

Årsredovisning 2021

Fastighetsnämnd

Innehåll

1. Nämndens ansvar och uppgifter	3
2. Verksamhetschefens kommentar till resultatet.....	3
3. Viktiga händelser i verksamheten	4
4. Måluppfyllelse	5
5. Personal.....	8
6. Ekonomi	8
6.1 Driftredovisning.....	8
6.2 Investeringsredovisning.....	10
7. Intern kontroll	11
8. Risker	11
9. Strategiska avtal	12
10. Prestationer och nyckeltal.....	12

1. Nämndens ansvar och uppgifter

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.

Utöver det förvaltar fastighetsnämnden kommunägda Djursholm ABs och Studievägen ABs fastigheter.

2. Verksamhetschefens kommentar till resultatet

Pandemin har, som för övriga delar av kommunen och samhället i stort, dominerat det gångna året. De restriktioner och de negativa konsekvenser som det har föranlett har onekligen inneburit stora utmaningar att bedriva det progressiva och utvecklande arbete som önskats. Den tidigare höga personalomsättningen har föranlett att ett flertal medarbetare har påbörjat sina anställningar under pandemin med de utmaningar det ger. Mot den bakgrunden har stora utvecklingssteg ändå uppnåtts, där initieringen av arbetet med en samarbetsmodell för lokalfrågor, förberedelser för omställning till förvaltning uppdelad i affärsområden samt en utveckling mot en tydligare ekonomisk styrning är mest framträdande.

Pandemin har haft en betydande negativ inverkan på avdelningens underhållsarbeten samt övriga investeringsåtaganden. Under året har därför fokus primärt legat på underhållsarbeten utomhus vilka har minimerat riskerna för ökad smittspridning. Under sommaren har ett antal projekt genomförts i beståndets skollokaler dock har pandemin resulterat i förseningar i materialleveranser. Dessa har dels resulterat i icke planerade provisoriska lösningar dels i störningar för nämndens hyresgäster då tidplanerna har förskjutits. De uppkomna förseningarna har delvis bidragit till att investeringsvolymen som kunnat realiserats blev lägre än prognostiserat.

Fastighetsnämnden lämnar ett positivt resultat jämfört med budget. Flera av fastighetsnämndens mål uppfylls, dock inte målet om minskad energianvändning vilket beror på flera orsaker. Kostnadsutfall avseende media har en negativ avvikelse gentemot föregående år. År 2021 var ett markant kallare år jämfört med 2020. Det har resulterat i högre energikostnader då spetsvärme har varit nödvändig för att kunna bibehålla temperatur och komfort. Under året har ett antal driftstörningar på värmepumpsanläggningar inträffat där reservdelar och reparation har försenats med anledning av pandemin, vilket i sin tur har resulterat i en markant högre kostnad för värmeproduktion. Den negativa avvikelsen gentemot föregående år visar, oavsett temperatur och inträffade driftstörningar, på förbättringspotential i den löpande driftoptimeringen som ska inrymmas i driftentreprenaden. Under året har ett omfattande arbete bedrivits kopplat till myndighetsbesiktningar samt tillhörande myndighetsåtgärder vilket i enlighet med plan har föranlett ett något högre kostnadsutfall än budgeterat. Det är främst nödvändiga åtgärder kopplat till brandskydd som har prioriterats och denna prioritering kommer att fortsätta även under 2022.

En lägre investeringsnivå sedan tidigare år samt en eftersläpande aktivering av kapital har resulterat i lägre kapitalkostnader än budgeterat. Årets lägre utfall avseende kapitalkostnader bedömdes i ett tidigt skede ge utrymme för ombokningar där förstudiekostnader för investeringsprojekten Ginnungagap, Stocksundsskolan, Enebybergsskolan skulle tas på driftresultatets direkt tagna investeringskostnader. Detta utrymme medgavs dock inte på helårsbasis då Fastighetsavdelningen genomförde två rivningar under året som inte hade inkluderats i budget 2021. Dessa rivningar rörde Jägmästarvillan samt Baldersvillan.

Under verksamhetsåret färdigställdes också kommunens nya lokaler i Mörby Centrum. Ett projekt som försenats över tid på grund av förseningar av centrumombyggnationen. De sista verksamheterna kunde flytta in under hösten och det nya biblioteket har invigts.

