

# Budget och plan 2023-2025

---

*Fastighetsnämnd*

# Innehåll

Budget 2023 och plan 2024-2025 .....	3
Inledning .....	3
Nämndens ansvar och uppgifter .....	4
Nämndmål.....	4
Förändringar av nämndmål.....	4
Ekonomi .....	4
Investeringar .....	8
Risker.....	10
Omvärldsanalys.....	12

# Budget 2023 och plan 2024-2025

## Inledning

Från den första januari 2022 organiseras fastighetsförvaltningen i 4 affärsområden där fokus för fastighetsförvaltningen blir långsiktig affärsmässighet. Detta arbete kommer att få positiva effekter under 2023 och det är en spännande utveckling där fördelar för den långsiktiga strategiska planeringen kommer att kunna märkas. Under 2023 kommer ett fortsatt utvecklingsarbete att bedrivas för att förbättra den interna ekonomiska analysförmågan. Under hösten 2022 kommer ett nytt ekonomiskt uppföljningssystem att testas inom avdelningen, med målet på full implementering från 1 januari 2023. Det ligger i linje med arbetet att decentralisera intäcks- och kostnadsansvar inom respektive affärsområde. Genom att skapa ett väl anpassat verktyg underlättas det löpande arbetet med ekonomisk styrning och säkras även en fullständig dokumentation till gagn för rapportering samt framtida ekonomiska vägval. Under 2022 har arbetet fortsatt med att skapa en rätt bemannad organisation. För att kunna hantera de löpande underhålls- och reinvesteringsarbetena samt driva de pågående investeringsprojekten framåt har projektgruppen inom avdelningen förstärkts och uppgår nu till 5 medarbetare. Det skapar förutsättningar för att genomföra ett noggrannare planerings-, projekterings- samt projektstyrningsarbete framförallt kopplat till underhållsarbeten samt till satsningar inom områdena myndighetskrav samt energieffektivisering.

Under 2022 har arbetet med att skapa en struktur för statusbesiktningar med tillhörande underhållsrapporter givit positiva effekter. Det finns med denna grundstruktur på plats möjligheter att skapa bättre underlag till underhållsplaneringen. Under 2023 kommer arbetet att fortsätta med ett färdigställande av statusbesiktningar för alla förskolor, vidare kommer arbetet att fortsätta med grundskolefastigheterna samt därefter särskilda boenden.

Under hösten 2023 upphör det nuvarande driftentreprenadavtalet att gälla. Avdelningen har ett pågående arbete med att analysera en förändring av hantering av driftsfrågor inom det egna beståndet. Genom att upprätta intern kompetens för att hantera exempelvis driftoptimering, förebyggande underhåll samt bostadsförvaltning skapas förutsättningar för att organisationen som helhet ska kunna leverera goda resultat. Beståndets fastighetsobjekt har över tid utrustats med mer avancerad teknik för fastighetsautomation. För att säkerställa en energieffektiv fastighetsdrift förutsätts en intern kompetens dels för att hantera den övergripande systemförvaltningen dels för att operativt kunna styra drifttider m.m. I förslaget till förändring ingår även att förlägga kundtjänsten, med all ärendehantering kopplat till fastighetsavdelningen, till KC (kontaktcenter) i kommunens regi. Genom att avtala med KC om att sköta all ärendehantering på uppdrag av avdelningen kan tydlig och effektiv kommunikation säkerställas. En intern kundtjänst är också en nyckelfunktion i att prioritera och dirigera ärenden och säkerställa en enhetlig hantering i ett flertal operativa frågor.

Inför 2023 finns en utmaning för avdelningen att upprätta drift- samt investeringsbudget för 3 år framåt. För plan 2024 samt plan 2025 är budget lagd utifrån en utökad intern organisation, kostnaden för fastighetsdrift bedöms bli lägre jämfört med en extern lösning. Mot bakgrund av att övriga driftkostnader bedöms öka med anledning av omvärldsläge samt ökande prisnivåer på material bedöms dock nettot bli noll. I denna budgetbedömning framåt finns även en utmaning i och med införandet av de nya investeringsriktlinjerna. Det ställer högre krav på planering och tidsbedömning av kommande åtgärder där svårigheterna till stor del ligger i att göra bedömningar över hur lång tid olika processer, som avdelningen inte äger kontroll över, löper. Vid en bedömning av uppärlighet av investeringsmedel kopplat till exempelvis större investeringsprojekt är en bedömning av tidpunkt för fastställandet av en ny detaljplan och även ett giltigt bygglov styrande faktorer som försvårar. Det inverkar naturligtvis på träffsäkerheten och påverkar även den interna belägningen för respektive projektledare.

