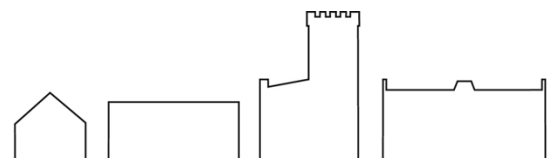


Nämndens verksamhetsplan 2022

Fastighetsnämnd



Innehållsförteckning

Inledning	3
Nämndens ansvar och uppgifter	3
Nämndens utvecklingsområden	4
Mål	5
Hög kvalitet.....	6
Stor valfrihet	6
Hög attraktivitet	6
Hög effektivitet	7
Stark utveckling	8
Budget	9
Investeringar	10
Uppdrag	12
Strategiska avtal	13

Inledning

Anvisning

I detta inledande avsnitt har ledningen för förvaltningen/verksamheten möjlighet att lyfta fram det som är av vikt för kommande verksamhetsår. Inledningen ska innehålla en kortare sammanfattning av prioriteringar och inriktning för kommande år som sedan beskrivs mer i detalj senare i verksamhetsplanen.

Kommunens lokaler har ett behov av långsiktigt underhåll och en större budget för det planerade underhållet gör det möjligt att långsiktigt förbättra lokalernas status. Ett av fokusområdena kommer att vara på ett antal större ny- och ombyggnadsprojekt vars arbete kommer kräva insatser från många kompetenser och pågå över flera år.

Den nya kommunövergripande lokalförsörjningsprocessen kommer fortsätta implementeras i samarbete med övriga förvaltningar med fokus på en effektiv lokalanvändning. En översyn av hyresintäkterna är inledd och arbetet kommer fortsätta under året.

Nämnden kommer från och med 2022 att organisera fastighetsförvaltningen i affärsområden för att skapa en tydlighet i ansvarsområden, öka specialiseringsgraden och underlätta dialog och utveckling tillsammans med hyresgäst. Nämnden kommer att tillsammans med hyresgäster utveckla en effektiv samarbetsmodell med tydligare roller och gränssnitt med syfte att främja strategisk planering och effektivare åtgärdsinsatser.

Nämndens ansvar och uppgifter

Anvisning

I detta avsnitt ska nämndens ansvar, uppgifter och uppdrag beskrivas kortfattat. Fokus i detta avsnitt är nämndens ordinarie verksamhet och grunduppdrag.

Avsnittet kan exempelvis innehålla information om:

- Organisation
- Nämndens grunduppdrag
- Styrande dokument

Avsnittet ska ge en bild av verksamhetens ordinarie uppdrag och ramen för verksamheten. Det som är ordinarie verksamhet bör inte återges i övriga rubriker i verksamhetsplanen där fokus är utveckling.

Fastighetsnämnden ska

1. vara lokalförsörjningsansvarig för all kommunal verksamhet som bedrivs i egen regi. Det innebär att nämnden förutom förvaltningen av kommunens egna fastigheter även svarar för inhyrning av de externa lokaler som används i den kommunala verksamheten,
2. bevaka att de kommunala fastigheterna hyrs ut och används på ett ekonomiskt och effektivt sätt,
3. beakta energifrågorna vid byggande, underhåll och drift av kommunala bostäder, lokaler och anläggningar som faller inom nämndens ansvarsområde,
4. tillse att kommunen har både en lång- och kortsiktig planering av underhållet av kommunens fastigheter så att önskad funktion vidmakthålls över tid.

5. lägga fram förslag till stadgar, taxe- och avgiftsbestämmelser samt i övrigt utarbeta förslag som är påkallade inom nämndens ansvarsområde.

Nämndens utvecklingsområden

Anvisning

I detta avsnitt ska ges en kort beskrivning av nämndens utvecklingsområden och hur arbetet med dessa utvecklingsområden kommer prioriteras kommande år. Alla målformuleringar och målvärden utgår ifrån dessa utvecklingsområden och prioriteringar. Vad som ska utvecklas och prioriteras utreds i förarbetet inför verksamhetsplaneringen och beror på en rad faktorer. Sammanfattat är det dels verksamheternas behov av förändring baserad på bland andra lagändringar, politiska ambitioner, medborgarnas förväntningar etc. och dels verksamheternas förutsättningar och därmed förmåga att åstadkomma önskad förändring som avgör vad som ska utvecklas och prioriteras och hur det ska göras.

