

Årsredovisning 2022

Rapportperiod: 2022-12-31 Organisation: Fastighetsnämnd

Innehåll

Årsredovisning 2022.....	4
Nämndens ansvar och uppgifter	4
Verksamhetschefens kommentar till resultatet.....	4
Viktiga händelser i verksamheten	5
Måluppfyllelse.....	6
Hög kvalitet	6
Fastighetsnämndens hyresgäster är nöjda med lokalerna.....	6
Stor valfrihet	7
Hög attraktivitet	7
Hög effektivitet	7
Fastighetsnämnden är kostnadseffektiv	7
Stark utveckling.....	8
Danderyds kommuns byggnader har en långsiktig hållbar utveckling.....	8
Fastighetsnämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar	8
Personal.....	9
Ekonomi	9
Driftredovisning	9
Kostnader fördelade på kostnadsslag	10
Verksamhetens nettokostnader.....	11
Investeringsredovisning	11
Intern kontroll	12
Risker.....	12
Prestationer och nyckeltal	13

Årsredovisning 2022

Nämndens ansvar och uppgifter

Fastighetsnämnden ska

1. vara lokalförsörjningsansvarig för all kommunal verksamhet som bedrivs i egen regi. Det innebär att nämnden förutom förvaltningen av kommunens egna fastigheter även svarar för inhyrning av de externa lokaler som används i den kommunala verksamheten,
2. bevaka att de kommunala fastigheterna hyrs ut och används på ett ekonomiskt och effektivt sätt,
3. beakta energifrågorna vid byggande, underhåll och drift av kommunala bostäder, lokaler och anläggningar som faller inom nämndens ansvarsområde,
4. tillse att kommunen har både en lång- och kortsiktig planering av underhållet av kommunens fastigheter så att önskad funktion vidmakthålls över tid.
5. lägga fram förslag till stadgar, taxe- och avgiftsbestämmelser samt i övrigt utarbeta förslag som är påkallade inom nämndens ansvarsområde.

Verksamhetschefens kommentar till resultatet

Kriget i Ukraina med de medföljande ekonomiska effekterna har haft stora konsekvenser för verksamheten det gångna året. Inflationen och stigande priser på material och energi har skapat vissa utmaningar såväl för genomförandet av planerade arbeten som prissäkringar för kommande års elleveranser. Stora utvecklingssteg har uppnåtts under året, där initieringen av arbetet med en samarbetsmodell för lokalfrågor, omställningen till förvaltning uppdelad i affärsområden, ett mer strukturerat arbete med planerade åtgärder samt en utveckling mot en tydligare ekonomisk styrning är mest framträdande.

Materialbristen, med anledning av bland annat Ukrainakriget, har haft en betydande negativ inverkan på avdelningens underhållsarbeten samt övriga investeringsåtaganden. Under året har därför omprioriteringar behövt genomföras för att styra medel till åtgärder där material finns att tillgå. Långa leveranstider orsakar inte bara problem för fastighetsavdelningen utan det leder till problem för hyresgästerna och deras verksamhet. De uppkomna förseningarna och helt uteblivna leveranserna framförallt inom produktområden med ett högt teknikinnehåll har bidragit till att investeringsvolymen som kunnat realiseras blev lägre än prognostiserat.

Intäkterna blev 3 mnkr högre än budgeterat för helåret. Den främsta anledningen till denna intäktsökning är att KPI landade på 2,8 procent istället för de budgeterade 1,1 procent.

Kostnadsutfall avseende media har ingen avvikelse mot budget däremot en negativ avvikelse gentemot utfall föregående år. År 2021 var kostnadsutfallet 27,1 miljoner kronor vilket är 4,4 miljoner kronor lägre än utfallet för 2022. Anledningen till denna avvikelse ligger i ökade kostnader som en följd av ett högre elpris. För 2021 kunde prissäkring ske till ett genomsnittligt pris om 411 kronor per Megawattimme, för 2022 uppgick den genomsnittliga nivån för prissäkring till 640 kronor per Megawattimme. Förbrukningen för värmeproduktion var lägre för helåret 2022 än för helåret 2021, däremot ökade förbrukningen kopplad till verksamhetsel. Det finns förbättringspotential i den löpande driftoptimeringen, men det finns också stora vinster i att få hyresgästerna att agera energieffektivt i sina lokaler.

