

# **Verksamhetsberättelse 2016**

## **nämndversion**

---

Fastighetsnämnd

## Innehållsförteckning

|          |                                       |          |
|----------|---------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Fastighetsnämnd .....</b>          | <b>3</b> |
| 1.1      | Inledning .....                       | 3        |
| 1.2      | Periodens resultat.....               | 3        |
| 1.3      | Viktiga händelser i verksamheten..... | 4        |
| 1.4      | Mål.....                              | 5        |
| 1.5      | Ekonomi.....                          | 14       |
| 1.6      | Tidplan.....                          | 22       |
| 1.7      | Utmaningar inför framtiden.....       | 25       |

# 1 Fastighetsnämnd

## 1.1 Inledning

*Tekniska direktören har ordet*

Fastighetsnämndens uppdrag är att på lång sikt förvalta och vårda kommunens tillgångar i form av mark och infrastruktur/ fastigheter. Det ställer krav på att det dagliga arbetet präglas av ständiga förbättringar. För att klara av det uppdraget krävs en kontinuerlig och stabil personalstyrka som på ett bra sätt vårdar och tar hand om kommunens tillgångar.

Medborgarperspektivet måste alltid stå i fokus för att göra det allra bästa för medborgarna och arbetet ska präglas av hög kvalitet. Arbetet med förhållningssätt och attityder går vidare inom kontoret. Under 2017 kommer arbetet med att etablera ett kontaktcenter i kommunen att sätta focus på medborgarperspektivet och kontoret måste jobba vidare med sitt arbetssätt för att uppnå god kommunikation med medborgarna.

Rekryteringsläget är fortsatt mycket svårt inom tekniska yrken. För kontoret gäller att attrahera arbetskraft med andra förtecken än enbart lön. Lönestrukturen bör även ses över i syfte att detta ska medverka till att vi får behålla den personal som vi har. Det är viktigt att kunna erbjuda marknadsmässiga individuella anställningsvillkor kopplade till kontorets uppdrag. En särskild uppmärksamhet bör riktas till cheferna inom verksamheten.

Arbetet för en nystart för hela kontoret har påbörjats under 2016. Avsikten är att fullfölja detta arbete och med en ny tillträdande teknisk direktör har kontoret alla förutsättningar att lyckas med detta. Under 2016 har ett antal lyckade rekryteringar genomförts. Uppföljning av tidigare medarbetarundersökning kommer att genomföras årligen. Stor omsorg kommer att läggas på att öka personalens trivsel och motivation. Eftersom det är många nyanställda så kommer kontoret noggrant att följa upp nyanställningar med ett program för detta. Allt med målet att personalen finner sig väl tillrätta och stannar länge på tekniska kontoret.

Arbetet med utvecklingsplaner för samtliga medarbetare kommer att intensifieras och uppföljning av åtgärder kommer löpande att genomföras. Utvecklingsplanerna tydliggör chefernas och den anställdes ansvar för en positiv utveckling av kontorets verksamhet och att målen uppfylls.

Danderyds kommun står inför en stor utmaning att möta förändringar som följer på en ökning av befolkningen i samband med nya exploateringsområden. Tekniska kontoret ser positivt på den samverkan som har inletts under 2016. Under 2

017 kommer arbetet att ytterligare fördjupas med utbildningsinsatser och rutinbeskrivningar samt förändrat arbetssätt. Kontoret kommer att aktivt ta initiativ för en fördjupad samverkan särskilt i tidiga skeenden i planeringsprocessen.

Inom Fastighetsnämnden är måluppfyllelsen god och nämnden ser fram emot utveckling av målarbetet.

## 1.2 Periodens resultat

### 1.2.1 Driftredovisning

| (mnkr)                  | Budget      | Bokslut    | Avvikelse  |
|-------------------------|-------------|------------|------------|
| Verksamhetens intäkter  | 245,2       | 247,9      | 2,7        |
| Verksamhetens kostnader | 249,3       | 244,8      | 4,5        |
| <b>Nettokostnader</b>   | <b>-4,1</b> | <b>3,1</b> | <b>7,2</b> |

Verksamhetens lägre kostnader än budgeterat beror till stor del på att vintern 2016 har varit mild och medfört lägre vinterdriftkostnader och mediaanvändning än beräknat.

### 1.2.2 Investeringsredovisning

| (mnkr)                | Budget       | Bokslut      | Avvikelse   |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
|                       | 174,2        | 130,4        | 43,8        |
| <b>Nettokostnader</b> | <b>174,2</b> | <b>130,4</b> | <b>43,8</b> |

## 1.3 Viktiga händelser i verksamheten

### *Avtal*

Tekniska kontoret har under 2016 arbetat med upphandling av fastighetsdrift. Ny leverantör av fastighetsdriften har från 2016-09-01 påbörjat arbetet. Etableringen har genomförts väl i gott samarbete med tekniska kontoret och hyresgäster. Leverantören flyttade in i nya driftkontoret på Östbergavägen. Driftscontrollern på fastighetsavdelningen har uppgiften att följa upp avtalet.

Andra avtal av vikt som har tecknats under året är driftavtal för säkerhet, driftavtal för bevakningstjänster och ramavtal för hantverkstjänster bygg. På konsultområdet har ramavtal för konsulttjänster inom miljö och avfall tecknats. Konsultstöd avropas bland annat för arbetet med förbättring av möjlighet för verksamheternas källsortering av avfall, insamling av källsorterat avfall samt upphandling av miljöhus.

