

Budget och plan 2021–2023

Fastighetsnämnd

Innehåll

Budget och plan 2021-2023.....	3
Inledning.....	3
Nämndmål.....	3
Ekonomi.....	3
Investeringar.....	5
Risker.....	7

Budget och plan 2021–2023

Inledning

Fastighetsnämnden ansvarar för förvaltning av kommunens bebyggda fastigheter och lokaler och utvecklar dessa på uppdrag av kommunfullmäktige. Tekniska kontorets fastighetsavdelning rapporterar till fastighetsnämnden och uppdraget är att på kort och lång sikt förvalta och vårda kommunens fastigheter. Vissa förvaltningsobjekt hyrs in på extern marknad.

Den nya kommunövergripande lokalförsörjningsprocessen kommer fortsätta implementeras i samarbete med övriga förvaltningar med fokus på en effektiv lokalanvändning.

Fastighetsförvaltningen har påbörjat ett utvecklingsarbete vilket fortsätter under året med fokus på att ta fram en reviderad hyresmodell, nytt fastighetssystem och långsiktiga underhållsplaner. Utöver det pågår också ett utvecklingsarbete tillsammans med Bildningsförvaltningen gällande kommunikation och effektiva processer.

De senaste åren har fastighetsnämnden haft i uppdrag att lämna ett överskott samtidigt som kapitalkostnaderna har ökat och dess andel av det totala kostnadsutrymmet ökat från ca 30% till närmare 40 %. Det ställer stora krav på kostnadskontroll och nämndens driftutrymme för bland annat reparationer och skötsel har minskat. Beståndet är av varierat skick vilket ställer stora krav på drift och skötsel och det finns ett behov av större satsningar på planerat underhåll. För budgetåret 2021 ska fastighetsnämndens fastighetsförvaltning lämna ett överskott om 4,3 mnkr jämfört med 8,8 mnkr för budgetåret 2020.

Fastighetsnämnden har fått i uppdrag att genomföra ett par större projekt så som korttidsboendet Ginnungagap och ombyggnation av Enebybergs skola. Utöver det väntas nya större uppdrag komma i närtid. Avdelningen kommer därmed behöva ha stort fokus på arbetet med att driva projekten framåt och samtidigt fortsätta utvecklingsarbetet.

Nämndmål

1. Hög kvalitet

Nämndsmål

1.1 Fastighetsnämndens hyresgäster är nöjda med lokalerna.

2. Stor valfrihet

Nämndsmål

Inget nämndmål finns inom strategiområdet.

3. Hög attraktivitet

Nämndsmål

Inget nämndmål finns inom strategiområdet.

4. Hög effektivitet

Nämndsmål

4.1 Fastighetsnämnden är kostnadseffektiv

5. Stark utveckling

Nämndsmål

5.1 Danderyds kommuns byggnader har en långsiktig hållbar utveckling.

5.2 Fastighetsnämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar.

Ekonomi

Nämnd (mnr)	Budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023
Anslag	-1,2	-4,5	0,0	0,0
Volym	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettokostnader	-1,2	-4,5	0,0	0,0
Varav kapitalkostnader	-101,2	-105,7	-109	-112,7

Budget 2020 innebar en ram för fastighetsnämnden på -1,2 mnr. Till budget 2021 förändras denna till ram om -4,5 mnr. I kommunstyrelsens direktiv från juni 2020 var sattes ramen till -3,8 mnr. Kompensation ska ges för förändringar i kapitalkostnader. Då budgeten för kapitalkostnader ökat med 0,7 mnr, ökar nettokostnadsramen till -4,5 mnr.

Budgeten inkluderar både fastighetsförvaltningen och driftanslag för kontorsomflyttning i Mörby centrum. Budgeten för 2020 innebar att fastighetsförvaltningen skulle gå med positivt resultat om 8,8 mnr och budgeten för år 2021 innebär att fastighetsförvaltningen ska gå med överskott om 4,3 mnr.

Förslag till driftbudget 2022 och 2023 är nollresultat för fastighetsnämnden. En förutsättning för budget med nollresultat är att hyrorna ses över. Under 2020–2021 planeras en översyn av hyresmodellen. Införandet av denna nya hyresmodell kommer ske under en längre period eftersom vissa hyresavtal har en avtalsperiod på flera år. I framtiden, efter implementering av hyresmodellen kommer nämnden vara självfinansierad och hyrorna satta efter självkostnadsprincipen.

