



2019 Delårsrapport P5

Verksamhetschefens kommentar till resultatet

Nämndens ansvar och uppgifter

Fastighetsnämnden förvaltar kommunens bebyggda fastigheter och lokaler och utvecklar dessa på uppdrag av kommunfullmäktige.

Nämnden är lokalförsörjningsansvarig för all kommunal verksamhet och ansvarig för inhyrning av externa lokaler som används i den kommunala verksamheten. Nämnden ansvarar för att de kommunala verksamheterna såsom skolor, förskolor och äldreomsorg har tillgång till ändamålsenliga lokaler, samt förvaltar bostäder för kommunens sociala ändamål och pensionärer. Nämnden bevakar att de kommunala fastigheterna hyrs ut och används på ett ekonomiskt och effektivt sätt.

Nämnden tillser att kommunen har både lång- och kortsiktig planering av underhållet av kommunens fastigheter så att önskad funktion vidmakthålls över tiden. Ansvaret gäller även för energieffektivisering av kommunens byggnader. Arbetet med energifrågor bedrivs aktivt mot fastställda mål vid byggande, underhåll och drift av kommunala bostäder, lokaler och anläggningar.

Måluppfyllelse

1. Hög kvalitet

Titel	Utfall	Mål	Bedömning
Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.			
Nöjd-Kund-Index (NKI) Fastighet			<input type="radio"/>

2. Stor valfrihet

Titel	Utfall	Mål	Bedömning
-------	--------	-----	-----------

3. Hög attraktivitet

Titel	Utfall	Mål	Bedömning
-------	--------	-----	-----------



4. Hög effektivitet

Titel	Utfall	Mål	Bedömning
Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.			
Införande av elektroniska passagesystem till driftutrymmen, antal objekt	5	10	
Nöjd-Kund-Index (NKI) Fastighet			
I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser			
Energianvändning	5%	3%	

5. Stark utveckling

Titel	Utfall	Mål	Bedömning
-------	--------	-----	-----------

Analys av måluppfyllelse

1. Hög kvalitet

NKI undersökningen görs vartannat år. Kommande NKI-mätning sker våren 2020. Resultatet 2016 var 56 och i halvåret 2018 var det 61.

2. Stor valfrihet

Inget nämndmål är aktuellt för strategiområdet.

3. Hög attraktivitet

Inget nämndmål är aktuellt för strategiområdet.

4. Hög effektivitet

Målet "Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden" mäts med två nyckeltal gällande elektroniska passagesystem och resultat av NKI (Nöjd-Kund-Index) undersökning. Prognosen för att införa elektroniska passagesystem till driftutrymmen är 5 objekt under 2019. Målet är satt till 10 objekt. Avvikelsen beror på omprioritering av investeringsbudgeten för ramanslag drifteffektivisering och inomhusmiljö. NKI undersökningen görs vartannat år. Kommande NKI-mätning sker våren 2020. Resultatet 2016 var 56 och i halvåret 2018 var det 61.

Målet "I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser" mäts med nyckeltal för energianvändning. Prognosen är att energianvändningen för 2019 kommer att minska med 5% i medelvärde över senaste femårsperioden. Detta överstiger väl målet på 3% i medelvärde över senaste femårsperioden. Under perioden 2008 till 2018 har



kommunen i sitt fastighetsbestånd minskat energianvändning för el och värme från 250 kWh/kvm till 150kWh/kvm. Strategisk planering och långsiktiga investeringar under en tioårsperiod har gett detta resultat.

5. Stark utveckling

Inget nämndmål är aktuellt för strategiområdet.

Miljömål

Frisk luft

Miljömålet "Avveckla fossilbränsleanläggningar och konvertera dem till miljövänligare alternativ" har för budgetperioden målet att avveckla samtliga kvarvarande anläggningar inom Danderyds kommuns fastighetsbestånd, tre stycken. Utöver detta har Djursholms AB och kultur- och fritidsnämnden kvar ett fåtal fossilbränsleanläggningar.

Prognos att en fossilbränsleläggning konverteras under hösten 2019. Hittills har ingen anläggning konverterats under perioden. Inom fastighetsnämndens bestånd finns tre objekt med fossilbränsleanläggningar. Av dessa planeras en att rivas i samband med exploateringsprojekt med nya bostäder, ett objekt är ett mindre enfamiljshus och det tredje är en skola där omställning till RME-olja planeras under hösten 2019.