Under året har ett omfattande arbete bedrivits kopplat till myndighetsbesiktningar samt tillhörande myndighetsåtgärder vilket i enlighet med plan har föranlett ett något högre kostnadsutfall än budgeterat. Det är främst nödvändiga åtgärder kopplade till brandskydd som har prioriterats och denna prioritering kommer att fortsätta även under 2023.

En lägre investeringsnivå sedan tidigare år samt en eftersläpande aktivering av investeringar har resulterat i lägre kapitalkostnader än budgeterat. För 2022 hade 106,6 miljoner kronor budgeterats för kapitalkostnader, utfallet för helåret landade på 98,5 miljoner kronor. Under året har arbetet med aktivering av äldre investeringsprojekt fortsatt och i samband med detta arbete har en stor volym av kostnader som ska bokföras på drift identifierats. För 2022 uppgår dessa ”direkttagna investeringskostnader” så kallade förgäveskostnader till 7,5 miljoner kronor.

Under året har kostnaderna för utredning av stora ny-, om- och tillbyggnadsprojekt bokats om från de särskilda investeringsprojekten till central finansförvaltning. Det är i enlighet med riktlinjerna för investering som har antagits i kommunfullmäktige och är i linje med de riktlinjer som finns framtagna av RKR. Dessa kostnader rör utredningen för Stocksundsskolan, Enebybergsskolan, Ginnungagap samt Agronomen. Utöver dessa kostnader har även kostnaderna för servicetjänster i samband med det omfattande hissprojektet vid Kevinge bostäder samt kostnader kopplade till moduletableringen vid Danderyds gymnasium bokats om till central finansförvaltning. Totalt har 41 miljoner kronor bokats om till central finansförvaltning för helåret 2022.

Viktiga händelser i verksamheten

Omställningsarbetet från geografisk indelning till organisering inom specialiserade affärsområden har fortsatt under året. Under året rekryterades två projektledare för att kunna öka volymen och kvaliteten på kommande reinvesteringar. Rekryteringen är ett led i att renodla rollerna internt mellan förvaltning, projekt samt drift. Under våren och sommaren har ett arbete bedrivits för att utveckla den ekonomiska uppföljningen inom avdelningen. Arbetet syftar till att öka uppföljningsmöjligheterna inom de fastighetsdriftspecifika disciplinerna och samtidigt möjliggöra en tydligare resultaträkning per objekt samt per affärsområde.

Arbetet har fortsatt med att säkerställa en enhetlig kartläggning av fastighetsobjekten. Statusbesiktningarna finns nu integrerade i verksamhetssystemet DK360 och kartläggningarna ligger till grund för fastighetsobjektens långsiktiga planering. Målet är att upprätta förvaltningsplaner för respektive fastighetsobjekt där statusbesiktningarna utgör en viktig beståndsdel som kompletteras med hyresgästernas verksamhetsplanering.

Under året har en utvärdering genomförts avseende den driftentreprenad för fastigheter som löper fram till den sista augusti 2023. Ett ställningstagande för en intern fastighetsdriftorganisation har fattats av nämnden och förberedelsearbetet för en egen bemanning påbörjades under året.

Ett arbete har drivits inom avdelningen där en samarbetsmodell för att organisera och strukturera lokalfrågor har utarbetats. Samarbetsmodellen som under året har tillämpats ska leda till ett effektivare samarbete i såväl operativa som strategiska lokalfrågor. Samarbetsmodellen kommer under 2023 att kompletteras med de operativa driftfrågorna då dessa kan kanaliseras till det som i modellen benämns med interna driftmöten.

Under året har arbetet med en reviderad hyresmodell påbörjats. För att få ett rättvisande kostnadsunderlag ska det ekonomiska underlaget från 2022 ligga till grund för de beräkningar som kommer att ske. Under året har principer och fördelningstal varit under diskussion och målsättningen är att landa ett förankrat förslag under slutet av första kvartalet 2023.

