

Årsredovisning 2020

Fastighetsnämnd

Innehåll

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

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 Djursholms AB:s fastigheter.

2. Verksamhetschefens kommentar till resultatet

Fastighetsnämnden har 2020 ett positivt resultat om 0,2 mnkr. För år 2020 redovisar därmed nämnden en positiv avvikelse mot budget på 1,4 mnkr. Avvikelsen beror främst på att kapitalkostnaderna är lägre än budgeterat. Nämnden har en god måluppfyllelse då alla uppsatta mål nås utom ett som inte kunnat genomföras på grund av pandemin.

På grund av pandemin har verksamheten fått ställa om planering och vissa åtgärder. De flesta medarbetare har arbetat hemifrån under större delen av året och vissa åtgärder har inte genomförts då hyresgäster tillhört riskgrupper.

Kontoret har arbetat med att utveckla fastighetsförvaltningen i enlighet med den handlingsplan som har tagits fram med aktiviteter för att förbättra bland annat hyresgästsamverkan, felanmälan och ekonomisk uppföljning. Utvecklingsarbetet har pågått under året och flera nyrekryteringar har genomförts för att stärka organisationen.

Arbetet med att genomföra en teknisk statusbesiktning av kommunens fastigheter har fortsatt och tio underhållsplaner har tagits fram. Det långsiktiga arbetet med att minska energiförbrukningen fortsätter och har gett goda resultat.

Fastighetsnämnden har påbörjat arbetet med att utreda vilka principer som bör gälla för ett nytt internhyressystem. Utgångspunkten, enligt det uppdrag som fastighetsnämnden fått av Kommunstyrelsen, ska vara bästa ekonomiska utfall för kommunen, effektiv lokalförsörjning samt konkurrensneutralitet.

Arbetet med att finna nya hyresgäster till vakanta lokaler har fortsatt under året och resultatet har varit framgångsrikt. Inhyrningen har minskat så även kostnaden för paviljonger. Tre förskolor har erbjudits lediga för verksamheten anpassade lokaler vilket lett till att tre villor lämnats till försäljning. Externa verksamheter har kunnat erbjuda tomställda lokaler och därmed har lokalbeståndet effektiviserats.

Under våren beslutade fastighetsnämnden att hyra ut vakanta modulbostäder till ungdomar och ett 30-tal lägenheter har sedan dess hyrts ut.

Fastighetsnämnden fick med början av året ansvaret för ombyggnationen av kommunens lokaler i Mörby Centrum och under sommaren kunde första etappen tas i bruk då Socialförvaltningen, Miljö- och stadsbyggnadskontoret och kontaktcentret flyttade in. Projektet kommer färdigställas under 2021 med ny entré, nytt bibliotek och tekniska kontoret, IT och Plan- och exploateringsavdelningen flyttar in.

Fastighetsnämnden har under året fått uppdrag att bygga om Enebybergskolan och det arbetet inleddes under hösten och kommer pågå i många år. Fastighetsnämnden bedömde vidare under året att två andra uppdrag gällande Stocksundskolan och Kevingskolan var i behov av nya beslut för bedömning av behov och inriktning.

3. Viktiga händelser i verksamheten

Fastighetsavdelningen har under 2020 löst sina uppgifter trots hög personalomsättning och pandemi. De omfattande renoveringarna av Djursholms AB:s lokaler Berga gård och Enebybergs gård har slutförts. Förberedelserna för att starta upp arbetena på Enbybergsskolan har inletts och organisation och tidplan har tagits fram. På korttidsboendet Ginnungagap har arbetet med en samskapande dialog genomförts i väntan på att den överklagade detaljplanen vinner laga kraft. Förberedelserna för att starta upp arbetet med Stocksundskolan har gjorts och en projektledare finns på plats. Ombyggnaden av LSS-boendet Svea 1 har färdigställts.

Planerade underhållsåtgärder har i huvudsak genomförts men åtgärder har bromsats på äldreboenden på grund av pandemin och i några andra fall på grund av personalbrist.