Miljömålet "Vid nyproduktion av byggnad med uppvärmd yta ska ambitionens vara att följa svensk passivhusstandard FEBY 12" gäller för 2019.

Fastighetsnämnden har under perioden beslutat att följa certifieringssystemet Miljöbyggnad i nivå silver som totalbetyg men med nivå guld på energiparametrar. Detta motsvarar samma nivå på energikrav som FEBY 18, passivhuskrav. Målet om FEBY 12 utgår därmed. Under året har hittills inga nya projekt startat därför har systemet inte testats än.

Friskt vatten

Miljömålet "Inventera behov av förbättrat omhändertagande av dagvatten på gårdar, samt genomför åtgärder" har för budgetperioden målet att inventera och åtgärda två objekt.

Under perioden har inga projekt genomförts på grund av besparingskrav.

God bebyggd miljö

Miljömålet "Vid underhåll av fastigheter samt vid om- och tillbyggnad väljs i möjligaste mån varor godkända i tredjeparts miljödatabas" har under 2019 övergått från ett utvecklingsarbete till att vara en rutin för förvaltningen.

Giftfri miljö

Miljömålet "Ta fram handlingsplan för att skapa en giftfri miljö i kommunägda fastigheter" har prioriterats för förskolor och skolor där barn vistas.



Prognosen är att fyra objekt kommer att åtgärdas enligt handlingsplanen under året. Målet var dock satt till fem objekt. Under hösten 2019 planeras åtgärder enligt handlingsplan för Borgens förskola och Vitsippans förskola. Detta innebär bland annat utbyte och renovering av ytskikt. På Mörbyskolan har ytskikt bytts ut eller renoverats i samband med investeringsprojektet. På Danderyds gymnasium har första etappen i renoveringen av skolan genomförts.

Ekonomi

År: 2019 Period: Augusti

Konto_RR	Utfall Jan - Aug 2019	Budget Jan - Aug 2019	Avvike lse Utf - Bud	Prognos 5 2019	Budget helår 2019	Avv Budget - Prognos 5
INTÄKTER	179 094	177 267	1 828	267316	265900	1416
KOSTNADER	-171 816	-171 950	134	-260716	-259400	-1316
Summa RR	7 278	5 316	1 962	6600	6500	100

Nettokostnader per verksamhet

År: 2019 Period: Augusti Konto: RR Enhet: Mnkr (1 decimal) Budgettyp: Prognos 5

Ansvar	Utfall Jan - Aug 2019	Budget Jan - Aug 2019	Avvikelse Utf - Bud	Prognos 5 2019	Budget helår 2019	Avv Budget - Prognos 5	Bokslut föregående år
Fastighets- förvaltning	-7.3	-5.3	-2.0	-6.6	-6.5	-0.1	-6.5
Summa Fastighets nämnd	-7.3	-5.3	-2.0	-6.6	-6.5	-0.1	-6.5

Utfallet för fastighetsnämnden augusti är 7,3 mnkr.

Årsprognosen för fastighetsnämnden är ett positivt utfall på 6,6 mnkr vilket innebär att det uppsatta överskottsmålet för 2019 uppnås.

Större negativa avvikelser mot driftsbudget:

Hyreskostnader

Hyreskostnader ökar med 3,5 mnkr jämfört med budget. Detta beror till stor del på ökade kostnader för paviljonger vid t ex Hagaskolan.

**Vinterkostnader**

Vinterkostnader uppskattas bli ca 1,2 mnkr högre än budget för 2019. Budgetöverskridandet förklaras av det har snöröjts mer än vad som ingick i en stram satt budget.

Elkostnader

Elpriserna kommer generellt stiga under andra halvåret. Prognosen för el och uppvärmning är utifrån detta en höjning med 1,1 mnkr jämfört med budget. Kommunens tidigare förmånliga elavtal har löpt ut och nytt avtal har tecknats, dock är marknadsläget för elpriser mindre fördelaktigt än tidigare. Kommunen använder en succesiv inköpsmodell som innebär en handlingsfrihet för kunden att välja när elpriset ska bindas och till en viss volym.

Konsultkostnader

Kostnaderna för konsulter blir 0,5 mnkr högre än budgeterat vilket delvis beror på att konsult under våren ersatt den vakanta tjänsten som fastighetsförvaltare samt fördröjning i fakturering av vissa konsulttjänster för 2018.