Under 2021 förbereddes en upphandling för utbyte av samtliga hissar vid Kevinge bostäder. Under 2022 har entreprenaden drivits framgångsrikt och för att lösa utbyten med tillhörande nedstängning av respektive hiss köptes servicetjänster in för att underlätta för hyresgästerna. Ett större underhållsprojekt har under året genomförts vid Djursholms samskola där toaletter, omklädningsrum samt duschrum har totalrenoverats etappvis. Ett bra samarbete med entreprenören möjliggjorde genomförandet under skolans lovperiod, en flerskiftlösning testades vilket gav lyckat resultat. Vid Fribergaskolan har ett omfattande renoverings- och

ombyggnadsprojekt bedrivits där fritidsgården har moderniserats till en aktivitetslokal med fokus på upplevelse och musik.

Vid Danderyds gymnasium har ett omfattande reinvesteringsprojekt påbörjats där ett stambyte samt en totalrenovering av omklädningsrum och duschar genomförs. Projektet löper från sommaren 2022 till våren 2023 och som en effekt har en moduletablering för tillfälliga omklädningsrum samt duschar varit tvungen att skapas. Vidare har båda idrottshallarna på gymnasiet fått nya golv.

Det målmedvetna arbetet med utökning av solcellsanläggningar har fortsatt under året. Utmaningen har varit att få leverans av tekniska komponenter, det har resulterat i förskjutning av tidplaner. Under året har en nyetablering av solceller skett vid Storkalmar, vid Danderyds gymnasium samt Stocksundsgården har befintliga anläggningar kompletterats för att öka kapaciteten.

Under året har arbetet med riktade investeringar inom brandsäkerhet fortskridit parallellt med att SSBF har genomförts sina tillsyner vid särskilda boenden. Under 2022 har Fastighetsavdelningen arbetat igenom och tagit fram en förvaltningsplan för samtliga automatbrandlarm, en modernisering och uppdatering av drygt en tredjedel av gamla larm har genomförts och arbetet fortsätter 2023. Genom detta säkerställer fastighetsavdelningen funktioner och driftsäkerhet samt sänker framtida kostnader genom en aktiv hantering av systemen. Nyinstallation av automatbrandlarm har skett på de fastigheter som bedrivs som LSS-boende där brandlarm har saknats.

Revisionerna av fastigheternas inbrottslarm- och passersystem fortsätter med ett intervall om vart tredje år på vissa anläggningar och varje år på de inbrottslarmsanläggningar som även fungerar som brandlarm, bland de sistnämnda är majoriteten förskolor. I och med detta arbetssätt är samtliga anläggningar genomgångna och fastighetsavdelningen får en kontroll av status och säkrar på så vis en lägre drift- och underhållskostnad.

Avdelningen har under året fortsatt arbetet med ett antal större investeringsprojekt. I slutet av året vann detaljplanen för det nya korttidsboendet i Djurholm laga kraft och det förberedande arbetet inför en upphandling av entreprenör fortskred. I Enebyberg har ett intensivt förstudiearbete bedrivits. Olika alternativ har studerats för att över tid kunna skapa en effektiv och väl sammanhållen skolenhet vid Enebyskolan samt Brageskolan och därmed avveckla de skolmoduler som har hyrts in. Underlag för ett bygglov har framtagits och projektering inför en kommande upphandling av entreprenör har genomförts. Vid Stocksundsskolan har avdelningen aktivt drivit arbetet för att skapa underlag till ett nödvändigt detaljplanearbete. Projekteringen inför en kommande upphandling av entreprenör har genomförts under året och är i dess slutskede.

Måluppfyllelse

Hög kvalitet

Danderyds kommun erbjuder service och tjänster av hög kvalitet. Detta innebär att kommunens invånare och näringsliv erbjuds ett gott bemötande, hög tillgänglighet och delaktighet i kontakt med kommunens verksamheter. Kommunen strävar efter öppen dialog där kommunens invånare, föreningar och organisationer ges möjlighet till inflytande. Danderydsborna ska erbjudas en bra och attraktiv service. En positiv utveckling av de kommunala kärnområdena skola, barn- och äldreomsorg skall sättas i fokus.