Ett omfattande arbete har genomförts för att minska vakansgraden i fastighetsbeståndet genom att hyresavtal med nya hyresgäster har tecknats. Tidigare tomställda lokaler som inte har varit ändamålsenliga för verksamheterna har därför varit möjliga att avyttra.

Ett arbete med att se över hyresmodellen har påbörjats och beräknas bli klart våren 2021.

Arbetet för att höja säkerheten i lokalerna har intensifierats och arbetet med systematiskt brandskyddsarbete (SBA) har varit en prioritet.

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

1.1 Fastighetsnämndens hyresgäster är nöjda med lokalerna.

Bedömning



Kommentar:

Fastighetsnämnden bedömer att målet delvis är uppfyllt. Nöjd-kund-index-undersökning mäter hyresgästernas nöjdhet med lokalerna. Mätning vintern 2020 visar på en minskad kundnöjdhet. Utvecklingsområden är bland annat dialog med hyresgäster om underhåll och återkoppling av felanmälsärenden.

Nyckeltal	Utfall 2020	Mål 2020	Bedömning
Nöjd-kund-index (NKI) angivet i procent	56 %	61 %	

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

Inget nämndmål finns inom strategiområdet.

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

Inget nämndmål finns inom strategiområdet.

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

4.1 Fastighetsnämnden är kostnadseffektiv

Bedömning



Kommentar:

Fastighetsnämnden bedömer att målet delvis är uppfyllt. Uthyrning av vakanta lokaler i fastighetsbeståndet pågår och flertalet hyresavtal har tecknats under året. Målet är att hyra ut en lokal inom ett år. Kontoret har under perioden hanterat 13 lokaler. För två av lokalerna har uthyrning skett inom 14 månader, tre lokaler har hyrts ut inom ett år, för fyra vakanta lokaler inväntas inriktningsbeslut om framtida nyttjande från kommunstyrelsen och för fyra lokaler pågår arbete med uthyrning.

Det har tagits fram 10 långsiktiga underhållsplaner som ska ge en ökad kostnadseffektivitet för fastighetsnämnden.

Nyckeltal	Utfall 2020	Mål 2020	Bedömning
Vakant lokal uthyrd inom x år	1	1	
Antal långsiktiga underhållsplaner antagna under året	10	10	

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.

5.1 Danderyds kommunbyggnader har en långsiktig hållbar utveckling.

Bedömning



Kommentar:

Fastighetsnämnden bedömer att målet har uppnåtts. Målet mäts med nyckeltal för energianvändning. Energianvändningen för 2020 minskade med 5,5 procent i medelvärde över den senaste femårsperioden. Detta överstiger väl målet på 3 procent i medelvärde över senaste femårsperioden.

Nyckeltal	Utfall 2020	Mål 2020	Bedömning
Energianvändning ska minska	5.5 %	3 %	

5.2 Fastighetsnämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar.

Bedömning



Kommentar:

Fastighetsnämnden bedömer att målet inte har uppnåtts under budgetperioden.

Coronapandemin har inneburit omprioriteringar i säkerhetsarbetet. Arbetet med reservkraft har hittills inte genomfört

Nyckeltal	Utfall 2020	Mål 2020	Bedömning
Behovsanalys reservkraft	0	1	

5. Personal

Nedanstående sammanställning visar antal personer och antal årsarbetare jämfört med föregående år.

Månadsavlönade	Tills vidare	12	12.0	14.0	-2.0
Månadsavlönade	Visstid	2	2.0		2.0
Månadsavlönade	Samtliga Anställningsformer	14	14.0	14.0	0.0

Personalomsättning var 50 procent under 2020 jämfört 0 procent 2019.

6. Ekonomi

För år 2020 redovisar nämnden en positiv avvikelse på 1,4 mnkr vilket motsvarar 117 procent av budgeterade nettokostnader. Avvikelsen beror främst på att fastighetsnämnden har fått lägre kapitalkostnader än budgeterat.

