



Budget 2020 övergripande

Inledning

Fastighetsnämnden ansvarar för förvaltning av kommunens bebyggda fastigheter och lokaler och utvecklar dessa på uppdrag av kommunfullmäktige. Tekniska kontorets fastighetsavdelning rapporterar till fastighetsnämnden och uppdraget är att på kort och lång sikt förvalta och vårda kommunens fastigheter. Vissa förvaltningsobjekt hyrs in på extern marknad.

Den nya kommunövergripande lokalförsörjningsprocessen kommer fortsätta implementerats i samarbete med övriga förvaltningar med fokus på en effektiv lokalanvändning. Förvaltningen fortsätter sitt arbete med att se över rutiner och processer för vakanta lokaler.

Budgeten för 2020 innebär fortsatta besparingar inom reparationer och tillsyn och skötsel av kommunens bebyggda fastigheter. En fortsatt satsning planeras dock för att fortsätta arbetet med att ta fram en teknisk statusbesiktning. Arbetet fördelas dock ut över flera år. Inventeringen behövs som underlag för arbetet med att ta fram mer långsiktiga underhållsplaner.

Mål

1. Hög kvalitet

Titel	Mål
Fastighetsnämnden har nöjda lokalhyresgäster.	
Nöjd-kund-index (NKI)	61
<ul style="list-style-type: none">Kundnöjdhet mäts genom Nöjd Kundindexundersökning. Denna genomförs vartannat år, nästa år 2020. Målet kan variera över tid kopplat till utrymme i budget.	
<i>Kommentar: Målet är att kundnöjdheten bibehålls då budgeten år 2020 minskas jämfört med år 2018. NKI år 2020 ska vara minst 61% dvs lika år 2018.</i>	

2. Stor valfrihet

Titel	Mål
Inget nämndmål finns inom strategiområdet.	

3. Hög attraktivitet

Titel	Mål
Inget nämndmål finns inom strategiområdet.	



4. Hög effektivitet

Titel	Mål
Fastighetsnämnden är kostnadseffektiv.	
Vakant lokal uthyrd <ul style="list-style-type: none">- En vakant lokal ska vara uthyrd inom målvärdet. Detta gäller för lokaler inom fastighetsnämndens uppdrag och mätpunkten är uppsägningsdatumet. <i>Kommentarer:</i> <i>Kommunens verksamheter vill snabbt lämna lokal efter att nämnden fattat ett sådant beslut, för minsta ekonomiska påverkan. Fastighetsnämnden vill arbeta effektivt ur ett ekonomiskt helhetsperspektiv för kommunen och vill därför starta upp arbetet med en ny uthyrning direkt efter uppsägning. Målvärdet är ett genomsnittsvärde. Vissa av kommunens lokaler är attraktiva på hyresmarknaden, andra lokaler har starkt begränsat användningsområde på grund av detaljplanen. Behovet av en specifik verksamhet i kommunen kan påverka möjligheterna till uthyrning.</i>	1 år
Långsiktig underhållsplan <ul style="list-style-type: none">- Fastighetsförvaltningen ska utvecklas och effektiviseras. <i>Kommentar: Till grund för att ta fram långsiktig 10-årig underhållsplan behöver teknisk statusbesiktning genomföras.</i>	Långsiktig underhållsplan finns för 10 objekt

5. Stark utveckling

Titel	Mål
Danderyds kommuns byggnader har en långsiktig hållbar utveckling.	
Energianvändning <ul style="list-style-type: none">- Energianvändningen ska minska inom målvärdet.	3% per år i genomsnitt över en 5-årsperiod
Fastighetsnämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar.	
Behovsanalys reservkraft <ul style="list-style-type: none">- Utred behov av reservkraft.	Rapport



Budget

Fastighetsnämndens budget för 2020 uppgår till 8,8 mnkr (en budget där intäkterna är 8,8 mnkr högre än kostnaderna). I den har 0,7 mnkr överförts till Kommunstyrelsen jämfört med planeringsförutsättningarna eftersom en tjänst har överförts från Fastighetsnämnden till kommunstyrelsen. Budget för nettointäkter ökar med 2 mnkr jämfört med budget 2019. Även i fastighetsnämndens budget för 2018 respektive 2019 var intäkterna högre än kostnaderna. Budgeten för 2019 var + 6,5 mnkr jämfört med 2017 där budgeten var - 0,3 mnkr, dock lämnade fastighetsnämnden ett överskott på 9,5 mnkr på grund av besparingsinsatser under året.