3. Viktiga händelser i verksamheten

Ett större underhållsprojekt på Mörbyskolan har genomförts med förbättrad utomhusmiljö, ny entré samt omfattande åtgärder inomhus på såväl installationer som ytskikt. På Långängsskolan har belysningsåtgärder genomförts som ett led i att minska energiförbrukningen. Ett större sammanhållet projekt har genomförts där ett flertal objekt, däribland Svalnässkolan, Ösbyskolan och Vasaskolan, har åtgärdats med målning av fasader. Vid Vasaskolan, Ryttargården har renoverade och isolerade fönster monterats. Vid Ekebysskolan har dessutom plåttaket målats om. Vid Danderyds gymnasium har ett omfattande renoveringsarbete genomförts där alla ljudbafflar i aulan har säkrats och renoverats. Vid Danderydsgården har återställandet efter vattenskadan slutförts.

Vid Kevingeskolan har anpassningar och renoveringar genomförts för att kunna inrymma särskoleverksamheten. Nya mindre grupperum har skapats och ny RWC har byggts och ett nytt kök har monterats. I samband med dessa åtgärder har belysning och ventilation uppgraderats, nya fönster har monterats och en ny lekmiljö har anlagts utomhus.

Arbetet har fortsatt med att säkerställa en enhetlig kartläggning av fastighetsobjekten. En mall för statusbesiktningar har tagits fram inom avdelningen. Statusbesiktningarna finns nu integrerade i verksamhetssystemet DK360. Kartläggningarna ligger till grund för riktade säkerhetsinvesteringar under 2022. Under året har en upphandling av nya hissar vid Kevinge seniorboende genomförts med arbeten som kommer att påbörjas under inledningen av 2022.

Omställningsarbetet från geografisk indelning till organisering inom specialiserade affärsområden har fortsatt och fullt ut kommer omställningen att gälla från den första januari 2022. Under våren och sommaren har ett arbete bedrivits för att utveckla den ekonomiska uppföljningen inom avdelningen. Till hjälp har en ekonom hyrts in för att utveckla budget- och prognosarbetet. Arbetet syftar till att öka uppföljningsmöjligheterna inom de fastighetsdriftspecifika disciplinerna och samtidigt möjliggöra en tydligare resultaträkning per objekt samt per affärsområde.

Ett arbete har drivits inom avdelningen där en samarbetsmodell för att organisera och strukturera lokalfrågor har utarbetats. Samarbetsmodellen ska leda till ett effektivare samarbete i såväl operativa som strategiska lokalfrågor. Formerna kring detta samarbete kommer att läggas under inledningen av 2022.

Arbetet med framtagandet av en mall för särskilda bestämmelser samt en enhetlig gränsdragningslista kopplade till hyreskontrakten för lokaler har fortsatt under våren och sommaren. Mallarna kommer enligt plan att implementeras från första januari 2022.

Under årets första kvartal tillträdde en ny Fastighetschef som har analyserat avdelningens utvecklingsområden. Det har varit en fortsatt utmaning att stora delar av arbetet har bedrivits på distans och det har varit en särskilt stor utmaning då avdelningen har ett antal nya medarbetare. Det är en exceptionell situation som har varit rådande och förutom att lära känna kollegor på distans har interaktioner med kunder också varit lidande under pandemin.

Avdelningen har under året varit aktiv i arbetet med analys av kommunens bestånd av seniorbostäder i Enebyberg. Ett tjänsteutlåtande med en framtida ekonomisk prognos inkluderande nödvändiga reinvesteringsåtgärder har presenterats för Fastighetsnämnden och ärendet överlämnades till Kommunstyrelsen för vidare inriktningsbeslut.

Under sommaren 2021 flyttade Tekniska kontoret och Plan- och exploateringskontoret in i sina nya kontorslokaler. I samband med invigningen av demokratijubileets invigning i början av september öppnade kommunens nya entré i Mörby centrum och en vecka senare, 11 september invigdes biblioteket. Under december månad flyttade slutligen IT-avdelningen in och då kommer samtliga ca 6 000 kvm att ha tagits i bruk.