6.1 Driftredovisning

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

Driftredovisning Fastighetsnämnden 2020

Konto_RR	Budget 2020	Utfall 2020	Avvikelse Mnkr	Avvikelse %	Utfall 2019
INTÄKTER	273.1	267.3	-5.8	-2.1%	269.9
KOSTNADER	-274.3	-267.1	7.1	2.6%	-264.1
Nettokostnader	-1.2	0.2	1.4	115.7%	5.7

Fastighetsnämndens intäkter uppgår till 267,3 mnkr och det är till största del olika hyresintäkter. Budgeten för intäkterna var 273,1 mnkr. Det är en negativ avvikelse på 5,8 mnkr. Avvikelsen beror delvis på att det finns lokaler och lägenheter som helt eller delvis inte hyrts ut under 2020. Intäkterna för 2020 har minskat med 2,6 mnkr jämfört med 2019. Det kan till stor del förklaras av vakanser inom uthyrda objekt. Det kan även förklaras av att i budgetförutsättningarna för 2020 antogs det en KPI ökning med 2,4 procent. Den blev istället 1,6 procent för 2020, vilket innebar 2 mnkr lägre intäkter för fastighetsnämnden.

Kostnaderna för nämnden uppgår till 267,1 mnkr och består till största delen av olika driftskostnader samt kapitalkostnader. Budgeten för kostnaderna uppgick till 274,3 mnkr. Det är en positiv avvikelse på 7,1 mnkr. Det kan till stor del förklaras av att vinter- och

elkostnaderna är lägre budgeterat vilket delvis kan förklaras av en mild vinter och höst under 2020 samt att kapitalkostnaderna är lägre budgeterat. Kostnaderna för fastighetsnämnden har ökat med 3 mnkr för år 2020 jämfört med 2019. Det kan förklaras av att nämnden har fått budget för nya lokaler i Mörby centrum och därmed ökar nämndens kostnader.

Fastighetsnämnden hade avskrivningskostnader på 78,6 mnkr och räntekostnader på 17,6 mnkr vilket ger kapitalkostnader om 96,2 mnkr. Det fanns också investeringsbidrag på 0,8 mnkr vilket medför att nettokostnaderna för kapitalkostnader år 2020 blir 95,4 mnkr.

6.2 Verksamhetens nettokostnader

Nedanstående sammanställning visar nämndens nettokostnader per verksamhet jämfört med budget och föregående år.

Driftredovisning per verksamhet Fastighetsnämnden 2020

Ansvar	Budget 2020	Utfall 2020	Avvikelse Mnkr	Avvikelse %	Utfall 2019
Fastighetsförvaltning	-1.2	0.2	1.4	115.7%	5.7
Summa Fastighetsnämnd	-1.2	0.2	1.4	115.7%	5.7

Fastighetsförvaltningen redovisar en positiv avvikelse på 1,4 mnkr vilket motsvarar 116 procent av budgeterade nettokostnader. Driftprojektet nya lokaler Mörby centrum fick utfall på -8,4 mnkr mot en budget på -10 mnkr vilket ger ett positivt utfall mot budget på 1,6 mnkr. Fastighetsförvaltningen utan projektet nya lokaler Mörby centrum fick ett utfall på 8,6 mnkr mot en budget på 8,8 mnkr. Det ger ett negativt utfall på 0,2 mnkr. Nedan beskrivs utfall för hela fastighetsnämnden för den ordinarie fastighetsförvaltningen plus driftprojektet nya lokaler Mörby centrum.

Positiva avvikelser

Kapitalkostnader för fastighetsnämnden har en positiv avvikelse på 5,6 mnkr. Det kan förklaras av att det är delar av investeringsprojekt som inte har utförts under året samt att aktiveringsdatum har senarelagts jämfört med plan.

Vinterkostnaderna för nämnden har en positiv avvikelse på 3 mnkr. Kostnaderna är lägre än budgeterat eftersom det har varit ett år med mindre antal snöröjningar än normalt.

Hyreskostnaderna för fastighetsnämnden har en positiv avvikelse på 2,7 mnkr. Det beror på att en del objekts hyresavtal avslutats med lägre hyreskostnader som följd. Dessutom har kostnaderna för inhyrda paviljonger vid vissa objekt minskat.

Reparationskostnaderna för nämnden har en positiv avvikelse på 2,3 mnkr. Kostnaderna minskades för att det har varit mindre behov av reparationer under 2020.