## 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.

## Nämndmål

### Förändringar av nämndmål

Nämnden föreslår inga förändringar av nämndmålen inför verksamhetsåret 2023.

## Ekonomi

Fastighetsnämnden budget för 2023 uppgår till 35,5 miljoner kronor (netto). Nämnden nettokostnader ökar med 31,5 miljoner kronor jämfört med budget år 2022.

Nettokostnadsökningen beror på kompensation för kostnader som inte får belasta investeringsprojekt enligt nya kommande investeringsriktlinjer.

Under 2023 kan organisationen komma att förändras med anledning av att det nuvarande driftavtalet för fastighetsskötsel löper ut. Målet med den nya driftlösningen, där en stor del av fastighetsdriften kommer att hanteras med egna resurser, är att höja kvaliteten och samtidigt vara mer kostnadseffektiv. Det är dock svårt att göra en bedömning av framtida driftkostnadsutfall då det är många parametrar som samverkar, inte minst prisbildningen på material. Ökade materialkostnader slår hårt på ekonomin då både förbrukningsmaterial, insatsvaror och byggmaterial utgör en stor kostnadsandel i de åtgärder som görs på fastighetsobjekten.

Under åren har ett intensivt arbete bedrivits för att sänka energianvändningen, det arbetet fortsätter och fokus kommer att även i driftskedet ligga på optimering. Det är dock svårt att säga om hur kostnadsutfallen kommande år kommer att se ut då det är höga och fluktuerande priser på energi med anledning av det oroliga omvärldsläget. Det höga elpriset kommer med all sannolikhet att bestå och elnätsägaren har samtidigt aviserat prishöjningar.

Inför 2023 finns en utmaning för avdelningen att upprätta drift- samt investeringsbudget för 3 år framåt. I budget 2023 är bedömningen att föreslagen förändring kopplat till fastighetsdrift inrymmer vissa merkostnader då egen bemanning då skulle byggas parallellt med att nuvarande externa lösning löper. För plan 2024 samt plan 2025 är budget lagd utifrån en utökad intern organisation, kostnaden för fastighetsdrift bedöms bli lägre jämfört med en extern lösning. Mot bakgrund av att övriga driftkostnader bedöms öka med anledning av omvärldsläge samt ökande prisnivåer på material bedöms dock nettot bli noll. Vid införandet av de nya investeringsriktlinjerna är det viktigt att enbart kostnader som kan aktiveras ska belasta investeringsprojekten. Kostnader som tidigare har belastat investeringsprojekten kommer därmed skapa stora ekonomiska effekter på driftresultatet. En utmaning är att i budget inkludera alla kostnader som kan tänkas belasta driftbudgeten i och med dessa nya

riktlinjer. Det är än mer komplext då avdelningen hanterar en stor mängd investeringsprojekt varje år. Då aktivering av investeringsmedel har varit eftersläpande har dessa poster ackumulerats över tid. Det är exempelvis äldre utredningskostnader, rivningskostnader och hyreskostnader. Tekniska kontoret har nu bedrivit ett intensivt arbete och aktiverat stora belopp som har legat på balansen. Denna effekt tillsammans med att de utredningskostnader som i nuläget belastar investeringsprojekten för stocksundsskolan, enebybergs skolan, ginnungagap samt agronomen ska resultatföras medför att det för år 2022 kommer att resultera i en resultatpåverkande engångskostnad om 39 miljoner kronor. I budget 2023 samt i plan för 2024 samt 2025 har de kostnader som kommer att kostnadsföras särredovisats.

Då ett flertal investeringsprojekt är på väg mot produktion kommer förbrukningen av investeringsmedel att öka kommande år. Dessa investeringsmedel kommer att öka på belastningen av dels kreditivränta dels kapitalkostnader i samband med aktivering. Ökade kapitalkostnader ska täckas av internhyran, i dagens hyresmodell finns ingen koppling mellan det enskilda objektets kapitalbelastning. Under 2023 ska en ny hyresmodell föreslås, det är därför viktigt att beakta detta vid utformningen av en ny hyresmodell.

