfors skolan 7-9				8 650	1 500			10 150	8 650		1 500			10 150	240
	Sörgårdsskolan F-6	54 600		3 000					57 600		28 473	28 473			56 946	254
	Fågelfors skolan F-6			75	7 000				7 075			7 075			7 075	159
	Åker			300	2 500		3 600		6 400			2 800		3 600	6 400	30
Klevshult	1 800		300			5 750		7 850			2 100		5 750	7 850	26	
ÖVRIGT	Renovering förskola				20 000				20 000		5 000	5 000	5 000	5 000	20 000	
	Inventarier (årlig)			8 000					8 000		2 000	2 000	2 000	2 000	8 000	
	Arbetsmiljö (årlig)				4 000				4 000		1 000	1 000	1 000	1 000	4 000	
	Köksinventarier (årlig)			4 000					4 000		1 000	1 000	1 000	1 000	4 000	
<b>SUMMA (samtliga poster)</b>	<b>198 500</b>	<b>17 100</b>	<b>19 925</b>	<b>83 350</b>	<b>20 600</b>	<b>53 100</b>	<b>875</b>	<b>393 450</b>	<b>22 850</b>	<b>111 400</b>	<b>152 000</b>	<b>54 600</b>	<b>52 600</b>	<b>393 450</b>	<b>2 516</b>	
<b>SUMMA (lokalprogram)</b>	<b>198 500</b>	<b>17 100</b>	<b>11 925</b>	<b>75 350</b>	<b>20 600</b>	<b>53 100</b>	<b>875</b>	<b>377 450</b>	<b>22 850</b>	<b>107 400</b>	<b>148 000</b>	<b>50 600</b>	<b>48 600</b>	<b>377 450</b>	<b>2 516</b>	

## Bilaga B 2 av 2

## Ex. Investeringskalkyl Ny Skola i Vaggeryd södra F-6

## Ny skola

Totalkostnad 2018-22:

144 700 000 kr

Nuläge	lå 2017/18	Framtid	lå 2022/23	lå 2025/26	Investering		
Stadier		Stadier	F-6	F-6	Klart (årtal)	Kostnader	
Elevantal		Elevantal	311	322	ht 2020	Ny skola	112 500 000 kr
Kapacitet (Skola)		Behov (Skola)			ht 2020	Inv ny skola	5 000 000 kr
Kapacitet (Fritidshem)		Behov (Fritidshem)	128		ht 2020	Skolgård/lek	500 000 kr
Kapacitet (Kök/matsal)		Behov (Kök/matsal)			ht 2020	Slöjd utsugsanl	200 000 kr
Storlek (m2)		Storlek (m2)			ht 2021	ldh halvsal, inkl inv	26 500 000 kr

## Insatser/Förändringar

Alternativ 1. Ny 2-parallellig F-6-skola för ca 330 elever. Kräver inga ersättningslokaler. Götaforsenheten används som ersättningslokaler vid annan byggnation och bygg senare om till förskola.

Ny skola, lokalyta: Basutrymmen för 14 klasser med personalarbetsplatser ca 2200m<sup>2</sup>, Fritidshem ca 230m<sup>2</sup>, gemensamma samverkande lokaler (slöjd, musik, No-Tk, bibliotek, matsal mm) 730m<sup>2</sup>, Admin och elevvård 280m<sup>2</sup>, tillagningskök 150m<sup>2</sup>, teknikutrymmen mm 100m<sup>2</sup> (delar på vinden?)

Summa 3700-3800m<sup>2</sup>

**Idrottsundervisningslokaler.** Skolan är ca 1,5km från Hjortsjöskolan där idrottsundervisningslokaler finns. Förslag är att bygga en ny idrottssal mm väster om föreslagen plats till skolan. Idrotthall, halvsal 36\*20m +omkl/dusch, förråd personalutrymmen mm, ca 800m<sup>2</sup>



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 225,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on [LinkedIn](#) or [Twitter](#).

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.