

Årsredovisning 2019

Fastighetsnämnd

Innehåll

1 Nämndens ansvar och uppgifter.....	3
2 Verksamhetschefens kommentar till resultatet.....	4
3 Viktiga händelser i verksamheten.....	5
4 Uppföljning och bedömning av nämndens mål.....	5
5 Ekonomi.....	7
5.1 Driftredovisning.....	7
5.3 Investeringsredovisning.....	9
6 Intern kontroll.....	12
7 Prestationer och nyckeltal.....	12
8 Risk.....	13

1 Nämndens ansvar och uppgifter

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

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.

Fastighetsnämnden får även

1. inom sitt ansvarsområde upphandla entreprenader, tjänster, material, inventarier och maskinell utrustning inom ramen för beviljade anslag,
2. träffa avtal om uthyrning av bostäder och lokaler i fastigheter som tillhör kommunen och som förvaltas av fastighetsnämnden. Korttidsuthyrning och andrahandsupplåtelse av lokaler handläggs av den verksamhetsansvariga nämnden
3. träffa avtal om inhyrning av externa lokaler för den kommunala verksamheten. Vid inhyrning av nya lokaler ska kommunstyrelsens godkännande inhämtas om inhyrningen överstiger 15 miljoner kronor i årshyra,
4. upprätta och teckna avtal samt övriga överenskommelser inom nämndens ansvarsområde,
5. avge yttranden över och besvara remisser inom sitt ansvarsområde.

Organisation.

Tekniska kontoret har uppdraget att leda nämndens arbete och är en beställarorganisation utan utförare i egen regi. Kontoret rapporterar till både Tekniska nämnden och Fastighetsnämnden och hanterar fyra verksamheter och budgetar. För att sköta uppdragen i nämnderna har kontoret ca 45 tjänster fördelat på fyra avdelningar. Tekniska nämnden är personalansvarig nämnd för hela kontoret.

Styrdokument

Fastighetsnämnden styrs av reglemente, delegationsordning, dokumenthanteringsplan samt ett antal lagar och förordningar.

Fastighetsnämndens budget med mål för verksamheten styr över prioriteringar inom verksamheten.

2 Verksamhetschefens kommentar till resultatet

Fastighetsnämnden har 2019 ett positivt resultat om 9,3 mnkr. Fastighetsnämnden hade i uppdrag att lämna ett positivt resultat om 6,6 mnkr inklusive ett överskottsmål om 0,1 mnkr. För år 2019 redovisar därmed nämnden en positiv avvikelse mot budget på 2,8 mnkr. Avvikelsen beror främst på att högre intäkter och stora besparingar inom reparationer och tillsyn. Kapitalkostnaderna fortsätter att öka och under året har nämnden också haft extra kostnader avseende restvärdet för rivna Hagaskolan.

Nämnden når inte alla uppsatta mål och det beror främst på förändringar i de ekonomiska ramarna. Under våren 2019 fick nämnden i uppdrag att minska sin investeringsbudget.

Under året har kontoret tillsammans med övriga berörda förvaltningar arbetat fram den första lokalförsörjningsplanen i kommunen vilken låg till grund för budgetarbetet 2020.

Under året har flera verksamheter lämnat sina lokaler och ett stort antal vakanser har uppstått. Ett intensivt arbete har skett i nära samverkan med Bildningsförvaltningen för att hitta en effektiv lokalförsörjning i området.

I modulbostäderna på Enebybergsvägen, Rinkebyvägen och Enmans väg har ca 1/3 av lägenhetsbeståndet varit utan hyresgäster. Migrationsverkets prognos för mottagande av nyanlända, som låg till grund för bedömningen av modulbostädernas storlek, har minskat över tid. Under hösten har arbete inletts i samverkan med socialkontoret om hantering av de vakanta lägenheterna.

Kontoret har arbetat med att utveckla fastighetsförvaltningen och en handlingsplan har tagits fram med aktiviteter för att förbättra bland annat hyresgästsamverkan, felanmälan och ekonomisk uppföljning. Utvecklingsarbetet har påbörjats och kommer fortsätta under kommande år. Tempot påverkas av de ekonomiska förutsättningarna och personella resurser.