Avdelningen har under året fortsatt arbetet med ett antal större investeringsprojekt. I slutet av året vann detaljplanen för det nya korttidsboendet i Djursholm laga kraft och arbetet med utformningen av ett tekniskt program samt funktionskrav har fortsatt tillsammans med socialförvaltningen. I Enebyberg har ett intensivt förstudiearbete bedrivits. Olika alternativ har studerats för att över tid kunna skapa en effektiv och väl sammanhållen skolenhet vid Enebyskolan samt Brageskolan och därmed avveckla de skolmoduler som har hyrts in. Vid Stocksundsskolan har avdelningen aktivt drivit arbetet för att skapa underlag till ett nödvändigt detaljplanearbete.

4. Måluppfyllelse

1. 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

Nämndsmål	Bedömning	Trend
1.1 Fastighetsnämndens hyresgäster är nöjda med lokalerna.	○	-

Kommentar:

Målet är att kundnöjdheten bibehålls över året. Mätning genomförs inte 2021 och utvärderas därför inte under 2021.

Nyckeltal	Kön	Utfall 2021	Mål 2021	Mål 2022	Bedömning	Trend
1.1 Fastighetsnämndens hyresgäster är nöjda med lokalerna.						
Nöjd-kund-index (NKI) angivet i procent					○	-

2. 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

Nämndsmål	Bedömning	Trend
Inget nämndsmål finns inom strategiområdet.	○	-

Nyckeltal	Kön	Utfall 2021	Mål 2021	Mål 2022	Bedömning	Trend
-----------	-----	-------------	----------	----------	-----------	-------

3. 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

Nämndsmål	Bedömning	Trend
Inget nämndsmål finns inom strategiområdet.	○	-

Nyckeltal	Kön	Utfall 2021	Mål 2021	Mål 2022	Bedömning	Trend
-----------	-----	-------------	----------	----------	-----------	-------

4. 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

Nämndsmål	Bedömning	Trend
4.1 Fastighetsnämnden är kostnadseffektiv	●	-

Kommentar:

Under året har en ny mall för statusbesiktningar utarbetats, målet är att information kring byggnadernas status sett till olika discipliner ska dokumenteras och lagras på ett likvärdigt sätt. Statusbesiktningarna resulterar i en åtgärdsplan med en flerårig tidshorisont, en åtgärdsplan som kommer att ligga till grund för avdelningens framtida underhållsplanering. Fastighetsnämnden har som mål att inga verksamhetslokaler som nämnden avser att hyra ut ska stå utan hyresintäkter mer än 12 månader. Fastighetsnämnden har de senaste 2 åren fått in flertalet uppsägningar. Framförallt rör det sig om utbildningslokaler samt externt inhyrda lokaler, exempelvis kontorslokaler och skolmoduler. Då tekniska kontorets hyresavtal med externa fastighetsägare samt modulleverantörer löper parallellt med den interna hyresgästens har intäktsbortfall kunnat undvikas. Gällande kommunägda lokaler där uppsägning inkommit fanns det den 31 december 2021 ingen lokal där intäktsbortfallet överstigit 12 månader. Tekniska kontorets bedömning är därmed att målet helt uppfyllts.

Nyckeltal	Kön	Utfall 2021	Mål 2021	Mål 2022	Bedömning	Trend
4.1 Fastighetsnämnden är kostnadseffektiv						
Antal långsiktiga underhållsplaner antagna under året		15	10		●	-
Vakant lokal uthyrd inom x år		1	1		●	-

5. Stark utveckling

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

Nämndsmål	Bedömning	Trend
5.1 Danderyds kommun byggnader har en långsiktig hållbar utveckling.		-

Kommentar:

Under 2021 har de flesta hyresgästerna återgått till en verksamhet som mer liknar den som bedrevs före pandemin, energianvändningen för många fastigheter uppvisar därför liknande värden som 2019 och tidigare. Energianvändningen för 2021 uppvisar större avvikelser gentemot år 2020, delvis med anledning av ett av hyresgästerna ökat lokalanvändande. Pandemin har haft negativa effekter på tillgång till och leveranser av reservdelar till tekniska installationer, vilket har resulterat i mer energiåtgång vid stillestånd i värmepumpar.

För värme ses en ökning uppgående till 13,7 % i jämförelse med år 2020, vid en jämförelse mot 2019 ses däremot en minskning med 0,9 %. Verksamhetsel samt fastighetsel ökade för 2021 jämfört med 2020 med 9,3 % samt med 6,3 % jämfört med 2019. Den ökade energianvändningen i jämförelse med år 2020 kan till huvuddelen förklaras av de nedstängningar som skedde som en följd av pandemin. Den ökade elanvändningen kan till viss del förklaras av utökade drifttider för ventilationen som en följd av pandemin.

