

Fastighetsnämnden Bokslut 2011



Baldersskolan

Foto Tengboms

Fastighet

(belopp i mkr)	Budget 2011	Bokslut 2011	Avvikelse
Verksamhetens intäkter	221,6	220,1	-1,5
Verksamhetens kostnader	-232,7	-231,9	0,8
Nettokostnader	-11,1	-11,8	-0,7

(belopp i mkr)	Budget 2009-2011	Bokslut 2011	Utfall 2009-2011
Fastighets- och miljölyftet	65,0	33,0	58,1

Viktiga händelser i verksamheten

Den biträdande fastighetschefen har anställts som ny fastighetschef. Fastighetsavdelningen är fortfarande bemannad med två inhyrda personer. Den ena har i uppdrag att förstärka förvaltningen av bostäder och förbättra kommunikationen med socialförvaltningens bostadshandläggare. Den andra driver mindre administrativa effektiviseringsprojekt och utgör en resurs för ökad kontroll och uppföljning av daglig drift.

Tekniska kontoret har tecknat kontrakt med ny driftentreprenör. Tekniska kontoret har i samband med detta anställt en person för att leda och kvalitetssäkra implementeringen. Fastighetsavdelning avhöll ett frukostseminarium med anledning av bytet av driftentreprenör, seminariet uppskattades av våra kunder (hyresgäster). Fastighetsavdelningen planerar för fler seminarier för att informera om sin verksamhet till sina kunder.

Fastighetsavdelningen har slutfört ett solvärmeprojekt på Tallgården, Vasaskolan och Stocksundsskolan, bidrag från energimyndigheten har beviljats. Ett större bergvärmeprojekt har påbörjats på Brageskolan. På Baldersskolan har stora delar av ventilationsanläggningen bytts ut parallellt med installation av bergvärme. Konvertering från olja till fjärrvärme har genomförts på Marina läroverket.

Måluppfyllelse Verksamhet

Mål	Uppnått resultat	Kommentar
Danderyds kommun har långsiktig hållbar energiförsörjning i sina fastigheter. Detta innebär minskande energiförbrukning samt riskspridning mellan energikällor.	● Gul	Resultatmålen har uppfyllts. Konverteringsarbetet till miljövänliga uppvärmningsalternativ, som fjärr- och bergvärme har lett till minskad oljeförbrukning med 70 % sedan 2006. Under den senaste femårsperioden har energi-användningen minskat med i genomsnitt x % per år.
Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.	● Gul	Nöjd Kund Index (NKI) -resultatet för fastighetsavdelningen ökade vid mätning under hösten år 2009. En ny mätning skall göras under våren 2012.
Danderyds kommun har en långsiktig planering av underhållet och bibehåller på så sätt värdet på kommunens realkapital.	● Gul	Bedöms ha förbättrats med anledning av att stora underhållsinsatser har genomförts och avslutats till sin största del under 2011. Underhållsplaner har tagits fram men dessa har ännu inte systematiserats.
I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser.	● Gul	Reparationerna i kommunens fastigheter har minskat, men fortfarande är fördelningen mellan reparationer och planerat underhåll skev. Någon jämförelse av fastighetsförvaltningens kostnader med andra offentliga/kommunala fastighetsförvaltare har inte skett under de senaste åren. Den planerade benchmarking av hyror för kommunala verksamheter har fått skjutas upp till år 2012.
Danderyd har en god utomhusmiljö Danderyd har en god inomhusmiljö Danderyd främjar en hållbar resursanvändning Danderyd väljer miljömässigt goda varor och tjänster	● Gul	I budget 2012 har nedan resultatmål fastställts: - Uppgradering/utbyte av styrsystem för värme och vatten, 5 objekt/år - I investeringsprojekt pröva möjligheten till ”nära nollenergibyggnad” 5 objekt/år - Utredda möjlighet att införa källsortering i kommunens verksamheter

Ekonomi

Verksamhet/programområde	Uppnått resultat	Budget-avvikelse, %	Kommentar
Fastighet	● Gul	- 0,7 % + 0,3 %	Intäkter Kostnader

Intäkterna är lägre än budgeterat. Avvikelsen beror i huvudsak på ändrade redovisningsprinciper för utfördelning av projektledartid till investeringsprojekten. Från och

med 2011 redovisas intern projektledning som en minskad administrativ kostnad. Under 2011 har endast en mindre del av projektledningen utförts av fastighetsavdelningens egna projektledare, vilket innebär att de minskade intäkterna i huvudsak balanseras av lägre lönekostnader för egen personal.