Vid beräkning av kapitalkostnaderna för år 2023 har det utgått ifrån de investeringsprojekt som är aktiverade i april 2022 samt att det har tillförts kapitalkostnader ifrån de uppskattade aktiveringarna av investeringsprojekt som kommer att ske under år 2022 och 2023. Totalt planeras det att aktiveras investeringsprojekt om 310 miljoner kronor efter april 2022 till december 2023. För beräkningen av kapitalkostnaderna har det använts en avskrivningstid på 30 år och utifrån när projekten och utifrån när projekten planeras att aktiverats blir det kapitalkostnader på 107,8 miljoner kronor år 2023. Vid beräkning av kapitalkostnader för 2023 har det använts en ränta på 1,25 procent vilket är en ökning med 0,25 procent mot 2022. Den ökningen av internräntan ger en ökad kapitalkostnad på 3,2 miljoner kronor för fastighetsnämnden år 2023.

Kapitalkostnader för år 2024 beräknas bli 106,1 miljoner kronor. Utöver ordinarie ramprojekt planeras det att aktiveras investeringsprojekten, enebybergsskolan, ginnungagap och agronomen. Bedömning blir att kapitalkostnaderna utifrån dessa aktiveringar blir 120,4 miljoner kronor år 2025.

#### Fastighetsnämnden driftbudget 2023 och plan 2024-2025

Fastighetsnämnden	Utfall 2021	Prognos 2022	Budget 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025
Nettokostnader (mnkr)	-4,1	0,0	0,0	-35,5	-23,0	-16,5
Förändring (mnkr)		-4,1	0,0	35,5	-12,5	-6,5
Förändring (%)		-100%	0%		-35%	-28%

#### Fastighetsnämnden driftbudget (anslag, kompensation lagstiftning) 2023 och plan 2024-2025

Fastighetsnämnden (mnkr)	Utfall 2021	Prognos 2022	Budget 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025
Anslag	-4,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Kompensation lagstiftning				-35,5	-23,0	-16,5
<b>Nettokostnader</b>	<b>-4,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-35,5</b>	<b>-23,0</b>	<b>-16,5</b>
Varav kapitalkostnader	-94,7	-100,6	-106,6	-107,8	-106,1	120,4

## Fastighetsnämnden driftbudget (intäkter och kostnader) 2023 och plan 2024-2025

Fastighetsnämnden	Utfall 2021	Prognos 2022	Budget 2022	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025
Intäkter	264,3	281,5	280,6	288,1	294,4	315,0
Kostnader	-268,4	-281,5	-280,6	-323,6	-317,4	-331,5
<b>Nettokostnader</b>	<b>-4,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-35,5</b>	<b>-23,0</b>	<b>-16,5</b>

Intäkterna för fastighetsnämnden budgeteras till 288,1 miljoner kronor för 2023 mot 280,6 miljoner kronor år 2022, vilket är en ökning med 7,5 miljoner kronor jämfört med 2022. De interna hyresintäkterna bedöms uppgå till 182,9 miljoner vilket är en ökning med 4,7 miljoner kronor jämfört med budget 2022 och de externa hyresintäkterna för 2023 bedöms uppgå till 104,2 miljoner kronor vilket är 2,8 miljoner kronor mer än budget 2022. Planen för intäkterna för 2024 och 2025 är att fastighetsnämndens intäkter kommer att vara 294,4 miljoner kronor år 2024 samt 315,0 miljoner kronor år 2025. För år 2025 års intäkter ingår debitering för det färdigställda korttidsboendet ginnungagap samt även för ett färdigställt gruppboende på Lyckovägen.

Kostnaderna för fastighetsnämnden budgeteras till 323,6 miljoner kronor för 2023 mot 280,6 miljoner kronor för 2022, vilket är en ökning med 43,6 miljoner kronor jämfört med 2022. Ökningen kan förklaras främst av att fastighetsnämnden planeras erhålla 35,5 miljoner kronor i kompensation för kostnader som inte kan belasta investeringsprojekt under 2023. För år 2024 samt 2025 bedöms fortsatt höga mediakostnader samt även en fortsatt ökning av materialkostnader. Då kostnaderna som i nuläget ligger på balansen kommer att minska bedöms också de kostnader som inte kan belasta investeringsprojekt att sjunka något för år 2024 samt 2025. Dessa totala kostnader baseras på en bedömning utifrån kunskap om planerade projekt som finns i nuläget.