Från den första januari 2022 ska fastighetsförvaltandet indelas i affärsområden. Genom att göra den indelningen kommer Fastighetsnämnden att kunna skapa en större likvärdighet mellan fastighetsobjekt inom samma verksamhetskategori. Förvaltaren för respektive affärsområde kommer att kunna bygga upp en unik kompetens med en högre specialiseringsgrad som kommer fastighetsobjekten samt våra hyresgäster till godo. Med en högre specialiseringsgrad ökar även möjligheten till att utveckla en strategisk planering tillsammans med verksamheten. Denna planering kommer att vara en nyckelfaktor inför kommande investeringsprojekt där behovsanalyser och ett mer djuplodande arbete kommer att kunna föregå upprättandet av projektdirektiv.

Fastighetsnämnden är drivande i utformningen av en arbetsmodell för lokalförsörjningsfrågor. Modellen inrymmer ett antal samarbetsfora där ansvarsområden tydliggörs och där grundtanken är att enskilda frågor i möjligaste mån endast ska hanteras av ett samarbetsforum. Modellen är en förvaltningsöverskridande matrisstruktur med syfte att skapa effektiva samarbetsfora organiserade och bemannade utifrån respektive förvaltnings uppdelning av formella beslutsmandat. Modellen övertar inget ansvar över linjeorganisationen, modellen påvisar skikt för inom vilka linjeroller aktuella fastighets-/lokalfrågor inom Danderyds kommun ska hanteras. Modellen appliceras i löpande förvaltnings-/driftfrågor, för större investeringsprojekt skapas särskilda styrgrupper. Under det närmaste året kommer gemensamma träffar att hållas för att konkretisera och fastställa rutiner.

Fastighetsägande och fastighetsförvaltning är ett långsiktigt åtagande som förutsätter planering och strategiskt ställningstagande för att säkerställa en god ekonomisk förvaltning. Det har under många år upprättats underhållsplaner för kommunens fastigheter, dessa underhållsplaner har dock till stora delar varit relativt kortsiktiga och åtskilda från hyresgästernas långsiktiga verksamhetsplanering. I och med att genomförda underhållsinvesteringar binder kapital i de enskilda fastigheterna är det ur ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv centralt att även hyresgästernas långsiktiga perspektiv i respektive fastighet inkluderas som en dimension till den inom Fastighetsnämnden upprättade underhållsplanen.

Kommunens lokaler har ett behov av långsiktigt underhåll och en större budget för det planerade underhållet gör det möjligt att långsiktigt förbättra lokalernas status i en högre utsträckning. Fastighetsnämnden kommer under 2022 att fokusera på att strukturera upp arbetet med en tydligare hantering av lokal- och fastighetsrelaterade frågor. En del i det arbetet är att skapa fleråriga förvaltningsplaner som skall bygga på statusbesiktningar, upprättade underhållsplaner samt hyresgästernas långsiktiga planering. En förvaltningsplan ska fungera som ett instrument att vägleda i besluten kopplade till underhåll, utveckling samt avveckling. Förvaltningsplanerna kommer att vara ett verktyg i att rikta underhållsinvesteringar till objekt med låg risk för förändring utifrån funktions- eller efterfrågeförändringar. Förvaltningsplanerna ska vara ett beslutsunderlag för att i tid

kunna välja att genomföra analyser av alternativa lokaliseringslösningar, skapa budgetutrymme och förbereda nödvändiga tillstånd.

En viktig beståndsdel i vägledning inför strategiska investeringsbeslut är en tydlig och korrekt kostnadsföring på objektsnivå och helst på byggnadsnivå. Ett arbete med en mer noggrann uppdelning samt en tydligare kostnadsföring på objektsnivå samt byggnadsnivå skall prioriteras för att få bättre underlag till strategiska investeringsbeslut. En viktig del för att säkerställa detta är nödvändigt ekonomiskt systemstöd och det förutsätter en nära dialog med KLK ekonomi som är systemägare.

Inom nämnden kommer ett tydligare ekonomiskt ansvar att fördelas med ett utvecklat budget- och prognosarbete. I detta arbete ska en tydligare uppdelning av åtgärdsposter genomföras och följas upp. Syftet med detta är att kunna följa kostnadsutvecklingen och koppla utvecklingen på aktivitetsnivå till genomförda investeringssatsningar och på så sätt påverka det långsiktiga driftutfallet positivt. Nyckeltal inom centrala områden för interna samt externa jämförelser skall utvecklas.

Under året kommer intäkts- och kostnadsanalys på objektsnivå att vara i fokus och kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet med hyresmodellen. Tydliga resultaträkningar på objektsnivå skall upprättas och tydligt visa alla utfördelade kostnader. I samband med detta arbete ska rutinerna kopplade till hyressättning i samband med verksamhetsanpassning revideras och förtydligas.

Kommunens byggnader har en långsiktigt hållbar utveckling genom att nämnden fortsätter fokusera på en minskad energianvändning. Parallellt med det tekniska energiarbetet behöver fokus även ligga på fortsatta lokaleffektiviseringsåtgärder där nämnden tillsammans med hyresgäster ser möjligheter till anpassning av den totala lokalytan till framtida behov.