Energimålet är att energianvändningen ska minska med 3 % årligen som ett genomsnitt över den senaste 5-årsperioden. I nuläget nås en minskning med 2,1 %, denna underprestation kan inte enbart förklaras av effekter av pandemin eller brist på reservdelar för att upprätthålla funktion i värmepumpar. Det finns en förbättringspotential i det löpande driftoptimeringsarbetet som nuvarande driftentreprenör ska utföra. Driftoptimering förutsätter kontinuerligt arbete och en löpande bevakning och justering vid eventuella avvikelser, här ser vi en försämrad kvalitet sett över en flerårsperiod.

5.2 Fastighetsnämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar.		-
---	--	---

Kommentar:

Under 2019 lät avdelningen göra en förstudie som syftade till att redovisa de anläggningar som skulle lämpa sig för installation alternativt inkoppling av reservkraftaggregat. Arbetet med djupare analys av kommunens behov av reservkraft och prioritering i potentiella anläggningar har inte drivits framåt under den pågående pandemin. En dialog kommer att föras med Kommunledningskontoret under 2022 för att utröna såväl behov, prioritering som potentiella utredningskostnader för ett fortsatt arbete och eventuellt genomförande.

Nyckeltal	Kön	Utfall 2021	Mål 2021	Mål 2022	Bedömning	Trend
5.1 Danderyds kommun byggnader har en långsiktig hållbar utveckling.						
Energianvändning ska minska		2%	3%			-
5.2 Fastighetsnämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar.						
Behovsanalys reservkraft		0	1			-

5. Personal

Nedanstående sammanställning visar antal person och antalet årsarbetare jämfört föregående år.

Personalstatistik Fastighetsnämnden 2021

		Antal personer	Antal årsarbetare	Antal årsarbetare 2020	Förändring
Månadsavlönade	Tills vidare	14	14.00	12.0	2.0
Månadsavlönade	Visstid			2.0	-2.0
Månadsavlönade	Samtliga Anställningsformer	14	14.00	14.0	0.0
Timavlönade	Visstid	1	0.00		0.0
Timavlönade	Samtliga Anställningsformer	1	0.00		0.0

Den huvudsakliga personal analysen för hela tekniska kontoret utförs i tekniska nämndens årsredovisning eftersom nämnden har personalansvar för hela tekniska kontoret. Personalomsättning för verksamhetsåret har varit 0 procent jämfört med 50 procent år 2020. Sjukfrånvaro var 1,2 procent år 2021 jämfört med 1,8 procent år 2020.

6. Ekonomi

För år 2021 redovisar nämnden en positiv avvikelse mot budget på 0,4 miljoner kronor vilket motsvarar 8,9 procent av budgeterade nettokostnader. Avvikelsen beror främst på lägre kostnader än budgeterat och då framför allt lägre kapitalkostnader.

6.1 Driftredovisning

Nedanstående sammanställning visar nämndens intäkter och kostnader jämfört med budget och föregående

Driftredovisning Fastighetsnämnden 2021

	Budget 2021	Utfall 2021	Avvikelse Mnkr	Avvikelse %	Utfall 2020
INTÄKTER	267.1	264.5	-2.6	-1.0%	267.3
KOSTNADER	-271.6	-268.6	3.0	-1.1%	-267.1
Nettokostnader	-4.5	-4.1	0.4	-9.1%	0.2

Fastighetsnämnden hade 2021 intäkter på 264,5 mnkr mot budgeterade intäkter om 267,1 mnkr vilket ger en negativ avvikelse mot budget på 2,6 mnkr. En avvikelse på 1 procent. Anledningarna till den lägre intäktsnivån beror till viss del på ett budgetfel som har uppstått där en datainhämtning har lett till en missvisande post om 1,6 mnkr. Vidare blev den faktiska KPI-höjningen lägre än budgeterat vilket medför minskade hyresintäkter för fastighetsnämnden, denna indexavvikelse innebär en på helårsbasis lägre intäktsnivå uppgående till 1,4 mnkr.