Vid införandet av de nya investeringsriktlinjerna är det viktigt att enbart kostnader som kan aktiveras ska belasta investeringsprojekten. Kostnader som tidigare har belastat investeringsprojekten kommer därmed skapa stora ekonomiska effekter på driftresultatet. Aktivering av investeringsmedel har varit eftersläpande. Det är exempelvis äldre utredningskostnader, rivningskostnader och hyreskostnader. Tekniska kontoret har nu bedrivit ett intensivt arbete och aktiverat stora belopp som har legat på balansen. Denna effekt tillsammans med att de utredningskostnader som i nuläget belastar investeringsprojekten för stocksundsskolan, enebybergs skolan, ginnungagap samt agronomen ska resultatföras medför en resultatpåverkande engångskostnad för 2022 om 42 miljoner kronor som fastighetsnämnden senare i år 2022 planerar att äska att de kostnadsförs centralt i Danderyd kommun och inte belastar fastighetsnämndens driftutfall år 2022. I budget 2023 samt i plan för 2024 samt 2025 har de kostnader som kommer att kostnadsföras särredovisats.

Hyreskostnaderna budgeteras till 53,3 miljoner kronor vilket är 1,1 miljoner kronor mer än i budget för 2022. Hyreskostnaderna har i budget bedömts öka med 2,2 procent m.a.a. ökade kostnader för externa fastighetsägare. För år 2024 samt 2025 bedöms hyreskostnaderna stiga med 2,2 procent respektive 2,6 procent.

Kostnaden för den externa driftentreprenaden budgeteras till 14,9 miljoner kronor vilket är 1,7 miljoner kronor under budget för 2022. Anledningen till denna positiva avvikelse är att driftentreprenadavtalet upphör den 31/8 2023 och de kostnader som kvarstår är externt köpta tjänster inom felavhjälpande underhåll samt jour.

Budgeten för media bedöms landa som helhet på samma nivå som prognosen för år 2022. Elpriset ligger för 2023 fortsatt på en hög nivå dock har priset säkrats på en lägre nivå än vad blev fallet för år 2022. Prisbilden är dock markant högre än vad som gällde för år 2021 och åren innan. Den bedömt lägre kostnaden för el motverkas dock av att elnätskostnaden har

ökat genom en prisjustering från nätägaren varför elnätskostnaden bedöms ligga 0,5 miljoner kronor över bedömt utfall för 2022.

Avseende reparationer och tillsyn & skötsel är det svårt att bedöma vilka fel som tros uppkomma under året eller om beståndet drabbas av onormalt många skador. Bedömningen är att omfattningen tros ligga på samma nivå som för år 2022. Det som dock bedöms skilja sig från år 2022 är den allmänna prisbilden på material och förbrukningsmaterial. Det går redan nu att se en tydlig prisökning på material och det finns ingenting som i nuläget tyder på att priserna kommer att falla tillbaka. I budget bedöms således en generell ökning av materialkostnader som påverkar budget för reparationer och tillsyn & skötsel negativt med 4 procent.

Lönekostnaderna budgeteras för 2023 till 16,9 miljoner kronor vilket är en utökning med 3,1 miljoner kronor jämfört med budget för 2022. Denna post ökar som en effekt av en föreslagen utökad bemanning för att hantera beståndets fastighetsdrift från den 1 september 2023. Merkostnaden möter den kostnadsminskning som samtidigt uppstår då det externa fastighetsdriftavtalet uppför den 31 augusti 2023.

Kreditvräntan är en ny kostnad för fastighetsnämnden från och med 2023. Det medför en merkostnad om 2,3 miljoner kronor som det inte finns täckning för via hyreskollektivet. För att nå en nollbudget i balans minskas reparationskostnaderna för 2023 med motsvarande belopp.

## Investeringar

Fastighetsnämndens investeringsbudget planeras för att under 2023 uppgå till 254 miljoner kronor. Det är viktigt att notera att för flera av projekten är den bedömda budgeten en kalkyl utifrån känt läge och genomförandebeslut är ännu inte taget.

