

# **Kvartalsrapport mars och prognos 1 2018**

---

Fastighetsnämnd

## Innehållsförteckning

<b>1</b>	<b>Periodens resultat.....</b>	<b>3</b>
1.1	Driftredovisning.....	3
1.2	Investeringsredovisning.....	3
<b>2</b>	<b>Viktiga händelser i verksamheten .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Prognos med ekonomiskt utfall för helåret .....</b>	<b>4</b>
3.1	Prognos drift .....	4
3.2	Prognos investeringar .....	7
<b>4</b>	<b>Uppdrag .....</b>	<b>11</b>

## 1 Periodens resultat

### 1.1 Driftredovisning

(mnr)	Budget	Bokslut	Avvikelse
Verksamhetens intäkter	67,3	62,8	-4,5
Verksamhetens kostnader	65,9	62,4	3,5
<b>Nettokostnader</b>	<b>1,4</b>	<b>0,4</b>	<b>-1,0</b>

Fastighetsnämnden lämnar ett positivt resultat på 0,4 mnr. Detta är 1,0 mnr lägre än budget. Skillnaden mot budget beror till största delen på lägre intäkter av interna hyror och lägre kostnader för driftmedia.

#### 1.1.1 Avvikelse mot budget

(tkr)	Budget kvartal 1			Utfall kvartal 1			Avvikelse		
	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto
	67 314	65 906	1 408	62 767	62 401	366	-4 547	3 505	-1 042
<b>Totalt</b>	<b>67 314</b>	<b>65 906</b>	<b>1 408</b>	<b>62 767</b>	<b>62 401</b>	<b>366</b>	<b>-4 547</b>	<b>3 505</b>	<b>-1 042</b>

Vissa avrundningsfel kan förekomma

### 1.2 Investeringsredovisning

(mnr)	Budget	Bokslut	Avvikelse
	210,8	23,2	187,6
<b>Nettokostnader</b>	<b>210,8</b>	<b>23,2</b>	<b>187,6</b>

Bokslut avser första kvartalet och budget avser helåret.

I ramprojekt för drifteffektiviseringar och inomhusmiljö pågår projektering och den kostnadsdrivande delen med produktion kommer att ske först under andra halvåret. För ramprojekten tillfälliga bostäder och lokaler, verksamhetsanpassningar och åtgärder för skydd mot hot och våld har inga avrop från verksamheterna inkommit.

Detaljplanearbete pågår i projekten Kevingskola, LSS gruppboende Stationsvägen och Svea 1 Grindstugan. Tidplan för byggprojektet är beroende av detta arbete.

## 2 Viktiga händelser i verksamheten

#### Avtal

Driftentreprenören för fastighetsskötsel har i samverkan med tekniska kontoret genomfört kvalitetshöjande åtgärder avseende ronderingar i fastigheterna och återkoppling av felanmälan.

#### Drift

Fastighetsavdelningen har genomfört frukostseminarium för alla lokalhyresgäster. Viktiga frågor

var information om SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) och hur både hyresgäster och fastighetsägare gemensamt kan arbeta för en god inomhusmiljö inklusive belysning. Driftleverantörer för både fastighetsskötsel och markskötsel fanns på plats och presenterade sitt arbete.

Fastighetsavdelningen ser ett stort intresse från verksamheterna för en förbättrad och energisnål inomhusbelysning. Budget finns avsatt för detta under 2018.

Utredningar och åtgärder för uppkomna problem med inomhusmiljön på Djursholms slott har muntligt slutrapporterats och skriftlig summering kvarstår. Som enstaka åtgärd kan nämnas kompletterande nya fönster på entréplan som ger ett stort lyft för minskat drag och därmed förbättrat inomhusklimat. Återflytt till slottet för verksamheterna är planerad till första halvåret 2018.