Drift Fastighetsnämnden 2017 - 2020

Drift (mnkr)	2017 Utfall	2018 Utfall	2019 Budget	2020 Budget
Intäkter	254,9	261,6	265,9	273,4
Kostnader	-245,4	-255,1	-259,4	-264,6
Netto	9,5	6,5	6,5	8,8

Minskningen av nettokostnader beror på stora besparingar inom reparationer samt tillsyn och skötsel av kommunens bebyggda fastigheter, minskning av förbrukning av el och värme, samt minskad ekonomisk satsning på utveckling av fastighetsförvaltningen. Under åren 2020 och 2021 kommer dock teknisk statusbesiktning behöva genomföras som underlag för en mer långsiktig underhållsplan. Arbetet utförs med hjälp av extern sakkunnig, vilket ingår i budgeten.

Kostnadsökningar utöver ram år 2020 finns främst inom löne- och prisökning, vakanshyror och andra hyreskostnader. Marknadsläget för elpriset har höjts kraftigt och detta kommer påverka kommunens elkostnad. Elpriset är höjt med ca 12 öre/kWh jämfört med elpriset vid tidigare år. Fastighetsnämndens objekt förbrukar ca 20 000 000 kWh/år vilket ger en bedömd höjning av elkostnaden med 2,5 mnkr/år.

Budgeten för hyresintäkter år 2020 inkluderar kommande hyresvakanser enligt faktiska uppsägningar. Budgeten beaktar även hyreskostnader för mellanskillnaden i kostnader för inhyrning av paviljonger och möjlig utdebitering till skolverksamheten. Ökning av hyresintäkter kan ske genom hyreshöjningar av lokaler enligt hyresavtal där konsumentprisindex, KPI är styrande. För hyreshöjningar år 2020 gäller KPI i oktober 2019. Prognosen för KPI är +2,4%.

För att möta kostnadsökningar utöver ram år 2020 kommer alltid behovet prövas vid alla typer av ersättningsrekryteringar. Fastighetsnämndens resurser och kompetens inom personalgruppen har analyserats avseende framtida kompetensbehov och utmaningar i fastighetsförvaltningen. Digitalisering och ökat



fokus på säkerhetsfrågor ställer krav på kompetensutveckling. Samhällets och hyresgästernas krav på ökad servicenivå och snabb kommunikation gör att resursbehovet inte kommer att minska. Exempelvis innebär ökad säkerhet med passersystem i våra byggnader en ökad administration. En förändring i fastighetsbeståndet, omfattningen av förvaltningsuppdraget eller investeringsbudgeten skulle ge en påverkan på nämndens resursbehov. På kontoret pågår ett arbete att utveckla och effektivisera fastighetsförvaltningen för att möta ökade krav på kostnadseffektivitet och servicenivå.

Kostnader som inte inkluderas i budget

Vid försäljning av fastigheter ska ett eventuellt restvärde skrivas av på innevarande års driftbudget. Detta är en kostnad som inte ingår i fastighetsnämndens budget men som bör beaktas i kommunens försäljningskalkyl.

Under budgetåret kommer flera hyresvakanser uppstå då Bildningsförvaltningen önskar lämna hyresavtalet innan hyrestidens utgång. För faktiska uppsägningar av hyresavtal är summan 4,2 mnkr. Bildningsförvaltningen har även aviserat att ytterligare önskemål om att lämna lokaler i förtid kan komma, till ett värde om 1,5 mnkr. Om fastighetsnämnden ska belastas med dessa kostnader om totalt 5,7 mnkr ser förvaltningen att kompensation behöver erhållas i rambudgeten.

Vid avveckling av paviljonger finns en kostnad för paviljongleverantören att demontera paviljongerna samt en kostnad för fastighetsnämnden att återställa marken. Tidigare har denna kostnad ingått i beställarnämndens budget. Om fastighetsnämnden ska belastas med även denna kostnad om 0,9 mnkr behöver kompensation erhållas i rambudget.

Uppdrag från Kommunstyrelsen

Fastighetsnämnden kommer tillsammans med kommunledningskontoret fortsätta utreda vilka principer som bör gälla då en verksamhet har behov av att tomställa lokaler. Detta arbete med riktlinjer för lokaluppsägningar har inletts under 2019. Utgångspunkten för översynen ska vara bästa ekonomiska utfall för kommunen, effektiv lokalförsörjning samt konkurrensneutralitet.