### *Fastighetssystem*

Tekniska kontoret har upphandlat fastighetssystem under 2016 och implementeringsarbetet under hösten har varit intensivt. Dock har tekniska komplikationer medfört större arbetsinsatser och mer tidsåtgång än planerat. Implementeringsarbetet fortsätter under 2017. Systemet har stor potential att vara ett strukturerat hjälpmedel för kontroll av driftavtal, felanmälan, myndighetsbesiktningar och planerat underhåll.

### *Bostäder för nyanlända och ensamkommande barn*

De inhyrda kontorslokalerna på Sätträängsvägen har byggts om till kommunens första HVB-hem för 22 ensamkommande barn. Socialkontoret driver verksamheten med hjälp av VårLjus. De har under september tagit över lokalerna och startat upp verksamheten.

Under sensommaren färdigställdes bostadspaviljonger för nyanlända på Enmans väg i Enebyberg. Paviljongerna innehåller 17 lägenheter i fem huskroppar och storleken varierar från små ettor till tvåor.

I syfte att skapa ytterligare bostäder för nyanlända tog kommunen hjälp av civilsamhället. I lokalpressen annonserades om att kommunen önskade hyra bostäder vilket till slut resulterade i en liten utdelning. En bostad har under året hyrts in från privatperson och en nyanländ familj flyttade in i oktober.

## Investeringsprojekt

Tekniska kontoret har färdigställt investeringsprojektet Fribergaskolan etapp 3-6 och verksamheten har flyttat in i moderna och funktionella lokaler. På Djursholms ridhus har det under året pågått en intensiv byggverksamhet i gott samarbete med kontorets ramavtalade samverkansentreprenör. Projektet beräknas färdigställas under sommaren 2017.

## Lokalförsörjningsprocessen

Ett arbete har påbörjats i syfte att se över nuvarande ansvars- och beslutsprocesser och skapa förutsättningar för en kommunövergripande lokalförsörjningsprocess. Målsättningen är att presentera en första kommunövergripande lokalförsörjningsplan för kommunstyrelsen under våren 2017. Denna ska ligga till grund för budgetarbetet 2018-2020.

## Köp av objekt



Kommunen har köpt in förskolebyggnaden Grindstugan på fastigheten Svea 1, på Valevägen i Djursholm. Marken ägdes sedan tidigare av kommunen. Lokalen är tomställd och beslut inväntas om framtida användning.

## Personal

Under året har lokalstrateg, byggprojektledare, tre fastighetsförvaltare och visstidsanställd förvaltningsassistent rekryterats och påbörjat sin anställning. Vikarierande driftscontroller med anledning av planerad föräldraledighet har även rekryterats och påbörjat sin anställning under sista kvartalet.

## 1.4 Mål

| Inriktningsmål   | Budget 2016 | Utfall 2016 |
|--|-------------|-------------|
| Danderyds kommun har långsiktigt hållbar energiförsörjning i sina fastigheter. Detta innebär minskad energianvändning och ökad riskspridning mellan energikällor.  | ●           | ●           |
| <b>Kommentar</b><br>Fastighetsnämndens ambition är att ständigt arbeta målmedvetet mot en lägre och mer hållbar energianvändning.  |             |             |
| Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.  | ■           | ■           |
| <b>Kommentar</b><br>Nöjdhetsindex-undersökning visar på sämre resultat än målet. Åtgärder för att förbättra resultatet har genomförts.   |             |             |
| I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser                                       | ●           | ●           |
| <b>Kommentar</b><br>Delårsbokslutet som helhet redovisar samband mellan mål och uppnådda resultat.   |             |             |
| Danderyds kommun förvaltar och utvecklar anläggningar och byggnader så att önskad funktion vidmakthålls över tiden.  | ●           | ●           |
| <b>Kommentar</b><br>I investeringsprojektens programarbete har möjligheten för flexibla lösningar prövats. De flexibla lösningarna kan exempelvis innebära att en lokal kan nyttjas för flera funktioner av hyresgästen. |             |             |
| Danderyd har en god inomhusmiljö.  | ●           | ●           |
| <b>Kommentar</b><br>Information har överlämnats till hyresgästen angående skötsel av lokaler, efter underhålls- och investeringsprojekt.   |             |             |
| Danderyd främjar en hållbar resursanvändning.  | ●           | ●           |

| Inriktningsmål   | Budget<br>2016  | Utfall<br>2016  |
|--|---|---|
| <b>Kommentar</b>   |   |   |
| Arbete med att erbjuda verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till källsortering har genomförts och fortsätter även under kommande år. Initialt fokuserar tekniska kontoret på inventering av avfallsutrymmen och framkomlighet, upphandling av insamlingsentreprenad av källsorterade fraktioner, samt upphandling av miljöhus för källsortering. |   |   |
| Danderyd väljer miljömässigt goda varor och tjänster.  |  |  |
| <b>Kommentar</b>   |   |   |
| Vid om- och tillbyggnad av våra fastigheter väljer vi i möjligaste mån varor godkända i tredjeparts miljödatabas. Prioriterat i större investeringsprojekt. Kravet har ej följts upp för underhåll av fastigheter.   |   |   |

### Starka och svaga sidor per verksamhet

Fastighetsnämnden arbetar långsiktigt med energifrågor och har under flertalet år uppfyllt målet. Målet är i linje med kommunens miljöprogram och klimat- och energistrategi. Vid nyproduktion prövas möjligheten att uppföra byggnaderna i enlighet med den svenska passivhusstandarden för att följa kommunens beslut om att uppföra nära-noll-energihus. Detta genomförs nu i del av Djursholms ridhus. Passivhusstandarden innebär strängare energikrav än Boverkets definition av nära-noll-energihus.