Fastighetsnämnden	Utfall 2019	Budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023
Nettokostnader (mnr)	5,7	-1,2	-4,5	0,0	0,0
Förändring (mnr)		-6,9	-3,3	3,3	0,0
Förändring (%)		121%	275%	100%	0

Fastighetsnämnden (mnr)	Utfall 2019	Budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023
Intäkter	269,8	273,5	272,8	274,2	279,6
Kostnader	-264,1	-274,7	-277,3	-274,2	-279,6
Nettokostnader	5,7	-1,2	-4,5	0,0	0,0

Nettokostnad per verksamhet (mnr)	Utfall 2019	Budget 2020	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023
Fastighetsförvaltning	5,7	-1,2	-4,5	0,0	0,0
Nettokostnader	5,70	-1,2	-4,5	0,0	0,0

Fastighetsnämndens budgetram för 2021 uppgår till 4,5 mnr (netto). Nämndens nettokostnader ökar med 3,3 mnr jämfört med budget 2020. Nettokostnadsökningen 2021 beror delvis på ökade kapitalkostnader och konsultinsatser för utveckling av IT-stöd men balanseras av 1,2 mnr lägre kostnader för projektet kontorsomflyttning i Mörby centrum. I fastighetsnämndens budget ingår driftmedel för projektet kontorsomflyttning i Mörby centrum med 8,8 mnr.

Intäkter:

Hyrorna budgeteras till 272,8 mnkr. Detta är en minskning med 0,7 mnkr jämfört med budget 2020. Kommunens fastighetsbestånd har minskat då flertalet paviljonger har avetablerats och inhyrda lokaler har minskat. Totalt kommer intäktsvolymen minska med 5 mnkr i jämförelse mellan år 2020 och år 2021. I detta inkluderas fyra tomställda lokaler som tidigare fungerat som förskola.

I förvaltningen av hyresavtal är hyreshöjningen kopplad till KPI (Konsumentprisindex). Både för hyresavtalen med kommunens egna verksamheter samt för hyresavtal med privata utförare baseras hyreshöjningen år 2021 på en prognostiserad indexhöjning på 1,6 procent. För bostäder beräknas hyreshöjningen till 1 procent.

Verksamhetens intäkter 2022 och 2023 baseras endast på indexuppräkning. Hyreshöjningar i samband med färdigställande av investeringsprojekt ingår inte.

Kostnader:

Driftkostnader

Den fasta avtalsbundna kostnaden samt tillkommande löpande kostnader för tillsyn och skötsel, reparationer, försäkringsskador och skadegörelse beräknas totalt uppgå till 68 mnkr. Motsvarande budget för år 2020 var även den 67 mnkr. Inom driftkostnader har dock budgeten för det fasta driftavtalet ökat men budget för tillsyn och skötsel av mark samt reparationer har minskat. Istället föreslås en ökning av planerat underhåll inom investeringsbudgeten. Vinterkostnaderna har budgeterats till 2 mnkr i likhet med genomsnittligt utfall under perioden 2015 till 2019. Vinterkostnader ingår i posten tillsyn och skötsel.

Mediaförsörjningen omfattar kostnader för olja, fjärrvärme, el och vatten. För år 2021 beräknas den totala kostnaden bli 28,5 mnkr, jämfört med utfallet på 27 mnkr för år 2019. Ökningen av budget beror på prishöjning på elmarknaden. Dock motverkas prishöjningen till stor del av att kontoret genomfört långsiktiga strategiska drifteffektiviseringar under en dryg 10 årsperiod.

Externa hyror (gällande inhyrda lokaler, bostäder och paviljonger) beräknas uppgå till 46,1 mnkr, jämfört med utfallet på 47,9 mnkr för år 2019. Differensen beror främst på minskad inhyrning av paviljonger vid Mörbyskolan, Enebybergs skola, Stocksundsskolan, Kevingskolan och Enebydungens förskola, samt minskad inhyrning av externa lokaler.

Administrativa kostnader

Administrationn omfattar löner för anställd personal, konsulter och övriga administrativa omkostnader. Personalkostnaden för egen anställd personal belastar driftbudget med motsvarande 4,6 procent av fastighetsavdelningens totala kostnader, jämfört med utfallet för år 2019 var andelen densamma. I posten övriga administrativa omkostnader ingår kostnader för centraladministration.

Under 2021 ser fastighetsnämnden utvecklingsbehov inom systemstöd för projekt och förvaltning, samt satsning på teknisk statusbesiktning till en budgeterad kostnad om ca 3 mnkr. Under 2020 var motsvarande utvecklingsåtgärd ca 1 mnkr.