Fastighetsförvaltningens vinterkostnader på 6,2 mkr överskrider årsbudgeten (3 mkr). Förutom sedvanlig snöskottning och sandning har skottning av tak och nedtagning av istappar krävt extra insatser. Ett lägre utfall för reparationer, el och uppvärmning än budgeterat balanserar utfallet.

Den tekniska direktören lämnade sin tjänst den 31 augusti 2011. Fastighetsnämndens (och tekniska nämndens) ekonomiska utfall har belastats med avtalat avgångsvederlag. I och med att förvaltningen sedan en tid har ett antal vakanta tjänster ligger lönekostnaderna på budgeterad nivå.

Inom ramen för fastighets- och miljölyftet har energieffektiviseringsprojekt och underhållsåtgärder på sammanlagt 33,0 mkr utförts. Hittills har 58,4 mkr av totalt 65,0 mkr förbrukats. Kommunfullmäktige har öronmärkt 65 mkr för ”fastighets- och miljölyftet” under 3-årsperioden 2009-2011. Inom ramen för satsningen har tekniska kontoret prioriterat drift- och miljöeffektiviseringar samt underhållsinsatser för genomförande i kommunens fastigheter. Ett par projekt är fortfarande under genomförande, och en viss ombudgetering med anledning av överklagandeprocesser gällande upphandling kommer att begäras.

Investeringar

Investering	Uppnått resultat	Budgetavvikelse, %	Kommentar
Fastighet	● Gul	56,5 %	Avser begärd ombudgetering.

Budgetavvikelsen i ett enskilt investeringsprojekt mäts när projektet avslutats (slutredovisning). Budgetavvikelsen ovan visar hur väl tidplanen (och därmed betalningstidpunkterna) för investeringsprojekten har kunnat förutsägas i ett tidigt skede i budgetprocessen. Budgetavvikelsen ligger i nivå med tidigare budgetavvikelse från 2010/2011. Mot bakgrund av budgetprocessens konstruktion, och i vilket tidigt skede som investeringsmedel budgeteras så är avvikelser ofrånkomliga. Det finns ett antal faktorer som ligger utanför kontorets möjlighet till påverkan, t ex överklagan av bygglov och planärenden, vilka är svåra att regelmässigt lägga in i projektplaneringen. Ibland är även förändrad opinion bland kommuninvånarna avgörande för investeringsprojektens genomförande.

Projektet Stocksundsgården är slutbesiktigat och i drift. Budgeten behövde utökas något med anledning av upphandling i ett mindre gynnsamt konjunkturläge.

Björkdungens förskola färdigställdes under året, till ca 3 mkr lägre gentemot budget. Ett gynnsamt konjunkturläge vid upphandlingstillfället, och det faktum att tekniska kontoret har tillsatt extra resurser för kontroll och uppföljning bedöms vara grunden för kostnadsreduktionen. Tre avdelningar flyttade in till sommaren. Två avdelningar flyttade in först i december med anledning av lång torktid av bottenplattan, verksamheten stod dock inte utan lokaler.

För Skogsgläntans förskola har kommunfullmäktige godkänt program och tillsatt investeringsmedel. Under hösten har tekniska kontoret genomfört projektering fram till förfrågningsunderlag. Upphandling av totalentreprenör för nybyggnation av passivhusförskolan kommer att påbörjas 2012. Byggstart planeras till våren 2012. Rivning av befintlig byggnad kommer att genomföras vinter/vår 2012. Tidplanen har förskjutits med anledning av en återremiss i ärendet samt överklagan av upphandling av rivningsentreprenad.

Projekteringen av Tranholmens förskola avbröts i januari 2011 efter beslut i kommunstyrelsen. Och de nedlagda kostnaderna (3,7 mkr) har belastat årets resultat.

Då utbudet av barnomsorgsplatser överstiger efterfrågan totalt i kommunen har förskolan Solvändans utbyggnad skjutits på framtiden.

