

# Budget 2014

---

**Fastighetsnämnden**

## Innehållsförteckning

1	Mål .....	3
2	Danderyds kommun har långsiktigt hållbar energiförsörjning i sina fastigheter. Detta innebär minskande energiförbrukning samt riskspridning mellan energikällor.....	4
3	Minska totala graddagsjusterade energianvändningen.....	4
4	Över tid avveckla fossilbränsleanläggningar och konvertera dem till miljövänligare alternativ.....	4
5	Uppgradering/utbyte av styrsystem för värme och vatten.....	4
6	Vid nyproduktion skall ambitionen vara att bygga "nära nollenergibyggnad".....	4
7	Skapa möjligheter till källsortering i kommunens verksamheter.....	4
8	Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.....	4
9	I alla investeringsprojekt skall ambitionen vara att pröva möjligheten till flexibla lösningar som kan anpassas till framtida ändrad verksamhet.....	5
10	Teknisk handbok (standard) för kommunens fastigheter och anläggningar.....	5
11	Nöjdhetsindex (NKI).....	5
12	Danderyds kommun har en långsiktig planering av underhållet och bibehåller på så sätt värdet på kommunens realkapital.....	5
13	Genomföra planerat underhåll enligt beslutad underhållsplan.....	5
14	Danderyd har en god utomhusmiljö.....	5
15	Danderyd har en god inomhusmiljö.....	5
16	Danderyd främjar en hållbar resursanvändning.....	5
17	Danderyd väljer miljömässigt goda varor och tjänster.....	5
18	Prestationer och nyckeltal.....	6
19	Drift .....	6
20	Kommentarer till driftsbudget.....	7
21	Investeringar .....	8
22	Kommentarer till investeringsbudget .....	9
23	Exploatering .....	10
24	Kommentarer till exploateringsbudget .....	10
25	Uppdrag .....	10
26	Förslag till budget 2014 .....	11
27	Omprioriteringar för att nå nämndens mål.....	12
28	Utmaningar inför framtiden .....	12

## 1. Mål

Inriktningsmål	Halvår 1 2013	2014	Ambitioner kommande budgetperiod
Danderyds kommun har långsiktigt hållbar energiförsörjning i sina fastigheter. Detta innebär minskande energiförbrukning samt riskspridning mellan energikällor.	◆	◆	Fastighetsnämndens ambition är att ständigt arbeta målmedvetet mot en lägre och mer hållbar energianvändning.
Danderyds kommuns fastighetsverksamhet tillhandahåller ändamålsenliga lokaler för kommunala verksamheter.	◆	◆	Att i samarbete med våra kunder planera för att möta deras behov.
I Danderyd bedriver alla nämnder kostnadseffektiv verksamhet inom sina programområden. Varje nämnd kan redovisa sambandet mellan mål, uppnådda resultat, prestationer och resurser	—	◆	Öka uppföljning av våra driftentreprenader för att säkerställa att leverans sker enligt avtal.
Danderyds kommun har en långsiktig planering av underhållet och bibehåller på så sätt värdet på kommunens realkapital.	■	◆	Det absoluta målet är att kunna följa upprättad underhållsplan långsiktigt.
Danderyd har en god utomhusmiljö.	◆	◆	Att ständigt förbättra och vårda kommunens bebyggda fastighetsmark såväl sommar som vintertid.
Danderyd har en god inomhusmiljö.	◆	◆	Fortsatt satsning på förbättring av inomhusmiljö inom ramanslag.
Danderyd främjar en hållbar resursanvändning.	◆	◆	Fortsatt satsning på drifteffektivisering inom ramanslag.
Danderyd väljer miljömässigt goda varor och tjänster.	◆	◆	Att vid upphandling av varor och tjänster ställa miljökrav utifrån etablerade och tillämpliga system samt se till att dessa följs enligt avtal.