Mediakostnader för fastighetsnämnden har en positiv avvikelse på 1,8 mnkr. Det beror på att det har varit två milda vintrar under året som t.ex medför lägre elkostnader för uppvärmning. Ytterligare förklaring till avvikelsen är att fastighetsavdelningen arbetar aktivt med energieffektivisering.

Övriga positiva avvikelser för fastighetsnämnden är 6,5 mnkr.

Negativa avvikelser

Intäkterna för fastighetsnämnden har en negativ avvikelse på 5,8 mnkr. Förklaringar till detta är att under året har inte maxhyra erhållits för ett objekt, det har funnit hyresvakanser för delar av året, det har varit minskat antal paviljonger uthyrda och att KPI höjningen blev mindre än beräknat.

Konsultkostnader för nämnden har en negativ avvikelse mot budget på 2,4 mnkr. Det beror på till stor del på att interimskonsulter har använts i samband med personalvakanser inom fastighetsförvaltningen. Observera att fastighetsnämnden hade samtidigt en positiv avvikelse mot budget för lön inklusive personalkostnader på 1,3 mnkr.

Kostnader för myndighetskrav har en negativ avvikelse mot budget på 2 mnkr. Avvikelsen har uppkommit då det funnits behov av utökad satsning bland annat avseende brandskyddsarbetet.

Nämnden har fått direktavskrivningar på 1,5 mnkr. Det beror på att LSS-boendet på Stationsvägen har avslutat då det bedömdes att slutkostnaden för projektet skulle bli alltför hög. Det medför att de 1,5 mnkr som projektet har kostat belastar driftresultatet direkt eftersom de inte kan aktiveras. Fastighetsnämnden inväntar nytt inriktningsbeslut gällande LSS-boendet.

Övrig tillsyn och skötsel för byggnad har en negativ avvikelse på 1,1 mnkr. Det har funnits ett ökat behov av detta under 2020.

Nämnden har även fått kostnader med anledning av pandemin på 1,1 mnkr. Dessa kostnader beror på att det beslutats om hyresreduktioner till särskilda branscher i samband med pandemin utifrån hyresstödsförordningen. Tekniska kontoret har enligt gällande regler sökt ersättning för halva beloppet från Boverket. Utbetalning av detta har inte erhållits till Danderyd kommun under 2020 från Boverket. Därför redovisas som en försiktighetsåtgärd hela beloppet som en kostnad och eventuell utbetalning kommer fastighetsnämnden tillgodo år 2021.

Övriga negativa avvikelser för fastighetsnämnden är 6,7 mnkr.

6.3 Investeringsredovisning

Nedanstående sammanställning visar nämndens investeringar jämfört med budget

Investeringsredovisning Fastighetsnämnden 2020

Projekt	Budget helår	Utfall helår	Avvikelse (Budget-Utfall) kr	Avvikelse (Budget-Utfall) %
Drifteffektiviseringar	-10.9	-7.6	3.3	30.3%
Inomhusmiljö	-14.8	-13.9	0.9	6.1%
Myndighetskrav	-6.0	-3.5	2.5	41.7%
Verksamhetsanpassningar	-5.0	0	5.0	100.0%
Verksamhetsanpassningar nya lokaler Mörby C	-25.0	-5.2	19.8	79.2%
Tillfälliga lokaler och bostäder	-5.0	0	5.0	100.0%
Planerat underhåll investering	-45.0	-37.8	7.2	16.0%
Kevingskolan, uh	-3.0	0	3.0	100.0%
Stationsvägen 18 LSS-boende	-2.0	1.4	3.4	170.0%
Enebybergs äldreboende	-11.0		11.0	100.0%
Mörbyskolan, ombyggnad, renovering	-5.0	-3.1	1.9	38.0%
Mörbybadet renovering		-0.5	-0.5	
Stocksundsskolan - tillbyggnad och trafikåtgärder	-5.0	0	5.0	100.0%
Grindstugan, Svea 1	-15.3	-14.6	0.7	4.6%
Korttidsboende Ginnungagap	-4.1	-0.3	3.8	92.7%
Danderyds gymnasium ombyggnad storkök		-2.5	-2.5	
Långängsskolan, Fastighet	-15.0		15.0	100.0%
Enebybergsskolan, Fastighet	-2.0	-0.1	1.9	95.0%
Utrymme källsortering avfall	-2.0	0	2.0	100.0%
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld	-2.0	-0.8	1.2	60.0%
Övriga avslutade projekt		-0.1	-0.1	
Summa Alla projekt	-178.1	-88.6	89.5	50.3%