Våren 2016 har fastighetsnämnden genomfört Nöjdhetsindex-undersökning. Syftet med mätningen var att mäta målet att kommunens lokaler ska vara ändamålsenliga. Mätningen uppfyllde inte det högt ställda målet. Områden att förbättra var dels felanmälanprocessen för lokaler och dels beaktande av kundens önskemål om underhåll av lokalerna gällande grundskolor och övriga lokaler såsom idrottshall, badhus, bibliotek. Inom felanmälan är det återkoppling till hyresgäst som har stor förbättringspotential. Specifikt är det uppföljningen av hur felanmälan hanterats och informationen om att felet åtgärdats som kan förbättras. Fastighetsavdelningen har under andra halvåret fokuserat på att förbättra dialogen med hyresgäster och förbättra processen felanmälan. Ytterligare arbete på detta område kommer att genomföras under kommande år.

Arbetet inom inriktningsmålet "Danderyd främjar en hållbar resursanvändning" genom att erbjuda verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till källsortering har gett resultat. Målet uppnås för året genom att ytterligare 10 verksamheter nu har möjlighet till fullgod källsortering.


Inriktningsmål:

*1.4.1 Danderyds kommun har långsiktigt hållbar energiförsörjning i sina fastigheter. Detta innebär minskad energianvändning och ökad riskspridning mellan energikällor.*

Resultatmål:

*1.4.2 Minska totala energianvändningen. Energianvändningen justeras med energiindex och redovisas som medelvärde per år över en femårsperiod.*

### Utfall 2016

 Målet är uppfyllt

### Kommentar

Minskad energianvändningen för helår är 4,5 %.


| Nyckeltal | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|-----------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
|-----------|---------------|---------------|----------|----------|----------|

| Nyckeltal                | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|--------------------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| Minskad energianvändning | 6%            | 4,5%          | 3%       | 3%       | 3%       |

Resultatmål:

*1.4.3 Över tid avveckla fossilbränsleanläggningar eller konvertera dem till miljövänligare alternativ.*

**Utfall 2016**

 Målet är uppfyllt

**Kommentar**


Två fossilbränsleanläggningar är avvecklade på Baldersvägens förskola och i bostaden vid Mörbyskolan.

| Nyckeltal          | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|--------------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| Antal anläggningar | 2             | 2             | 1        | 2        | 4        |

Resultatmål:

*1.4.4 I programskedet för nyproduktion av byggnad med uppvärmd yta, prövas möjligheten att följa svensk passivhusstandard FEBY 12.*

**Utfall 2016**

 Målet är uppfyllt

**Kommentar**

I programhandlingar för LSS-boende på Stationsvägen samt del av Djursholms ridhus är byggnaden projekterad som passivhus enligt FEBY 12.

| Nyckeltal                      | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| Avstämning efter programskedet | Ja            | Ja            | Ja       | Ja       | Ja       |


Inriktningsmål:

*1.4.5 Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.*

Resultatmål:

*1.4.6 Nöjdkundindex (NKI).*

**Utfall 2016**

 Målet är ej uppfyllt

**Kommentar**

Våren 2016 har fastighetsnämnden genomfört Nöjdkundindex-undersökning. Syftet med

mätningen var att mäta målet att kommunens lokaler ska vara ändamålsenliga. Mätningen uppfyllde inte det högt ställda målet för 2016. Områden att förbättra var dels felanmälningsprocessen för lokaler och dels beaktande av kundens önskemål om underhåll av lokalerna gällande grundskolor och övriga lokaler. Åtgärd för att få nöjdare kunder är utveckling av hyresgästmöten och kommunikation med våra hyresgäster. En stor möjlighet för förbättring av felanmälningsprocessen får tekniska kontoret genom det nya fastighetssystemet där vi äger uppgifterna i databasen och även har direkta uppföljningsmöjligheter.

| Nyckeltal | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|-----------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| NKI       | -             | 56            | 63       | -        | 63       |

Mäts vartannat år.

Inriktningsmål:

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


Inriktningsmål:

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

Resultatmål:

*1.4.9 Införande av elektroniska passagesystem*

**Utfall 2016**

 Målet är uppfyllt

**Kommentar**

I tio objekt har elektroniska passagesystem till driftutrymmen införts: Kv Skolan 6, Kv Embla 10, Svea montessoriförskola, Danderyds gymnasium, Stocksundsgården, Danderydsgården, Djursholms samskola, Djursholms fritidsgård, Kv Kullen samt driftkontoret på Kv Hunding 8.


| Nyckeltal          | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|--------------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| Antal anläggningar | 12            | 10            | 8        | 10       | 10       |

Nytt mål 2015.