#### *Bostäder för nyanlända*

Inflyttning fortsätter i modulbostäderna på Rinkebyvägen mellan Ekeby gård och Danderyds gymnasium. Att inflyttningstakten är långsammare än beräknat beror på att familjerna som Migrationsverket anvisar Danderyds kommun är stora och placeras i andra större lägenheter i kommunens fastighetsbestånd.

Byggstart har skett för modulbostäderna vid Båtsmanstorpet. Här planeras inflyttning till sommaren 2018.

#### *Investeringsprojekt*

På Mörbyskolan har fuktskador identifierats i samband med investeringsprojektet och åtgärder pågår. Skolan har under kvartalet kunnat flytta verksamheten i fuktskadade delar till sex nya klassrum inklusive grupprum i paviljonger på skolans område.

#### *Lokalförsörjningsprocess*

Lokalförsörjningsprocessen har under perioden beretts för beslut. Förslaget till process tydliggör ansvaret för underlag och beslut. Den nya processen kan komma att innebära förändringar i fastighetsnämndens beslutprocess för investeringsprojekt. Efter godkännande i Kommunfullmäktige återstår arbete att implementera lokalförsörjningsprocessen.

#### *Nya kontorslokaler i Mörby centrum*

Projektet har från kommunens sida bemannats med externa resurser för projektledare och flyttkoordinator. Från respektive förvaltning finns en intern resurs i form av flyttgeneral. Denne ska fånga upp medarbetarnas frågor och behov.

#### *Personal*

Rekrytering pågår för byggprojektledare och lokalstrateg, samt för den nytillsatta tjänsten projektledare med installationsinriktning. Tjänsterna har tillfälligt ersatts med konsulter.

## **3 Prognos med ekonomiskt utfall för helåret**

### **3.1 Prognos drift**

(tkr)	Budget			Prognos helår			Avvikelse		
	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto
	269 259	254 991	14 268	265 260	253 491	11 769	-3 999	1 500	-2 499
<b>Totalt</b>	269 259	254 991	14 268	265 260	253 491	11 769	-3 999	1 500	-2 499

*Avrundningsfel i tabellerna kan förekomma*

Detaljerat driftutfall	2018				
	Utfall perioden	Budget perioden	Avvikelse	Prognos	Budget
(belopp i tkr)					
INTÄKTER					
Interna hyror	39 877	44 074	4 197	172 294	176 294
Externa hyror	22 890	23 241	351	92 966	92 966
SUMMA INTÄKTER	62 767	67 315	4 548	265 260	269 260
DRIFTKOSTNADER					
Tillsyn och skötsel	17 121	17 133	12	66 200	66 200
Driftmedia	6 837	9 304	2 467	29 900	30 400
Externa hyror, försäkringar	11 608	11 525	-83	45 100	46 100
Summa	35 566	37 962	2 396	141 200	142 700
ADMINISTRATIVA KOSTNADER					
Löner inkl. personalkostnader	2 730	2 987	257	12 163	12 463
Projektledning	-237	-550	-313	-1900	-2 200
Konsulter och utredningskostnader	672	800	128	3 200	3 200
Övriga administrativa kostnader	1 352	2 050	698	8 200	8 200
Summa	4 517	5 287	770	21 663	21 663
AVSKRIVNINGAR NEDSKRIVNINGAR					
Avskrivning och ränta	22 318	22 657	339	90 628	90 628
KAPITALTJÄNSTKOSTNADER	22 318	22 657	339	90 628	90 628
SUMMA KOSTNADER	62 401	65 906	3 505	253 491	254 991
RESULTAT	366	1 409	1 043	11 769	14 268

### *Hyresintäkter*

Utfall för interna hyresintäkter är 4 mnkr lägre än budgeterat. Knappt hälften av differensen beror på projekt som kommer att färdigställas senare än budgeterat eller projekt som inte kommer att genomföras på grund av ändrade omständigheter. Avvikelsen beror även på vakanser för första kvartalet som ännu inte fakturerats samt pågående arbete med ändring av hyresavtal för Odinslunds särskilda boende på grund av LOV (Lagen om valfrihet).