**2. Danderyds kommun har långsiktigt hållbar energiförsörjning i sina fastigheter. Detta innebär minskande energiförbrukning samt riskspridning mellan energikällor.**

**3. Minska totala graddagsjusterade energianvändningen.**

Nyckeltal	Resultat 2012	Mål 2013	Mål 2014	Mål 2015	Mål 2016
Minska totala graddagsjusterade energianvändningen årligen.	4%	3%	3%	3%	2%
Energianvändning, kWh/m <sup>2</sup> per år	184	177	172	167	162

**4. Över tid avveckla fossilbränsleanläggningar och konvertera dem till miljövänligare alternativ.**

Nyckeltal	Resultat 2012	Mål 2013	Mål 2014	Mål 2015	Mål 2016
Antal anläggningar	7st	2st	2st	1st	1st

**5. Uppgradering/utbyte av styrsystem för värme och vatten.**

Nyckeltal	Resultat 2012	Mål 2013	Mål 2014	Mål 2015	Mål 2016
Antal objekt	15	5	5	3	2

**6. Vid nyproduktion skall ambitionen vara att bygga "nära nollenergibyggnad".**

Nyckeltal	Resultat 2012	Mål 2013	Mål 2014	Mål 2015	Mål 2016
Objekt	1	1	1	1	1

**7. Skapa möjligheter till källsortering i kommunens verksamheter.**

Nyckeltal	Resultat 2012	Mål 2013	Mål 2014	Mål 2015	Mål 2016
Skapa		3	7	7	7

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

**9. I alla investeringsprojekt skall ambitionen vara att pröva möjligheten till flexibla lösningar som kan anpassas till framtida ändrad verksamhet.**

Nyckeltal	Resultat 2012	Mål 2013	Mål 2014	Mål 2015	Mål 2016
Flexibla lösningar	1	1	1	2	2

**10. Teknisk handbok (standard) för kommunens fastigheter och anläggningar.**

Nyckeltal	Resultat 2012	Mål 2013	Mål 2014	Mål 2015	Mål 2016
Uppdatering av teknisk handbok	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja

**11. Nöjdhetsindex (NKI).**

Nyckeltal	Resultat 2012	Mål 2013	Mål 2014	Mål 2015	Mål 2016
NKI	54	56	57	58	62

**12. Danderyds kommun har en långsiktig planering av underhållet och bibehåller på så sätt värdet på kommunens realkapital.**

**13. Genomföra planerat underhåll enligt beslutad underhållsplan.**

Nyckeltal	Resultat 2012	Mål 2013	Mål 2014	Mål 2015	Mål 2016
Underhållsplan	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja

**14. Danderyd har en god utomhusmiljö.**

**15. Danderyd har en god inomhusmiljö.**

**16. Danderyd främjar en hållbar resursanvändning.**

**17. Danderyd väljer miljömässigt goda varor och tjänster.**

## 18. Prestationer och nyckeltal

Nyckeltal					
Specifikation	Utfall 2012	Budget 2013	Budget 2014	Plan 2015	Plan 2016
Underhåll, tkr	15820	24000	20000	40000	40600
Reparationer, tkr	11061	15000	13000	13195	13393
Olja, kbm	190	-	-		

Utfall av energianvändning och olja rapporteras i samband med årsbokslut.

## 19. Drift

Verksamhet	Bokslut 2012	Budget 2013	Budgetförslag KS 2014	Budgetförslag nämnd		
				2014	2015	2016
Verksamhetens intäkter	224,4	232,0	236,4	236,4	239,9	243,5
Verksamhetens kostnader	-241,2	-260,4	-267,9	-268,6	-292,4	-296,6
<b>Nettokostnader</b>	<b>-16,8</b>	<b>-28,4</b>	<b>-31,5</b>	<b>-32,2</b>	<b>-52,5</b>	<b>-53,1</b>

(belopp i mkr)

Prognos år 2015 och år 2016 är uppräknad i förhållande till budgetförslag 2014 enligt följande:

- Planerat underhåll enligt underhållsplanen.
- År 2015 och år 2016 inkluderar riktade medel för planerat underhåll gällande Kevinge- och Mörbyskolan om 20 mkr per år
- Lön uppräknat med 2,5%
- Övriga poster uppräknade med 1,5%

**INTÄKTER**

Interna hyror	156 025
Externa hyror	80 378
<b>SUMMA INTÄKTER</b>	<b>236 403</b>

**DRIFTKOSTNADER**

Tillsyn och skötsel	-51 150
Driftmedia	-32 300
Underhåll	-40 000
Externa hyror, försäkringar	-40 380
<b>Summa</b>	<b>-163 830</b>

**ADMINISTRATIVA KOSTANDER**

Löner inkl. personalkostnader	-10 729
Konsulter/utredningar	-1 100
Övriga administrativa kostnader	-4 074
<b>Summa</b>	<b>-15 903</b>

<b>KAPITALTJÄNSTKOSTNADER</b>	<b>-88 900</b>
-------------------------------	----------------

<b>SUMMA KOSTNADER</b>	<b>-268 633</b>
------------------------	-----------------

<b>RESULTAT (tkr)</b>	<b>-32 230</b>
-----------------------	----------------

## 20. Kommentarer till driftsbudget

I budgetförslaget för år 2014 ingår planerat underhåll 20 mnkr i riktade medel till Fribergaskolan samt 20 mnkr till övriga fastigheter, vilket är 21 mnkr mindre än vad som är planerat i underhållsplanen.

