

Kvartalsrapport september med prognos 3 2015

Fastighetsnämnd

Innehållsförteckning

1 Inledning	3
2 Periodens resultat	3
2.1 Driftredovisning.....	3
2.2 Investeringsredovisning	3
3 Viktiga händelser i verksamheten	3
4 Prognos med ekonomiskt utfall för helåret	4
4.1 Prognos drift	4
4.2 Prognos investeringar.....	5
1 Kvartalsrapport september med prognos 3 2015	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Tekniska nämnden godkänner tekniska kontorets förslag till kvartalsrapport september med prognos 3 2015 och överlämnar det till kommunstyrelsen. Fel! Bokmärket är inte definierat.	
2 Tidplan	8

1 Inledning

I ny- och ombyggnadsprojektet Djursholms ridhus har detaljprojektering av byggnader, installationer och mark påbörjats. I denna fas ingår även byggproduktion, vilken startar först under Q4 2015.

Utredning med att öka antalet bostäder i kommunen pågår i samarbete med socialkontoret, då efterfrågan av bostäder för nyanlända har accelererat.

Inom projektledning och förvaltning välkomnade vi under perioden tre nya medarbetare.

2 Periodens resultat

2.1 Driftredovisning

(mnkr)	Budget	Bokslut	Avvikelse
Verksamhetens intäkter	181,3	179,1	-2,2
Verksamhetens kostnader	185,9	171,9	14,0
Nettokostnader	-4,6	7,2	11,8

2.2 Investeringsredovisning

(mnkr)	Budget	Bokslut	Avvikelse
Investering	161,5	89,4	72,1
Nettokostnader	161,5	89,4	72,1

Budget avser helår.

3 Viktiga händelser i verksamheten

- Entreprenadkontrakt för fas3, detaljprojektering och byggproduktion, är tecknat för ny- och ombyggnationen av Djursholms ridhus.
- Framtagande av ny hyresmodell för äldreboenden kopplat till LOV (Lagen om Valfrihet) pågår.
- Uttorkning av vattenskada i Danderyds Montessoris lokaler på Mörbyskolan har tagit längre tid än initialt beräknat. Tillfälliga paviljonger har uppförts till verksamhetens förfogande.
- För om- och tillbyggnadsprojektet Kevingskolan har kommunstyrelsen beslutat om fortsatt utredning för nybyggnation av skola. Tekniska kontoret bidrar med kalkylstöd.
- På Kevingskolan har uppställning av paviljonger för två klassrum påbörjats, i syfte att på kort sikt förbättra skolans arbetsmiljö.
- I projektet om- och tillbyggnad av Fribergaskolan har hus C, lektionssalar, överlämnats till verksamheten. Byggverksamhet pågår i hus A, gymnastiksal och i hus D, lektionssalar.
- Enebybergs pensionärlägenheter har färdigställts i pilotprojektet, kv. Plogen 11 och samtliga sex lägenheter är inflyttade.
- För att möta det ökade behovet av bostäder för nyanlända pågår utredning för att på kort sikt öka antalet bostäder i kommunens fastighetsbestånd.
- Arbetet med upphandling av avtal för fastighetsdrift har påbörjats. Befintligt driftavtal gäller till och med augusti 2016.
- Organisationen har under perioden förstärkts med en byggprojektledare och två förvaltare.
- Rekryteringsprocess för tjänsten lokalstrateg pågår.