Fastighetsnämndens hyresgäster är nöjda med lokalerna


Bedömning 2022



Målet är uppfyllt

Kommentar

Evimetrix har på uppdrag av Danderyds kommun under hösten 2022 genomfört en enkätundersökning riktad till lokalhyresgäster i kommunen. Syftet med undersökningen är att mäta hyresgästernas värderingar av sin fysiska miljö samt fastighetsavdelningens service. Undersökningen är genomförd tillsammans med flera andra kommuner från olika delar av landet. Enkäten summerar respondenternas bedömningar av områdena lokalerna, ansvarsfördelning, bedömning av fastighetsavdelningen som helhet samt den yttre miljön. Summeringen resulterade i ett viktat totalindex uppgående till 61. Det resultatet placerar Danderyd i den övre kvartilen på plats 23 av 97 deltagande

Nyckeltal	Utfall 2022	Mål	Bedömning	Trend
Nöjd-kund-index (NKI) angivet i procent	61%	61%		

Stor valfrihet

Danderyds kommun erbjuder stor valfrihet i kommunens service och tjänster. Detta innebär att kommunens invånare kan välja inom den kommunalt finansierade servicen utifrån individens önskemål och förutsättningar.

Hög attraktivitet

Danderyds kommun är en attraktiv kommun att bo, leva och verka i. Här kombineras den moderna trädgårdsstaden med hållbar stadsmiljö. Kommunen är trygg och säker och erbjuder goda möjligheter för hälsa och välbefinnande. Kommunen ger goda förutsättningar för ett varierat utbud av fritids- och kulturaktiviteter. Danderyds kommun är en attraktiv arbetsgivare som ger möjlighet för medarbetare och chefer att utvecklas.

Hög effektivitet

Danderyds kommuns verksamheter samverkar och gör rätt prioriteringar för att nå effektivitet. God ekonomisk hushållning ska vara en vägledande princip för all kommunal verksamhet. Danderyds kommun ska ha en låg kommunalskatt

Fastighetsnämnden är kostnadseffektiv

Bedömning 2022





Målet är uppfyllt

Kommentar

Antalet genomförda statusbesiktningar under 2022 uppgår till 19 stycken. Målet är 10 stycken per helår. Fastighetsnämnden uppnår målet.

Fastighetsnämndens mål är att andelen vakant yta ska understiga 2 % sett till det totala beståndet av lokaler eller bostäder som förvaltas av nämnden. Nyckeltalets målvärde är ett genomsnittsvärde för året. Nämnden arbetar för att vara kostnadseffektiv genom att minska tiden för hur länge en lokal är vakant och på så sätt hålla den relativa vakansgraden nere till 2% av det totala beståndet. Den vakanta ytan under helåret 2022 uppgick till 1,3 %. Vilket är lägre än målet.

Nyckeltal	Utfall 2022	Mål	Bedömning	Trend
Andelen vakant yta ska understiga 2% sett till det totala beståndet av lokaler eller bostäder som förvaltas av nämnden.	1,3	<2%		
Antal långsiktiga underhållsplaner antagna under året	19	10		

Stark utveckling

Danderyds kommun utvecklar och förbättrar ständigt den service och de tjänster som kommunen erbjuder. Företag erbjuds goda förutsättningar att etablera sig och verka i kommunen. Danderyd präglas av en god och hälsosam miljö och kommunens verksamheter arbetar för en långsiktig hållbar utveckling. Omvärldsanalys, utvärdering och digitalisering är grunden för innovativ utveckling i kommunens arbete.

Danderyds kommuns byggnader har en långsiktig hållbar utveckling


Bedömning 2022



Målet är uppfyllt

Kommentar

Energimålet är att energianvändningen ska minska med 3 % årligen som ett genomsnitt över den senaste 5-årsperioden. Mot bakgrund av att 2021 var ett år där målet inte uppnåddes, har mer fokus lagts på ärenden kopplade till fastighetsstyr samt driftoptimering tillsammans med driftentreprenören. Under året har fortsatta åtgärder genomförts bland annat med satsningar på LED-belysning för att höja kvaliteten samt sänka elförbrukningen. Vidare har befintliga solcellsanläggningar vid Danderyds gymnasium samt Stocksundsgården utökats samt en ny solcellsanläggning har tillskapats på Storkalmars särskilda boende. För helåret 2022 har energianvändningen för värmeproduktion sjunkit, däremot ökar förbrukningen av verksamhets-/fastighetsel. För helåret 2022 nås en minskning med 3 %.