Prognosen för hyresintäkter sänks med 4 mnkr beroende på att inflyttning i modulbostäder Båtsmanstorpet skjuts sex månader framåt, att inhyrning av Sätträngsvägen plan 3 för stödboende inte kommer att genomföras, att etappvis färdigställande av renovering Mörbyskolan skjuts framåt på grund av fuktskador och omtag i upphandling av entreprenör, samt att inhyrning av ytterligare

bostadsmoduler inte kommer att genomföras.

Övergången till LOV för särskilt boende innebär en omfördelning av utfall från interna hyresintäkter till externa hyresintäkter, då verksamheterna nu hyr hela byggnaden inklusive boenderum.

### ***Tillsyn och skötsel***

Vinterkostnader för perioden var 2,2 mnkr. Detta är 1,3 mnkr över budget.

Åtgärder av fuktskador i Mörbyskolans E-korridor belastar driftbudgeten och uppgick under perioden till 0,9 mnkr. Prognos för fuktåtgärder i E-korridoren är totalt 3 mnkr.

Löpande kostnader för tillsyn och skötsel av byggnader och mark var sammantaget 1,2 mnkr under budget.

I beloppet för mediakostnader avseende el saknas 1,6 mnkr på grund av systemfel hos leverantören som ledde till att för lågt belopp fakturerades i perioden. Kostnader för uppvärmning var 0,9 mnkr lägre än budget. Prognosen för mediakostnader sänks med 0,5 mnkr.

Prognos för externa hyreskostnader sänks med 1 mnkr med anledning av att budgeterad inhyring av bostadsmoduler inte kommer att genomföras.

### ***Administrativa kostnader***

Avvikelsen för posterna löner och projektledning beror på två vakanta tjänster inom projektledning och en vakant tjänst som lokalstrateg. Prognosen för löner på helår sänks med 0,3 mnkr och prognosen för posten projektledning sänks med 0,3 mnkr.

Kostnadsposten övriga administrativa tjänster är 0,8 mnkr lägre än budget.

Kapitaltjänstkostnaden är i linje med budget. Minskning av investeringsprognosen för år 2018 påverkar endast marginellt årets kapitaltjänstkostnad, då aktivering av de projekt som förskjuts i tiden redan var planerad till 2019 eller senare. Prognos investeringar

Projekt (tkr)	Utfall	Budget	Prognos	Avvikelse
Investeringsprojekt	23 197	210 750	170 600	40 150
<b>Totalt</b>	<b>23 197</b>	<b>210 750</b>	<b>170 600</b>	<b>40 150</b>

Prognosen för årets investeringar är 170 mnkr. Detta är 40 mnkr lägre än budget. Prognosen sänks främst med anledning av ändringar i följande projekt:

- i ramprojekt tillfälliga bostäder och lokaler är inget beslut taget om inhyring av bostadsmoduler,
- detaljplanarbetet tar längre tid än beräknat för LSS-boende på Stationsvägen och LSS-boende på fastigheten Svea 1,
- behov av underhållsåtgärder på Mörbybadet för att bibehålla funktion till nytt bad är färdigställt bevakas, men kan skjutas på framtiden ytterligare,
- investeringsprojekt i Enebybergs pensionärsbostäder är ännu ej beslutat