Kapitalkostnader

Kapitalkostnader för 2019 blir 3,4 mnkr högre än budget vilket beror på direktavskrivning i samband med rivning av Hagaskolan, men som motverkas av att investeringar blir mindre omfattande än vad som det ursprungligen planerades för. Direktavskrivningen för Hagaskolan bedöms bli 5,6 mnkr.

Övrigt

Övriga negativa avvikelser mot budget är 2,9 mnkr.

Större positiva avvikelser mot driftsbudget:**Reparationskostnader och kostnader för tillsyn och skötsel**

Reparationskostnader och kostnader för tillsyn och skötsel uppskattas till knappt 4,4 mnkr lägre än budget eftersom fastighetsavdelningen tillämpar stramare riktlinjer för åtgärder i kommunens fastigheter och är mer restriktiva med åtgärder för att klara budget.

Övrig tillsyn och skötsel för mark

Kostnader för tillsyn och skötsel av mark på kommunens bebyggda fastigheter uppskattas bli 2 mnkr lägre än budget tack vare restriktivare förvaltning.

Lönekostnader

Lönekostnaderna beräknas bli 1 mnkr lägre än budgeterat då det finns en vakant projektledartjänst som inte tillsätts under 2019 samt att kontoret haft tjänsten som fastighetsförvaltare vakant under första kvartalet och föräldraledighet i personalgruppen. Projektledarens arbetsuppgifter utförs istället av extern projektledare och kostnaden läggs i respektive investeringsprojekt.



Fastighetsnämnden

Datum

Diarienummer

2019-09-11

Per-Göran Olofsson

Fastighetsförvaltaren har tillfälligt ersatts av konsult men är från april tillsatt med en fast anställning.

Intäkter

Intäkterna (hyresintäkter samt övriga ersättningar) beräknas bli 2 mnkr högre än budget 2019. Hyresintäkter uppskattas bli 1,4 mnkr högre än budget för 2019. Förklaringen till det är att några objekt uthyrdes under delar av 2018 men hyrs ut under hela 2019. Dessutom får fastighetsavdelningen tillbaka 0,6 mnkr för verksamhetens kostnader i samband med investeringsprojekt.

Övrigt

Övriga positiva avvikelser mot budget uppgår till 2,2 mnkr.

Personal

Det totala antalet anställda inom fastighetsavdelningen är oförändrat från augusti 2018 till augusti 2019. Skillnad är dock att 2018 ingick tjänsten städcontroller inom förvaltningen och en projektledartjänst var vakant. 2019 är städcontroller överflyttad till kommunledningskontoret och projektledartjänsten är tillsatt. Utöver detta är tjänsten som projektledare installationer fortfarande vakant.



Investeringar

Nedanstående tabell visar utfall under perioden, prognos för helår jämfört med budget 2019.

År: 2019 **Period: Augusti** **Projekttyp: Investering** **Budgettyp: Prognos 5**

Projekt (mnkr)	Utfall 201908	Prognos 5 2019	Budget helår 2019	Avv Budget - Prognos 5
8000 Drifteffektiviseringar, budgetkonto	3,4	10,0	10,0	0
8100 Inomhusmiljö, budgetkonto	2,8	12,0	12,0	0
8107 - 8108 Myndighetskrav	0,1	1,0	1,0	0
8110 Verksamhetsanpassningar, budgetkonto	0,1	0,5	1,0	-0,5
8200 Ramanslag FK, budgetkonto			2,0	-2,0
8204 Planerat underhåll investering	18,1	40,0	35,0	5,0
8245 238, Kevingskolan, uh	0,2	0,5	4,1	-3,6
8249 370, Stationsvägen 18 LSS-boende	0,1	1,0	8,9	-7,9
8260 226, Mörbyskolan, ombyggnad, renovering	26,3	35,7	31,0	4,7
8262 Mörbybadet renovering	0,3	1,3	1,0	0,3
8265 522, Stocksundsskolan - tillbyggnad och trafikåtgärder	0,4	1,0	4,3	-3,3
8266 Grindstugan, Svea 1	0,1	4,0	4,5	-0,5
8267 Modulhusboende	0,0	0,0		0,0
8268 Ombyggnad storkök Vasaskolan	0,4	0,4		0,4
8269 Ekologen 1 kompletterande lgh				
8271 Modulbostäder Båtmanstorpet	0,3	0,4		0,4
8272 Stockholmsvägen 40B	0,0	0,0		0,0
8273 Korttidsboende Ginnungagap	0,3	1,0	2,0	-1,0
8274 Danarö 6	-2,1	-2,1	5,8	-7,9
8275 Rivning Hagaskolan	4,2	4,5	0,7	3,8
8276 Paviljong Hagaskolan, Orren 31	1,2	1,2		1,2
8300 RAM, utrymme källsortering avfall	0,0	0,4	0,3	0,1
8400 Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld	0,2	0,3	0,3	0
Summa Alla projekt	56,4	91,1	123,9	-10,8

Investeringsbudgeten inkluderar även de projekt där beslut från fullmäktige ännu inte tagits.



