



Tertialbokslut I 2022
Enheten för fastighetsförvaltning

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat.....	3
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	4
2.2	Bästa utveckling för alla	5
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	5
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	6
2.5	Agenda 2030	7
3	Ekonomiskt resultat.....	8
4	Investeringar	9
4.1	Tabell 1 Årets projektutfall mot årets projektbudget	9
4.2	Tabell 2 Totalt projektutfall mot total projektbudget.....	10
4.3	Tabell 3 Största pågående projekten för perioden	11
4.4	Tabell 4 Projekt med störst avvikelse mot budget.....	12
4.5	Tabell 5 Färdigställda projekt under året	12
4.6	Nettotabell förändring MB vs T1 Stratsys.....	12
5	Redovisning riktade statsbidrag.....	12
6	Internkontrollplan	12
7	Uppföljning av medel ur framtidsfonder.....	14
8	Sjukfrånvaro.....	14

I Sammanfattning

Enheten för fastighetsförvaltning ansvarar för att säkerställa bostads- och lokalförsörjning för välfärdsverksamheter samt förvalta kommunägd mark utanför detaljplan eller mark som inte på annat sätt ska skötas enligt särskilda regelverk eller föreskrifter.

Inom ansvarsområdet verkar enheten för att utveckla och förvalta kommunens egna fastigheter och samarbeta med externa fastighetsägare. Det sker framförallt genom att äga, hyra, bygga, upplåta och vid behov även förvärva och sälja fastigheter.

Ekonomi:

Enheten för fastighetsförvaltnings totala ackumulerade resultat per april är +6,0 miljoner kronor vilket innebär en negativ avvikelse om -1,6 miljoner kronor. Årsprognosen är +18,3 miljoner kronor vilket är -4,7 miljoner kronor under budget.

Viktigaste händelser:

Ökade mediakostnader, inte minst elkostnader, visar på en stor avvikelse. Framförallt handlar det om de historiskt höga elpriserna, betydligt högre än budgeterat.

Enheten för fastighetsförvaltning ingår i kommunens operativa krisledningsgrupp och agerar agilt med anledning av flyktingar från kriget i Ukraina.

Resursbrist finns inom enheten, främst på mark och fastighetsutveckling, samtidigt som behovet ökar bland annat med förfrågningar från andra verksamheter i kommunen

2 Verksamhetsresultat

Ett särskilt mål för enheten under 2022 är god ekonomisk planering med styrning, kontroll och uppföljning. Som ett led i detta sker arbete med en fortsatt implementering av hyresmodellen för att säkerställa öppenhet och transparens, en implementering av ett nytt fastighetssystem samt ett arbete med att säkerställa investeringar gällande komponentutbyten, hyresgäst Anpassningar och tidiga skeden.

Affärsmässighet och hållbarhet är också ledord för det arbete som sker inom enheten. Fastighetstrategin och övergripande principer uppdateras under 2022, ändamålsenliga och effektiva mål och indikatorer ses över inför mål- och budgetärendet till 2023 och fortsatt kvalitetssäkring av avtal för att säkerställa marknadsmässiga villkor sker.

Under årets fyra första månader kan följande händelser belysas särskilt: Stort fokus har legat på att följa upp mediakostnader där främst elkostnader visar

på en stor avvikelse. Delvis är det en periodiseringseffekt där budgeten ligger jämnt över året medan årets tre första månader tillhör de kallaste med högst elförbrukning men framförallt handlar det om de historiskt höga elpriserna, betydligt högre än budgeterat.

Enheten har ett uppdrag att förbereda och inventera lokaler och bostäder för mottagande av flyktingar i samband med kriget i Ukraina. Verksamheten hanterar detta agilt och samarbetar med flertalet andra enheter inom kommunen och ingår i kommunens operativa krisledningsgrupp.

Det finns i nuläget en resursbrist inom enheten och ett flertal rekryteringar pågår. Ersättningsrekrytering av lokalgruppens gruppchef, fastighetsutvecklare, markingenjörer och hyresjurist pågår.

2.1 Maximalt värde för skattepengarna

2.1.1 Fokusområde: Kostnadseffektivitet - låg kostnad per invånare jämfört med andra kommuner på alla områden. Digitalisering som gör att kommunen är smart, enkel, öppen och tillgänglig för medborgarna. Öppen och proaktiv kommunikation och dialog på alla områden.

2.1.1.1 Bostadsförsörjningen är effektiv och anpassad utifrån olika målgruppers behov

Anpassningen av bostadsbeståndet fortgår även in i 2022. Fram till april har 133 bostadsrätter sålts totalt sedan 2019. Kvarvarande objekt finns på Jarlaberg. Anpassningen av bostadsbeståndet genom omflyttningar, försäljningar och uthyrningar är på en normal nivå och är en del av den löpande verksamheten. Kommande anpassningar sker efter verksamheternas behov.