Resultatmål:

*1.4.10 I programskedet för alla investeringsprojekt prövas möjligheten till flexibla lösningar som kan anpassas till samutnyttjande inom nuvarande verksamhet liksom framtida ändrad verksamhet.*

**Utfall 2016**

 Målet är uppfyllt



## Kommentar

I programarbetet för LSS-boende på Stationsvägen och Mörbyskolan har flexibla lösningar prövats.

| Nyckeltal             | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|-----------------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| Tillämplighet prövad. | Ja            | Ja            | Ja       | Ja       | Ja       |

Inriktningsmål:

### 1.4.11 Danderyd har en god inomhusmiljö.

Resultatmål:

### 1.4.12 Framtagning av hyresgästpärm för hyresgästens skötsel av lokaler.

## Utfall 2016

● Målet är uppfyllt

## Kommentar

I samband med underhålls- och investeringsprojekt som berör hyresgästens ansvar i form av skötsel ska information överlämnas. Under perioden har fem sådana projekt färdigställts och information har överlämnats till hyresgästen i projekten Svalans montessoriförskola (Vasaskolan - Södra Åsgård), Ekebyskolan, HVB-hem Sätträängsvägen, bostäder på Enmans väg, samt Kevingskolan kök.

| Nyckeltal | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|-----------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| Antal     | 6             | 5             | 5        | 5        | 5        |

*Nytt mål 2015.*

Inriktningsmål:

### 1.4.13 Danderyd främjar en hållbar resursanvändning.

Resultatmål:

### 1.4.14 Erbjudna verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till källsortering.

## Utfall 2016

● Målet är uppfyllt

## Kommentar

Arbete med att erbjuda verksamheter i kommunens lokaler möjlighet till källsortering pågår och ytterligare 10 verksamheter har under 2016 erhållit möjlighet till fullgod källsortering.

Initialt fokuserar fastighetsavdelningen på inventering av avfallsutrymmen och framkomlighet, upphandling av insamlingsentreprenad av källsorterade fraktioner, samt upphandling av miljöhus för källsortering.

| Nyckeltal    | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|--------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| Antal objekt | 11            | 10            | 10       | 20       | 20       |

Inriktningmål:

*1.4.15 Danderyd väljer miljömässigt goda varor och tjänster.*

Resultatmål:

*1.4.16 Vid upphandling skall miljö- och energieffektivitetskrav ställas där det är tillämpligt.*

**Utfall 2016**

● Målet är uppfyllt

**Kommentar**

Miljö- och energikrav ställs i samtliga upphandlingar.

| Nyckeltal            | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|----------------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| Tillämplighet prövas | Ja            | Ja            | Ja       | Ja       | Ja       |

*Nytt mål 2015.*

Resultatmål:

*1.4.17 Vid underhåll av fastigheter samt vid om- och tillbyggnad väljs i möjligaste mån varor godkända i tredjeparts miljödatabas.*

**Utfall 2016**

◆ Målet är delvis uppfyllt

**Kommentar**

Prioriterat i större investeringsprojekt. Kravet har ej följts upp för underhåll av fastigheter.

| Nyckeltal                  | Resultat 2015 | Resultat 2016 | Mål 2016 | Mål 2017 | Mål 2018 |
|----------------------------|---------------|---------------|----------|----------|----------|
| Användande av miljödatabas | Delvis        | Delvis        | Ja       | Ja       | Ja       |

*Nytt mål 2015.*

## 1.5 Ekonomi

### 1.5.1 Driftredovisning

| (mnkr)                  | Budget      | Bokslut    | Avvikelse  |
|-------------------------|-------------|------------|------------|
| Verksamhetens intäkter  | 245,2       | 247,9      | 2,7        |
| Verksamhetens kostnader | 249,3       | 244,8      | 4,5        |
| <b>Nettokostnader</b>   | <b>-4,1</b> | <b>3,1</b> | <b>7,2</b> |

| Detaljerat driftutfall                  | 2016            |                 |               |
|---|-----------------|-----------------|---------------|
| (belopp i tkr)                          | Utfall perioden | Budget perioden | Avvikelse     |
| <b>INTÄKTER</b>                         |                 |                 |               |
| Interna hyror                           | 164 892         | 160 220         | 4 672         |
| Externa hyror                           | 83 032          | 85 015          | -1 983        |
| <b>SUMMA INTÄKTER</b>                   | <b>247 924</b>  | <b>245 235</b>  | <b>2 689</b>  |
|   |                 |                 |               |
| <b>DRIFTKOSTNADER</b>                   |                 |                 |               |
| Tillsyn och skötsel                     | 75 281          | 77 354          | -2 073        |
| Driftmedia                              | 24 279          | 30 000          | -5 721        |
| Externa hyror, försäkringar             | 43 547          | 43 800          | -253          |
| <b>Summa</b>                            | <b>143 107</b>  | <b>151 154</b>  | <b>-8 047</b> |
|   |                 |                 |               |
| <b>ADMINISTRATIVA KOSTNADER</b>         |                 |                 |               |
| Löner inkl. personalkostnader           | 10 608          | 10 432          | 176           |
| Projektledning                          | -2 330          | -4 048          | 1 718         |
| Konsulter och utredningskostnader       | 2 582           | 2 116           | 466           |
| Övriga administrativa kostnader         | 8 369           | 7 020           | 1 349         |
| <b>Summa</b>                            | <b>19 229</b>   | <b>15 520</b>   | <b>3 709</b>  |
|   |                 |                 |               |
| <b>AVSKRIVNINGAR<br/>NEDSKRIVNINGAR</b> |                 |                 |               |
| Avskrivning och ränta                   | 82 477          | 82 703          | -226          |
| <b>KAPITALTJÄNSTKOSTNADER</b>           | <b>82 477</b>   | <b>82 703</b>   | <b>-226</b>   |
|   |                 |                 |               |
| <b>SUMMA KOSTNADER</b>                  | <b>244 813</b>  | <b>249 377</b>  | <b>-4 564</b> |
|   |                 |                 |               |
| <b>RESULTAT</b>                         | <b>3 111</b>    | <b>-4 142</b>   | <b>7 253</b>  |
|   |                 |                 |               |
|   |                 |                 |               |