- Planerat underhåll för byggnader och utemiljö. Prognosen är 5 mnkr över budget då bland annat renovering av storköket på Danderyds gymnasium blir dyrare än initial beräkning.
- Kevingskolan. Investeringsprojekt avser en skola för 700 elever och en fullstor idrottshall. Diskussion pågår om vilket behov skolan har och programarbetet är vilande.
- LSS-boende, Stationsvägen. Detaljplanearbete pågår, dock har kostnadsbilderna förändrats på grund av säkerhetskrav från intilliggande Roslagsbanan och prognosen är att avsatta medel inte räcker till. Diskussion pågår om ändrad lokalisering av LSS-boendet då förvaltningen ser andra mer kostnadseffektiva lösningar som för närvarande utreds. Prognos baseras på ändrad lokalisering.
- Mörbyskolan. Sista delen av renovering och byggåtgärder för bättre tillgänglighet avslutas under inledningen av år 2020. Prognosen är ca 5 mnkr över projektbudget beroende på stora åtgärder pga fuktskador och omfattande asbestsanering.
- Stocksundsskolan. Projekt kring tillbyggnation avser tillbyggnad, renovering av den befintliga skolan samt trafikåtgärder inom fastigheten. Kommunens och verksamhetens behov har ändrats och projektet avvaktar justering av uppdraget. Genomförande beslut med budget är ännu ej taget.
- Grindstugan ombyggnad. Länsstyrelsen har avslagit överklagan av bygglov för LSS-boendet. Då bygglov vinner lagakraft kommer upphandling av entreprenör och byggproduktion starta.
- Modulbostäder Båtmanstorpet. Projektet har huvudsakligen genomförts under 2018 med tilldelande medel för detta projekt, dock har en mindre kostnadspost belastat 2019.
- Korttidsboende Ginnungagap. Detaljplanearbete pågår. Program- och projekteringsarbete kommer att fortsätta under 2020.
- Danarö 6. Renovering och ombyggnad av bostadshus har slutförts. Projektkostnader om 7,9 mnkr har överförts till kommunens bolag Studievägens fastighets AB.
- Rivning Hagaskolan. Prognosen inkluderar rivning av Hagaskolan och uppbyggnad av skolgård inkl konstgräsplan. Projektet färdigställs under hösten 2019.
- Paviljong Hagaskolan. Medel för projektet ingår i budget för Ramanslag FK, budgetkonto, vilket avser tillfälliga paviljonger.



Översikt projekt över år

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

Projekt (mnr)	Totalt utfall tom 2019-08-30	Tilldelade medel	Prognos	Avvikelse
Kevingskolan	-3,7	-5,7		
Stationsvägen 18 LSS-boende	-1,4	-34	-20	+14
Enebybergs pensionärsbostäder *	-3,4	0	-33	-33
Mörbyskolan	-51	-56	-61	-5
Mörbybadet	-0,7	-5	-5	0
Stocksundsskolan	-1	-2,5	-100 till -300	
Svea 1, ombyggnad	-1,5	-16	-16	0
Ekologen 1, kompletterande lägenhet	-0,1	-3,7	-0,1	+3,6

* Inget beslut om projekt är taget.

Intern kontroll

Samtlig personal på tekniska kontoret har genomfört utbildningen avseende GDPR.

Tekniska kontoret har rapporterat två personuppgiftsincidenter av mindre allvarligt slag till dataskyddsombudet.

Kontroller görs att representationen uppfyller de riktlinjer som upprättats utifrån kommunens krav, dessa riktlinjer finns på Intranätet.

Det har gjorts ett antal stickprov i fakturasystemet. Det kan konstateras att det finns brister i underlag, kostnadskontering samt momskontering.

Sammanfattningsvis är det en hög andel som är felaktiga. Därav finns ett fortsatt behov av utbildning och uppföljning när det gäller representation och representationsblanketten. Historiskt har det kortsiktigt blivit bättre efter utbildningstillfället för att sedan falla i glömska, påminnelse behövs under hösten 2019.