Årets investeringar uppgår till 88,6 mnkr vilket innebär lägre utgifter än budget med 89,5 mnkr. Den största delen avvikelsen, 34 mnkr, beror främst på projekt där fastighetsnämnden avvaktar inriktningsbeslut från kommunstyrelsen eller genomförandebeslut från kommunfullmäktige. Det gäller nedanstående projekt:

Projektet Enebybergspensionärsbostäder har ett överskott mot budget på 11 mnkr därför att fastighetsnämnden inväntar beslut om renoveringar.

Projektet Långängsskolan har ett överskott mot budget på 15 mnkr utifrån att fastighetsnämnden inväntar inriktningsbeslut om förändringar i lokalerna.

Projektet Stocksundsskolan har ett överskott mot budget på 5 mnkr utifrån att fastighetsnämnden inväntar inriktningsbeslut om förändringar i lokalerna

Projektet Kevingskolan har ett överskott om 3 mnkr därför att fastighetsnämnden inväntar inriktningsbeslut för förändringar i skolbyggnaden.

Ytterligare 19,8 mnkr kan förklaras av att budget i projektet kontorsomflyttning i Mörby centrum kommer att upparbetas först 2021.

Planerat underhåll har ett överskott på 7,2 mnkr. Det kan delvis förklaras av att inom vissa projekt har projekteringen tagit längre tid än beräknat och därför kan dessa delprojekt utföras först 2021. Förseningarna beror delvis på grund av resursbrist.

Verksamhetsanpassningar har ett överskott på 5 mnkr utifrån att behovet har varit mindre än beräknat.

Tillfälliga lokaler har ett överskott på 5 mnkr utifrån att behovet har varit mindre än beräknat.

Fastighetsnämnden har beslutat att föreslå att 29,5 mnkr av investeringsbudgeten som inte användes för 2020 bör ombudgeteras till 2021. Det gäller t.ex projekt som slutförts under 2021 och projekt som har pausats av olika skäl t ex korttidsboende Ginnungagap där detaljplanen har överklagats.

Fastighetsnämndens prognos i augusti för investeringsutfallet var 119 mnkr och utfallet för året blev 88,6 mnkr alltså en differens på ca 30 mnkr. Skillnaden i utfall mot prognos kan delvis förklaras av att utifrån pandemin har en del investeringsprojekt fått flyttas fram i tid samt att en del projekt har inte kunnat slutföras pga. personalvakanser vid fastighetsavdelningen

7. Intern kontroll

Fastighetsnämndens bedömning av uppföljningen för helåret 2020 är att internkontrollen är uppfylld. Det är ett fåtal kontroller som visat på mindre brister. Dessa har dock inte påverkat nämndens måluppfyllnad eller ekonomiska resultat. Några kontrollpunkter behöver ses över inför nästkommande år då det inte finns verktyg för tillfredsställande kontroller.

8. Risker

Det finns risk för vakanser i kommunens lokaler under året som inte ingår i budget. 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. Riskkostnaderna för vakanser förväntas uppgå till mellan 1 mnkr och 5 mnkr.

En kall och snörik vinter påverkar nämndens driftkostnader i form av vinterkostnader för snöröjning och halkbekämpning samt förhöjda uppvärmningskostnader. Riskkostnaderna för detta uppskattas uppgå mellan 1 och 11 mnkr.

Tekniska kontoret är en ren beställarorganisation och arbetar för både fastighetsnämnden och tekniska nämnden. Personalomsättningen har varit hög vilket innebär risk för att förmågan att genomföra projekt, utredningar och hantera frågor inom den tidsram som förväntas påverkas. Flera ersättningsrekryteringar har dock genomförts framgångsrikt men det är en viss utmaning att hantera en effektiv introduktion under pandemin. Kontoret ser över behovet av kompetenser löpande för att kunna möta förväntade leveranser och behov av utveckling.