Under 2021 har tillämpning av projektdirektiv påbörjats för de större investeringsprojekten. Nämnden ser behov av att bidra till en utveckling av arbetet före och i de löpande investeringsprojekten. Nämnden ser ett behov av att utveckla den, av kommunfullmäktige, fastställda lokalförsörjningsprocessen. Tydliggöranden behöver göras för att skapa en mer transparent process där en samsyn finns rörande begrepp, beslutspunkter och gränssnitt mot beställare och behovsägare.

Mål

Anvisning

I detta avsnitt ska nämndens verksamhet planera arbetet med respektive nämndmål för kommande verksamhetsår.

Ni kan inte skapa nämndmål eller nyckeltal från denna rapportmall utan endast öppna och arbeta med dem som redan är inlagda i nämndens verksamhetsplan som nås via menyn "Planering" - "Verksamhetsplan".

Rapporteringen sker antingen direkt i vyn "Verksamhetsplan" och rubriken "Verksamhetsplan" i respektive nämndmåls "Ändra-fönster" som ni når genom att klicka på skiftnyckel-ikonen som visar sig när ni för muspekaren över det mål ni vill rapportera.

Ni kan även nå nämndmålets Ändra-fönster via denna rapportmall genom att klicka på den blå rutan "Ändra information i nytt fönster" som finns längst upp i högra hörnet i rapporteringsvyn för det aktuella nämndmålet.

Verksamhetsplan

I detta avsnitt ska nämndens verksamhet beskriva hur arbetet med målet ska ske under kommande verksamhetsår. Beskrivningen ska vara en sammanfattande text av det som nämndens verksamheter har för avsikt att uppnå under kommande år. Detta ska inte vara en detaljerad

beskrivning utan mer allmänt hållen. Det ska ses som en sammanfattande information till nämnden av arbetet med respektive mål under kommande år. Fokus ska ligga vid VAD som ska uppnås snarare än HUR det ska göras.

Exempel:

Danderyds kommun kommer under 2020 att arbeta för att öka tillgängligheten för kommunens invånare genom att fortsatt utveckla kommunens Kontaktcenter. Att erbjuda en väg in till mer effektivt samordnad kommunikation och service för kommunens invånare och företagare är viktigt för att vara en tillgänglig organisation och skapa förutsättningar för insyn och inflytande.

Nyckeltal

Nämndens nyckeltal kopplade till nämndmålet kommer att inkluderas i rapporten. Nyckeltal skapas i vyn "Verksamhetsplan".

Ni kan nå era skapade nyckeltal från rapportmallen genom att gå in på det nämndmål som nyckeltalet är kopplat till och scrolla ned i rapportera vyn, nyckeltalen ligger efter era planeringstexter, längst ned i vyn. Där har ni möjlighet att gå in i "uppföljningsvyn" för respektive nyckeltal genom att klicka på ikonerna med pennan och blocket.

Hög kvalitet

Danderyds kommun erbjuder service och tjänster av hög kvalitet. Detta innebär att kommunens invånare och näringsliv erbjuds ett gott bemötande, hög tillgänglighet och delaktighet i kontakt med kommunens verksamheter. Kommunen strävar efter öppen dialog där kommunens invånare, föreningar och organisationer ges möjlighet till inflytande. Danderydsborna ska erbjudas en bra och attraktiv service. En positiv utveckling av de kommunala kärnområdena skola, barn- och äldreomsorg skall sättas i fokus.

Nämndmål: Fastighetsnämndens hyresgäster är nöjda med lokalerna

Målet är att kundnöjdheten bibehålls över året. Omställning till fastighetsförvaltning i affärsområden kommer att möjliggöra ett fördjupat samarbete med hyresgästerna, där den långsiktiga planeringen underlättas. En utvecklad samarbetsmodell i lokalfrågor kommer att underlätta effektiv hantering av volymfrågor och skapa ett effektivare samarbete mellan hyresvärd och hyresgäst.

Nyckeltal	Mål 2022
Nöjd-kund-index (NKI) angivet i procent	61%

NKI genomförs vartannat år. För år 2020 var målet 61% och utfallet var 56%.

Stor valfrihet

Danderyds kommun erbjuder stor valfrihet i kommunens service och tjänster. Detta innebär att kommunens invånare kan välja inom den kommunalt finansierade servicen utifrån individens önskemål och förutsättningar.

Hög attraktivitet

Danderyds kommun är en attraktiv kommun att bo, leva och verka i. Här kombineras den moderna trädgårdsstaden med hållbar stadsmiljö. Kommunen är trygg och säker och erbjuder goda möjligheter för hälsa och välbefinnande. Kommunen ger goda förutsättningar för ett varierat utbud

av fritids- och kulturaktiviteter. Danderyds kommun är en attraktiv arbetsgivare som ger möjlighet för medarbetare och chefer att utvecklas.