## Hyresintäkter

Avvikelse mot budget beror dels på att ny lokal har hyrts in på Svärdvägen för Socialkontorets FoU-verksamhet, dels på att Fribergagården har fått ökad hyra efter färdig ombyggnad. Utöver detta har Mörbyskolan fått ökad yta i och med att verksamheten har valt att ha kvar paviljonger efter evakuering på grund av vattenskada.

## Tillsyn och skötsel

Vintern 2016 har varit mild och medfört lägre vinterdriftkostnader jämfört med budget, 5 mnkr.

Tillsyn och skötsel av mark har varit 2,5 mnkr högre än budgeterat, vilket till stor del beror på åtgärder för anmärkningar i årets lekplatsbesiktning. Reparationer har varit 1,5 mnkr lägre än budget. IT-kostnader för fastigheter är högre än budgeterat med 0,5 mnkr, detta på grund av ökat behov och modernisering av IT-stöd och IT-infrastruktur för drift av fastigheterna.

Den milda vintern och det långsiktiga arbetet med drifteffektiviseringar har medfört 5,7 mnkr lägre driftkostnader för uppvärmning och el. Prognos i tredje kvartalet redovisade 5 mnkr lägre kostnader för denna post.

## Administrativa kostnader

Vad gäller intern kostnad för projektledare har revisorerna uppmärksammat att tekniska kontoret inte har rätt att debitera administrativa omkostnader utan endast faktiska lönekostnader. Detta innebär att debiteringen minskar från 850 kr/timme till 425 kr/timme. Detta innebär en halvering av utfallet.

Konsulter och utredningskostnader har överskridit budgeten. Avvikelsen beror på kostnadsföring av projektens projekteringsanvisningar samt strategisk energistudie för 2014-2016, då dessa i enlighet med redovisningsregler inte anses som tillgångar. Danderyds kommun följer strikt Redovisningsrådets rekommendationer, vilket bland annat innebär att en utgift som enbart ger upphov till ökad servicepotential inte ska redovisas som en immateriell tillgång.

Övriga administrativa kostnader är högre än budgeterat på grund av avgångsvederlag samt ökade konsultkostnader inom den administrativa avdelningen vid personalförändringar.

### 1.5.2 Avvikelse mot budget

| (tkr)         | Budget         |                |               | Bokslut        |                |              | Avvikelse    |              |              |
|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
|               | Intäkt         | Kostnad        | Netto         | Intäkt         | Kostnad        | Netto        | Intäkt       | Kostnad      | Netto        |
|               | 245 235        | 249 377        | -4 142        | 247 924        | 244 813        | 3 111        | 2 689        | 4 564        | 7 253        |
| <b>Totalt</b> | <b>245 235</b> | <b>249 377</b> | <b>-4 142</b> | <b>247 924</b> | <b>244 813</b> | <b>3 111</b> | <b>2 689</b> | <b>4 564</b> | <b>7 253</b> |

### 1.5.3 Investeringsredovisning

| (mnkr)                | Budget       | Bokslut      | Avvikelse   |
|-----------------------|--------------|--------------|-------------|
| Fastighet             | 174,2        | 130,4        | 43,8        |
| <b>Nettokostnader</b> | <b>174,2</b> | <b>130,4</b> | <b>43,8</b> |