Arbetet med att genomföra en teknisk statusbesiktning av kommunens fastigheter påbörjades under året och fortsätter kommande år då de ekonomiska ramarna påverkar tempot. Arbetet ligger till grund för ambitionen att ta fram mer långsiktiga underhållsplaner.

Fastighetsnämnden har påbörjat arbetet med att utreda vilka principer som bör gälla då en verksamhet har behov av att tomställa lokaler. Utgångspunkten, enligt det uppdrag som fastighetsnämnden fått av Kommunstyrelsen, ska vara bästa ekonomiska utfall för kommunen, effektiv lokalförsörjning samt konkurrensneutralitet.

3 Viktiga händelser i verksamheten

Under året har kontoret tillsammans med övriga berörda förvaltningar arbetat fram den första lokalförsörjningsplanen i kommunen. Denna låg till grund för budgetarbetet 2020. Första steget i arbetet inleddes 2018, då kommunfullmäktige beslutade att införa en lokalförsörjningsprocess.

Vakanser i skolor och förskolor i Djursholmsområdet har varit i fokus under året. Ett intensivt arbete har skett i nära samverkan med Bildningsförvaltningen för att hitta en effektiv lokalförsörjning i området. Även undervisningslokaler i andra delar av kommunen har sagts upp av Bildningsförvaltningen.

I modulbostäderna på Enebybergsvägen, Rinkebyvägen och Enmans väg har ca 1/3 av lägenhetsbeståndet varit utan hyresgäster. Migrationsverkets prognos för mottagande av nyanlända, som låg till grund för bedömningen av modulbostädernas storlek, har minskat över tid. Under hösten har arbete inletts i samverkan med socialkontoret om hantering av de vakanta lägenheterna.

Kontoret har sett behov att utveckla fastighetsförvaltningen. Arbetet startade med intervjuer av medarbetare och hyresgäster för att identifiera utvecklingsområden. En handlingsplan har tagits fram med aktiviteter för att förbättra bland annat hyresgästsamverkan, felanmälan och ekonomisk uppföljning. Utvecklingsarbetet har påbörjats och kommer fortsätta under kommande år.

De investeringar som har genomförts under året och tidigare år avseende energibesparingsåtgärder i kommunens fastigheter har gett positivt resultat och visar sig i minskade energikostnader på driften. Under senaste 10-årsperioden har energianvändningen i fastighetsbeståndet minskat från 250 kWh/kvm till 150 kWh/kvm.

Under året har kontoret arbetat med ombyggnad och renovering av Mörbyskolan. Ombyggnaden av Svea 1 från förskola till LSS-boende har under året inväntat byggstart pga överklagan av bygglov. Upphandling av entreprenör och byggstart planeras nu till inledningen av 2020. Hagaskolans elever flyttade in i nya paviljonger i inledningen av året. Därefter har byggnaden Hagaskolan rivits och en ny skolgård har uppförts på platsen. Renovering och ombyggnad av kv Danarö till LSS-boende har skett i enlighet med totala budgeten för projektet fördelat på 2018 och 2019.

4 Uppföljning och bedömning av nämndens mål

Nedan följer analysen av nämndmålen inom hög kvalitet och hög effektivitet. Det finns inga nämndmål inom stor valfrihet, hög attraktivitet och stark utveckling. Ett av nämndmålen har uppnått målvärdet. Inom ett av de uppsatta målen uppnås inte riktvärdet för 2019. De två mål som är relaterade till NKI har inte haft någon mätning av index 2019.

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

Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.

Bedömning

NKI har inte genomförts under 2019

Nyckeltal	Utfall 2019	Mål 2019	Bedömning	Trend
Nöjd-Kund-Index (NKI) Fastighet	0	0	<input type="radio"/>	-

NKI undersökningen görs vartannat år. Kommande NKI-mätning sker våren 2020. Resultatet 2016 var 56 och i halvåret 2018 var det 61. Kontoret har arbetat med områden inom fastighetsförvaltningen som identifierades i mätning 2018. Detta är exempelvis uppföljning av felanmälan och dialog med hyresgäster kring underhållsåtgärder.