Nyckeltal	Utfall 2022	Mål	Bedömning	Trend
Energianvändning ska minska	3%	>3%		

Fastighetsnämnden har stärkt robustheten utifrån säkerhet och klimatförändringar

Bedömning 2022

Bedömning av måluppfyllelse ej gjord

Kommentar

Under 2019 lät fastighetsavdelningen göra en förstudie som syftade till att redovisa de anläggningar som skulle lämpa sig för installation alternativt inkoppling av reservkraftaggregat. Arbetet med djupare analys av kommunens behov av reservkraft och prioritering i potentiella anläggningar har inte drivits framåt under den pågående pandemin. Ett arbete är igångsatt tillsammans med Kommunledningskontoret för att utröna såväl behov, prioritering som potentiella utredningskostnader för ett fortsatt arbete och eventuellt genomförande. Under 2022 har en inventering och statussättning genomförts av beståndets skyddsrum och åtgärder kommer att genomföras löpande för att säkerställa tillgänglighet och funktion. Ett intensivt arbete har också pågått inför beslut om inrättandet av trygghetspunkter i kommunen

Personal

Tekniska nämnden är personalansvarig för hela tekniska kontoret. Analysen av personalstatistiken för fastighetsnämnden sker där.

Ekonomi

För 2022 redovisar fastighetsnämnden en negativ avvikelse mot budget med 0,3 miljoner kronor vilket motsvarar 0 procent av budgeterade nettokostnaderna. Avvikelsen beror främst på att nämnden har fått resultatföra kostnader som tidigare varit sedda som en investeringskostnad.

Driftredovisning

Tabellen nedan visar nämndens intäkter och kostnader jämfört med budget och föregående år.

Mnkr	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2021
INTÄKTER	280.6	283.6	3.0	1%	264.5
KOSTNADER	-280.6	-283.9	-3.3	-1%	-268.6
Nettokostnader	0.0	-0.3	-0.3		-4.1

Fastighetsnämndens totalt budgeterade intäkter för 2022 uppgår till 280,6 miljoner kronor. Utfallet för 2022 blev 283,6 miljoner kronor vilket ger en positiv avvikelse på 3 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent. Avvikelsen beror främst på att den beräknade KPI uppräkningsgraden av internhyrorna blev 2,8 procent mot de budgeterade 1,1 procent.

Fastighetsnämndens budgeterade kostnader för 2022 uppgår till 280,6 miljoner kronor. Utfallet för 2022 blev 283,9 miljoner kronor vilket ger en negativ avvikelse på 3,3 miljoner kronor, vilket motsvarar 1 procent. Avvikelsen beror främst på att nämnden har fått resultatföra kostnader som tidigare varit sedda som investeringskostnader.

För år 2022 blir resultatet – 0,3 miljoner kronor vilket är en negativ avvikelse om 0,3 miljoner kronor mot budget.

Hyreskostnaderna landar för 2022 på 54,4 mnkr vilket är en negativ budgetavvikelse gentemot budget om 2,2 mnkr. Denna avvikelse har uppkommit dels med anledning av merkostnader gentemot budget för Mörby centrumlokalerna samt konteringseffekter för modulerna vid Stocksundsskolan samt de inhyrda lokalerna på Svärdvägen.

Inför 2022 genomfördes en översyn av de aktiviteter som används vid kostnadsföring av driftkostnadsposter. I och med att detta arbete genomfördes är utfallet till stora delar avvikande från budget avseende posterna reparationer, tillsyn och skötsel samt kostnader kopplade till tillsyn och skötsel myndighetskrav. Avseende reparationer redovisas en negativ avvikelse gentemot budget om 5,3 miljoner kronor samt en negativ avvikelse om 3,0 miljoner kronor gentemot utfall 2021.