4 Prognos med ekonomiskt utfall för helåret

4.1 Prognos drift

(tkr)	Budget			Prognos helår			Avvikelse		
	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto	Intäkt	Kostnad	Netto
Totalt	241 780	253 370	-11 590	240 580	240 816	-236	-1 200	12 554	11 354

(belopp i tkr)	Utfall perioden	Budget perioden	Avvikelse	Prognos 2015	Budget 2015
INTÄKTER					
Interna hyror	119 084	120 000	-916	159 000	160 000
Externa hyror	60 008	61 335	-1 327	81 580	81 780
SUMMA INTÄKTER	179 092	181 335	-2 243	240 580	241 780
DRIFTKOSTNADER					
Tillsyn och skötsel	45 334	48 435	-3 101	63 300	66 580
Vinterkostnader	1 566	4 133	-2 567	4 500	6 200
Driftmedia	18 292	20 600	-2 308	30 000	32 300
Underhåll	8 654	7 950	704	10 600	10 600
Externa hyror, försäkringar	28 753	31 275	-2 522	39 426	41 700
Summa	102 599	112 393	-9 794	147 826	157 380
ADMINISTRATIVA KOSTNADER					
Löner inkl. personalkostnader	5 979	9 022	-3 043	8 500	12 030
Projektleddning	-1 857	-3 150	1 293	-2 500	-4 200
Konsulter och utredningskostnader	808	878	-70	1 170	1 170
Övriga administrativa kostnader	6 332	6 143	189	7 020	6 190
Summa	11 262	12 893	-1 631	14 190	15 190
AVSKRIVNINGAR NEDSKRIVNINGAR					
Avskrivning och ränta	58 051	60 600	-2 549	78 800	80 800
KAPITALTJÄNST KOSTNADER	58 051	60 600	-2 549	78 800	80 800
SUMMA KOSTNADER	171 912	185 886	-13 974	240 816	253 370
RESULTAT	7 180	-4 551	11 731	-236	-11 590

- Intäkter avseende interna hyror är lägre än budgeterad på grund av korrigerade ytor för hyreshöjningarna i samband med investeringsprojekt och förändringar i fastighetsbeståndet. Prognosen sänks med 1 mnkr.
- Intäkter avseende externa hyror är lägre än budgeterad på grund av ej utdebiterade bostadsvakanser för Q3, generella hyreshöjningarna är lägre än beräknat samt förändringar i fastighetsbeståndet.
- Prognos för tillsyn och skötsel sänks med 3,3 mnkr på grund av lägre utfall Q3 jämfört med budget.
- Vintern 2015 har varit mild och medfört lägre vinterdriftkostnader samt lägre kostnader för tillsyn och skötsel av mark. Den milda vintern har även medfört lägre driftkostnader för uppvärmning.
- Ett mindre antal av de inhyrda objekten vars hyreskostnader ej periodiserats korrekt i sista kvartalet 2014, gör att kostnaden för första kvartalet 2015 belastas felaktigt.
- Fastighetsavdelningen har minskat i antal medarbetare jämfört med budgeterat.
- Färre interna projektledare i investeringsprojekt ger en lägre utdebitering av projektledning.
- Övriga administrativa kostnader påverkas av höjda interna IT-kostnader och kostnader för rekrytering.

4.2 Prognos investeringar

Projekt (tkr)	Utfall	Budget	Prognos	Avvikelse
Totalt	89 328	161 480	142 384	19 096

Utfall avser redovisad period. Budget och prognos avser helår.

Projekt		2015				Totalt projekt		
Namn	Nr	Utfall perioden	Budget	Prognos	Budgetavvikelse	Utfall	Budget	Prognos
Ram, drifteffektivisering	8000-8099	6 010	11 600	11 600	0	6 010	11 600	11 600
Ram, inomhusmiljö	8100-8106, 8109	6 116	13 648	13 648	0	6 116	13 648	13 648
Ram, verksamhetsanpassningar	8110-8199	3 462	10 000	4 500	5 500	3 462	10 000	4 500
Ram, myndighetskrav	8107-8108	682	3 000	3 500	-500	682	3 000	3 500
Ram, tillfälliga lokaler	8200	746	5 000	750	4 250	746	5 000	750
Planerat underhåll investering	8204	7 082	21 231	19 300	1 931	7 082	21 231	19 300
Brageskolan	8229	44	500	45	455	44 023	52 000	44 300
Eleverket	8232	51	0	60	-60	6 515	5 000	6 520
Fribergaskolan etapp 1-2	8234	61	0	0	0	39 506		39 445
Skogsgläntan	8235	100	100	100	0	45 251	45 500	45 400
Brageskolan, idrottshall	8241	57	2 217	680	1 537	373	1 000	48 000
Vårdboende	8243	0	2 000	0	2 000	0	2 000	0
Djursholms ridhus	8244	4 061	19 692	12 500	7 192	6 870	56 300	68 200
Kevingskolan	8245	1 361	6 023	1 450	4 573	3 338	116 000	205 000