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

Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.

Bedömning

Mål ej uppfyllt

Nyckeltal	Utfall 2019	Mål 2019	Bedömning	Trend
Införande av elektroniska passagesystem till driftutrymmen, antal objekt	5	10	<input type="radio"/>	-
Nöjd-Kund-Index (NKI) Fastighet	0	0	<input type="radio"/>	-

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.

Kontoret har infört elektroniska passagesystem till driftutrymmen på 5 objekt under året. Avvikelsen beror på omprioritering av investeringsbudgeten för ramanslag drifteffektivisering. NKI undersökningen görs vartannat år. Kommande NKI-mätning sker våren 2020. Resultatet 2016 var 56 och i halvåret 2018 var det 61. Kontoret har arbetat med områden inom fastighetsförvaltningen som identifierades i mätning 2018. Detta är exempelvis uppföljning av felanmälan och dialog med hyresgäster kring underhållsåtgärder.

I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser

Bedömning

● Målet uppfyllt

Nyckeltal	Utfall 2019	Mål 2019	Bedömning	Trend
Energianvändning ska minska	-4,4 %	-3 %	●	↗

Målet mäts med nyckeltal för energianvändning. Energianvändningen för 2019 minskade med 4,4 procent i medelvärde över den senaste femårsperioden. Detta överstiger väl målet på 3 procent 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 Ekonomi

5.1 Driftredovisning

Utfallet för fastighetsnämnden 2019 är 9,3 mnkr. Det innebär att nämnden har 9,3 mnkr mer i intäkter jämfört med kostnader. För år 2019 redovisar därmed nämnden en positiv avvikelse mot budget på 2,8 mnkr (exklusive projektet nya lokaler i Mörby centrum). Avvikelsen beror främst på att högre intäkter och lägre kostnader för reparationer och tillsyn.

Fastighetsnämnden har därmed uppnått överskottsmålet på 6,6 mnkr.

Fastighetsnämnden	Budget 2019	Utfall 2019	Avvikelse Mnkr	Avvikelse %	Utfall 2018
INTÄKTER	265,9	269,2	3,3	1,2%	261,6
KOSTNADER	-259,4	-259,9	-0,5	0%	-255,1
Nettokostnader	6,5	9,3	2,8	43,1%	6,5

I nedan redovisat utfall på 5,7 mnkr ingår kostnader för projektet med nya kontorslokaler i Mörby centrum med 3,6 mnkr, vilket inte ingått i ursprunglig budget hos fastighetsnämnden.

Fastighetsnämnden	Budget 2019	Utfall 2019	Avvikelse Mnkr	Avvikelse %	Utfall 2018
INTÄKTER	265,9	269,9	4,0	1,5%	261,6
KOSTNADER	-259,4	-264,1	-4,7	1,8%	-255,1
Nettokostnader	6,5	5,7	-0,8	-11,9%	6,5

Större negativa avvikelser mot driftsbudget:

Hyreskostnader

Hyreskostnader ökar med knappt 3 mnkr jämfört med budget. Detta beror till stor del på ökade kostnader för inhyrning av lokaler och paviljonger vid t ex Hagaskolan (0,5 mnkr) än vad som var känt vid tidpunkten för när budgeten arbetades fram. I fastighetsnämndens analys i mars 2019 gällande överskottsmål 2019 visade analysen på ökade kostnader.

Till viss del täcks dessa ökade kostnader av hyresintäkter.

Vinterkostnader

Vinterkostnader är 0,5 mnkr högre än budget för 2019. Budgetöverskridandet förklaras av en stram satt budget, dock balanserades detta med mild vinter med lågt behov av snöröjning. I överskottsmålen för 2019 visade analysen på en prognos på 1,4 mnkr över budget.

Elkostnader

Marknadspriserna för el har stigit under året. Kostnader för el och uppvärmning har utifrån detta överskridit budgeten med 0,9 mnkr. Dock har energianvändningen fortsatt minska och har därmed motverkat kostnadsökningen. 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.