**Driftbudget**

Driftbudget (mnkr)	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022
Intäkter	269,3	265,9	273,4		
Kostnader	-258,6	-259,4	-264,6		
Nettokostnader	10,7	6,5	8,8	1,8	1,8
Förändring i mnkr		-4,2	2,3	-7	0

Nämndens driftbudget

Driftbudget per verksamhet	Budget 2018	Budget 2019	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022
Fastighetsförvaltning	10,7	6,5	8,8	1,8	1,8
Totalt:	10,7	6,5	8,8	1,8	1,8

*Driftbudget per verksamhet***Intäkter:**

Hyrorna budgeteras till 273,4 mnkr. Detta är en höjning med 7,5 mnkr jämfört med budget 2019.

I förvaltningen av hyresavtal är hyreshöjningen kopplad till KPI (Konsumentprisindex). Både för hyresavtalen med kommunens egna verksamheter samt för hyresavtal med privata utförare baseras hyreshöjningen år 2020 på en prognostiserad indexhöjning på 2,4 procent.

Verksamhetens intäkter 2021 och 2022 baseras endast på indexuppräkning. Hyreshöjningar i samband med färdigställande av investeringsprojekt ingår inte.

Kostnader:**Driftkostnader**

Den fasta avtalsbundna kostnaden samt tillkommande löpande kostnader för tillsyn och skötsel, reparationer, försäkringsskador och skadegörelse beräknas uppgå totalt till 65 mnkr. Motsvarande budget för år 2019 var 67 mnkr. Skillnaden beror på minskad budget för tillsyn och skötsel av mark och byggnader samt reparationer. Fastighetsavdelningen kommer att tillämpa stramare riktlinjer för åtgärder i kommunens fastigheter för att klara budget. Vinterkostnaderna har budgeterats till 3 mnkr i likhet med genomsnittligt utfall under perioden 2014 till 2018. Vinterkostnader ingår i posten tillsyn och skötsel.

Mediaförsörjningen omfattar kostnader för olja, fjärrvärme, el och vatten. För år 2019 beräknas den totala kostnaden bli 28,2 mnkr, jämfört med 27,5 mnkr för år 2019. Ökningen av budget beror på prishöjning på elmarknaden. Dock motverkas prishöjningen till stor del av att kontoret genomfört långsiktiga strategiska



drifteffektiviseringar under en 10 årsperiod och minskat energianvändning från 250 kWh/kvm till 150 kWh/kvm.

Externa hyror (gällande inhyrda lokaler, bostäder och paviljonger) beräknas uppgå till 48,3 mnkr, jämfört med 45 mnkr för år 2019. Differensen beror främst på förändrad inhyrning av paviljonger vid Mörbyskolan, Enebybergs skola, Stocksundsskolan och Enebydungens förskola, samt höjning för inhyrning av Odinslunds vård- och omsorgsboende.

Administrativa kostnader

Administrationen omfattar löner för anställd personal, konsulter och övriga administrativa omkostnader. Personalkostnaden för egen anställd personal belastar driftbudget med motsvarande 4,7 procent av fastighetsavdelningens totala kostnader, jämfört med år 2019 då andelen var 5,2 procent. I posten övriga administrativa omkostnader ingår kostnader för centraladministration.

Kapitalkostnad

Kapitalkostnad är 101,2 mnkr och omfattar avskrivningar och ränta (internränta 1,5 procent). Kapitalkostnaden kommer att öka med 3,5 mnkr med anledning av aktivering av genomförda investeringar under år 2019.

Plan 2021-2022

Förslag till driftbudget 2021 och 2022 är ram om +1,8 mnkr. I budgeten ingår ökade insatser på tillsyn och skötsel samt reparationer av kommunens byggnader. Förvaltningen föreslår en ökad insats för att hålla byggnader i god funktion. I budgeten ingår även en bedömning om ökad vakansgrad i fastighetsbeståndet.

Riskanalys

För kontoret finns en risk att budgeterade neddragningar av tillsyn och skötsel samt reparationer påverkar fastigheterna så att funktion och utseende försämrar på längre sikt. Hyresgästerna kommer då att drabbas och behovet av planerat underhåll kommer att på längre sikt öka i omfattning och även uppstå tidigare än med en högre driftbudget. Det är inte önskvärt att minskningen av driftbudgeten för tillsyn och skötsel samt reparationer består över tid.