Projekt		2015				Totalt projekt		
Namn	Nr	Utfall perioden	Budget	Prognos	Budgetavvikelse	Utfall	Budget	Prognos
Fribergaskolan, etapp 3-6	8247	55 664	58 366	70 300	-11 934	65 271	85 000	87 000
LSS-boende	8249	18	2 935	800	2 135	346	2 500	30 000
Pensionärsbostäder, Enebyberg	8250	510	1 000	550	450	3 469	2 300	35 500
Nya skolplatser västra Danderyd	8251	79	1 000	80	920	4 288	2 300	4 300
Paviljonger, skolor*	8254 - 8255, 8258, 8263	210	*	950	-950	210	1 100	1 100
Reservkraft Djursholms slott	8256	2 764	971	971	0	6 489	4 500	8 300
Mörbyskolan	8260	137	2 197	300	1 897	441	5 500	
Mörbybadet	8262	182	0	300	-300	182	700	
Nettokostnader		89 397	161 480	142 384	19 096			

* Budget och prognos ingår i ram projekt 8200.

- 8000-8106, 8109 - Satsning inom drifteffektivisering pågår. Åtgärder för förbättring av inomhusmiljö och åtgärder inom myndighetskrav såsom förbättring taksäkerhet, utbyte av kvicksilverarmaturer och tillgänglighetsåtgärder pågår enligt plan. Prognos höjd med 0,5 mnkr med anledning av taksäkerhetsprojekt som färdigställs innan vintersäsong.
- 8110-8199 - Ramanslag verksamhetsanpassningar - nedskrivna prognos med totalt 5,5 mnkr på grund av låg efterfrågan.
- 8200 - Ramanslag tillfälliga lokaler - nedskrivna prognos i Q2 med 2 mnkr på grund av lågt behov. I Q3 ytterligare prognossänkning med 1,3 mnkr. Återstående prognos är specificerad under projekt 8263 Jungfrun 2, Kevingskolan.
- 8204 - Danderyd 3:161, Mörbyskolan fönsterbyte - åtgärd kommer att genomföras i samband med andra åtgärder. Jungfrun 2, Kevingskolan. Åtgärd storköksgolv senareläggs.
- 8241 - Orren 30 och 31, Blåklockan 1, Brageskolan, idrottshall. Trafikutredning är genomförd och detaljplanearbete pågår. Förstudie med geoteknisk undersökning pågår.
- 8243 - Vårdboende. Inget uppdrag har inkommit.
- 8244 - Djursholm 2:206, Djursholms ridhus. Avtal med verksamheten är tecknat. Samverkansentreprenör är avropad avseende produktionsfas, fas 3. Avropet är villkorat avseende kommunfullmäktiges beslut om tilläggsanslag. Start av produktionen är senarelagd till innevarande år på grund av hyresförhandling.
- 8245 - Jungfrun 2, Kevingskolan. Kommunstyrelsen har gett kommunledningskontoret i uppdrag att fortsätta utreda förutsättningar för att ersätta Kevingskolan med ny skola. Tekniska kontoret har lämnat en första kalkyl på skisser till plan- och exploateringskontoret.
- 8247 - Mörbyberget 1, Fribergaskolan etapp 3-6. Projektstarten är förskjuten med anledning av försenad start av etapp 1-2. Slutkostnadsprognos visar på ett överskridande på 17 mnkr, beroende på flertalet punkter såsom ökat antal elever och lärare jämfört med program samt oförutsedda kostnader inklusive omfattande asbestsanering. Kommunfullmäktige har beslutat om tilläggsanslag om 15 mnkr. Produktionen är i en mycket intensiv fas. I en byggnad har inflyttning skett. Arbete med konstgräsplan planeras att utföras år 2016.
- 8249 - Djursholm 2:218, LSS-boende Stationsvägen. Kommunstyrelsen har beslutat ge