### Fastighetsnämndens investeringsbudget 2023 och plan 2024-2025

Planerade projekt	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Prognos 2022	Beräknad total budget
Stocksundsskolan - tillbyggnad och trafikåtgärder	45,0	170,0	100,0	6,0	321,0
Korttidsboende Ginnungagap	52,0	100,0	15,0	4,8	171,8
Enebybergsskolan, Fastighet	15,0	60,0	35,0	2,5	112,5
LSS Agronomen	20,0	20,0	5,0	0,9	45,9
Ram, Byggåtgärder	3,0	3,0	3,0	2,8	11,8
Ram, Ventilation	6,0	6,0	6,0	5,6	23,6
Ram, Värme	4,0	4,0	4,0	3,7	15,7
Ram, El	9,0	9,0	9,0	9,9	36,9
Ram, Inbrottskydd	6,0	6,0	6,0	8,0	26,0
Ram, Brandskydd	8,0	8,0	8,0	8,0	32,0
Ram, Samhällsskydd	2,0	4,0	6,0	6,0	18,0
Ram, Fallskydd	2,0	3,0	3,0	2,0	10,0
Ram, Verksamhetsanpassning	10,0	10,0	10,0	10,0	40,0
Ram, Planerat underhåll	60,0	64,0	68,0	69,0	261,0
Nya Klassrum Danderyds gymnasium	12,0	0,0	0,0	0,0	12,0
<b>Summa planerade projekt</b>	<b>254,0</b>	<b>467,0</b>	<b>278,0</b>	<b>139,2</b>	<b>1138,2</b>

Planerade projekt	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Prognos 2022	Beräknad totalbudget
-------------------	-------------	-----------	-----------	--------------	----------------------

	Budget 2023	Plan 2024	Plan 2025	Prognos 2022	Beräknad totalbudget
Summa totalt investeringar	254,0	467,0	278,0	139,2	1138,2

Stocksundsskolan: För närvarande pågår programarbete för att ersätta paviljonger vid stocksundsskolan och uppföra permanenta skollokaler. Detaljplan för ny skola är ute på samråd (maj 2022). Utan överprövning beräknas detaljplanen antas februari 2023. Vid månadsskiftet februari-mars planeras genomförandebeslutet att tas av kommunfullmäktige. Bygglov förväntas erhållas till maj 2023 med en förväntad byggstart i september månad samma år. Projektet bedöms vara slutfört år 2026, under förutsättning att föreslagen detaljplan antas samt att bygglov medges utan oväntad fördröjning.

Korttidsboende Ginnungagap (korttidsboende i Djursholm): Under 2022 slutförs programhandlingarna för det nya korttidsboendet i Djursholm. Under hösten 2022 förväntas projektet erhålla bygglov och genomförandebeslut. År 2023 genomförs detaljprojektering, produktionsstart och produktion. Projektet bedöms vara slutfört 2025 under förutsättning att bygglov beviljas utan oväntad fördröjning.

Enebybergs skola: Arbete med programhandlingar pågår för att ersätta temporära skollokaler vid enebybergs skola med nya permanenta lokaler. Projektet innefattar även en



totalrenovering och anpassning av enebyskolan. Under maj månad togs beslut om förstudien vilken pekar ut planeringsinriktningen för projektet. Delprojekt enebyskolan förväntas få bygglov under hösten 2022. I slutet av 2022 eller början av 2023 förväntas genomförandebeslut tas i kommunfullmäktige för delprojekt enebyskolan. Evakuering och byggstart av enebyskolan förväntas ske till sommaren 2023. Parallellt fortsätter arbetet med programhandlingar och detaljplan för brageskolan under hela 2023. enebyskolan bedöms vara färdigställd år 2025. Brageskolans skolbyggnad bedöms vara färdigställd år 2027, idrottshall samt skolgård bedöms vara färdigställda 2029.

Agronomen LSS: För närvarande pågår programarbete. Planen är att riva befintlig byggnad och uppföra ett nytt gruppboende med 6 lägenheter inom Stocksund. Bygglov väntas fås hösten 2022. Ett genomförandebeslut väntas i slutet av året, alternativt inledningen av 2023. Planerad byggstart under senare delen av 2023. Tidplanen kan komma att justeras beroende på beställarens behov avseende färdigställandetid. Beräknad produktionstid uppgår till 18-24 månader.

Ram Byggåtgärder: Den totala budgeten för 2023 har bedömts till 3 miljoner kronor. I ramen för byggåtgärder inryms de planerade åtgärder som är inriktade mot förbättrad energieffektivitet och förbättrat inomhusklimat. Det är åtgärder såsom tilläggsisolering eller fönsterbyten.

Ram Ventilation: Den totala budgeten för 2023 har bedömts till 6 miljoner kronor. I ramen för ventilation inryms de planerade åtgärder som genomförs på installationer för luftbehandling för att säkra både energieffektivitet och att krav på luftflöden uppfylls. Det är åtgärder såsom byte av ventilationsaggregat, utbyte av don eller komplettering av kanalisation.