Förslag till ram överskrids med 730 tkr med anledning av Brageskolans paviljonger avseende etableringskostnader, högre inhyrningskostnad och högre underhållskostnader i relation till hyresintäkten.

## 21. Investeringar

	Bokslut	Budget	Prognos 3	Nämndens förslag		
	2012	2013	2013	2014	2015	2016
Summa inkomster						
Summa utgifter	129,2	204,1	119,4	173,0	315,0	135,5
<b>Nettoinvesteringar</b>	<b>129,2</b>	<b>204,1</b>	<b>119,4</b>	<b>173,0</b>	<b>315,0</b>	<b>135,5</b>

(belopp i mkr)

### Investeringsuppföljning

PROJEKT		Budget						TOTALT	
Namn	Nr	Anvisat 2013	Prognos 3 2013	Förslag 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017 o framåt	Projekt budget	Projekt prognos
Ram, drifteffektiviseringar	8000-8054	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000	8 000		
Ram, inomhusmiljö	8100-8109	10 625	10 625	10 000	10 000	10 000	10 000		
Ram, verksamhetsanpassningar	8110-8199	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000		
Ram, myndighetskrav	8108	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000		
Ramanslag FN	8200	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000		
Reservkraft, Djursholms slott	8117	4 500	500	0	0	0	0	4 500	4 500
Björkdungens förskola	8214	4 480	4 480	0	0	0	0	44 700	41 700
Brageskolan	8229	3 000	3 000	0	0	0	0	52 000	45 000
Eleverket	8232	5 834	2 000	1 000	0	0	0	6 000	7 000
Fribergaskolan, etapp 1-2	8234	25 264	13 000	0	0	0	0	40 000	41 000
Skogsglantan	8235	30 423	18 000	0	0	0	0	45 500	45 500
Sporthallen	8236	544	850	0	0	0	0	43 900	44 750
Gruppboende Ekologen	8237	2 021	2 021	0	0	0	0	21 000	21 000
Brageskolan, idrottshall	8241	3 868	1 000	10 000	34 000	0	0		48 000
Vårdboende	8243	1 500	1 500	20 000	100 000	50 000	0		170 000
Djursholms ridhus	8244	9 761	9 761	10 000	33 000	0	0	2 000	55 000
Kevingskolan	8245	5 847	4 000	22 000	25 000	17 500	0	2 000	67 000
Fribergaskolan, etapp 3-6	8247	32 097	4 000	30 000	30 000	5 000	0	70 000	70 000
Diskus 2, gruppboende	8249	12 000	500	7 000	5 000	0	0		24 000
Pensionärsbostäder, Enebyberg	8250	6 803	5 000	10 000	15 000	15 000	0	1 000	47 000



PROJEKT		Budget						TOTALT	
Namn	Nr	Anvisat 2013	Prognos 3 2013	Förslag 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017 o framåt	Projekt budget	Projekt prognos
Nya skolplatser	8251	7 000	1 000	10 000	10 000				
Mörbyskolan		500	200	5 000	15 000				
<b>Summa Investering</b>		<b>204 067</b>	<b>119 437</b>	<b>173 000</b>	<b>315 000</b>	<b>135 500</b>	<b>48 000</b>		

(belopp i tkr)