Jämfört med år 2018 har kostnader för el stigit med 1,8 mnkr.

I fastighetsnämndens överskottsmål för 2019 visade analysen på ett utfall på 1,8 mnkr lägre än budget för el- och värmekostnader. Utfallet blev dock 1,8 mnkr högre än budget. Detta beror främst att elpriserna har ökat mer än bedömningen för överskottsmålen.

Konsultkostnader

Kostnaderna för konsulter blir 0,6 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 5 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 blir 5,4 mnkr. Försäljningen av Berga gård till Djursholms AB innebär ett restvärde på 1 mnkr som belastar fastighetsnämnden.

Jämfört med år 2018 är kapitalkostnaderna 7 mnkr högre.

I fastighetsnämndens överskottsmål för 2019 visade analysen på budgetöverskridande om 2,5 mnkr. Differensen beror främst på att direktavskrivningen för Hagaskolan blev 0,7 mnkr högre än beräknat och att restvärde vid försäljning inte var budgeterat.

Övrigt

Övriga negativa avvikelser mot budget är mindre poster på totalt 1,6 mnkr.

Större positiva avvikelser mot driftsbudget:

Intäkter

Intäkterna (hyresintäkter samt övriga ersättningar) är 2,6 mnkr högre än budget 2019. Förklaringen till det är att några objekt uthyrdes under delar av 2018 men hyrs ut under hela 2019.

Intäkterna har ökat med 8 mnkr jämfört med 2018, vilket till största delen beror på indexhöjning av hyror.

Reparationskostnader och kostnader för tillsyn och skötsel

Reparationskostnader och kostnader för tillsyn och skötsel är 5,5 mnkr lägre än budget eftersom fastighetsavdelningen tillämpar stramare riktlinjer för åtgärder i kommunens fastigheter och är mer restriktiva med åtgärder för att klara budget. Jämfört med 2018 är utfallet 1,7 mnkr lägre. Prognos i analysen för överskottsmålen 2019 visade på att kostnaderna skulle bli 3,9 mnkr lägre än budget, vilket har överträffats.

Övrig tillsyn och skötsel för mark

Kostnader för tillsyn och skötsel av mark på kommunens bebyggda fastigheter är 1,6 mnkr lägre än budget tack vare restriktivare förvaltning. Jämfört med år 2018 är utfallet 1,8 mnkr lägre.

Lönekostnader

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

Övrigt

Övriga positiva avvikelser mot budget är flera mindre poster som totalt uppgår till 4,4 mnkr.

5.2 Investeringsredovisning

Årets investeringar uppgår till 97,3 mnkr vilket innebär lägre utgifter än budget med 26,5 mnkr. Nedanstående sammanställning visar nämndens investeringar jämfört med budget för året.

Projekt	Budget Dec 2019	Utfall 2019	Avvikelse Mnkr	Avvikelse %
Summa Alla projekt	-123,8	-97,3	+ 26,5	21,4%

Avvikelsen beror främst på att projektet för uppförande av nytt LSS-boende på Stationsvägen har under året fokuserat på detaljplanearbetet. Stora kostnader har identifierats för säkerhet kopplat till intilliggande Roslagsbanan. Detta har bidragit till nämndens beslut att avbryta projektet och föreslå att behovet av LSS-boende löses på annan plats i kommunen.

För Kevingeskolan och Stocksundsskolan har fastighetsnämnden ett uppdrag att bygga om och bygga nytt. Det finns dock skäl att anta att bildningsförvaltningens behov ändrats sedan uppdrags givits, varför tekniska kontoret avvaktat ytterligare projektarbete.

Rivning av Hagaskolan och uppförande av Hagaskolans skolgård har slutförts under 2019. Skolgårdens utformning har tagits fram i samarbete med elever. Skolgården och konstgräsplan ingick inte projektet när budget planerades.

Renovering och ombyggnad av kv Danarö till LSS-boende har skett i enlighet med totala budgeten för projektet fördelat på 2018 och 2019.