| Investeringar - Detalj                         |           |        |        |                 |                |         |         |
|--|-----------|--------|--------|-----------------|----------------|---------|---------|
| (belopp i tkr)                                 | 2016      |        |        |                 | Totalt projekt |         |         |
| Projekt  |           |        |        |                 |                |         |         |
| Namn   | Nr        | Utfall | Budget | Budgetavvikelse | Utfall         | Budget  | Prognos |
| Ram, drifteffektiviseringar                    | 8000-8090 | 9 972  | 10 640 | 668             | 9 972          | 10 640  | 9 972   |
| Ram, inomhusmiljö                              | 8100-8109 | 12 418 | 12 000 | -418            | 12 418         | 12 000  | 12 418  |
| Ram, myndighetskrav                            | 8107-8108 | 1752   | 4 000  | 2 248           | 1752           | 4 000   | 1 752   |
| Ram, verksamhetsanpassningar                   | 8110-8199 | 1 885  | 8 000  | 6 115           | 1 885          | 8 000   | 1 885   |
| Enmans väg bostäder paviljonger                | 8180      | 14 950 | 15 000 | 50              | 14 950         | 15 000  | 15 900  |
| Ram, tillfälliga lokaler och bostäder          | 8200      | -28    | 11 000 | 11 028          | -28            | 11 000  | 0       |
| Ram, utrymme källsortering avfall              | 8300      | 302    | 4 000  | 3 698           | 302            | 4 000   | 302     |
| Planerat underhåll                             | 8204      | 29 524 | 29 231 | -293            | 29 524         | 29 231  | 29 524  |
| Brageskolan                                    | 8229      | 14     | 456    | 442             | 41 617         | 52 000  | 41 617  |
| Skogsglantan                                   | 8235      | 8      | 0      | -8              | 45 261         | 0       | 44 435  |
| Projekt sporthall                              | 8236      | -500   | 0      | 500             | 44 435         | 44 500  | 44 435  |
| Brageskolan idrottshall                        | 8241      | 227    | 3 000  | 2 773           | 794            | 56 000  | 63 000  |
| Djursholms ridhus                              | 8244      | 37312  | 40 800 | 3 488           | 50 865         | 68 200  | 71 000  |
| Kevingeskolan                                  | 8245      | 888    | 4 600  | 3 712           | 4 313          | 116 000 | 300 000 |
| Fribergaskolan, etapp 3-6                      | 8247      | 9756   | 7 336  | -2 420          | 87 681         | 85 000  | 117 660 |
| LSS gruppboende                                | 8249      | 1111   | 7 500  | 6 389           | 1 469          | 32 000  | 34 000  |
| Pensionärsbostäder, Enebyberg                  | 8250      | -24    | 10500  | 10 524          | 3 460          | 2 300   | 31 500  |
| Reservkraft Djursholms slott                   | 8256      | -482   | -150   | 332             | 5 214          | 4 500   | 8 714   |
| Mörbyskolan                                    | 8260      | 1783   | 3 000  | 1 217           | 2411           | 33 000  | 56 000  |
| Mörbybadet renovering                          | 8262      | 132    | 2324   | 2 192           | 526            | 2700    | 25 000  |
| Kevingeskolan paviljonger                      | 8263      | -5     | 30     | 35              | 1 165          | *       | 1 165   |
| Nyponet 8, HVB-hem**                           | 8264      | 4300   | 0      | -4 300          | 4300           | **      | 7 000   |
| Stocksundsskolan Tillbyggnad samt trafikåtgärd | 8265      | 355    | 1000   | 645             | 355            | 25 000  | 175 000 |
| Grindstugan förskola, ombyggnad**              | 8266      | 91     | 0      | -91             | 91             | **      | 12 000  |

| Investeringar - Detalj           |      |                |                |               |      |    |       |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|---------------|------|----|-------|
| Ombyggnad storkök Vasaskolan**   | 8268 | 35             | 0              | -35           | 35   | ** | 8 000 |
| Ekologen 1, kompletterande lgh** | 8269 | 20             | 0              | -20           | 20   | ** | 3 000 |
| Grindstugan Svea 1, köp**        | 8270 | 4979           | 0              | -4 979        | 4979 | ** | 4 979 |
| Diverse mindre projekt           | 8*   | -359           | 0              | 359           |      |    | 0     |
|                                  |      |                |                |               |      |    |       |
| <b>Nettokostnader</b>            |      | <b>130 416</b> | <b>174 267</b> | <b>43 851</b> |      |    |       |

**Fotnot:** \* Budget ingår i 8200 Ram, tillfälliga bostäder och lokaler\*\* Nytt projekt under perioden.

- 8000-8090 - Ram, drifteffektivisering. Arbetet med upphandling av respektive byggproduktion i projekten har genomförts. Projekten är nu slutförda eller på väg att slutföras. Exempel på projekt är: Datoriserad övervakning av fastigheter, upprustning av värme- och bergvärmeanläggning samt ersättning av befintlig oljepanna med bergvärme. Avvikelsen ingår i reviderad budget och avser Vasaskolan.
- 8101-8106 - Ram, Inomhusmiljö. Arbetet med byggproduktion av större ventilations-, värme- och elprojekt inom ramen har genomförts. Projekten är slutförda eller på väg att slutföras. Exempel på genomförda projekt är: Sätra förskola, Tallgårdens äldreboende och Danderyds gymnasium.
- 8107-8108, 8113 - Ram, Myndighetskrav. Projekt för utbyte av kvicksilverarmaturer i utemiljön har genomförts under året.
- 8110-8199 - Ram, Verksamhetsanpassningar. Ombyggnad av Vasaskolans storkök planeras att utföras under 2017 och 4,5 mnkr ingår i reviderad budget.
- 8180 – Djursholm 2:437, Enmans väg bostäder paviljonger. Inflyttning startade i augusti. Avslut av entreprenaden drar ut på tiden pga tvist med entreprenören. Slutkostnadsprognos tas fram efter överenskommelse med entreprenören.
- 8200 - Ram, Tillfälliga lokaler och bostäder. Inget uppdrag har inkommit under perioden. Bostadsprojekt bedöms genomföras under 2017.
- 8300 - Ram, utrymme källsortering avfall. Under 2016 genomfördes en större inventering avseende källsortering av avfall i kommunens verksamheter. Tio verksamheter erbjöds och började källsortera avfall. Ett miljöhus för källsortering uppfördes. Arbetet kommer att fortgå under kommande år.
- 8204 - Planerat underhåll har i stort genomförts enligt plan. Avvikelsen ingår i reviderad budget och avser Vasaskolan.
- 8229 - Orren 30, Brageskolan. Samtal har förts med entreprenören om ekonomisk slutavräkning dock utan resultat.
- 8236 - Danderyd 3:165, Mörbyhallen. Bidrag har inkommit från privatpersoner avseende konstgräsplan.
- 8241 – Orren 30-31, Bragehallen. Geoteknisk undersökning är utförd. Utökad grundvattenundersökning pågår för nedgrävd fullstor hall. Detaljplanearbete pågår, vilket samordnas med tekniska kontoret.
- 8244 – Djursholm 2:206, Djursholms ridhus. Första etappen klar och inflyttad. Samtliga nya byggnader är uppförda och invändiga arbeten pågår. Tidplan följs med slutbesiktning Q2 2017. Viss budgetavvikelse beräknas med anledning av mer sprängning än planerat samt handikappanpassning.
- 8245 - Jungfrun 2, Kevingskolan. Utredningar rörande behov och omfattning samt skolans