Ram Värme: Den totala budgeten för 2023 har bedömts till 4 miljoner kronor. I ramen för värme inryms de planerade åtgärder som är inriktade mot förbättrad energieffektivitet, förbättrat inomhusklimat och säkrad värmeförsörjning. Det är åtgärder såsom installationer av värmepumpar eller andra åtgärder på befintliga värmeanläggningar.

Ram El: Den totala budgeten för 2023 har bedömts till 9 miljoner kronor. I ramen för el inryms de planerade åtgärder som är inriktade mot förbättrad energieffektivitet och även tillskapandet av förnyelsebar energi. Det är åtgärder såsom installationer av LED-belysning och installation av solcellsanläggningar.

Ram Inbrottsskydd: Den totala budgeten för 2023 har bedömts till 6 miljoner kronor. I ramen för inbrottsskydd inryms de planerade åtgärder som är inriktade mot förbättrad säkerhet. Det är åtgärder inom exempelvis inbrottslarm, lås och nycklar samt passersystem.

Ram Brandskydd: Den totala budgeten för 2023 har bedömts till 8 miljoner kronor. I ramen för brandskydd inryms de planerade åtgärder som är inriktade mot brandsäkerhet och uppfyllande av rådande myndighetskrav. Det är åtgärder inom exempelvis automatbrandlarm, hänvisnings- och nödbelysning, brandskyddsåtgärder samt brandcellsgränser.

Ram Samhällsskydd: Den totala budgeten för 2023 har bedömts till 2 miljoner kronor. De åtgärder som inryms i budget är till huvuddelen kopplade till tvingande myndighetskrav såsom åtgärder för att säkra funktion av skyddsrum. Prioriterat för 2023 är skyddsrum, i denna ram är dock även reservkraft ett kommande investeringsområde.

Ram Fallskydd: Den totala budgeten för 2023 har bedömts till 2 miljoner kronor. De åtgärder som inryms i budget är till huvuddelen kopplade till tvingande myndighetskrav, exempelvis hissar och taksäkerhet.

Verksamhetsanpassning: Det långsiktiga målet är att kvaliteten på den totala planeringen av investeringsåtgärder inom kommunen ska höjas. Inom avdelningen pågår ett arbete med att statusbesiktiga fastighetsobjekt och även ett arbete med långsiktiga förvaltningsplaner har påbörjats. I det arbetet är den långsiktiga planeringen tillsammans med hyresgäst och beställare mycket viktig och bör på sikt leda till att precisionen i investeringsbudgeteringen

kommer att öka. I budget 2023 samt plan för 2024 samt 2025 ligger investeringsbeloppen för verksamhetsanpassningar på 10 miljoner kronor. Det är dock sannolikt att denna budgetpost över tid kommer att minska till förmån för mer detaljerade och i förväg kända investeringar som är prioriterade i beställarverksamheternas verksamhetsplanering.

Planerat underhåll: Denna budget har för 2023 satts till 60 miljoner kronor. För kommande år görs en uppräkningsplan med 6 procent för att möta de kostnadsökningar som nu sker med anledning av omvärldsläget. I denna budget inryms åtgärder som syftar till att säkra fastigheternas fortsatta värde och funktion. Det är invändiga och utvändiga åtgärder såsom exempelvis takarbeten, fönsterbyten, dränering, elarbeten och invändig uppfräschning av ytskikt.

Nya klassrum Danderyds gymnasium: Vid danderyds gymnasium vill utbildningsförvaltningen utöka antalet klassrum för att möta efterfrågan på utbildningsplatser. Det är en ombyggnad i befintliga lokaler och projektering kommer att genomföras under hösten 2022 med byggåtgärder planerade till 2023. I ett tidigt skede bedöms budget till 12 miljoner kronor.

## Risker

Den osäkerhet som finns i Europa i nuläget innebär risker för verksamheten då det är svårt att förutse hur tillgången på material ser ut både på kort och lång sikt. Under pandemin uppstod tydliga leveranssvårigheter som ledde till förseningar och komplikationer i pågående projekt. Det får till effekt att projekten drar ut på tiden och därmed riskerar att störa hyresgästernas verksamheter. Det kan även leda till problem att upparbeta budgeterade investeringsmedel. Kriget i Ukraina kommer med största sannolikhet att få stora effekter på energipriserna och det kommer säkerligen att bli extra tydligt till hösten och vintern. En brist på gas kommer troligast att trycka upp elpriset och därmed blir en prissäkring omgärdad av stora ekonomiska osäkerheter.