Investeringar – detaljerad fastighetsnämnden 2019				
(belopp i tkr)		2019		
Projektnamn	Nr	Utfall	Budget	Budget-avvikelse
Ram, drifteffektiviseringar	1	-8 071	-9 000	929
Ram, inomhusmiljö	2	-6 690	-9 490	2 800
Ram, verksamhetsanpassningar	3	-964	-1 000	36
Ram, myndighetskrav	4	-702	-1 000	298
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	5	-1 577	-2 000	423
RAM, utrymme källsortering avfall	6	-227	-300	73
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld	7	-287	-300	13
Planerat underhåll	8	-28 612	-29 710	1 098
Kevingeskolan	9	-212	-4 100	3 888
LSS gruppboende Stationsvägen	10	-149	-8 900	8 751
Mörbyskolan	11	-33 495	-31 000	-2 495
Mörbybadet renovering	12	-1 564	-1 000	-564
Stocksundsskolan tillbyggnad samt trafikåtgärd	13	-436	-4 300	3 864
Svea 1 ombyggnad LSS	14	-167	-4 500	4 333
Ombyggnad av storkök Vasaskolan	15	-457	0	-457
Korttidsboende Ginnungagap	16	-336	-2 000	1 664
Danarö 6 *	17	2 072	-5 800	7 872
Hagaskolanrivning	18	-5 618	-654	-4 965
Danderyds gymnasium ombyggnad av storkök	19	-9 430	-8 800	-630
Övriga projekt		-397	0	-397
Nettokostnader		-97 319	-123 854	26 535

- Ram, Drifteffektivisering.** Projekten är nu slutförda. Exempel på projekt är: Upprustning av samt ersatt oljepanna med el-panna för el-tillskott för värme och varmvatten i befintlig bergvärmepumpsanläggning, datoriserad övervakning av fastigheter installerad LED-belysning och passerkontrollsystem RCO.
- Ram, Inomhusmiljö.** Inom ramen ingår installation av ventilations- och värmeanläggningar samt förbättringar i elanläggningar. Exempel på genomförda projekt är byte av ventilationsaggregat, byte av fläktar i befintligt ventilationsaggregat samt förbättrad ventilation och värme i klassrum på flera skolor. Installation av återvinning till bergvärmeborrhål är genomfört för att erhålla frikyla till vård- och omsorgsboenden och öka effekten i bergvärmesystemet. Andra projekt är t ex förbättrade elanläggningar genom installation av jordfelsbrytare, LED belysning och centralstyrda elradiatorer.
- Ram, Verksamhetsanpassningar.** Inom ramen har projektet nya kontorslokaler i Mörby centrum genomförts.
- Ram, Myndighetskrav.** Brandåtgärder inom Danderyds gymnasium har genomförts.
- Tillfälliga bostäder och lokaler.** Paviljonger för ersättning av Hagaskolan har genomförts.
- Ram, Utrymme källsortering avfall.** Miljöhus för källsortering har uppförts.
- Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld.** Passagesystem har installerats på en förskola för att öka säkerheten under verksamhetstid.
- Planerat underhåll.** Inom ramen för budget har Tekniska kontoret underhållit förskolor