Tillsyn och skötsel har en positiv avvikelse gentemot budget om 8,5 miljoner kronor och 8,8 miljoner kronor gentemot utfall 2021. Avseende tillsyn och skötsel gällande myndighetskrav uppvisar utfallet en negativ avvikelse gentemot budget om 2,0 mnkr samt en negativ avvikelse om 3,2 mnkr gentemot utfall 2021. Sett till den totala kostnadsvolymen avseende reparationer samt tillsyn och skötsel byggnad samt tillsyn och skötsel myndighetskrav uppgår den till 27,4 miljoner kronor vilket avviker positivt från budget med 1,2 miljoner kronor samt positivt om 2,5 miljoner kronor jämfört med utfall 2021.

Mediakostnaderna uppgick till 31,6 mnkr vilket är i nivå med budget dock är det en markant ökning jämfört med 2021 där kostnaderna uppgick till 27,1 mnkr. Den dominerande anledningen till denna kostnadsökning är prisökningen på el. För 2021 kunde prissäkring ske till ett genomsnittligt pris om 411 kronor per megawattimme (0,41 kronor per kilowattimme), för 2022 uppgick den genomsnittliga nivån för prissäkring till 640 kronor per Megawattimme (0,64

kronor per kilowattimme). Förbrukningen för värmeproduktion var lägre för helåret 2022 än för helåret 2021, däremot ökade förbrukningen kopplad till verksamhetsel.

Konsultkostnaderna landade på 5,6 mnkr vilket är 1,0 mnkr under budget samt 3,0 mnkr lägre än utfall 2021. Förklaringen till avvikelsen gentemot budget är att vissa av de planerade statusbesiktningarna har blivit förskjutna i tid och därmed förflyttade till 2023. Den stora avvikelsen gentemot utfall 2021 förklaras av de konsultkostnader som hanterades inom driftprojektet Mörby centrum nya lokaler under 2021.

Kapitalkostnader landade på 98,5 mnkr mot en budget på 106,6 mnkr vilket är en positiv budgetavvikelse på 8,1 mnkr. Det kan till största delen förklaras av att investeringsprojekt har aktiverats senare än vad det ursprungligen planerades för. Under senare delen av året har ett intensivt arbete bedrivits för att kunna genomföra aktivering av tidigare genomförda investeringsåtgärder. Det är värt att notera att avvikelsen i kapitalkostnader inte innebär att kostnaderna uteblir utan att utfallet i praktiken förskjuts till nästkommande budgetår. Nämnden har haft så kallade förgäveskostnader på 7,5 miljoner kronor under 2022, det vill säga investeringskostnader som inte är aktiveringsbara och som i stället belastar driftsbudgeten för nämnden. Då utfallet för kapitalkostnaderna blev 8,1 miljoner kronor lägre än budgeterat har nämnden haft möjlighet att ta, så kallade, förgäveskostnader om 7,5 miljoner kronor.

Övriga kostnader som avvikit negativt mot budget är högre kostnader för OVK besiktningar samt försäkringsskador om ca 4 miljoner kronor.

Kostnader fördelade på kostnadsslag

Tabellen nedan visar kostnadsslag jämfört med budget och föregående år.

Kostnadsslag (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2021
Anslag					
Volym					
Egen regi					
Nettokostnader	0	-0,3	-0,3	0	-4,1
Varav kapitalkostnader	106,6	98,5	8,1		

Fastighetsnämnden är finansierad via hyresintäkter.

För 2022 redovisar fastighetsnämnden en negativ avvikelse mot budget med 0,3 miljoner kronor vilket motsvarar 0 procent av budgeterade nettokostnaderna. Den har en negativ budgetavvikelse på 0,3 miljoner som till största delen beror på nämnden har haft så kallade förgäveskostnader på 7,5 miljoner kronor under 2022, det vill säga investeringskostnader som inte aktiveringsbara och som istället belastar driftsbudgeten för tekniska nämnden. Detta har motverkats av lägre kapitaltjänstkostnader om 8,1 miljoner kronor.

Kapitalkostnaderna uppgår netto till 98,5 miljoner kronor vilket är en positiv avvikelse med 8,1 miljoner kronor jämfört med budget.