- funktioner har gått genom i samarbete med produktionskontoret. I samarbete med plan och exploatering har arbetet med samrådshandlingar för detaljplan startat.
- 8247 – Mörbyberget 1, Fribergaskolan. Projektet är slutredovisat i fastighetsnämnden.
  - 8249 - Djursholm 2:218, LSS boende, Stationsvägen. Programunderlag med avsikt att upphandla en totalentreprenör samt upphandlingskriterier har tagits fram. Programmet är godkänt i fastighetsnämnden och beslut från kommunfullmäktige inväntas. Samverkan med SL avseende bebyggelse nära spår har genomförts. Arbetet med ändring av detaljplanen pågår.
  - 8250 - Plogen 11-13, Skrindan 1 och Tröskan 22. För Enebybergs pensionärsbostäder väntas beslut i kommunstyrelsen om eventuell fortsättning av projektet. Del av området ingår i arbetet med ny detaljplan.
  - 8256 - Djursholmslott 3, Reservkraft slottet. Projektet är slutredovisat i fastighetsnämnden.
  - 8260 - Danderyd 3:165, Mörbyskolan. Översiktligt programarbete för tre alternativa åtgärds paket, där förslaget innebärande mindre ombyggnad samt paviljonger för utökning av kapacitet har godkänts i fastighetsnämnden. Beslut från kommunfullmäktige inväntas.
  - 8262 - Danderyd 3:165, Mörbybadet, renoveringsbehov. Kostnadsprognos för att hålla befintligt bad i skick så att verksamhet kan bedrivas under 10 år till har tagits fram och redovisats.
  - 8263 - Jungfrun 2, Kevingskolan paviljonger. Projektet är slutredovisat i fastighetsnämnden.
  - 8264 - Nyponet 2, Sätträängsvägen 8. Lokalanpassningen till ett HVB-hem har slutförts och inflyttning har skett. Slutredovisning pågår. Prognos redovisas exklusive statligt bidrag.
  - 8265 - Skolan 20, Stocksundsskolan. Förstudie redovisad i fastighetsnämnden och beslut väntas ifrån kommunstyrelsen.
  - 8266 – Grindstugan förskola ombyggnad. Förstudie redovisad i fastighetsnämnden och beslut väntas ifrån kommunstyrelsen. Detaljplanearbete pågår.
  - 8268 Ombyggnad storkök Vasaskolan. Projektering pågår med planerad byggstart sommar 2017.
  - 8269 Ekologen 1. Utredning om förutsättningar för projektet med tillbyggnad av en lägenhet till befintligt LSS-boende.
  - 8270 Grindstugan Svea 1, köp. Köp av byggnad på kommunens mark i juli. Se projekt 8266.
  - Diverse mindre projekt - korrigeringar från tidigare år.

## 1.6 Tidplan

| Investeringsprojekt år 2017-2018 |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
|----------------------------------|------------|----------------------------|----|----|----|---------|----|----|----|
| Översiktlig preliminär tidplan   |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Projektprocessens olika faser:   |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| 1. Förstudie                     |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| 2. Program                       |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| 3. Projektering                  |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| 4. Upphandling                   |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| 5. Byggande                      |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| 6. Färdigställande               |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| 7. Planerad slutredovisning      |            |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Projekt                          | PL         | År 2017                    |    |    |    | År 2018 |    |    |    |
|                                  |            | Q1                         | Q2 | Q3 | Q4 | Q1      | Q2 | Q3 | Q4 |
| Drifteffektivisering             | CE         | Består av flera delprojekt |    |    |    |         |    |    |    |
| Inomhusmiljö                     | CE         | Består av flera delprojekt |    |    |    |         |    |    |    |
| Verksamhetsanpassningar          | Förvaltare | Består av flera delprojekt |    |    |    |         |    |    |    |
| Myndighetskrav                   | Förvaltare | Består av flera delprojekt |    |    |    |         |    |    |    |
| Tillfälliga lokaler              | AH, US, BJ | Består av flera delprojekt |    |    |    |         |    |    |    |
| Planerat underhåll investering   | Förvaltare | Består av flera delprojekt |    |    |    |         |    |    |    |
| Brageskolan, idrottshall         | US         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Vårdboende, korttidsboende       | KÅ         | Inget uppdrag              |    |    |    |         |    |    |    |
| Djursholms ridhus                | US         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Kevingskolan                     | AH         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| LSS-boende, Stationsvägen        | AH         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Pensionärsbostäder, Enebyberg    | KÅ         | Inget uppdrag              |    |    |    |         |    |    |    |
| Mörbyskolan                      | US         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Mörbybadet, underhåll            | AH         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Stocksundsskolan                 | BJ         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Enmans väg, paviljonger          | US         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Svea 1, Grindstugan              | US         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Modulbyggande                    | BJ         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| Grindstugan, Stockholmsvägen     | BJ         |                            |    |    |    |         |    |    |    |
| LSS-boende Ekologen              | AH         |                            |    |    |    |         |    |    |    |