- och skolar t ex Borgens förskola ytskiktsrenovering och fönsterbyte på Brage skolan.
9. **Jungfrun 2, Kevingskolan.** Tekniska kontoret avvaktar med ytterligare projektarbete för att få ny beställning från utbildningsnämnden för att säkerställa behovet av skollokaler.
 10. **Djursholm 2:218, LSS boende, Stationsvägen.** Tekniska kontoret arbetar inte aktivt med projektet från och med hösten 2019 och inväntar nytt inriktningsbeslut.
 11. **Danderyd 3:165, Mörbyskolan.** Projektet avser ombyggnad och renovering av Mörbyskolan. Det avslutas under februari 2020. Budget för projektet är 56 mnkr och prognos för utfallet för projektet är 61,6 mnkr. Detta är ett underskott för projektet på 5,6 mnkr. Orsaken till underskott är mer omfattande fukt- och asbestskador än planerat.
 12. **Danderyd 3:165, Mörbybadet, renoveringsbehov.** Kommunfullmäktige har anvisat medel om 5 mnkr för underhåll. Under 2019 har det utförts renoveringsåtgärder inom undercentral samt luftaggregat.
 13. **Skolan 20, Stocksundsskolan.** Tekniska kontoret avvaktar med ytterligare projektarbete för att få ytterligare instruktioner från bildningsnämnden för att säkerställa vilket behov av skollokaler som finns där.
 14. **Svea 1, Grindstugan förskola ombyggnad.** Projektet avser ombyggnad av befintlig förskola till LSS-bostäder. Byggstart är planerat till mars 2020 och det skall avslutas i december 2020. Budget för projektet är 15 mnkr och prognos för kostnaderna är 18 mnkr.
 15. **Ombyggnad storkök Vasaskolan.** Byggnationen är klar under första kvartalet 2019. Projektets totala kostnad är 10,9 mnkr. Totalt tilldelades projektet 12 mnkr (inklusive medel från ramar).
 16. **Korttidsboende Ginnungagap.** Projektet har behandlats i kommunfullmäktige i februari 2020 och har återremitterats till byggnadsnämnden. Tekniska kontoret inväntar beslut ifrån byggnadsnämnd angående detaljplan för att kunna bedöma hur projektet skall drivas vidare.
 17. **Rivning av Hagaskolan.** Byggnaden är riven och skolgård har uppförts på platsen.
 18. **Danarö.** Byggnaden har renoverats för LSS stödboende. Slutredovisning visar på 8,1 mnkr.
 19. **Danderyds gymnasium ombyggnad av storkök.** Projektering och upphandling under Q1-Q2, ombyggnad under Q3-Q4 2019. Beräknas klart under Q1 2020. Budget för projektet är 10 mnkr och prognos för projektets kostnader är 11 mnkr.

6 Intern kontroll

Vid kontroll kan konstateras att viss förbättring avseende underlag vid representation behövs. Avtalsuppföljningen är idag god men kan förbättras ytterligare. Stöd i detta arbete är under framtagande.

Samtlig personal som varit anställd under 2019 har genomfört utbildning i dataskydd.

Uppföljning av nämndens strategiska avtal har genomförts. Inga väsentliga avvikelser har noterats.

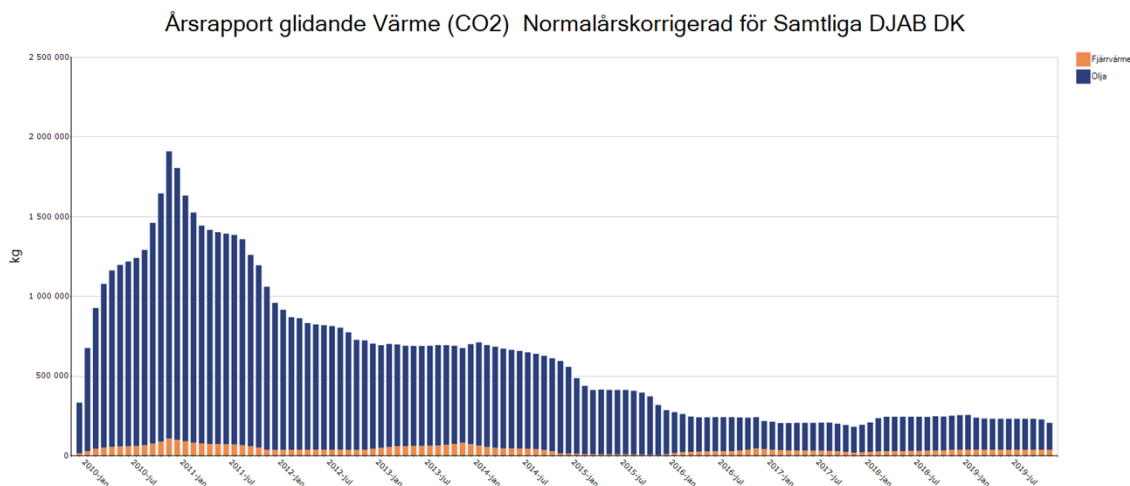
Beslutsattestering, hantering av utlämnande av allmänna handlingar och registrering av avtal har vid kontrollen visat sig hanteras helt korrekt.