Kommunen har idag ett stort behov av utveckling av ny hyresmodell. Arbetet föreslås drivas från tekniska kontoret i nära samverkan med övriga förvaltningar med lokalbehov. En stor del av arbetet bedöms kunna utföras med kommunens interna resurser.

Kapitalkostnad

Kapitalkostnad är 105,7 mnkr och omfattar avskrivningar och ränta (internränta 1,25 procent). Kapitalkostnaden kommer att öka med 4,5 mnkr med anledning av aktivering av genomförda investeringar under år 2020.

Kapitalkostnaden 2021 utgör 38 procent av driftbudgeten. Åren 2022 och 2023 utgör kapitalkostnaden 40 procent av driftbudgeten.

Plan 2022 och 2023

Förslag till driftbudget 2022 och 2023 är nollresultat för fastighetsnämnden. En förutsättning för budget med nollresultat är att hyrorna ses över. Under 2020–2021 planeras en översyn av hyresmodellen. Införandet av denna nya hyresmodell kommer ske under en längre period eftersom vissa hyresavtal har en avtalsperiod på flera år. I framtiden, efter implementering av hyresmodellen kommer nämnden vara självfinansierad och hyrorna satta efter självkostnadsprincipen.

Investeringar

Investeringsprojekt inom fastighetsnämnden för 2021–2023 består dels av ramprojekt och dels av investeringsprojekt för ett visst objekt.

- Ram, drifteffektiviseringar. Projektet innehåller utbyte och modernisering av bergvärmepumpar, modernisering av styr- och reglersystem, installation av solceller samt installation av LED-belysning med närvarostyrning.
- Ram, inomhusmiljö. Under året planeras bland annat för nyinstallationer inom ventilation för att flexiblare nyttjande av lokaler.
- Ram, myndighetskrav. Projektet ska åtgärda myndighetskrav. Under året kommer fokus ligga på brandsäkerhet, hissar samt fettavskiljare.
- Ram, verksamhetsanpassningar. Projektet anpassar lokaler utifrån verksamhetens uppdrag och finansieras genom tilläggsbyrå.
- Ram, tillfälliga lokaler och bostäder. Avser exempelvis tillfälliga skollokaler för utökning av kapacitet och tillfälliga bostäder.
- Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld. Med anledning av kommunstyrelsens beslut om åtgärder för att hantera hot och våld i skolor och förskolor budgeteras även under 2021 för åtgärder för exempelvis förstärkning av skalskydd och insynsskydd.
- Ram, säkerhet och klimatförändringar. Fastighetsnämnden föreslår att avsätta medel för att stärka robustheten i fastigheternas reservsystem vid el- och fjärrvärmeavbrott samt skydd mot klimatförändringar. Här ingår även kostnader för utredning och projektering.
- Planerat underhåll. Budgeten för planerat underhåll av byggnader och utemiljö föreslås att öka jämfört med 2020. Istället minskas driftbudgeten för reparationer. Detta bedöms som ett mer långsiktigt och kostnadseffektivt nyttjande av kommunens resurser.
- Kevingskolan. Investeringsprojektet är pausat och nya direktiv i Kommunstyrelsens inriktningsbeslut väntas.
- LSS-boende, Stationsvägen. Investeringsprojektet är avslutat och nya direktiv i Kommunstyrelsens inriktningsbeslut inväntas gällande ny lokalisering av LSS-boende.
- Enebybergs pensionärsbostäder. I Enebybergs pensionärsbostäder finns stort behov av takreivering och efterfrågan hos hyresgäster på luftvärmepump är stort. Beslut i kommunstyrelsen inväntas om fortsättning.

- Stocksundsskolan. Investeringsprojektet är pausat och nya direktiv i Kommunstyrelsens inriktningsbeslut inväntas. I detta projekt inkluderas en eventuell kapacitetsökning i Långängsskolan, Stocksund.
- Korttidsboende Ginnungagap. Programarbete fortsätter i en nära dialog med byggherren för det intilliggande vård- och omsorgsboendet samt medborgare kommer att fortsätta under 2021. Programarbetet resulterar i underlag för Kommunfullmäktiges genomförandebeslut.
- Enebybergs skola. Programarbete för att ersätta paviljonger med permanenta skolbyggnader och se över idrottshallen fortsätter under året. Programarbetet resulterar i underlag för Kommunfullmäktiges genomförandebeslut.
- Mörby centrum Projektet med nya kontorslokaler för vissa av kommunens förvaltningar kommer att färdigställas under 2021.
- Mörbybadet var i planeringsförutsättningarna aviserat ha behov av omfattande underhållsåtgärder. Vid en ny uppdaterad bedömning är behovet betydligt mindre och inkluderas i rambudgeten för planerat underhåll utifrån uppdraget fastighetsnämnden fick för några år sedan att Mörbybadet skulle behålla sin funktion i fem år till.

