

Kvartalsrapport september och prognos 3 2017

Fastighetsnämnd

Innehållsförteckning

1 Inledning	3
2 Periodens resultat	4
2.1 Driftredovisning.....	4
2.2 Investeringsredovisning.....	4
3 Viktiga händelser i verksamheten	4
4 Prognos med ekonomiskt utfall för helåret	5
4.1 Prognos drift	5
4.2 Prognos investeringar	8
5 Uppdrag	11

1 Inledning

Tekniska kontorets fastighetsavdelning ansvarar för kommunens lokalförsörjning. Det förvaltade beståndet ägs tills största delen av Danderyds kommun men även av kommunens bolag Djursholms AB. Vissa förvaltningsobjekt hyrs in på extern marknad.

Fastighetsavdelningen ansvarar för att de kommunala verksamheterna såsom skolor, förskolor och äldreomsorg har tillgång till ändamålsenliga lokaler. Avdelningen förvaltar bostäder för kommunens sociala ändamål och pensionärer. Detta gäller även privata utförare av kommunala tjänster i kommunens lokaler. Fastighetsavdelningen ser stora utmaningar och möjligheter i att utveckla fastighetsbeståndet.

Fastighetsnämndens uppdrag är att på lång sikt förvalta och vårda kommunens tillgångar i form av fastigheter. Det ställer krav på att det dagliga arbetet präglas av ständiga förbättringar. Tekniska kontoret lägger stort fokus på att utveckla samarbetet med kommunens verksamheter. För att leverera ändamålsenliga lokaler är en väl fungerande drift och skötsel avgörande. Kontoret arbetar intensivt med avtalsuppföljning för att nå målet.

Under det tredje kvartalet har kontoret framförallt arbetat med uppförandet av 48 modulbostäder mellan Danderyds gymnasium och Ekeby gård samt invigning av Djursholms ridhus. Därtill har kontoret lagt stort fokus på att utreda och vidta åtgärder gällande inomhusmiljöproblematik på Djursholms slott. Under perioden har två medarbetare slutat sin anställning. Rekryteringsläget inom tekniska yrken är ansträngt och att vara en attraktiv arbetsgivare är centralt för att behålla och rekrytera kompetenta medarbetare.

Den ekonomiska prognosen för helåret avspeglar lägre kostnader för vinterdrift (första halvåret) än budgeterat; lägre kostnader för uppvärmnings- och elkostnader än beräknat samt lägre kostnader för avskrivningar och ränta än budgeterat. Totalt en prognos på ca 11,9 mnkr bättre än budget. I det prognostiserade överskottet finns kalkylerade utrymmen för t ex en besvärligare vinter i kvartal fyra.

Investeringarna prognostiseras bli 139,9 mnkr jämfört med budgeterade 226,1 mnkr. Förklaringar per projekt återfinns längre ner i rapporten.

2 Periodens resultat

2.1 Driftredovisning

(mnkr)	Budget	Bokslut	Avvikelse
Verksamhetens intäkter	190,4	189,7	-0,7
Verksamhetens kostnader	190,4	178,3	12,1
Nettokostnader	0,0	11,4	11,4

Förklaringar till avvikelse finns i avsnitt 4.1 Prognos drift.

2.1.1 Avvikelse mot budget

(tkr)	Budget			Bokslut			Avvikelse		
	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto
	190 413	190 446	-33	189 734	178 290	11 444	-679	12 156	11 477
Totalt	190 413	190 446	-33	189 734	178 290	11 444	-679	12 156	11 477

2.2 Investeringsredovisning

(mnkr)	Budget	Bokslut	Avvikelse
Investeringsprojekt	226,1	88,3	137,8
Nettokostnader	226,1	88,3	137,8

Budget avser helår. Bokslut avser perioden.

Budgetavvikelse beror främst på projektet modulbostäder vid Båtsmanstorpet. Där pågår projektering och den kostnadsdrivande delen med markarbete och montage av moduler kommer att ske först under 2018. I projekten med LSS-bostäder vid Stationsvägen samt på Svea 1, pågår detaljplanearbete och produktion beräknas till 2018. Ram verksamhetsanpassningar är endast nyttjad för kommunlokaler i Mörby C. Inga andra verksamhetslokaler har aviserat behov av verksamhetsanpassningar. Prognos för helåret är justerad till 139,9 mnkr.