Avskrivningskostnaderna för Fastighetsnämnden uppgår till 86,8 miljoner kronor för år 2022. Internräntekostnaderna är för samma period är cirka 11,9 miljoner kronor, vilket ger kapitalkostnader på 98,7 miljoner kronor. Nämnden har fått investeringsbidrag på 0,2 miljoner kronor vilket ger nettokapitalkostnader på 98,5 miljoner kronor. Det ger en positiv avvikelse mot budgeten på 8,1 miljoner kronor. Den positiva avvikelsen beror främst på att olika investeringsprojekt aktiveras senare än vad som budgeterats för. Observera att Fastighetsnämnden har haft så kallade förgäveskostnader på 7,5 miljoner kronor under 2022,

det vill säga investeringskostnader som inte är aktiveringsbara och som istället belastar driftsbudgeten för nämnden.

Verksamhetens nettokostnader

Tabellen nedan visar nämndens nettokostnader per verksamhet jämfört med budget och föregående år.

Ansvar (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse	Avvikelse %	Utfall 2021
Fastighetsförvaltning	0.0	-0.3	-0.3		-4.1
Summa Fastighetsnämnd	0.0	-0.3	-0.3		-4.1

Investeringsredovisning

Tabellen nedan visar nämndens investeringar och utfall jämfört med budget.

Sammanställning visar utfall för investeringar jämfört med budget. För fleråriga eller pågående projekt visar sammanställning även totala utfall för investeringen jämfört med totala beslutad budget.

Projekt (mnkr)	Budget 2022	Utfall 2022	Avvikelse	Avvikelse (%)
Korttidsboende Ginnungagap	2.0	0	2.2	100 %
LSS-boende Agronomen 7	1.4	-0.7	2.1	100 %
Stocksundsskolan	2.5	-1.6	4.1	100 %
Enebybergsskolan	3.5	-2.3	5.8	100 %
Drifteffektivisering	11	5.1	5.9	54 %
Inomhusmiljö	12	10	2	17 %
Myndighetskrav	16.9	8	8.9	53 %
Verksamhetsanpassningar	10	3.7	6.3	63 %
Tillfälliga lokaler och bostäder	1	0	1	100 %
Åtgärder för skydd mot hot och våld	5	1.5	3.5	70 %
Planerat underhåll	69	71.7	-2.6	-4 %
Summa totala investeringar	134.3	95.4	39	29 %

Investeringar 2022 Fastighet

Årets investeringar uppgår till 95,4 miljoner kronor vilket innebär lägre utgifter än budget med 39 miljoner kronor.

Avvikelsen beror till stor del på leveransproblematik kring tekniska komponenter som påverkat slutförandet av ett flertal projekt, främst inom myndighetskrav, drifteffektivisering samt verksamhetsanpassningar.

Pågående projekt (mnkr)	Beslutad total budget	Totala utfall	Avvikelse total budget vs utfall	Avvikelse total budget vs utfall (%)
Korttidsboende Ginnungagap	3.5	1.8	1.7	49 %
LSS-boende Agronomen 7	2.0	0	2.0	100 %
Stocksundsskolan	5.0	1.9	3.1	62 %

Pågående projekt (mnkr)	Beslutad total budget	Totala utfall	Avvikelse total budget vs utfall	Avvikelse total budget vs utfall (%)
Enebybergsskolan	5.0	0.1	4.9	98 %
Summa totala investeringar	15.5	3.8	11.7	75 %

Pågående projekt: I tabellen ovan redovisas de budgetar som avsatts för förstudie samt programskede för respektive projekt.

Under året har kostnaderna för utredning av stora ny-, om- och tillbyggnadsprojekt bokats om från de särskilda investeringsprojekten till central finansförvaltning. Det är i enlighet med riktlinjerna för investering som har antagits i kommunfullmäktige och är i linje med de riktlinjer som finns framtagna av RKR. De kostnader som är redovisade i tabellen ovan under det totala utfallet är därför endast en mindre del av det faktiska kostnadsutfallet. Kostnaderna rör utredningen för Stocksundsskolan, Enebybergsskolan, Ginnungagap samt Agronomen. Totalt har 41 miljoner kronor bokats om till central finansförvaltning för helåret 2022.