Hög effektivitet

Danderyds kommuns verksamheter samverkar och gör rätt prioriteringar för att nå effektivitet. God ekonomisk hushållning ska vara en vägledande princip för all kommunal verksamhet. Danderyds kommun ska ha en låg kommunalskatt

Nämndmål: Fastighetsnämnden är kostnadseffektiv

En viktig åtgärd för att uppnå målet om kostnadseffektivitet är att minimera andelen vakanta ytor inom fastighetsnämndens lokalbestånd vid varje givet mättillfälle. Kostnadseffektivitet gäller för hela kommunen och är även en del i fastighetsnämndens målbild. Utifrån dessa grundläggande premisser är det viktigt att arbeta för optimala lösningar för såväl beställarnämnd som fastighetsnämnd.

Andelen vakanta ytor, sett utifrån det totala beståndet, påverkas av flera olika faktorer. Vid beslut om nedläggning eller flytt av verksamheter önskar ofta hyresgästen att lokalen kan frånträdas i samband med utflyttning och inte då hyrestiden löper ut för att på så sätt uppnå minsta ekonomiska påverkan. För att minimera vakanstiden för en lokal och arbeta effektivt ur ett ekonomiskt helhetsperspektiv för kommunen måste arbetet därför fokusera på att teckna nya avtal med hyresgäster så nära inpå det önskade frånträdesdatumet som möjligt.

En annan faktor som påverkar vakansgraden är att vissa av kommunens lokaler är attraktiva på hyresmarknaden medan andra lokaler har starkt begränsat användningsområde på grund av detaljplanebestämmelser. Behovet av en specifik verksamhet i kommunen kan även påverka möjligheterna till uthyrning. Nämnden har i sitt arbete att förhålla sig till kommunens uthyrningsstrategi som antogs av kommunfullmäktige år 2020. Strategin syftar till att all uthyrning ska vara långsiktig och föregås av en kommunövergripande analys av nytta, ekonomi och strategiska överväganden. Strategin implementeras löpande och ger därför nämnden en förutsägbarhet i sitt arbete med att tillhandahålla ändamålsenliga och ekonomiskt genomtänkta lösningar för det kort- och långsiktiga lokalbehovet.

Nyckeltalets målvärde är ett genomsnittsvärde för året. Nämnden arbetar för att vara kostnadseffektiv genom att minska tiden för hur länge en lokal är vakant och på så sätt hålla den relativa vakansgraden nere till 2% av det totala beståndet. Nyckeltalet för verksamhetslokaler räknas fram utifrån uthyrningsbar BRA. För bostäder används BOA som mått. En yta räknas som vakant endast då det inte finns något aktivt hyresavtal. En tomställd lokal som är förhyrd räknas därmed inte som "vakant".

Under tidigare år har upprättade underhållsplaner haft ett relativt sett kort tidsperspektiv och någon praktisk tillämpning för att värdera åtgärder kontra risk har inte genomförts. Fastighetsägande och fastighetsförvaltning är ett långsiktigt åtagande som förutsätter planering och strategiskt ställningstagande för att säkerställa en god ekonomisk förvaltning. Det är svårt att betrakta underhållsplaneringen isolerad från hyresgästers lokalbehov och lokalefterfrågan. I och med att genomförda underhållsinvesteringar binder kapital i de enskilda fastigheterna är det ur ett långsiktigt ekonomiskt perspektiv centralt att även hyresgästernas långsiktiga verksamhetsplanering kopplas till respektive fastighetsobjekt och inkluderas som en dimension till den inom Fastighetsnämnden upprättade underhållsplanen. Ur ett fastighetsägarperspektiv är det avgörande att kunna göra långsiktiga planer för förvaltning där såväl underhållsinsatser som funktionsbedömningar vägs mot fastighetsobjektets ekonomiska livslängd.

Fleråriga förvaltningsplaner skall bygga på statusbesiktningar, upprättade underhållsplaner samt hyresgästens långsiktiga planering. En förvaltningsplan ska fungera som ett instrument att vägleda i besluten kopplade till underhåll, utveckling samt avveckling. Förvaltningsplanerna kommer att vara ett verktyg i att rikta underhållsinvesteringar till objekt med låg risk för förändring utifrån

funktions- eller efterfrågeförändringar. Förvaltningsplanerna ska vara ett beslutsunderlag för att i tid kunna välja att genomföra analyser av alternativa lokaliseringslösningar, skapa budgetutrymme och förbereda nödvändiga tillstånd. Till 2024-12-31 ska förvaltningsplaner vara upprättade för alla förskolor och grundskolor.