Vid införandet av de nya investeringsriktlinjerna finns en uppenbar risk i att åtgärder som tidigare har belastat investeringsprojekten kommer att skapa stora ekonomiska effekter på driftresultatet. I budget 2023 samt i plan för 2024 samt 2025 har de kostnader som kommer att kostnadsföras särredovisats. I en genomgång av investeringsprojekt som ligger på balansen har ett stort antal poster identifierats som ska kostnadsföras. Då aktivering av investeringsmedel har varit eftersläpande har dessa poster ackumulerats och kommer därmed att få stor resultatpåverkan. I den sammanställning av poster som ska kostnadsföras ingår tidigare utredningskostnader och hyreskostnader. De utredningskostnader som i nuläget belastar investeringsprojekten för stocksundsskolan, enebybergs skolan, ginnungagap samt agronomen ska exempelvis resultatföras i enlighet med de nya investeringsriktlinjerna.

Vid genomförande av större entreprenader förekommer alltid risker och för de kommande åren har fastighetsavdelningen ett flertal större entreprenader igång. Vid rena nybyggnationer är osäkerheten kopplat till oförutsedda kostnader mindre, men i samband med ombyggnationer i äldre befintliga byggnader som är fallet i de båda skolprojekten finns risker kopplat till projektkonomin. Kopplat till dessa investeringsprojekt finns samtidigt risker för ett negativt driftbudgetutfall. Vid tidigare planerade projekt, har arbetet avbrutits eller pausats under utredningsskedet vilket har resulterat i driftkostnader.

Ett flertal investeringsprojekt som nu är i planeringsfasen kommer att vid färdigställande resultera i betydande kapitalkostnader. I nuvarande hyresmodell finns ingen inbyggd kompensation för en sådan markant ökning. Det finns således en uppenbar risk att verksamheten blir underfinansierad med anledning av att kapitalkostnaderna ökar markant. Arbetet med en ny hyresmodell pågår, det är dock oklart hur denna kommer att utformas varför avdelningen lyfter kommande kapitalkostnadsbelastning som en risk.

Kreditvräntan är en ny kostnad för fastighetsnämnden från och med 2023. Det medför en merkostnad om 2,3 miljoner kronor som det inte finns täckning för via hyreskollektivet. Reparationskostnaderna budgeteras för 2023 till 2,3 miljoner kronor lägre än i budget för

2022, det är dock svårt att förutse skadeutfall samt materialprisutvecklingen. För 2023 budgeteras även kostnader för att övergå från att vissa arbetsområden inom fastighetsdrift utförs av en extern utförare till att dessa hanteras av interna resurser.

Det är konstaterat att mörbybadet närmar sig slutet av dess tekniska livslängd. Kontinuerliga provtagningar kommer att genomföras för att kartlägga hur den påbörjade sprickbildningen i betongkonstruktionen utvecklas och även följa hur korrosionen förändras över tid. I den rapport som har lämnats av fastighetsnämnden har konstaterats att det inte går att förutse hur nedbrytningen utvecklas över tid. Det kan således ske en snabbare negativ utveckling än tidigare bedömt. Under planperioden kan det således bli aktuellt med en ny bedömning av mörbybadets hållfasthet samt säkerhetsläge, vilket i sin tur kommer att påverka och påskynda kommunens arbete med en eventuell ny simhall.

Kommunens bestånd av seniorbostäder har både ett kommande underhållsbehov och behov av åtgärder av strukturell karaktär. Beroende på hur beståndet av seniorbostäder kommer att se ut framåt kan omfattande åtgärder behöva vidtas i existerande byggnader. De tämligen omfattande underhållsåtgärderna kommer att resultera i kapitalkostnader som belastar Fastighetsnämnden. Som tidigare har rapporterats till fastighetsnämnden är det underhållsåtgärder som inte kan förväntas ge en ökad hyresintäkt. Det finns således en ekonomisk risk i det befintliga beståndet av seniorbostäder.