Fastighetsnämnden hade 2021 kostnader på 268,6 mnkr mot budgeterade kostnader om 271,6 mnkr, vilket ger en positiv avvikelse mot budget på 3,0 mnkr. En avvikelse på 1,1 procent. Avvikelsen förklaras till stor del av att kapitalkostnaderna uppgick till 92,5 mnkr mot en budget på 106,6 mnkr vilket är en positiv budgetavvikelse på 14,1 mnkr. Det beror till största delen av att investeringsprojekt har aktiverats senare än vad det ursprungligen planerades för. Under

senare delen av året har ett intensivt arbete bedrivits för att kunna genomföra aktivering av tidigare genomförda investeringsåtgärder, en aktivering som kommer att få genomslag under inledningen av 2022. Det är värt att notera att avvikelsen i kapitalkostnader inte innebär att kostnaderna uteblir utan att utfallet i praktiken förskjuts till nästkommande budgetår. Som ett led i att förbättra ekonomistyrningen har ett förtydligande avseende ansvar för projektavslut samt tillhörande dialog rörande aktivering skett under året och som en följd härav kommer ett rutinförtydligande att ske.

Mediakostnaderna uppgick till 27,1 mnkr, vilket innebär en positiv budgetavvikelse på 1,4 mnkr. Den kan till största delen förklaras av att fastighetsnämnden har fått lägre elkostnader än budgeterat.

Övriga positiva budgetavvikelser gällande kostnader för fastighetsnämnden uppgår totalt till 8,4 mnkr för 2021.

De positiva avvikelserna motverkas av negativa budgetavvikelser inom t ex hyreskostnader. Kostnaderna för olika hyror landar för 2021 på 55 mnkr vilket är en negativ avvikelse gentemot budget om 5,6 mnkr. Denna avvikelse har uppkommit dels med anledning av en kostnadsökning kopplad till inhyrningen av lokalytorna i Mörby centrum dels på grund av en kostnadsökning gentemot Djursholm AB. En hyreskostnad har under ett antal års tid inte betalats till Djursholm AB för hyra av fastigheten som inrymmer driftkontoret. Detta reglerades under 2021 och orsakade en merkostnad uppgående till 2,7 mnkr. Ytterligare förklaring till underskottet är att hyreskostnaderna för Djursholms slott fick en negativ avvikelse mot budget på 1,2 mnkr. Avvikelsen beror på att hyreskostnad har uteblivit tidigare och reglering genomfördes 2021.

Kostnader för kring åtgärder inom myndighetskrav har en negativ avvikelse gentemot budget om 1,8 mnkr vilket är ett resultat av ett målmedvetet arbete med statusbesiktningar samt framtagande av riktade åtgärdsplaner.

Konsultkostnaderna har en negativ avvikelse gentemot budget om 3,6 mnkr. Förklaringar till avvikelser gentemot budget är nyttjandet av konsulter i Mörby centrumprojektet, där förseningar i projektet har föranlett ett ändrat nyttjande av externa konsulttimmar jämfört med vad som budgeterades. Förseningarna i projektet har även resulterat i en förskjutning i debitering av kostnadshyran för de nya lokalerna, vilket balanserar de ökade konsulttimmarna. Till de ökade konsultkostnaderna kan även kopplas att en fastighetscontroller har hyrts in för att stärka upp arbetet kopplat till ekonomistyrning samt att det under året har genomförts 15 statusbesiktningar.

Direkt tagna investeringskostnader uppgår till 2 mnkr, här inryms rivningarna av Baldersvillan samt Jägmästarvillan. Vidare inryms vissa utredningskostnader kopplade till projektet Enebybergsskolan samt Stocksundsskolan.

Övriga negativa budgetavvikelser för kostnader inom fastighetsnämnden uppgår till total 7,9 mnkr.

6.2 Investeringsredovisning

Årets investeringar uppgår till 130,9 mnkr vilket innebär lägre utgifter än budget med 60,9 mnkr. Fastighetsnämnden har föreslagit till kommunfullmäktige att ca 18 mnkr från 2021 investeringsbudget skall överföras till 2022 års investeringsbudget.