## 22. Kommentarer till investeringsbudget

- 8000-8200 - Satsning på drifteffektivisering pågår enligt planen liksom åtgärder för förbättring av inomhusmiljö och åtgärder gällande myndighetskrav.
- 8117 - Djursholms slott, reservkraft/sophus. Byggstart beräknas till 2014.
- 8214 - Danderyd 3:200, Svalans förskola (Björkdungens förskola). Byggnaden är tagen i bruk. Slutuppgörelse med entreprenör pågår.
- 8232 - Sökvabäck 7, Elevverket. Marksanering har utförts under 2013. Uppförande av nytt sophus med förråd, samt rivning av tidigare förrådsbyggnad beräknas starta 2014.
- 8241 - Orren 30, Brageskolan ny idrottshall. Projektering och upphandling sker 2014. Brageskolans nuvarande idrottshall är i dåligt skick och underdimensionerad gentemot dagens behov. Planuppdrag hos Miljö- och stadsbyggnadskontoret.
- 8243 - Vårdboende. Stort behov av ca 60 lägenheter för vårdboende, skall primärt ersätta Mörbylund och Odinslund. Utredning pågår gällande plats och uppförare/utförare.
- 8244 - Djursholm 2:206, Djursholms ridhus. Byggstart 2014. Program har tagits fram för att möta myndighetskrav.
- 8245 - Jungfrun 2, Kevingeskolan. Projektering, upphandling och byggstart sker 2014.
- 8247 - Mörbyberget 1, Fribergaskolan etapp 3-6. Byggproduktion pågår.
- 8249 - Diskusen 2, nytt gruppboende. Byggstart 2014.
- 8250 - Plogen 11-13, Skrandan 1 och Tröskan 22. Byggstart 2014.
- 8251 - Nya skolplatser. Kapacitetförberedande investeringar.
- Mörbyskolan - Uppföljning av förstudie påbörjad hösten 2013.

## 23. Exploatering

	Bokslut	Budget	Prognos 3	Nämndens förslag		
	2012	2013	2013	2014	2015	2016
Summa inkomster				0	0	0
Summa utgifter	1 156	580	580			
<b>Nettoinvesteringar</b>	<b>1 156</b>	<b>580</b>	<b>580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

PROJEKT		Budget						TOTALT	
Namn	Nummer	Anvisat 2013	Prognos 3 2013	Förslag 2014	Plan 2015	Plan 2016	Plan 2017 o framåt	Projekt budget	Projekt prognos
Kabbelekan 14, Solgården rivning	8921	580	580	0	0	0	0	1 500	1 500
<b>Summa Exploatering</b>		<b>580</b>	<b>580</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		

## 24. Kommentarer till exploateringsbudget

Inga beslutade exploateringsinsatser för år 2014 finns gällande fastighetsnämnden.

## 25. Uppdrag

Uppdrag	Beskrivning	Status:	Åtgärd	Kommentar
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 framtagen för att tillgodose lokalbehovet för olika verksamheter.	Ej påbörjad		

## 26. Förslag till budget 2014

Budgetförslaget har tagits fram utifrån de planeringsförutsättningar ramen tillåter och inte utifrån uppställda inriktnings- och resultatmålen gällande det planerad underhållet.

### Intäkter

De interna hyrorna budgeteras till 156 miljoner kronor och utgör 66 procent av fastighetsavdelningens intäkter. De interna hyresintäkterna ökar år 2014, vilket beror på färdigställande av bland annat ett nytt gruppboende i Enebyberg och delvis färdigställande av Fribergaskolan etapp 3-6.

Det föreligger ett behov av att höja den generella hyresnivån för lokalgruppen förskolefastigheter. Den nyproduktion som har genomförts och kommande planering gällande förskolefastigheter avser öka fastighetsverksamhetens kapitalkostnader, samtidigt som internhyresmodellen begränsar möjligheten att ta ut en hyra som täcker investeringskostnaden. Tekniska nämnden har föreslagit kommunstyrelsen att höja den generella hyresnivån för förskolorna med 16 procent år 2012 (TN 2009/0461). Detta har ej genomförts under år 2013.

En budget i balans för Fastighetsnämnden innebär att modell för hyresdebitering förändras. En arbetsgrupp för detta är tillsatt under 2013.

Externa hyror för bostäder, lokaler, markhyror, arrenden med mera beräknas uppgå till 80,5 miljoner kronor.

### Kostnader

#### Drift

Mediaförsörjningen omfattar kostnader för olja, fjärrvärme, el och vatten. För år 2014 beräknas den totala kostnaden bli 32,3 miljoner kronor, vilket motsvarar 12 procent av budget. Under den senaste 5-årsperioden har energiförbrukningen minskat med i genomsnitt 4 procent per år.

Fastighetsskötsel omfattar tillsyn och skötsel av mark, byggnad, installationer, reparationer, samt sophämtning. För tillsyn och skötsel samt reparationer finns för närvarande två driftentreprenörer upphandlade, YIT AB för fastighetsskötsel (byggnader), och Eko-Miljö & Mark i Stockholm AB(markskötsel). Ny upphandling av driftentreprenad kan ske 2014 om man inte väljer att förlänga innevarande avtal.