Nyckeltal	Mål 2022
Andelen vakant yta ska understiga 2% sett till det totala beståndet av lokaler eller bostäder som förvaltas av nämnden.	<2%
Antal långsiktiga underhållsplaner antagna under året	10

Stark utveckling

Danderyds kommun utvecklar och förbättrar ständigt den service och de tjänster som kommunen erbjuder. Företag erbjuder goda förutsättningar att etablera sig och verka i kommunen. Danderyd präglas av en god och hälsosam miljö och kommunens verksamheter arbetar för en långsiktig hållbar utveckling. Omvärldsanalys, utvärdering och digitalisering är grunden för innovativ utveckling i kommunens arbete.

Nämndmål: Danderyds kommun byggnader har en långsiktig hållbar utveckling

Vår satsning på energisparåtgärder är en viktig del i arbetet att skapa ett hållbart fastighetsbestånd. Fastighetsnämnden kan genom investering i tekniska installationer skapa förutsättningar för en långsiktig hållbar utveckling genom att nämnden fortsätter fokusera på en minskad energianvändning. Investeringar som syftar till att reducera energianvändningen förutsätter en effektiv fastighetsdrift som arbetar aktivt med planering och optimering. Parallellt med det tekniska energiarbetet behöver fokus även ligga på mjuka frågor och beteenden där hyresgästen har en avgörande roll i den faktiska energianvändningen. Tillsammans med hyresgästen kan tekniska kontoret sätta hållbarhet i fokus genom att teckna gröna hyresavtal. De drifteffektiviseringar som skett under de senaste 10 åren har minskat energianvändningen från 250 kWh/kvm till 150 kWh/kvm.

Fastighetsnämnden har sedan tidigare fattat beslut om att, vid större investeringsprojekt, följa det certifieringssystem som inrättats av Sweden Green Building Council. Att arbeta med Miljöbyggnad innebär exempelvis ett aktivt arbete med byggnadens energiprestanda, säkerställa ett bra inomhusklimat med god tillgång till dagsljus. Inriktningen är att i samband med projektering följa de 16 indikatorer inom områdena energi, inneklimat och material som ligger till grund för Miljöbyggnad Silver, men med krav Guld inom energi. Fastighetsnämnden har fattat beslut om att certifiering för en byggnad ska ske senast i maj 2022, detta datum kommer dock inte att kunna hållas. Den byggnad som tidigast kan komma att omfattas av en certifiering är Ginnungagap.

Nyckeltal	Mål 2022
Energianvändning ska minska	>3%

3% per år i genomsnitt över en 5-årsperiod.

För 2020 var utfallet 5,5%.

Nämndmål: Fastighetsnämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar

Fastighetsnämnden ska stärka robustheten utifrån säkerhet- och klimatförändringar.

Fastighetsnämnden genomförde 2019 en förstudie med förslag till komplettering med reservkraft vid 3 förvaltningsobjekt, Vasaskolan, Norrängsgården samt Tallgården.

Fastighetsnämnden har i denna förstudie lämnat en bedömning om de förväntade investeringsbeloppen. Någon formell driftkostnadsberäkning eller hyresberäkning har dock inte genomförts då Fastighetsnämnden inte har mottagit någon beställning från annan förvaltning.

Något specifikt nyckeltal för 2022 kan inte sättas då det är beroende av andra nämnders beslut.

Budget

Anvisning

I detta avsnitt ska nämndens verksamheter redogöra för nämndens budget som fastställts av kommunfullmäktige samt respektive nämnd. Verksamheten har möjlighet att kommentera kommande års budget i detta avsnitt. Ni kan använda samma information som lämnades i tabeller och text som i budgetarbetet. Två tabeller för drift finns med. En tabell för drift total, och en tabell för drift per verksamhet. Använd de tabeller som lämnades i samband med budgetarbetet.

Kopiera in tabellen för driftbudget från Excel in i tabellen nedan.

1. Markera tabellen för driftbudget i Excel.
2. Klicka på Ctrl-C (kopiera)
3. Ställ pekaren i cellen längst upp till vänster i tabellen nedan.
4. Klicka på Ctrl-V (klistra in)

När tabellen är inkopierad:

1. Klicka på rad 1, en meny öppnas, välj "Formatera" - "Titelrad".
2. Klicka på sista raden, en meny öppnas, välj "Formatera" - "Summerad"

Fastighetsnämndens budget för 2022 uppgår till 0 mnkr (netto). Nämndens nettokostnader minskar med 4,5 mnkr jämfört med budget 2021. Nettokostnadsminskningen beror främst på att driftprojektet Mörby centrum har avslutas under 2021 och inte fortgår under 2022. De största förändringarna inom fastighetsnämndens budget är förändringar inom hyresintäkter samt kapitalkostnader. Förändringar i hyresintäkterna kan delvis förklaras av ökade interna hyror för lokaler i Mörby centrum. Budgeten för fastighetsnämnden år 2020 var ett positivt resultat om 8,8 mnkr. Fastighetsnämndens (exklusive drift nya lokal i Mörby centrum) budget 2021 var ett positivt resultat om 4,3 mnkr. För 2022 till 2024 planeras det att fastighetsnämnden ska uppnå ett nollresultat.