Nedanstående tabell visar budget och plan för investeringsprojekten för varje år 2021–2023, det faktiska utfallet 2019-12-31 samt en prognos för det beräknade totala utfallet för projektet.

Pågående projekt	Budget	Plan	Plan	Upparbetat	Beräknad
*För projekten har genomförandebeslut ej tagits och totalbudget saknas därmed.					
	2021	2022	2023	2019-12-31	totalutgift
Korttidsboende Ginnungagap	3,0	*	*	0,4	3,0
Enebybergs skola	4,0	1,0	*	0,0	5,0
Summa pågående projekt	7,0	1,0	0,0	0,0	8,0

Planerade projekt	Budget	Plan	Plan	Beräknad
	2021	2022	2023	totalutgift
Ram, drifteffektiviseringar	10	10	10	30
Ram, inomhusmiljö	12	12	12	34
Ram myndighetskrav	10	10	10	30
Ram, verksamhetsanpassningar	2	2	2	6
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	1	1	1	3
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld	2	3	3	8
Ram, säkerhet och klimatförändring	1	3	4	7
Ram planerat underhåll	57	55	55	167
Kevingskolan	2	2	1	5
LSS-boende ny placering	10	10	0	20
Enebybergs pensionärsbostäder	11	11	11	33
Stocksundskolan, tillbyggnad och trafikåtgärder	2	2	1	5
Summa planerade projekt	120	121	109	350
Summa investeringar	127	122	109	358

Risker

Fastighetsnämnden har för hyresintäkter i budgeten räknat med KPI om 1,6 procent. Med anledning av den ekonomiska situationen i världen finns risk att KPI kommer vara betydligt lägre, vilket påverkar hyresintäkterna. Om KPI är 0 procent kommer hyresintäkterna vara 269,3 mnkr, med KPI om 1,6 procent är hyresintäkterna 272,9 mnkr. Differens är 3,6 mnkr.

En extra kall och snörik vinter påverkar nämndens driftkostnader i form av vinterkostnader för snöröjning och halkbekämpning samt förhöjda uppvärmningskostnader. Under senaste 10 årsperiod har vinterkostnaderna varierat från 0,8 mnkr till 12,8 mnkr. Genomsnittskostnaden under de senaste fem åren har varit 2 mnkr.

Tekniska kontoret är en ren beställarorganisation. Personalomsättningen är hög vilket innebär risk för att förmågan att genomföra projekt, utredningar och hantera frågor inom den tidsram som förväntas påverkas. Kontoret arbetar ständigt för att åstadkomma en effektiv organisation, prövar noga behovet av varje ersättningsrekrytering och har omfördelat arbetsuppgifter mellan avdelningarna. Kontoret kommer fortsatt se över resurser och kompetenser för att både åstadkomma en god arbetsmiljö för befintlig personal samt klara efterfrågat behov av leveranser.

För kontoret finns en risk att budgeterade neddragningar av tillsyn och skötsel samt reparationer påverkar fastigheterna så att funktion och utseende försämras på längre sikt. För att balansera detta föreslås att investeringsbudgeten för planerat underhåll höjs jämfört med tidigare år.

Investeringsbudgeten för 2022 och 2023 saknar kostnader i pågående projekt där genomförandebeslut ännu inte är taget och i planerade projekt där inriktningsbeslut ännu saknas. Detta gäller korttidsboende Ginnungagap, Enebybergs skola, Kevingskolan och Stocksundsskolan. Produktionskostnaden för projekten beror på framtida beslutad omfattning av projekten. Vilket år som den faktiska byggproduktionen kommer ske är ännu för tidigt att fastslå.

Ytterligare en ekonomisk risk är om pågående investeringsprojekt läggs ner. Nedlagda kostnader bokförs då som förgäveskostnader och belastar innevarande års driftbudget.

Det finns en liten risk för nya vakanser i kommunens lokaler under året som inte ingår i budget. Dock har kommunens förvaltningar redan genomfört ett stort arbete med översyn av lokalnyttjande och lokaler har i samband med detta sagts upp.