3 Viktiga händelser i verksamheten

Avtal

Tekniska kontoret har en intensiv avtalsuppföljning med leverantör för drift- och avhjälpande underhåll av fastigheter avseende kvalitetshöjning och ständig förbättring.

Drift

Tekniska kontoret har under andra kvartalet erbjudit och infört hämtning av källsorterat avfall från kommunala verksamheter. Införandet har fungerat väl och skett i nära samarbete med Bildnings- och omsorgsförvaltningen och verksamheterna. Inventering av behov och önskemål om källsortering i privata verksamheter i kommunens fastigheter har genomförts under perioden. De kommer att få erbjudande om hämtning av källsorterat avfall under senhösten.

I området Enebybergs pensionärsbostäder, på bland annat Alvägen, har avfallshämtaren under första kvartalet meddelat om skyddsstopp för hämtning av avfall vid respektive bostad. Miljöhus har under perioden placerats på tre platser i området och informationsmöte har hållits för boende. Uppsättning av det fjärde miljöhuset planeras till Q4.

Under våren och hösten har tekniska kontoret arbetat intensivt med att åtgärda uppkomna problem med inomhusmiljön på Djursholms slott. Specialistkonsulter och entreprenörer har anlåtits för utredning och genomförande av åtgärder avseende förbättringar av ventilation och minskning av

radonförekomst. Arbetet fortsätter under kommande period.

Det analoga TV-nätet har under våren kopplats ner, vilket har medfört problem för kommunens bostadshyresgäster. Istället har de boende erbjudits digitalboxar av leverantör. I pensionärsbostäder och i särskilt boende har hjälp med inkoppling tillhandahållits från tekniska kontoret. För att framtidssäkra internetuppkoppling inklusive TV-anslutning, utreder tekniska kontoret möjlighet till fiberanslutning för bostadshyresgäster och privata verksamheter i våra fastigheter. Flertalet kommunala verksamheter har redan anslutits till fibernätet.

Bostäder för nyanlända

Fastighetsnämnden har uppfört 48 stycken modulbostäder mellan Danderyds gymnasium och Ekeby gård. Inflyttning planeras till oktober och november. Nämnden har även fått i uppdrag att uppföra 48 stycken modulbostäder vid Båtsmanstorpet i Enebyberg. Arbetet med projektering pågår och bygglovsansökan är inlämnad. Samverkan mellan kommunens förvaltningar och kringliggande verksamheter är en mycket viktig parameter i uppdraget.

Investeringsprojekt

I projektet Djursholms ridhus har invigning skett. Sista återställningen av mark har genomförts under perioden.

Personal

En nyinrättad tjänst, städcontroller, har tillträtts under perioden. Arbetet utförs i nära samarbete med kommunledningskonotret och verksamheterna.

Hyresintendent på tekniska kontoret är föräldraledig. Vikarierande hyresintendent har påbörjat sin anställning.

Rekrytering av en fastighetsförvaltare pågår. Då tidigare förvaltare har valt att avsluta anställningen. Tjänsten är under rekryteringsprocess tillsatt med en konsult. Även en byggprojektledare för investeringsprojekt samt projektledare planerat underhåll har valt att avsluta sina anställningar och rekrytering pågår för tjänsterna.

4 Prognos med ekonomiskt utfall för helåret

4.1 Prognos drift

<i>(tkr)</i>	Budget			Prognos helår			Avvikelse		
	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto
	253 884	254 230	-346	253 884	242 030	11 854	0	12 200	12 200
Totalt	253 884	254 230	-346	253 884	242 030	11 854	0	12 200	12 200

- ❖ Vintern 2017 har varit mild vilket till och med kvartal tre medfört 5,5 mnkr lägre vinterdriftkostnader jämfört med budget. Budgeten för vinterdriftkostnader tas fram genom medianberäkning av senaste fem årens utfall. Prognos för helår sänktes i första kvartalet med 2,5 mnkr.
- ❖ Utfall för tillsyn och skötsel påverkas av att fastprisdelen i driftavtal för mark respektive byggnad har belastat 2016 års resultat. Detta medför 1,6 mnkr lägre kostnader för helåret. Sänkning av prognosen från kvartal två kvarstår med motsvarande belopp, 1,6 mnkr.
- ❖ I utfall för tillsyn och skötsel ligger en stor uppbokning för upplupna kostnader rörande driftavtalet för fastigheter. Enligt försiktighetsprincipen har samtliga redovisade kostnader belastat bokslutet. Diskussion gällande tolkning av avtalet pågår mellan leverantör och tekniska kontoret.