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 har tidigare påverkat takten för genomförande. Utvecklingen pågår och förutsättningarna är bättre men utvecklingsprocessen är tids- och resurskrävande.

Akuta händelser som omfattande vattenskador i kommunens lokaler och bränder i en av kommunens lokaler kan få omfattande ekonomiska konsekvenser.

Fastighetsnämnden har haft en gynnsam utveckling på elkostnader 2020. Det kan delvis förklaras av en mild vinter 2020 som medförde låga inköpta mängder el. Det finns en risk för en ökad elförbrukning 2021 om det skulle bli kallare 2021 jämfört med 2020. Risken för detta bedöms till 0,5 - 3 mnkr.

Pandemin har medfört att företag i drabbade branscher har fått ekonomiskt stöd för hyreskostnader från staten för 2020. Skulle liknande beslut fattas av riksdagen för 2021 kan det medföra kostnader för fastighetsnämnden på mellan 1 och 3 mnkr.

Sammanfattningsvis uppskattas de angivna riskerna uppgå i spannet mellan 3,5 och 22 mnkr.

9. Strategiska avtal

Fastighetsnämndens strategiska avtal är Avfallshämtning av källsorterade fraktioner, Drift- och avhjälpande underhåll - fastigheter och Ramavtal byggentreprenader 1,5–25 msek. Grundförutsättningar för avtalet såsom finansiell ställning samt kravställda tillstånd och certifikat är kontrollerade utan anmärkning. Inga anmärkningar som påverkar nämndens målpåfyllelse eller som kräver särskilda åtgärder har framkommit i övrigt heller.

10. Prestationer och nyckeltal

Fastighetsavdelningen genomför vartannat år en stor NKI-undersökning. Undersökningen genomförs av Evimetrix AB och ger en jämförelse med ett åttiotal offentliga fastighetsförvaltningar. Undersökningen genomfördes våren 2020 och på bland annat följande områden upplevs lokalerna i Danderyds kommun som bättre än genomsnittet i undersökningen bland 80 kommuner:

- Lokalernas utformning med hänsyn taget till ventilation, belysning, standard, planlösning och yteffektivitet. 57 (medel för samtliga 54)
- Skötsel, drift och underhåll. 56 (medel för samtliga 50)

Bland de parametrar där fastighetsavdelningen i Danderyd presterar svagt kan nämnas:

- Felanmälan, kvalitet, inställetid och bemötande 57 (medel för samtliga 61)

Utifrån ovanstående går det att se att fastighetsavdelning har väl utformade lokaler och skötsel av dessa jämfört med snittet hos de undersökta kommunerna. Det är viktigt att se att avdelningen har en nedåtgående trend inom NKI värdena inom detta. Fastighetsavdelningen behöver därför arbeta aktivt med lokalernas utformning och skötsel. Inom felanmälan, kvalitet, inställetid och bemötande har fastighetsavdelningen lägre NKI än snittet.

Fastighetsavdelningen behöver därför utveckla processer och arbetssätt som främjar en bättre service och kunddialog med hyresgästerna.

Lokalyta	20201231	20191231
Area		
Total uthyrningsbar lokalarea	140 000 kvm LOA	143 560 kvm LOA
Vakanser		
Totalt ej uthyrd lokalarea (LOA)	1973	313 kvm
Totalt ej uthyrd bostadsarea (BOA)	3373	2276 kvm
Vakanstal lokaler	1,4 %	0,1%
Vakanstal bostäder	9,3	7,7%

Under 2020 sorterades det ut 162 053 kg matavfall samt 192 234 kg källsorterat material (pappersförpackningar, plastförpackningar, returpapper, metallförpackningar och glasförpackningar) från de kommunägda fastigheterna. Motsvarande nyckeltal för 2019 var att verksamheterna sorterade ut 162 523 kg matavfall samt 186 964 kg källsorterat material.

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