Budgeten för driftkostnader har inga marginaler. Det innebär exempelvis att budgetposten för vinterkostnader, som är baserad på utfall de fem senaste åren, skulle kunna överskridas om det blir en snörik säsong eller mycket halkbekämpning krävs i utemiljön på kommunens fastigheter.

Hyresvakanser i kommunens verksamhetslokaler är svårbedömd på lång sikt. Flera uppsägningar av skol- och förskolelokaler är aviserade och det finns en osäkerhet i möjligheten att hitta nya hyresgäster till verksamhetslokaler med speciella ändamål, som inte konkurrerar på samma marknad som kommunens verksamhet.

Vid försäljning av kommunens fastigheter ska ett eventuellt restvärde i fastigheten skrivas av på innevarande års driftbudget. Vid tidigare försäljningar



har restvärdet belastat fastighetsnämndens budget. Inga sådana medel finns avsatta i budget 2020.

Ytterligare en ekonomisk risk är om pågående investeringsprojekt läggs ner. Nedlagda kostnader bokförs då som förgäveskostnader och belastar innevarande års driftbudget.

Investeringar

Investeringsbudgeten inkluderar även en uppskattad kalkyl över de projekt där beslut från fullmäktige ännu inte tagits.

Kostnadsökning 2022 beror på beräknad produktionsstart av tillbyggnad och renovering av Stocksundsskolan samt korttidsboende på kvarteret Ginnungagap.

- **Ram, drifteffektiviseringar** Projektet innehåller utbyte och modernisering av bergvärmepumpar, modernisering av styr- och reglersystem, installation av solceller samt installation av LED-belysning med närvarostyrning.
- **Ram, inomhusmiljö.** Under 2020 planeras bland annat för LED-belysning och nyinstallationer inom ventilation för att flexiblare nyttjande av lokaler.
- **Ram, myndighetskrav.** Projektet skall åtgärda myndighetskrav . Det kan vara brandsäkerhet, renoveringsåtgärder av hissar samt åtgärder kopplat till mål om en giftfri miljö.
- **Ram, verksamhetsanpassningar.** Projektet anpassar lokaler utifrån verksamhetens uppdrag och finansieras genom tilläggshyra
- **Ram, tillfälliga lokaler och bostäder.** Avser exempelvis tillfälliga skollokaler för utökning av kapacitet och tillfälliga bostäder.
- **Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld.** Med anledning av kommunstyrelsens beslut om åtgärder för att hantera hot och våld i skolor och förskolor budgeteras även under 2020 för åtgärder för exempelvis förstärkning av skalskydd och insynsskydd.
- **Ram, säkerhet och klimatförändringar.** Fastighetsnämnden föreslår att avsätta medel för att stärka robustheten i fastigheternas reservsystem vid el- och fjärrvärmeavbrott samt skydd mot klimatförändringar. Här ingår även kostnader för utredning och projektering.
- **Planerat underhåll för byggnader och utemiljö.** Budgeten för planerat underhåll föreslås öka med 10 mnkr jämfört med 2019 i syfte att höja underhållsnivån i kommunens fastigheter kopplat till att teknisk statusbesiktning genomförs och att arbete med en mer långsiktig underhållsplan påbörjas.



- **Kevingskolan.** Investeringsprojekt avser en skola för 700 elever och en fullstor idrottshall. Diskussion pågår om vilket behov skolan har.
- **LSS-boende, Stationsvägen.** Detaljplanearbete pågår, dock har kostnadsbilden förändrats på grund av säkerhetskrav från intilliggande Roslagsbanan och prognosen är att avsatta medel inte räcker till. Diskussion pågår om ändrad lokalisering av LSS-boendet då förvaltningen ser andra mer kostnadseffektiva lösningar som för närvarande utreds. Budgetförslag och prognos baseras på ändrad lokalisering.
- **Enebybergs pensionärsbostäder.** I Enebybergs pensionärsbostäder finns stort behov av takrenovering och efterfrågan hos hyresgäster på luftvärmepump är stort. Beslut i kommunstyrelsen inväntas om fortsättning.
- **Mörbyskolan.** Sista delen av renovering och byggåtgärder för bättre tillgänglighet avslutas under inledningen av år 2020.
- **Mörbybadet, renovering.** Budgeten om 5 mnkr för 2019 avser renovering av befintligt bad, och är ett prioriterat urval av åtgärder enligt förstudie. Syftet är att hålla Mörbybadet i funktion under kommande 5-10 år, tills nytt bad är på plats.
- **Stocksundsskolan.** Projekt kring tillbyggnation avser tillbyggnad, renovering av den befintliga skolan samt trafikåtgärder inom fastigheten.
- **Grindstugan ombyggnad.** Bygglov för LSS-boendet är överklagat. Byggproduktion beräknas slutföras under 2020.
- **Ekologen 1, kompletterande lägenhet.** Projektet att komplettera befintligt LSS-boende med ytterligare en lägenhet är pausat på grund av besparingskrav.
- **Stockholmsvägen 40B, Grindstugan.** Byggproduktion för bostadshus med två lägenheter är pausat på grund av besparingskrav.
- **Korttidsboende Ginnungagap.** Detaljplanearbete pågår. Program- och projekteringsarbete kommer att fortsätta under 2020.
- **Enebybergs skola.** Nytt uppdrag om programarbete för att ersätta paviljonger med permanenta skolbyggnader och se över idrottshallen kan inkomma under senare delen av 2019.
- **Långängsskolan.** Nytt uppdrag för att öka kapaciteten i Stocksundsområdet. Utökning föreslås ske på Långängsskolan istället för på Stocksundsskolan då detta är mer kostnadseffektivt.