- ❖ Byggåtgärder kopplat till klimatproblemen i Djursholms slott har prognostiserats till 1,2 mnkr. Fortsatta utredningar pågår och prognosen är osäker.
- ❖ Utfallet visar 3 mnkr lägre driftkostnader för el och 1,2 mnkr lägre kostnader för uppvärmning med anledning av den milda vintern, utfall av strategisk drifteffektivisering samt utslag av periodisering. Prognossänkning i första kvartalet var 1,8 mnkr. Prognossänkning i andra kvartalet var 1,2 mnkr. Nu utökas prognossänkningen med ytterligare 1,5 mnkr till totalt 4,5 mnkr.
- ❖ Det lägre utfallet för externa hyror beror delvis på att inhyrning av paviljonger skett i mindre omfattning än beräknat. Prognosen sänktes i kvartal två med 3,0 mnkr. Inhyrning av kontorslokal på Golfvägen för kommunledningskontorets räkning medför en tillkommande kostnad på 1 mnkr på helåret, därmed höjs prognosen med 1 mnkr.
- ❖ Prognosen för lönekostnader sänks med 0,4 mnkr på grund av uppsägningar på egen begäran. Återrekrytering pågår och nyanställningar beräknas starta i början av 2018. Kompetensen ersätts tillfälligt med externa konsulter.
- ❖ Projektet ombyggnad av Kevingskolan är avslutat och istället utreds nu nybyggnation för Kevingskolan. Nedlagda kostnader för förstudie och program för ombyggnadsprojektet som inte är till nytta för nybyggnadsprojektet bokförs som förgävesprojektering och ingår i driftkostnader för första kvartalet 2017. Dessa utgör 3,3 mnkr och belastar administrativa kostnader. Prognossänkning med 2,6 mnkr från kvartal två kvarstår.
- ❖ Kapitaltjänstkostnaden är 4,6 mnkr lägre än budgeterat på grund av ej fullt utnyttjade rambudgetar för främst verksamhetsanpassningar respektive tillfälliga lokaler och bostäder, under 2016. Differensen beror även på senarelagd aktivering av vissa investeringsprojekt. Prognosen i kvartal två sänktes därför med 3,0 mnkr. I kvartal tre visar en analys att trenden kvarstår och prognosen sänks med ytterligare 2 mnkr.

(belopp i tkr)	Utfall perioden	Budget perioden	Avvikelse	Prognos 2017	Budget 2017
INTÄKTER					
Interna hyror	126 072	122 221	3 851	162 961	162 961
Externa hyror	63 662	68 192	-4 530	90 923	90 923
SUMMA INTÄKTER	189 734	190 413	-679	253 884	253 884
DRIFTKOSTNADER					
Tillsyn och skötsel	51 229	52 729	-1 500	65 592	68 492
Driftmedia	16 215	20 580	-4 365	25 000	29 500
Externa hyror, försäkringar	33 967	35 250	-1 283	45 000	47 000
Summa	101 411	108 559	-7 148	135 592	144 992
ADMINISTRATIVA KOSTNADER					
Löner inkl. personalkostnader	8 350	8 953	-603	11 594	11 994
Projektleddning	-828	-1 350	522	-1 800	-1 800
Konsulter och utredningskostnader	1 017	1 575	-558	2 100	2 100
Övriga administrativa kostnader	8 435	6 323	2 112	11 030	8 430
Summa	16 974	15 501	1 473	22 924	20 724
AVSKRIVNINGAR NEDSKRIVNINGAR					
Summa					
Avskrivning och ränta	59 905	66 386	-6 481	83 514	88 514
KAPITALTJÄNSTK OSTNADER	59 905	66 386	-6 481	83 514	88 514
SUMMA KOSTNADER	178 290	190 446	-12 156	242 030	254 230
RESULTAT	11 444	-33	11 477	11 854	-346

4.1.1 Åtgärder med anledning av budgetavvikelse

4.2 Prognos investeringar

Projekt (tkr)	Utfall	Budget	Prognos	Avvikelse
Investeringsprojekt	88 332	226 080	139 947	86 133
Totalt	88 332	226 080	139 947	86 133

Budget och prognos avser helår.