	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024
Nettokostnader (mnkr)	-1,2	-4,5	0	0	0
Förändring i mnkr		3,3	-4,5	0	0

Förändring i %		275%	-100%	0%	0%
----------------	--	------	-------	----	----

Intäkter

Hyrorna budgeteras till 275,1 mnkr för år 2022. Detta är en ökning med 8 mnkr jämfört med budget 2021. Detta kan till viss del förklaras av att fastighetsnämnden får ökade interna hyror för de nya lokalerna i Mörby centrum. Däremot blir det minskade intäkter för fastighetsnämnden då olika verksamheter har lämnat olika lokaler samt att vissa paviljonger inte längre används 2022. 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 2022 på en prognostiserad indexhöjning på 1,1 procent. För bostäder beräknas hyreshöjningen till 1 procent. Verksamhetens intäkter 2023 och 2024 baseras endast på indexuppräknning.

Kostnader

Driftkostnader Den fasta avtalsbundna kostnaden samt tillkommande löpande kostnader för tillsyn och skötsel, reparationer, försäkringsskador och skadegörelse beräknas totalt uppgå till 65 mnkr jämfört med 68 mnkr 2021. Inom driftkostnader har budgeten för det fasta driftavtalet ökat men budget för tillsyn och skötsel av mark samt reparationer har minskat. För reparationer bedöms kostnaden minska som en följd av kommande arbete med tydligare styrning av åtgärder. Utfallet bedöms också påverkas av att mer resurser avsätts till planerade underhållsåtgärder. Vinterkostnaderna har budgeterats till 2 mnkr i likhet med genomsnittligt utfall under perioden 2015 till 2020. Vinterkostnader ingår i posten tillsyn och skötsel.

Mediaförsörjningen för kommunens fastigheter omfattar kostnader för olja, fjärrvärme, el och vatten. För år 2022 beräknas den totala kostnaden bli 27,5 mnkr, jämfört med budget på 28,5 mnkr för 2021. Från tidpunkten för budget har elpriset stigit markant och trots viss fluktuation kommer elpriset för 2022 att bli högre än bedömningen som gjordes under våren 2021. Externa hyror (gällande inhyrda lokaler, bostäder och paviljonger) beräknas uppgå till 49,8 mnkr, jämfört med budgeten för 45,5 mnkr för år 2021. Detta innebär ökade kostnader på 4,3 mnkr. Det kan till största del förklaras av ökade kostnader för lokaler i Mörby centrum.

Administrativa kostnader Administrationen omfattar löner för anställd personal, konsulter och övriga administrativa omkostnader. Personalkostnaden för egen anställd personal belastar driftbudget med motsvarande 3,3 procent av fastighetsavdelningens totala kostnader, jämfört med utfallet för år 2019 var andelen densamma. I posten övriga administrativa omkostnader ingår kostnader för centraladministration. Under 2022 ser fastighetsnämnden utvecklingsbehov inom systemstöd för projekt och förvaltning, samt satsning på teknisk statusbesiktning till en budgeterad kostnad om ca 3 mnkr. De administrativa kostnaderna omfattar 9 procent av fastighetsnämndens totala kostnader

Kapitalkostnad Kapitalkostnadsbudget för 2022 är 107,4 mnkr och omfattar avskrivningar och ränta. Kapitalkostnaden kommer att öka med 3,3 mnkr jämfört med budget 2021 och 14 mnkr jämfört med prognosen för kapitalkostnader för 2021. Kostnaderna ökar därför att det finns omfattande investeringsprojekt som aktiveras senare än planerat. Kapitalkostnaderna omfattar 39 procent av fastighetsnämnden totala kostnader.

Ansvar	Budget föregående år	Budget helår 2022
Fastighetsförvaltning	-4,5	0
Summa	-4,5	0

Investeringar

Anvisning

I detta avsnitt ska nämndens verksamheter kortfattat redogöra för eventuella investeringar som kommer att ske under kommande verksamhetsår.

Investeringsprojekt inom fastighetsnämnden för 2022–2024 består dels av planerade investeringsprojekt och pågående investeringsprojekt.

De planerade investeringsprojekten består av olika investeringsprojekt inom olika raminvesteringar som totalt för 2022 blir 106 mnkr.