## 1.7 Utmaningar inför framtiden

### Nöjda kunder

Genom fastighetsnämndens resultatmål "Nöjd kund index" visar förvaltningen att hyresgästerna är i fokus. Tekniska kontoret kommer att fortsätta arbetet med att sätta hyresgästerna i fokus genom att förbättra kundkontakten och kommunikationen med hyresgästerna. Kommunikationen sker vid exempelvis förvaltarens hyresgästmöten, platsbesök i verksamheten, genom löpande kontakt per e-post och telefon, samt vid gemensamma informationstillfällen för alla hyresgäster. Tekniska kontorets driftleverantörers kontakt med hyresgästerna kommer också stå i fokus, då de är förvaltningens ansikte utåt i den dagliga kontakten med hyresgästerna. Återkoppling av felanmälan är en mycket viktig del i det dagliga arbetet för driftleverantören.

### Källsortering av verksamheternas hushållsavfall

Fastighetsnämndens inriktningsmål om att främja en god resurshushållning innebär bland annat en



satsning på källsortering av hushållsavfall. Kommunens verksamheter kommer nu att få möjlighet att genomföra en fullgod källsortering av hushållsavfall där tekniska kontoret tillser att uppställningsplats inomhus eller utomhus, erforderliga kärl och hämtningen av källsorterat avfall fungerar väl. Servicen kommer att inkluderas i hyresavtalet för respektive verksamhet.

#### *Upphandling av avtal för markdrift*

Upphandling av avtal för markdrift kommer genomföras under 2017. Löptiden planeras att vara tre år med möjlighet till förlängning med ett år i taget i tre år. I driftavtalet är det viktigt att säkerställa rätt kvalitetsnivå, att åtagande enligt hyresavtal upprätthålls och att driftleverantören kan bemöta hyresgästerna väl. Inte minst viktigt är att säkerställa ett fortsatt gott resultat i nöjd kundundersökningen "Nöjd Kund Index".

#### *Miljö och energi*

Tekniska kontoret har under en tioårsperiod systematiskt satsat på drifteffektiviseringar vilka har gett god ekonomisk återbetalning i form av minskad användning av el och värme. Tekniska kontoret planerar att fortsätta med drifteffektiviseringar i form av uppföljning av driftmedia, åtgärder inom förvaltningen och investeringsprojekt. Detta arbete ligger i linje med kommunens klimat- och energistrategi samt miljöprogram.

Inom Klimat- och energistrategi för Danderyds kommun ska fastighetsnämnden fastställa åtgärder för att nå uppsatta mål. Åtgärderna kommer exempelvis att innebära att ta fram riktlinjer för klimatanpassningsfrågor vid nybyggnation av förskolor och skolor. Tekniska kontoret ser fram emot utmaningen att därefter genomföra nyproduktion med högt ställda klimat och energikrav.

#### *Investeringsprocess och lokalförsörjningsprocess*

Tekniska kontoret ser behov av en genomlysning och utveckling av investeringsprocessen. Det ökade behovet av bostäder och lokaler i kommunen ställer nya krav på snabba och tydliga processer och samarbete mellan olika processer inom lokalbehov och byggande. Det pågår utveckling av kommunens lokalstrategiska arbete och stadsbyggnadsprocessen finns på plats. I detta ingår ett behov av att även göra en översyn av investeringsprocessen.

#### *Samverkan och omvärldsbevakning*

Fastighetsavdelningen har under året inlett samverkan med andra kommuner i Stockholmsregionen inom områdena lokalplanering respektive byggprojektledning. Förhoppning finns att samverkan ger ny kunskap och inblick i andra kommuners arbete.

#### *§37-medel - inhyrning av privatbostäder*

I likhet med många andra kommuner i landet behöver Danderyds kommun utöka sitt bostadsbestånd för att klara av mottagandet av nyanlända flyktingar som blir anvisade till kommunen.

Tillsammans med Täby, Vallentuna, Norrtälje och Vaxholm har Danderyd ansökt om och fått beviljat ett så kallat § 37 medel från Länsstyrelsen. Medlen kommer att användas till ett tidsbegränsat projekt med syfte att öka inhyrningen av bostäder av privatpersoner, bl.a. genom att arbeta fram metoder och rutiner för inhyrning av privatpersoner och ta fram incitament som ökar andelen privata uthyrningar.