Projekt		2017				Totalt projekt		
Namn	Nr	Utfall Q3	Budget	Prognos	Budgetavvikelse	Utfall	Budget	Prognos
Ram, drifteffektiviseringar	8000-8097	3 509	10 660	10 000	660	3 509	10 660	10 000
Ram, inomhusmiljö	8100-8106, 8109	7 287	12 000	12 000	0	7 287	12 000	12 000
Ram, verksamhetsanpassningar	8110-8199	658	10 000	1 000	9 000	658	10 000	1 500
Ram, myndighetskrav	8107-8108, 8113	25	2 000	600	1 400	25	2 000	500
Enmans väg bostäder paviljonger	8180	311	50	700	-650	15 550	15 000	15 900
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	8200	0	1 600	0	1 600	0	1 600	0
Ram, utrymme källsortering avfall	8300	24	6 000	6 000	0	67	6 000	6 000
Miljöhus	8301	820	*			1 079	*	
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld	8400	0	1 500	500	1 000	0	1 500	1 500
Planerat underhåll	8204	13 019	30 470	26 000	4 470	13 019	30 470	26 000
Brageskolan idrottshall	8241	383	4 700	400	4 300	1 177	4 700	1 200
Djursholms ridhus	8244	16 133	22 400	20 600	1 800	66 998	68 200	71 500
Kevingskolan	8245	-1 696	6 000	-1 500	7 500	2 617	6 000	
LSS gruppboende, Stationsvägen	8249	53	9 000	150	8 850	1 522	33 000	34 000
Mörbyskolan	8260	1 743	3 200	4 300	-1 100	4 153	56 000	56 000
Mörbybadet renovering	8262	62	5 000	2 000	3 000	588	5 000	25 000
Nyponet 8, Sätträngsvägen 8	8264	-53	0	-53	53	4 247	5 000	7 000
Stocksundsskolan Tillbyggnad samt trafikåtgärd	8265	5	4 600	200	4 400	360	64 000	175 000
Svea 1, Grindstugan, ombyggnad	8266	712	11 000	900	10 100	803	1 000	16 000
Gymnasiet 1,	8267	32 240	38 400	40 000	-1 600	32 534	38 400	40 000

Projekt		2017				Totalt projekt		
Modulbostäder **								
Ombyggnad storkök Vasaskolan	8268	123	4 500	150	4 350	158	4 500	8 500
Ekologen 1, kompletterande lgh	8269	46	3 000	100	2 900	66	3 000	3 000
Modulbostäder Båtsmanstorpet **	8271	12 723	40 000	15 000	25 000	12 723	40 000	47 000
Stockholmsvägen 40B	8272	196	***	900	-900	196	5 000	5 000
Diverse mindre projekt		9						
Nettokostnader		88 332	226 080	139 947	86 133	169 336	423 030	562 600

* Budget ingår i Ramanslag.

** Budget härrör från Ram, tillfälliga lokaler och bostäder.






*** Nytt projekt under budgetperioden.

Prognosändringen jämfört med redovisning i kvartal två är 33,6 mnkr. Prognosändringen består främst av tidsförskjutning för modulbostäder vid Båtsmanstorpet, motsvarande 25 mnkr samt senareläggning av tre projekt inom planerat underhåll.