- Ram, drifteffektiviseringar. Projektet innehåller utbyte och modernisering av bergvärmepumpar, modernisering av styr- och reglersystem, installation av solceller samt installation av LED-belysning med närvarostyrning. Budget för 2022 blir 10 mnkr vilket är oförändrat från 2021.
- Ram, inomhusmiljö. Under året planeras bland annat för nyinstallationer inom ventilation för ett mer flexibelt nyttjande av lokaler. Budget för 2022 blir 12 mnkr, vilket är oförändrat från 2021.
- Ram, myndighetskrav. Projektet ska åtgärda myndighetskrav. Under 2022 kommer fokus ligga på brandsäkerhet, elsäkerhet samt hissar. Budget för 2022 blir 13 mnkr, vilket är en ökning med 3 mnkr jämfört med 2021. Ökningen kan delvis förklaras av att projekten myndighetskrav och säkerhet samt klimatförändringar sammanfogas 2022.
- Ram, verksamhetsanpassningar. Projektet anpassar lokaler utifrån verksamhetens uppdrag och finansieras genom tilläggshyra. Budgeten ökar från 2 mnkr 2021 till 10 mnkr år 2022. Ökningen bedöms vara nödvändig eftersom övriga verksamheter inom Danderyds kommun har lyft fram behov av lokalförändringar år 2022.
- Ram, tillfälliga lokaler och bostäder. Avser exempelvis tillfälliga skollokaler för utökning av kapacitet och tillfälliga bostäder. Budget för 2022 blir 1 mnkr vilket är oförändrat mot 2021 års budget.
- 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 2022 för åtgärder för exempelvis förstärkning av skalskydd och insynsskydd. Budget för 2022 blir 3 mnkr vilket är oförändrat mot 2021 års budget.
- Ram, planerat underhåll. Budgeten för planerat underhåll av byggnader och utemiljö blir 57 mnkr vilket är oförändrat mot 2021 års investeringsbudget. Istället minskas driftbudgeten för reparationer. Detta bedöms som ett mer långsiktigt och kostnadseffektivt nyttjande av kommunens resurser.

De pågående investeringsprojekten består av nedanstående projekt för vissa objekt. För Kevingskolan är investeringsprojektet pausat och nya direktiv avseende inriktningsbeslut väntas.

- LSS-boende, Agronomen. Fastighetsnämnden har fått i uppdrag av kommunstyrelsen av att ta fram lokalprogram inför genomförandebeslut samt ett förslag till LSS-boende på fastigheten Agronomen 7. Fastighetsnämnden beviljades 2 miljoner för detta.
- Enebybergs pensionärsbostäder. I Enebybergs pensionärsbostäder finns stort behov av takrenovering och efterfrågan hos hyresgäster på luftvärmepump är stort. Beslut i kommunstyrelsen inväntas om fortsättning.
- Stocksundsskolan. Programarbete inför genomförandebeslut. I detta projekt inkluderas en eventuell kapacitetsökning i Långängsskolan, Stocksund.
- Korttidsboende Ginnungagap. Programarbete fortsätter under 2022 i en nära dialog med byggherren för det intilliggande vård- och omsorgsboendet samt medborgare i närområdet.
- Enebybergs skola. Programarbete för att ersätta paviljonger med permanenta skolbyggnader och se över idrottshallen fortsätter under året. Programarbetet resulterar kommande år i underlag för Kommunfullmäktiges genomförandebeslut.

Investeringar fastighetsnämnden budget 2022 plan 2023 och 2024

Pågående projekt	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Prognos 2021	Beslutad total budget
Kortidsboende Ginnungagap	2,0			2	3,5
LSS-boende Agronomen 7	1,4			0,6	2,0
Stocksundsskolan	2,5			3	5,0
Enebybergsskolan	3,5			1,5	5,0
Enebybergs pensionärsbostäder	0,0			0	0,0
Summa pågående projekt	9,4			7,1	15,5

Planerade projekt	Budget 2022	Plan 2023	Plan 2024	Prognos 2021	Beräknad total budget
Ram drifteffektiviseringar	10,0	10,0	10,0		30,0
Ram inomhusmiljö	12,0	12,0	12,0		36,0
Ram myndighetskrav	13,0	13,0	13,0		39,0
Ram verksamhetsanpassningar	10,0	10,0	10,0		30,0
Ram tillfälliga lokaler och bostäder	1,0	1,0	1,0		3,0
Ram åtgärder för skydd mot hot och våld	3,0	3,0	3,0		9,0
Ram planerat underhåll	57,0	57,0	57,0		171,0
Summa planerade projekt	106,0	106,0	106,0	0	318,0

Summa investeringar	115,4	106,0	106,0	7,1	333,5
----------------------------	--------------	--------------	--------------	------------	--------------

Uppdrag

Anvisning

I detta avsnitt ska enbart de uppdrag som kommunfullmäktige och/eller kommunstyrelsen har fördelat på nämnder/verksamheter beskrivas kortfattat. Uppdrag från nämnderna ska inte tas upp här.