Investeringsredovisning Fastighetsnämnden 2021

Projekt	Budget helår	Utfall helår	Avvikelse (Budget-Utfall) kr	Avvikelse (Budget-Utfall) %
Verksamhetsanpassningar nya lokaler Mörby C	-19,8	-13,3	6,5	32,8%
Kevingskolan, uh	-2,0	-0,1	1,9	95,0%
Stocksundsskolan - tillbyggnad och trafikåtgärder	-6,9	-2,6	4,3	62,3%
Grindstugan, Svea 1		-0,4	-0,4	
Korttidsboende Ginnungagap	-6,8	-1,2	5,6	82,4%
Enebybergsskolan	-4,0	-2,3	1,7	42,5%
LSS Agronomen 7	-10,0	-0,6	9,4	94,0%
Kv Sjukhuset, Invernesshöjden - Förvärv bostadsrätter	-35,0	-36,1	-1,1	-3,1%
Enebybergs pensionärsbostäder - Renovering	-11,0	0,0	11,0	100,0%
Ram, Drifteffektiviseringar	-10,0	-6,6	3,4	34,0%
Ram, Inomhusmiljö	-12,0	-9,3	2,7	22,5%
Ram, Myndighetskrav	-10,0	-6,1	3,9	39,0%
Ram, Planerat underhåll	-57,0	-44,6	12,4	21,8%
Ram Tillfälliga lokaler & bostäder	-1,0	0,0	1,0	100,0%
Ram, säkerhet & klimatförändringar	-1,0	0,0	1,0	100,0%
Ram, Verksamhetsanpassning	-2,0	-6,3	-4,3	-215,0%
Ram, åtgärder för skydd mot hot & våld	-3,0	-0,8	2,2	73,3%
Övriga avslutade projekt		-0,6	-0,6	
Summa alla projekt	-191,5	-130,9	60,6	31,6%

Myndighetskrav. Under året har inventering av främst brandsäkerhetsåtgärder prioriterats och arbetet fortsätter med intensitet under hösten. Det sker nu en strukturerad kartläggning som mynnar ut i statusbesiktningar med tillhörande åtgärdsplaner. Överskottet av investeringsmedel är främst en effekt av det förberedande arbete som krävs för att kommande år genomföra effektiva investeringsåtgärder, men är även en effekt av att det har varit problem för leverantörer att få material levererat.

Investeringsmedel för energieffektiviseringar samt satsningar på förbättrat inomhusklimat, här har 15,9 mnkr förbrukats av en total budget uppgående till 22 mnkr. Anledningen till att inte

alla medel har kunnat nyttjas är dels en effekt av pandemin dels att dessa arbeten är nära kopplade till underhållsåtgärder som i sin tur har förskjutits i tid.

Ram - Planerat underhåll. Under året förbrukades 44,7 mnkr vilket är 12,3 mnkr lägre än budget för 2021. En delförklaring till att investeringsmedlen inte nyttjades till fullo är att pandemin dels begränsade åtkomsten till lokalerna dels att materialleveranser försenades kraftigt. Vissa planerade arbeten har således överförts till 2022 för genomförande. Ett större arbete vid Danderyds gymnasium som omfattade stambyte, renovering av duschar och omklädningsrum hade ett investeringsutrymme för 2021. Dock har omfattningen av projektet förändrats varför en omplanering till 2022 genomförts.

Investeringsprojekten Enebybergsskolan, Stocksundsskolan och Ginnungagap har ett överskott uppgående till 11,7 mnkr jämfört med årets budget för projekten.

Projektet Enebybergs pensionärsbostäder förbrukade inte några medel under 2021 och får därför ett överskott på 11 mnkr. Det investeringsbelopp som finns redovisat i kommunens investeringsbudget avser ett för objekten avsatt utrymme för reinvesteringsåtgärder. Fastighetsnämnden inväntar ett inriktningsbeslut för seniorbostäderna i Enebyberg och innan ett sådant beslut är fattat kommer inte de avsatta investeringsmedlen att kunna upparbetas.

Projektet LSS Agronomen, vilket är i ett relativt tidigt skede, förbrukade 0,6 mnkr vilket innebär ett överskott på 1,4 mnkr. Inför budget 2021 avsattes 10 mnkr som en uppskattad kostnad. Beslutad projektbudget är hittills 2 mnkr för programarbete. Arbetet med projektering fortskrider under inledningen av 2022.