Investeringar - Detalj								
(belopp i tkr)		2018				Totalt projekt		
Projekt								
Namn	Nr	Utfall Q1	Budget	Prognos	Budget- avvikels e	Utfall	Budget	Prognos
Ram, drifteffektiviseringar	8000-8098	1 272	11 150	11 150	9 878	1 272	11 150	11 150
Ram, inomhusmiljö	8100-8106,8109	756	12 000	12 000	11 244	756	12 000	12 000
Ram, verksamhetsanpassningar	8110-8199	312	5 000	5 000	4 688	312	5 000	5 000
Ram, myndighetskrav	8107-8108,8113	3	2 000	2 000	1 997	3	2 000	2 000
Enmans väg bostäder paviljonger	8180	36	0	400	-36	16 112	15 000	16 500
Ram, tillfälliga lokaler och bostäder	8200	0	10 000	5 000	10 000	0	10 000	5 000
Ram, utrymme källsortering avfall	8300	0	4 000	3 000	4 000	67	4 000	3 000
Miljöhus	8301	628	*		-628	3 978	*	
Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld	8400	0	1 500	1 500	1 500	0	1 500	1 500
Planerat underhåll	8204	4 954	37 300	37 300	32 346	4 954	37 300	37 300
Djursholms ridhus	8244	3 566	1 100	3 570	-2 466	70 712	68 200	70 700
Kevingskolan	8245	259	3 700	2 000	3 441	3 303		
LSS gruppboende Stationsvägen	8249	10	8 900	800	8 890	1 567	33 000	34 000
Pensionärsbostäder, Enebyberg	8250	0	11 000	5 000	11 000	0	33 000	33 000
Mörbyskolan	8260	762	35 000	30 000	34 238	9 253	56 000	56 000
Mörbybadet renovering	8262	3	9 900	1 000	9 897	593	9 900	25 000
Stocksundsskolan tillbyggnad samt trafikåtgärd	8265	30	4 500	2 000	4 470	451	64 000	175 000
Svea 1, Grindstugan förskola, ombyggnad**	8266	51	16 000	7 000	15 949	1 102	16 000	16 000
Gymnasiet 1, Modulbostäder**	8267	3 022	1 000	3 150	-2 022	40 654	38 400	40 600
Ombyggnad storkök Vasaskolan**	8268	20	8 500	7 000	8 480	1 504	8 500	8 500
Ekologen 1, kompletterande lgh**	8269	19	2 800	1 000	2 781	98	2 800	3 700
Modulbostäder Båtsmanstorpet**	8271	7 340	21 200	26 000	13 860	26 126	40 000	52 000
Stockholmsvägen	8272	130	4 100	4 100	3 970	870	5 000	5 000

Investeringar - Detalj								
40B								
Korttidsboende Ginnungagap***	8273	6	0	600	-6	6		
Diverse mindre projekt	8*	18	0	30	-18			0
Nettokostnader		23 197	210 650	170 600	187 453			