Nedanstående tabell visar budgeten och plan för investeringsprojekten för varje år mellan 2019 och 2022 samt en prognos för det faktiska utfallet 2019.

Projekt(mnkr)	Budget 2019	Prognos 2019	Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022
Ram, driftseffektiviseringar	-11,2	-10	-10	-10	-10
Ram, inomhusmiljö	-12	-12	-12	-12	-12
Ram, myndighetskrav	-2	-1	-6	-6	-6
Ram, verksamhetsanpassningar	-5	-0,5	-5	-5	-5
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	-10		-5	-5	-5
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld	-1,5	-0,2	-2	-2	-2
Ram, säkerhet och klimatförändringar			-2	-2	-1
Planerat underhåll	-37,3	-38	-45	-45	-45
Kevingskolan *	-3,7	-0,5	-3	-2	1
Stationsvägen 18, LSS- boende	-8,9	-1	-2	-18	0
Pensionärsbostäder Enebyberg *	-11		-11	-11	-11
Mörbyskolan	-35	-31,7	-5	0	0
Mörbybadet	-9,9	-1,3	0	0	0
Stocksundsskolan, tillbyggnad och trafikåtgärder *	-4,5	-1	-5	-1	-50
Svea 1, ombyggnad		-4	-11	0	0
Ekologen 1, kompletterande lgh*	-2,8		0	-2,8	0
Stockholmsvägen 40B, Grindstugan	-4,1	0	0	-5	0
Korttidsboende Ginnungagap*	0	-1	-2,5	-5	-50
Enebyberg skola , *			-2	-2	-5
Långängsskolan*			-15	0	
Projekt avslutade 2019	-60,4	-4,8			
Netto	-219,3	-107	-143,5	-134	-201

Alla nämndens investeringsprojekt

**Budgetförslaget är en prognos och genomförandebeslut för projektet är ännu ej taget. **Nytt projekt under budgetperioden.*

**Översikt projekt över år**

Nedanstående tabell visar fastighetsnämndens investeringsprojekt som har tilldelade medel för respektive projekt vilka löper över flera år. Första kolumnen redovisar det ekonomiska utfallet för projekten från att de startades till och med slutet av juni 2019. Det finns även med en prognos för utfallet för den tid projektet fortgår samt en avvikelse för prognosen mot de tilldelade medel.

Projekt (mnkr)	Utfall per 2019-06-30	Tilldelade medel	Prognos	Avvikelse
Kevingskolan	-3,7	-5,7**		
Stationsvägen 18 LSS-boende	-1,3	-34	-20	+14
Enebybergs pensionärsbostäder	-3,4**	0	-33	-33
Mörbyskolan	-39,8	-56	-61	-5
Mörbybadet	-0,4	-5	-5	0
Stocksundsskolan	-0,9	-2,5	-100 till -300	
Svea 1, ombyggnad	-1,4	-16	-16	0
Ekologen 1, kompletterande lägenhet	-0,1	-3,7**	-0,1	+3,6
Stockholmsvägen 40 B	-1,1	-5		
Korttidsboende Ginnungagap	-0,4	-0,5		
Enebybergs skola (ev nytt uppdrag)	0	0		

** Avser pilotprojekt.