Den fasta avtalsbundna kostnaden samt tillkommande löpande kostnader för tillsyn och skötsel, reparationer, försäkringsskador samt skadegörelse beräknas uppgå totalt till 51,1 miljoner kronor. Vinterkostnaderna, innehållande bland annat snöskottning och sandning, har budgeterats till 6,2 miljoner kronor enligt direktiv. Verkligt utfall skall ej påverka budgeten utan hanteras som ett eventuellt överskridande.

Externa hyror (inhyrda lokaler/bostäder/paviljonger) beräknas uppgå till 38,6 miljoner kronor. I de flesta kontrakt sker indexreglering av hyran med konsumentprisindex.

#### Underhåll

Planerat underhåll är åtgärder som är planerat till tid, art och omfattning och syftar till att återställa en funktion. Planerat underhåll omfattar aktiviteter för underhåll av mark, byggnad både utvändigt och invändigt samt installationer. Kommunens mål är att bibehålla kommunens realkapital så att "underhållsskulden" inte ökar. Med denna målsättning och med ett antagande av att "normalvärde" bör budgeteras för planerat underhåll gällande kommunens fastigheter, konstateras att budgeten för planerat underhåll år 2014 om 20 miljoner kronor motsvarar cirka 111 kronor per kvadratmeter, vilket sakta närmar sig "normalvärdet" om cirka 157 kronor per kvadratmeter, som bygger på relevanta nyckeltal hämtat ur REPAB Fakta's nyckeltalsdata 2012 (branschfakta).

Upprättad underhållsplan visar på ett underhållsbehov motsvarande cirka 41 miljoner år 2014 vilket pekar på en medelsbrist om 21 miljoner kronor år 2014 mot budget. För att inte överskrida 2014-års

budgetram, föreslås en höjning av underhållsbudgeten för planerat underhåll från 20 miljoner kronor år 2014 till 41 miljoner kronor (exklusive särskilda satsningar i projekt) för åren 2015 och 2016, för att ytterligare komma ikapp det eftersatta underhållet och bibehålla realkapitalet, det motsvara ca 228 kr/kvm. (10 miljoner kronor motsvarar 55 kr/kvm)

#### Administration

Administration omfattar löner för anställd personal, konsulter och övriga administrativa kostnader. Personalkostnaden för egen anställd personal som belastar driftbudget motsvarar 4 procent av fastighetsavdelningens totala kostnader. I posten övriga administrativa kostnader ingår kostnader för staben på tekniska kontoret, lokalvård, kontorsmaterial, telefoni, leasingbilar, köpta tjänster från kommunledningskontoret så som IT, ekonomi, personal, information, upphandling, hyra i Mörby centrum samt nämndkostnad.

#### Kapitaltjänst

Kapitalkostnaderna omfattar avskrivningar och ränta (internränta 2,5 procent). Kostnaden motsvarar 33 procent av budget och är i det korta perspektivet inte påverkbar i större omfattning.

### **27. Omprioriteringar för att nå nämndens mål**

För att uppnå del av mål rörande ändamålsenliga lokaler föreslås en utökad ram om 730 tkr med anledning av Brageskolans paviljonger.

### **28. Utmaningar inför framtiden**

#### Utvecklingen 2015 och åren framåt

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

Behovet av bostäder för äldre och vårdboenden förväntas öka.

Det åldrande fastighetsbeståndet kommer att kräva ytterligare insatser vad gäller reinvesteringar, planerat underhåll samt åtgärder i form av reparationer. Myndighetskraven har successivt ökat under de senaste åren (exempel enkelt avhjälpna hinder, energideklarationer, krav från miljö- och hälsa, nya hissdirektiv med mera), och fastighetsavdelningen räknar med fortsatt arbete med att åtgärda ställda krav.

I takt med att utvecklingen öppnar för en större transparens i verksamheterna måste vi se till att möta detta med gemensamma arbetssätt, riktlinjer och stödsystem. Detta ger oss möjlighet till att både bibehålla och öka vår kompetens. Att säkra vårt arbetssätt ger oss en stabil grund i det dagliga arbetet och i vår rapportering till omvärlden. Den stora utmaningen är att kunna erbjuda en arbetsplats där utveckling av såväl den enskilde medarbetaren som verksamheten, är i centrum.

#### Samverkan med andra kommuner

Fastighetsavdelningen utbyter erfarenhet med andra kommuner genom att såväl erbjuda studiebesök inom den egna kommunen och genom att delta i kommungemensamma forum. Genom medlemskap i ”Föreningen Kommunala Fastighetsförvaltare i Stockholms län” sker också ett kontinuerligt erfarenhetsutbyte.