Brageskolans utbyggnad med kök, matsal, musiksalsal och fyra klassrum var färdigställd till skolstart hösten 2011. Preliminär slutkostnadsprognos visar att investeringsmedel innehålls.

I budgetprognosen för Brageskolans utbyggnad bedöms kostnadsminskningen till ca 5 mkr gentemot budget. Ett gynnsamt konjunkturläge vid upphandlingstillfället och det faktum att tekniska kontoret har tillsatt extra resurser för kontroll och uppföljning bedöms vara grunden för kostnadsreduktionen.

Första etappen av installation av bergvärme i Brageskolan färdigställdes och togs i drift i september. Tekniska kontoret planerar att genomföra andra etappen sommaren 2012.

Upphandling av etapp 1-2 har genomförts för Fribergaskolan. Projektstarten försenades något i och med att tekniska kontoret tvingades att bemanna projektet med nya resurser, samt att entreprenadupphandlingen överklagades. Byggstart planeras till mars 2012. Program och investeringsmedel för Fribergaskolan etapp 3-6 är godkänt av kommunfullmäktige. Byggstart planeras till våren 2013, i anslutning till inflyttning av etapp 1-2.

En förprojektering gällande Elevverkets skollokaler har påbörjats med avseende på att erhålla permanent bygglov för skolverksamhet.

Ekologen har återremitterats till fastighetsnämnden för omprojektering i enlighet med gällande detaljplan. Tekniska kontoret har omprojekterat byggnaden till att innehålla fem lägenheter istället för sex stycken och erhållit bygglov. Kommunfullmäktige har godkänt programmet och tillsatt investeringsmedel. Projektering påbörjas i augusti 2011 och upphandling skedde december 2011. Byggstart är beräknad till februari 2012 och inflyttning till julen 2012.

Ny sporthall i Mörby är under uppförande. Inflyttning planeras till hösten 2012. Sporthallen är i första hand tänkt för bollsporter och gymnastik. En särskild del av hallen avsätts för gymnastik och utrustas med bland annat ett så kallat tumblinggolv.

Förstudie och programarbete för Djursholms ridhus har genomförts under hösten 2011. Övriga investeringsprojekt beräknas löpa enligt planerad tidplan och budget. Paviljonger har avvecklats vid Borgens förskola, Nora herrgård och Majstigens förskola.

Uppdrag lämnade av fullmäktige eller kommunstyrelsen

Av fastighetsavdelningens tio uppdrag har tre redovisats, fyra pågår och tre kommer att redovisas under 2012.

Utmaningar för framtiden

Tekniska nämnden godkände ett första utkast till strategisk fastighetsplan för år 2010. En reviderad fastighetsplan ska redovisas under första halvan av 2012. Kommunens fastighetsinnehav bör fortlöpande prövas med utgångspunkt från en fastställd fastighetsägarstrategi och övergripande riktlinjer.

I den godkända planen har fastigheterna katalogiserats som: (A) strategiska fastigheter (för långsiktigt ägande) och (B) utrednings- och utvecklingsfastigheter och (C) avvecklingsfastigheter. Under andra halvan av 2012 är målet att den strategiska fastighetsplanen har kompletterats med bedömningar över byggnadernas kvaliteter och lämplighet i förhållande till pågående verksamheter och framtida behov utifrån ett verksamhetsperspektiv. De strategiska fastigheterna bör i första hand underhållas. Målet är att ha en långsiktig planering av underhållet och på så sätt bibehålla värdet på kommunens realkapital.

Med utgångspunkt från fastighetsägarstrategin, riktlinjerna och de katalogiserade fastigheterna uppdateras och kompletteras sedan den nuvarande översiktliga underhållsplanen och lokalförsörjningsplanen.

En stor utmaning kommer att vara att i förväg utveckla kommunens markreserver för att möta kommande lokalförsörjningsbehov.

Nyckeltal till stöd för samlad analys

Specifikation	2007	2008	2009	2010	2011
Underhåll, tkr	16 552	18 300	7 988	8 131	14 617
Reparation, tkr	10 036	12 220	23 179	12 527	13 720
Energiförbrukning, kWh/m ² /år	269	245	228	221	209
Levererad Olja, m ³	854	686	622	574	317