- ❖ 8000-8097 - Ram, Drifteffektivisering. Produktion pågår i projekten inom ramen och de beräknas färdigställas under fjärde kvartalet.
- ❖ 8101-8106 - Ram, Inomhusmiljö. Produktion pågår i projekten inom ramen och de beräknas färdigställas under fjärde kvartalet.
- ❖ 8110-8199 - Ram, Verksamhetsanpassningar. Verksamhetsanpassningar för nya kommunlokaler i Mörby C är genomförda under perioden.
- ❖ 8107-8108, 8113 - Ram, Myndighetskrav. Tillgänglighetsåtgärder pågår på Brageskolan avseende hiss.
- ❖ 8180 - Djursholm 2:437, Enmans väg bostäder paviljonger. Ekonomisk slutreglering kvarstår.
- ❖ 8200 - Ram, Tillfälliga lokaler och bostäder. Uppdrag för uppförande av modulbostäder mellan Danderyds gymnasium och Ekeby gård samt vid Båtsmanstorpet pågår där budget från ram har nyttjats. Se projektnummer 8267 och 8271.
- ❖ 8300, 8301 - Ram, utrymme källsortering avfall. Byggproduktion inklusive bygglovsansökan för miljöhus pågår.
- ❖ 8400 - Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld. Inga åtgärder har efterfrågats.
- ❖ 8204 - Planerat underhåll pågår enligt plan. Byggarbete har påbörjats i flertalet objekt och färdigställs under kvartal fyra. Prognos sänks med 4,5 mnkr då projekten omläggning av Svalnässkolans tak, åtgärder fasad och tak för Lärkträdet samt ombyggnad av Vasaskolans kök kommer att genomföras 2018.
- ❖ 8241 – Orren 30-31, Bragehallen. I kvartal två beslutade fastighetsnämnden att avbryta arbetet med projektet nedgrävd sporthall. Eventuellt nytt uppdrag formuleras i nytt projekt. Plan- och exploateringskontoret utreder ärendet och tekniska kontoret är delaktiga.
- ❖ 8244 - Djursholm 2:206, Djursholms ridhus. Slutbesiktning och inflyttning har genomförts. Ekonomisk slutreglering med entreprenör kvarstår.
- ❖ 8245 - Jungfrun 2, Kevingskolan. Detaljplanearbete, där tekniska kontoret är delaktiga, för fastigheten pågår. Fastighetsnämndens programarbete inväntar detaljplaneprocessen. Nytt uppdrag inkom från kommunfullmäktige 19 juni 2017 och avser en skola för 700 elever och en fullstor idrottshall. Under året har förgäveskostnader för projektering av tidigare uppdrag avseende ombyggnad tagits i driften om 3,3 mnkr.
- ❖ 8249 - Djursholm 2:218, LSS boende, Stationsvägen. Detaljplanearbete pågår men har tagit längre tid än beräknat. Tekniska kontoret är delaktiga i arbetet. Utvärderingskriterier för upphandling av entreprenör är beslutade av fastighetsnämnden. Kontoret inväntar beslut