Dnr	Ärenderubrik	Beskrivning befintligt uppdrag
KS 2015/04182017-06-19 § 54	Ny Kevingskola vid Jungfrun 2 m fl förnyat planuppdrag	1. Byggnadsnämnden. Ta fram förslag till detaljplan för ny Kevingskola inom Jungfrun 2 m fl 2. Fastighetsnämnden. Ta fram programhandling för ny Kevingskola

Dnr	Ärenderubrik	Beskrivning befintligt uppdrag
		inom Jungfrun 2 m fl.
KS 2020/03382020-09-21 § 128	Planeringsinriktning för LSS-boende på Agronomen 7 och avbrytande av planuppdrag på Djursholm 2:218	Kommunstyrelsen uppdrar till fastighetsnämnden att ta fram programhandlingar för LSS-boende på Agronomen 7. Kommunstyrelsen ger byggnadsnämnden i uppdrag att avbryta planuppdrag avseende fastigheten Djursholm 2:218
KS 2016/04582017-02-13 §23	Skolan 20, Stocksund, Stocksundsskolan- medel för framtagande av program	Kommunstyrelsen uppdrag till fastighetsnämnden att genomföra programarbete och anvisar fastighetsnämnden 2 mnkr för uppdraget.
KS 2016/01582020-03-30 §37KS 2016/01582021-10-04 §112	Planeringsinriktning för utbyggnad av skollokaler och idrottshall, Enebybergs skola. Justerad planeringsinriktning för detaljplanearbetet för Enebybergs skola	Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att ta fram programhandlingar för nya skollokaler och idrottshall. Kostnaden ryms inom nämndens befintliga investeringsram. Kommunfullmäktige ger byggnadsnämnden i uppdrag att förnya planuppdraget för fastigheterna Orren 30, 31 samt Blåklockan 1. Uppdrag till BN att fortsätta detaljplanearbete utan begränsning av totalyta om 1600kvm. Uppdrag till fastighetsnämnden att återrapportera förstudie till kommunstyrelsen.
KS 2019/02392019-09-30 §138	Hemställen från fastighetsnämnden om framtagande av programhandlingar för projektet korttidsboende Ginnungagap	Kommunstyrelsen godkänner att fastighetsnämnden tar fram programhandling för projektet Ginnungagap. Kostnaden ryms inom nämndens befintliga investeringsram.
KS 2019/0335	Uppdrag till fastighetsnämnden att riva byggnaden på fastigheten Segelbåten 6 (Baldersvillan)	Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att riva byggnaden "Baldersvillan" på fastigheten Segelbåten 6 senast utgången av 2021.
KS 2020/0477	Uppdrag till fastighetsnämnden att riva byggnaden på fastigheten Danderyd 2:22	Kommunfullmäktige ger fastighetsnämnden i uppdrag att riva byggnaden på fastigheten Danderyd 2:22 senast utgången av 2021.
KS 2019/0375	Uppdrag att utreda förutsättningarna och alternativen för ett nytt kommunarkiv	Kommunstyrelsen ger fastighetsnämnden i uppdrag att utreda förutsättningarna för och ta fram alternativ för ett nytt kommunarkiv. Utredningen ska lämnas till kommunstyrelsen senast den 31 mars 2022.

Strategiska avtal

Anvisning

I detta avsnitt beskriver nämnden hur uppföljning av de strategiska avtalen ska ske under kommande år och hur resultatet av detta ska redovisas till nämnden. Redovisningen ska ske i delårsrapporten samt i årsredovisningen. Uppföljningen ska kopplas till nämndens måluppfyllelse. När ett avtal gäller verksamheter inom flera nämnder ansvarar respektive nämnd

för sin del av avtalet. Förvaltningschefen på varje förvaltning är ansvarig för avtalen som tillhör förvaltningen och utser en avtalsansvarig för respektive avtal.

Uppföljningen av strategiska avtal följer kommunens riktlinjer för uppföljning och insyn. Fastighetsnämndens strategiska avtal är Avfallshämtning av källsorterade fraktioner, Drift- och avhjälpande underhåll – fastigheter, Ramavtal byggtreprenader 1,5-25 msek.

Uppföljningen omfattar bland annat kontroll av kreditvärdighet och giltiga försäkringar, men också hur beställningsrutinerna fungerar och om fakturorna är korrekta. Att rätt pris tas ut och att rätt tjänst levereras är en grundläggande förutsättning för avtalsuppfyllelse.