\* Budget ingår i ramanslag

\*\* Budget härrör från 2017 års Ram, tillfälliga lokaler och bostäder






\*\*\* Nytt projekt under budgetperioden

- 8000-8098 - Ram, Drifteffektivisering. Projektering och avrop ramavtalade entreprenörer pågår.
- 8101-8106 - Ram, Inomhusmiljö. Inom ramen ingår installation av ventilations- och värmeanläggningar samt förbättringar i elanläggningar. Projektering och avrop ramavtalade entreprenörer pågår.
- 8110-8199 - Ram, Verksamhetsanpassningar. Projektering för ombyggnad till stödboende Sättraängsvägen 8 pågår. 4 mnkr av budget är flyttad till projektet 8268 Ombyggnad storkök Vasaskolan enligt beslut i kommunfullmäktige 2018-03-05 om reviderad budget.
- 8107-8108, 8113 - Ram, myndighetskrav. Inga åtgärder har genomförts under första kvartalet.
- 8180 - Djursholm 2:437, Enmans väg bostäder paviljonger. Ekonomisk slutreglering kvarstår. Entreprenör har lämnat in stämmningsansökan till tingsrätten avseende ekonomisk reglering.
- 8200 - Ram, tillfälliga lokaler och bostäder. Inget nytt uppdrag har inkommit för 2018. Prognos sänks då budgeterad inhyrning av bostadsmoduler ej har beslutats.
- 8300, 8301 - Ram, utrymme källsortering avfall. Byggproduktion för miljöhus pågår.
- 8400 - Ram, åtgärder för skydd mot hot och våld. Inga åtgärder har efterfrågats under perioden.
- 8204 - Planerat underhåll för året har påbörjats enligt plan. Stort fokus ligger under året på förskolor så som Enebydungens förskola och Trappgränds förskola.
- 8244 - Djursholm 2:206, Djursholms ridhus. Slutredovisning har godkänts av fastighetsnämnden.
- 8245 – Jungfrun 2, Kevingskolan. Detaljplanearbete, där tekniska kontoret är delaktiga pågår. Uppdraget avser en skola för 700 elever och en fullstor idrottshall på del av befintlig skolgård samt del av klubbvägen och tidigare ledningsgata öster om fastigheten. Utredning avseende påverkan på befintlig skola under byggtiden pågår. Samråd planeras till kommande årsskifte.
- 8249- Djursholm 2:218, LSS-boende, Stationsvägen. Detaljplanearbete inklusive dagvattenutredning pågår inom plan- och exploateringsavdelningen, men har tagit längre tid än beräknat. Tekniska kontoret är delaktiga i arbetet. LSS-boende beräknas vara klart till början av 2020.
- 8260 - Danderyd 3:165, Mörbyskolan. Projektering av förfrågningsunderlag pågår och planen är att utvärderingskriterier ska finnas framme till efter sommaren. Fuktskadan i E-korridoren är omfattande och evakueringslokaler finns uppställda och är inflyttade. Kostnader för fuktskada tas inom driften.
- 8262 - Danderyd 3:165, Mörbybadet, renoveringsbehov. Inga åtgärder är genomförda under första kvartalet.



- 8265 - Skolan 20, Stocksundsskolan. Uppstart av programarbetet har skett.
- 8266 – Svea 1, Grindstugan förskola ombyggnad. Detaljplanen är antagen men överklagad. Byggproduktion beräknas kunna starta under hösten 2018.
- 8267 – Gymnasiet 1, Modulbostäder. Uppdrag för uppförande av modulbostäder mellan Danderyds gymnasium och Ekeby gård har genomförts med avrop från ramavtalad samverkansentreprenör. Projektet kommer att slutredovisas under andra kvartalet.
- 8268 - Ombyggnad storkök Vasaskolan. Bygglov är erhållet för fläktrumsutbyggnad. Byggproduktion beräknas ske under sommarlovet 2018. 4 mnkr av budget i ram verksamhetsanpassningar är flyttad till projektet enligt beslut i kommunfullmäktige 2018-03-05 om reviderad budget.
- 8269 - Ekologen 1, kompletterande lgh. Bygglov är inlämnat för att utreda om det är möjligt att göra avsteg från nuvarande detaljplan för att komplettera befintligt LSS-boende med ytterligare en lägenhet. Byggproduktion beräknas ske under 2019.
- 8271 - Danderyd 2:143, Modulbostäder Båtsmanstorpet. Uppdrag för uppförande av modulbostäder vid Båtsmanstorpet pågår med avrop från ramavtalad samverkansentreprenör. Modulbostäder är producerade och bygglov har erhållits. Prognosen ökar på grund av ökade markkostnader. Detta inkluderar lång VA-dragning till anslutningspunkt, geoteknisk undersökning som visar att den aktuella tomten kräver ökad bearbetning av mark, samt ökade elkostnader då Eon måste installera ny transformatorstation. Projektets mycket strama tidplan förskjuts med färdigställande sommaren 2018 på grund av kunskap om nya förutsättningar i samband med projektering.
- 8272 - Stockholmsvägen 40B, Grindstugan. Tidigare byggnad är riven och upphandling av entreprenör för uppförande av bostadshus med två lägenheter pågår.
- 8273 - Ginnungagap, korttidsboende. Uppstart pågår för att i samarbete med plan- och exploateringsavdelningen samt entreprenör för vårdboende sätta ramar.

## 4 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 framtagna 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 våren 2018.	