- om medelsansökan från kommunfullmäktige.
- ❖ 8260 - Danderyd 3:165, Mörbyskolan. Arbete med systemhandlingar pågår. Flytt av sjuksystems lokal inom skolan har skett under sommaren. Byggproduktionen planeras starta i februari 2018. I kvartal fyra etableras paviljonger för evakuering under byggtid och för framtida behov.
 - ❖ 8262 - Danderyd 3:165, Mörbybadet, renoveringsbehov. Kommunfullmäktige har anvisat medel om 5 mnkr för underhåll 2017. Tekniska kontoret ser behov av att nyttja 2,0 mnkr under 2017.
 - ❖ 8264 - Nyponet 2, Sätträängsvägen 8. Projektet är slutredovisat. I utfall ingår statligt bidrag med 2,7 mnkr.
 - ❖ 8265 - Skolan 20, Stocksundsskolan. Kommunstyrelsen har godkänt förstudie och anvisat medel för programarbete. Uppstart av programarbetet har inte kunnat prioriteras under perioden på grund av resursfördelning, men planeras ske under hösten. Prognos för helåret sänks med ytterligare 1,3 mnkr.
 - ❖ 8266 – Svea 1, Grindstugan förskola ombyggnad. Detaljplanearbete pågår. Program- och projekteringsarbete för ombyggnation till LSS-boende samt lägenheter har genomförts och godkänts i fastighetsnämnden. Totalkostnad för projektet bedöms till 16 mnkr, 4 mnkr högre än tidigare. Ärendet är skickat till kommunfullmäktige för medelstilldelning. Byggproduktion beräknas ske under 2018.
 - ❖ 8267 – Gymnasiet 1, Modulbostäder. Uppdrag för uppförande av modulbostäder mellan Danderyds gymnasium och Ekeby gård pågår med avrop från ramavtalad samverkansentreprenör. Prognos ökar med 1,6 mnkr på grund av ökade markkostnader (pressad tidplan och längre dragning av avlopp än tidigare beräknat), samt ökade elkostnader från Eon.
 - ❖ 8268 - Ombyggnad storkök Vasaskolan. Finansiering sker med medel från investeringsprojekt om 4,5 mnkr, planerat underhåll om 2 mnkr, drifteffektivisering om 0,8 mnkr samt ram för utrymme källsortering om 0,5 mnkr. Fastighetsnämnden har godkänt redovisat programarbete. Beslut i kommunstyrelsen om ökad medelstilldelning om 4 mnkr inväntas. Byggproduktion beräknas ske under sommarlovet 2018.
 - ❖ 8269 – Ekologen 1, kompletterande lgh. Förstudie pågår för att utreda möjlighet att komplettera befintligt LSS-boende med ytterligare en lägenhet. Byggproduktion beräknas ske under 2018.
 - ❖ 8271 - Danderyd 2:143, Modulbostäder Båtsmanstorpet. Uppdrag för uppförande av modulbostäder vid Båtsmanstorpet pågår med avrop från ramavtalad samverkansentreprenör. Modulbostäder är beställda. Bygglovsansökan har inlämnats men beslut har ännu ej fattats. Prognosen ökar med 7 mnkr på grund av ökade markkostnader. Detta inkluderar lång VA-dragning till anslutningspunkt där bergsprängning krävs, geoteknisk undersökning som visar att den aktuella tomten kräver ökad bearbetning av mark, samt ökade elkostnader då Eon måste installera ny transformatorstation på grund av att aktuellt elnät inte räcker till för 48 st nya lägenheter. Projektets mycket strama tidplan förskjuts med färdigställande 2018 på grund av kunskap om nya förutsättningar i samband med projektering.
 - ❖ 8272 Stockholmsvägen 40B, Grindstugan. Tidigare byggnad är riven och upphandling av bostadshus med två lägenheter planeras till fjärde kvartalet. Produktion planeras till 2018.

5 Uppdrag

Uppdrag	Beskrivning	Status:	Åtgärd	Senaste kommentar
Försäljning av lägenhet Mörbydalen 26	Kommunstyrelsen beslutar ge tekniska nämnden (nuvarande fastighetsnämnden) i uppdrag att vid lämplig tidpunkt på den öppna bostadsmarknaden försälja lägenheten Mörbydalen 26, 4tr.	Pågående	 Inväntar lämplig tidpunkt.	Nyttjas av socialkontoret
KS 2011/0056 Behov av fastigheter för gruppboenden och särskilda boenden	KS ger FN i uppdrag att i samarbete med SN utarbeta en programhandling och söka bygglov för ett nytt gruppboende vid Korsövägen samt att ta fram kalkyl- och beslutsunderlag så att KF kan fatta beslut att tilldela medel för genomförande av projektet.	Pågående	 Fastighetsnämnden har erhållit bygglov på Korsövägen för gruppboende i två plan. Uppdraget ligger på Exploateringskontoret att hitta lämplig tomt för boende i ett plan.	Beslut inkommit.
			 Detaljplaneprocess pågår för LSS-boende på Stationsvägen. Programprojektering är genomförd.	
Uppdatera den översiktliga, långsiktiga plan för att tillgodose lokalbehovet	KS 2013/0019 Fastighetsnämnden, som lokalförsörjningsansvarig för all kommunal verksamhet, skall i samarbete med barn- och utbildningsnämnden och socialnämnden, uppdatera den översiktliga, långsiktiga plan som är framtagen för att tillgodose lokalbehovet för olika verksamheter.	Pågående	 Pågår i samråd med KLK, BUN, Soc och UKK.	Översyn av lokalförsörjningsprocessen pågår under ledning av kommunledningskontoret.
			 Lokalförsörjningsprocessen bereds för beslut hösten 2017.	