Avtalstroheten uppgår till 95,2 procent vilket får anses som ett mycket gott resultat.

7 Prestationer och nyckeltal

Miljö- och energirapport kring värmeanvändningen

Tekniska kontoret har under en dryg tioårsperiod arbetat strategiskt och strukturerat med drifteffektiviseringar. Detta har resulterat i ett minskat koldioxidutsläpp från våra fastigheter, ett minskat användande av olja för uppvärmning och en minskning av energianvändning för uppvärmning av våra byggnader.



Avfallshanteringen vid fastighetsavdelningen

Under 2019 sorterades det ut 162 523 kg matavfall samt 186 964 kg källsorterat material (pappersförpackningar, plastförpackningar, returpapper, metallförpackningar och glasförpackningar) från de kommunägda fastigheterna. Motsvarande nyckeltal för 2018 var att verksamheterna sorterade ut 163 500 kg matavfall samt 170 450 kg källsorterat material

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

Lokalyta

	20181231	20191231
Objekt		
Totalt antal objekt	169	167
Antal bostäder (lägenheter för uthyrning)	547	503*
Area		
Total uthyrningsbar lokalarea	144 203 kvm LOA	143 560 kvm LOA
Vakanser		
Totalt ej uthyrd lokalarea (LOA)	144 kvm	313 kvm
Totalt ej uthyrd bostadsarea (BOA)	1 561 kvm	2 276 kvm
Vakanstal lokaler	0,1%	0,1%
Vakanstal bostäder	8%	7,7 %

* I nyckeltal för 2019 finns 503 bostäder exkl särskilt boende. Differensen mot 2018 beror främst på att det under 2018 fanns flertalet delade kontrakt där en lägenhet delades av flera olika hyresgäster. I antalet räknades antal hyreskontrakt. Skillnaden mellan åren beror även på att två bostadsfastigheter har sålts till Djursholms AB och att fem tillfälliga hyreskontrakt med extern fastighetsägare har upphört pga ombyggnation.

8 Risk

Vid försäljning av bebyggda fastigheter belastas fastighetsnämndens driftbudget med restvärdet på anläggningstillgångar i fastigheten. Dessa restvärden ingår inte i budgeten och försäljning av fastigheter ligger inte inom fastighetsnämndens verksamhetsområde. Som exempel har under år 2019 Berga gård sålts till Djursholms AB vilket har medfört en driftkostnad på restvärdet 1,5 mnkr för fastighetsnämnden.

Det finns risk för vakanser i kommunens lokaler under året som inte ingår i budget. I samband med att kommunens förvaltningar ser över kostnader såsom lokalhyra har hyresavtal sagts upp och risk finns att ytterligare hyresavtal kommer att sägas upp. Kontoret arbetar intensivt med uthyrning av uppsagda lokaler, men olika omständigheter påverkar möjligheten till uthyrning. Detta kan vara att användningsområdet för byggnaden enligt detaljplanen är begränsande eller att samordning om framtida nyttjande behöver göras mellan tekniska kontoret och kommunens andra förvaltningar innan lokalen kan förhyras till ny hyresgäst. Ett av nämndens mål är att uthyrning av vakant lokal ska ske inom ett år från uppsägning.

En kall och snörik vinter påverkar nämndens driftkostnader i form av vinterkostnader för snöröjning och halkbekämpning samt förhöjda uppvärmningskostnader.

Tekniska kontoret är en ren beställarorganisation och arbetar för både fastighetsnämnden och tekniska nämnden. Personalomsättningen är hög vilket innebär risk för att förmågan att genomföra projekt, utredningar och hantera frågor inom den tidsram som förväntas påverkas.

Det finns ett stort behov av att fortsätta utveckla fastighetsförvaltningen, införskaffa system som underlättar planering och genomföra större utredningar likt internhyressättning mm. De begränsade ekonomiska ramarna och till viss del också personalomsättningen påverkar takten för genomförande.