fastighetsnämnden i uppdrag att projektera och ta fram bygglovshandlingar för LSS boende i ett plan på Stationsvägen 18. För denna projektering har fastighetsnämnden tilldelat 2 500 tkr.

- 8250 - Plogen 11-13, Skrandan 1 och Tröskan 22. I Enebybergs pensionärsbostäder har första etappen färdigställts och inflyttning har skett av samtliga sex lägenheter. Försening i pilotprojektet på grund av utdragna hyresförhandlingar med hyresgästföreningen. Kostnader för pilotprojektet ska omfördelas på 40 % investering och 60 % underhåll, 1,3 mnkr respektive 2,0 mnkr av totala utfallet. Av utfall härrör 1,1 mnkr till arbete med förstudie och program. Prognos för hela projektet ökas med 15,5 mnkr utifrån pilotprojekt.
- 8251 - Nya skolplatser. Paviljonger är aviserade av UKK och Produktionskontoret för västra Danderyd. Planerad uppställning hösten 2015. Nu inkluderas även Kevingskolan paviljonger.
- 8256 - Reservkraft Djursholms slott. Produktion är slutförd och godkänd. Invändiga åtgärder i slottet pågår. Budgeten överskriden på grund av utökad yta jämfört med program, oförutsedda kostnader som kan härledas till projekteringen inkl. övervakning av räddningsaktioner. I den totala projektprognosen ingår bidragsfinansierade investeringskostnader om 3 mnkr som beviljas och utbetalas till fullo först efter besiktning av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap, MSB.
- 8260 - Danderyd 3:161, Mörbyskolan - förstudie avseende byggt teknisk status och kapacitetsbedömning har genomförts. Kommunstyrelsen har uppdragit till fastighetsnämnden att genomföra ett översiktligt programarbete. I samband med programarbete tas underlag för projektets totala prognos fram.
- 8262 - Danderyd 3:165, Mörbybadet. I förstudie har fuktinventering och betonganalyser utförts. Kalkylarbete pågår.
- 8263 - Jungfrun 2, Kevingskolan paviljonger. Uppställning paviljonger pågår. Beräknas färdigställas för inflyttning november 2015. Budget ingår i 8200 Ram tillfälliga lokaler.

5 Tidplan

Fastighetsavdelningens investeringsprojekt år 2015-2016

Översiktlig preliminär tidplan, Q3 2015

Projektprocessens olika faser:

1. Förstudie
2. Program
3. Projektering
4. Upphandling
5. Byggande
6. Färdigställande
7. Planerad slutredovisning



Projekt	Projekt- ledare	År 2015				År 2016				Kommentar
		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	Består av flera delprojekt								
Planerat underhåll investering	Förvaltare	Består av flera delprojekt								
Brageskolan, tillbyggnad	KÅ									Inflyttad
Eleverket	KG									Inflyttad
Fribergaskolan, etapp 1-2	KÅ									Inflyttad
Skogsgläntan	KÅ									Inflyttad
Brageskolan, idrottshall	US									Planärende
Vårdboende	KÅ									Inget uppdrag
Djursholms ridhus	US									
Kevingskolan	AH									
Fribergaskolan, etapp 3-6	US									
LSS-boende	AH									Planärende
Pensionärsbostäder Enebyberg, 1:a etapp	NF									
Nya skolplatser västra Danderyd	KÅ/JK									
Reservkraft Djursholms slott	US									
Mörbyskolan	JK									
Kevingskolan, paviljonger	AH									
Mörbybadet	AH									