7. Intern kontroll

Fastighetsnämndens bedömning av uppföljningen för helåret 2021 är att internkontrollen till övervägande del är uppfylld. Vissa åtgärder behöver vidtas vad gäller faktura- och avtalskontroller. Förståelsen vikten av korrekt bokföring behöver öka och eventuella möjligheter till effektiviseringar i rutinerna för attestering behöver identifieras och planeras för. Inför 2022 har en projektcontroller rekryterats som börjar i mars för att arbeta bland annat med detta tillsammans med redovisningsekonomen. En översyn av de ekonomiska processerna görs också av ekonomienheten med konsultstöd.

Utvecklingen av rutinerna för ett fullgott dataskydd har blivit något eftersatt på grund av att ansvarig tjänsteman bytts ut och andra arbetsuppgifter har haft prioritet. Ambitionen är att en inventering av vad som behöver förbättras ska göras under första halvåret 2022 för att sedan resursättas på mest effektiva sätt.

8. Risker

Energipriserna har under 2021 uppvisat mycket höga nivåer, detta har fått till följd att den prisnivå som bundits för 2022 markant överstiger det pris som var avtalat för 2021. Då denna ökade prisnivå inte var rådande vid budgetarbetet för 2022 kommer elkostnaderna för 2022 att avvika negativt från budget. En extra kall vinter kan således utgöra en risk för än högre kostnader.

En effekt av den pågående pandemin är att prisnivåerna på byggmaterial samt installationsmaterial har stigit. En risk finns att den nya prisnivån kvarstår under en längre tid. I det korta perspektivet riskerar högre prisnivåer att spräcka planerade budgetar och i det längre perspektivet kan omprioritering bli en effekt. Förutom att prisnivåerna har stigit har även leveransproblematik varit ytterst påtaglig under 2021. Förseningar i materialleveranser eller restnoterade produkter riskerar att försena planerade arbeten på ett sätt som påverkar både hyresgäster och totalkostnad negativt. Vid fortsatta negativa effekter på materialtillgång kan även vissa underhållsarbeten bli förskjutna i tid, vilket i sig påverkar upparbetning av investeringsmedel negativt.

En potentiell risk är att mer snö än beräknat faller under året vilket skulle leda till merkostnader relativt budget. Det finns även en risk att ett stort antal nollpasseringar leder till is och halka varför halkbekämpning med påföljande sandupptagning skulle kunna resultera i ökade vinterkostnader.

Under 2021 uppstod ett antal vattenskador vilka resulterade i ekonomiska konsekvenser för avdelningen samt för betydande olägenheter för avdelningens hyresgäster. En risk finns att ett onormalt skadeutfall skulle resultera i ökade sanerings- och återställningskostnader och i ett värsta scenario även kostnader för alternativa lokallösningar.

9. Strategiska avtal

I internkontrollen ingår de strategiska avtalen i den kommungemensamma kontrollen som kommunledningskontoret genomför. Dessa kontroller sker stickprovsvis. I år har inga strategiska avtal för fastighetsnämnden kontrollerats.

10. Prestationer och nyckeltal

Nedanstående visar utfall för medborgarnas syn på skötsel av byggnader där kommunen har verksamhet (andel positiva) i medborgarundersökningen 2021. Danderyds kommun jämförs med 11 andra kommuner som var med i undersökningen.

Kommun	Skötsel av byggnader där kommunen har verksamhet (positiva)
Sigtuna	73,8%
Lidingö	83,7%
Täby	78,7%
Nacka	81,5%
Tyresö	79,8%
Lomma	82,3%
Waxholm	62,6%
Järfälla	72,9%
Ekerö	52,0%
Värmdö	63,0%
Nykvarn	60,2%
Danderyd	80,4%
Medel alla ovan kommuner	68,3%
Riket	70,7%
Stockholms län	73,1%

Utfallet för Danderyds kommun visar att 80,4 procent av de tillfrågade medborgarna är positivt inställda till hur Danderyds kommun (fastighetsnämnden) sköter byggnader där kommunen har verksamhet. Likaså är medborgarna i Danderyds kommun mer positivt inställda till kommunens skötsel av byggnader jämfört med värdet för riket och Stockholms län.

Under 2021 sorterades det ut 164 390 kg matavfall samt 196 080 kg källsorterat material (pappersförpackningar, plastförpackningar, returpapper, metallförpackningar och glasförpackningar) från de kommunägda fastigheterna. Motsvarande nyckeltal för 2020 var att verksamheterna sorterade ut 162 053 kg matavfall samt 192 234 kg källsorterat material.