Korttidsboende Ginnungagap i Djursholm har erhållit ett genomförandebeslut, under våren förbereds entreprenadupphandling och byggstart planeras till sommaren 2023.

Programarbetet för LSS-boende på fastigheten Agronomen 7 har genomförts med efterföljande genomförandebeslut planerat till 2023. Bygglovsansökan lämnas in under 2023. Färdigställande planeras till 2025–2026.

Stocksundsskolan: Detaljplanen har passerat fasen samråd och kompletterande utredningar genomförs för tillfället inom Kulturvärden. Återstår arbete att göra justeringar som kan uppstå under våren 2023 i arbetet med detaljplanen för att eventuellt anpassa vissa byggnadsdelar samt säkerställa en genomförandeplan. Antagande av detaljplan och genomförandebeslut väntas under 2023

Förstudierapport återrapporterad och beslut om inriktning har tagits. Genomförandebeslut för Enebyskolan planeras till första kvartalet 2023 med preliminärt färdigställande till 2025. Förändring av detaljplanen på Orren 30/31 är påbörjad. Projektet i sin helhet förväntas vara färdigställt 2029.

Stocksundsskolan, Enebybergsskolan och LSS Agronomen har beviljats budget för investering i budgetplan 2023 till 2025.

Intern kontroll

Fastighetsnämndens bedömning av uppföljningen för helår 2022 är att internkontrollen gällande de kammungemensamma kontrollera samt nämndens egna internkontroller är uppfyllda.

Risker

Energipriserna har under 2022 uppvisat mycket höga nivåer, detta har fått till följd att den prisnivå som bundits för 2022 markant överstiger det pris som var avtalat för 2021. De mycket höga och volatila energipriserna innebär en risk inför kommande år. För 2023 har 90 procent av prognostiserad volym prissäkrats dock till en nivå som överstiger 2022 års prisnivå med 27 kr/MWh. I det fall energieffektivisering samt hyresgästernas beteenden inte leder till en lägre energiatgång kommer avdelningen att tvingas genomföra inköp på spotmarknaden. För 2024 har 57 procent av prognostiserad volym prissäkrats, där kvarstår en volym som måste hanteras under 2023 med alla de osäkerheter som det medför. Risken kan sannolikt kvarstå i samband med budgetarbetet inför 2024.

Den ökade inflationen och de ökade priserna på material är svår att överblicka. I nuläget är det svårt att veta vilka produkter som redan har en inflationskorrigerings i sina prisnivåer och vilka som kommer att prishöjas under året.

I efterdyningarna av pandemin har materialbristen varit tydlig och det har fått till effekt att vissa arbeten har varit tvungna att skjutas på framtiden. Även om tecken kan ses på att vissa produkter finns att tillgå har andra produkter exempelvis tvättmaskiner varit mycket svåra att få levererade. Förseningar i materialleveranser eller restnoterade produkter riskerar att försena planerade arbeten på ett sätt som påverkar både hyresgäster och totalkostnad negativt. Vid fortsatta negativa effekter på materialtillgång kan även vissa underhållsarbeten bli förskjutna i tid, vilket i sig påverkar upparbetning av investeringsmedel negativt.

Prestationer och nyckeltal

Evimetrix har på uppdrag av Danderyds kommun under hösten 2022 genomfört en enkätundersökning riktad till lokalhyresgäster i kommunens fastigheter. Syftet med undersökningen är att mäta hyresgästernas värderingar av sin fysiska miljö samt fastighetsavdelningens service. Undersökningen är genomförd tillsammans med flera andra kommuner från olika delar av landet. Enkäten summerar respondenternas bedömningar av områdena lokalerna, ansvarsfördelning, bedömning av fastighetsavdelningen som helhet samt den yttre miljön. Summeringen resulterade i ett viktat totalindex uppgående till 61. Det resultatet placerar Danderyd i den övre kvartilen på plats 20 av xx deltagande kommuner. Fastighetsnämnden har ett mål "Fastighetsnämndens hyresgäster är nöjda med lokalerna" där målnivån är satt till 61 i NKI. Fastighetsnämnden har ökat resultatet från den senaste undersökningen som genomfördes 2020, då uppnåddes ett resultat om 56 i NKI. Fastighetsnämnden når målet.