SSBF (Storstockholms brandförsvaret) har genomfört ett antal tillsyner under året med fokus på Vård & omsorgsboenden. Det pågår en diskussion mellan tekniska kontoret och SSBF rörande föreslagna åtgärder och kopplingen till byggregler som var rådande vid tiden för uppförandet. Det finns en risk att kommunen får ett föreläggande om att höja säkerheten inom vissa fastighetsobjekt fastän ingen annan förändring är inplanerad. Detta kan medföra merkostnader i form av investeringar samt tillkommande driftkostnader, dessutom kommer eventuella åtgärder att påverka hyresgästernas verksamhet då det är tämligen omfattande åtgärder som diskuteras. Det är i nuläget oklart om omfattning och eventuella kostnader. Det finns således inget särskilt investeringsutrymme i budget för 2023 eller plan för 2024 och 2025 om eventuella förelägganden blir verklighet.

Med anledning av kriget i Ukraina finns det en stor osäkerhet kopplat till ett eventuellt behov av flyktingbostäder. Tekniska kontoret arbetar på uppdrag och för en kontinuerlig dialog med socialförvaltningen. Beroende på omvärldsförändringar samt beslut av migrationsverket kan kommunen behöva tillhandahålla en stor andel bostäder som inte har funnits med i tidigare planering. Det medför både en utmaning för organisationen och en utmaning vad gäller finansiering.

Med det omvärldsläge som nu råder finns en stor osäkerhet kopplat till den takt kommunen kommer att driva risk och sårbarhetsarbetet. I investeringsbudgeten finns medel inkluderade för att åtgärda exempelvis brister i skyddsrum, denna budget är dock satt utifrån en bedömning om att arbetet kan löpa över en längre period än enbart 2023. Om kommunen ser ett behov av att accelerera detta arbete och även inkludera andra trygghetsfrågor såsom reservkraft m.m. finns dessa medel inte inkluderade i budgetramarna.

Det finns en avsaknad av ramavtal inom ett antal områden. Tekniska kontoret har arbetat målmedvetet för att stärka kompetensen inom upphandlingsområdet, men då respektive upphandling är tidskrävande är det ett pågående arbete att få nya ramavtal på plats. Det finns således fortfarande en ekonomisk risk i att inte ha effektiva ramavtal inom ett antal områden dels avser det prisbildning dels en risk i att det leder till intern ineffektivitet i nyttjandet av resurser.

Inom fastighetsförvaltning kan allting av naturliga skäl inte förutsägas dock innebär ett över tid eftersatt underhåll en större risk för skador och driftavbrott. I budget inkluderas skador dock är det en post som är helt oförutsägbar. Uppkomna skador leder även till merkostnader då åtgärderna inte kan planeras och det innebär ovälkomna störningar för våra hyresgäster.

## Omvärldsanalys

År 2023 löper det befintliga driftentreprenadavtalet ut. Arbetet med analys av såväl kvalitet som ekonomi av fastighetsdriften har genomförts under året. Analyser för en kommande fastighetsdriftlösning pågår och ett förslag kommer att presenteras för fastighetsnämnden där ansvaret för vissa funktioner och arbetsuppgifter föreslås flyttas över i kommunal regi. I den nuvarande driftentreprenaden har ansvaret för allt operativt arbete avseende såväl myndighetsfrågor, förebyggande arbete som felavhjälpande underhåll inrymts i kontraktet. Denna kontraktlösning med tillhörande tjänstebeskrivning har resulterat i att avdelningen som beställare har förlorat nödvändig kontroll över viktiga områden. Under 2023 kommer erfarenhetsutbyten att genomföras med organisationer som har interna respektive externa fastighetsdriftlösningar för att erhålla nödvändig kunskap inför det fortsatta arbetet.

Den långsiktiga planeringen för respektive fastighetsobjekt ska förbättras och flerårig investeringsplanering ska tas fram. För att kunna fatta kloka beslut avseende åtgärder och investeringar förutsätts en mer noggrann kostnadsanalys och prognostisering. Fastighetsavdelningen har ett behov av att på ett strukturerat sätt följa kostnadsbilden för olika aktiviteter på objektsnivå och under 2022 kommer ett kompletterande ekonomiskt system att testas. I uppbyggnaden av ett ekonomiskt försystem kommer nyckeltal att kunna följas och lyftas fram för jämförelser inom det egna beståndet för att göra relevanta analyser inom respektive affärsområde. Dessa nyckeltal kommer även att kunna nyttjas för att göra relevant benchmarking mot andra kommunala fastighetsägare.

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. Matavfallet omvandlas till biogas och biogödsel. Biogasen kan användas som fossilfritt fordonsdrivmedel. Biogödsel kan användas som växtnäring till åkrar och odlingar.

Årsrapport glidande Värme (CO2) Normalårskorrigerad för Samtliga DJAB DK