Samtidigt har det under årets första månader pågått ett intensivt arbete med att förbereda bostäder för ett eventuellt flyktingmottagande med anledning av kriget i Ukraina vilket kan komma att påverka bostadsbeståndet framöver.

2.1.1.2 Hyressättningen bidrar till effektivare lokalanvändning

Internhyresmodellen är inne på sitt andra år och kontinuerlig uppföljning sker av samtliga objekt. Ett gediget arbete har genomförts under årets första månader för att säkerställa ett uppdaterat och korrekt underlag inför ramärendet för 2023. Implementering av nytt fastighetssystem har försenats men arbete med driftsättning pågår under våren 2022.

2.1.2 Fokusområde: Aktiv markpolitik som är tydligt kopplad till näringslivets förutsättningar och en väl fungerande process för att etablera nya företag. Säkerställa att kommunens markinnehav används på ett affärsmässigt sätt. Överskottsmål i kommunal produktion. Kostnadseffektivitet i alla verksamheter.

Under första delen av 2022 har en kvalitetssäkring av avtal intensifierats för att säkerställa marknadsmässiga villkor. I stort sett alla arrendeavtal omförhandlas.

Inför omförhandling av större arrenden görs i regel en eller två av varandra oberoende värderingar för att säkerställa korrekt arrendeavgift.

Arbetet med att bygga upp rutiner och processer för att lättare kunna matcha mark vid olika typer av markförfrågningar avseende kommunens markinnehav fortgår och mark samarbetar med andra enheter för att nå målet.

Intresset för friköp av tomträtter har ökat under året och är nu något högre än ett ”normalår”.

2.2 Bästa utveckling för alla

2.2.1 Säkerställa en aktiv strategisk planering för mark, bostäder, lokaler och anläggningar. Säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och gestaltning i hela Nacka. Säkerställa att minst halva nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten. Balans mellan verksamhet och bostäder i större utvecklingsområden med god infrastruktur (30-70).

2.2.1.1 Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller

Arbete utifrån handlingsplan för prioriterade förbättringsområden för att öka NKI (Nöjd-kund-index). Kontinuerligt sker kunddialog genom så kallade hyresgästmöten mellan förvaltare och hyresgäst. Felanmälningsprocessen är under utveckling och dialog pågår kring hur den ska förbättras. Arbetet kommer att intensifieras under hösten 2022. Under första delen av 2022 har en gedigen genomgång gjorts av samtliga objekts underhållsbehov och ett flertal komponentprojekt ligger i uppstartsfas.

Ny NKI-mätning kommer att genomföras hösten 2022, därefter vartannat år enligt branschstandard, för att fortsätta öka kvaliteten i verksamheten.

2.2.2 Kommunens verksamhet ska drivas med hög kvalitet, ständiga förbättringar och ligga i framkant inom sitt område. Attraktiv arbetsgivare med kompetenta, stolta, friska och motiverade medarbetare. Utveckla dynamiskt företagsklimat i toppklass som främjar innovation och entreprenörskap.

2.3 Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka

2.3.1 Säkerställa en aktiv strategisk planering för mark, bostäder, lokaler och anläggningar. Säkerställa blandad bebyggelse med olika typer av bostäder, arbetsplatser, mötesplatser och gestaltning i hela Nacka. Säkerställa att minst halva nacka är grönt och att invånare har nära till olika grönområden och vatten. Balans mellan verksamhet och bostäder i större utvecklingsområden med god infrastruktur (30-70).

2.3.1.1 Verksamheterna är nöjda med de lokaler fastighetsförvaltningen tillhandahåller

Arbete utifrån handlingsplan för prioriterade förbättringsområden för att öka NKI (Nöjd-kund-index som omfattar felanmälan, kunddialog och inre/yttre underhåll mm) pågår. Ny NKI-mätning kommer att genomföras hösten 2022, därefter vartannat år enligt branschstandard, för att fortsätta öka kvaliteten i verksamheten.

Det behöver ske ett arbete på längre sikt med att hitta mål och indikatorer. Ett led i detta arbete är att enheten under våren 2022 startar ett nätverk med andra fastighetsägare, privata och kommunala, för att ta fram indikatorer samt göra uppföljningar och jämförelser.

2.3.2 Skapa goda urbana lokaliseringsförutsättningar för verksamheter och arbetsplatser inom olika branscher i kommersiellt attraktiva lägen. Utveckla infrastruktur som bidrar till stadsutveckling och ökad framkomlighet i nära samspel med regionala och nationella aktörer. Tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i giftfria och trygga miljöer.

2.3.2.1 Klimatpåverkan ska minska genom att miljöanpassa och energieffektivisera välfärdsfastigheter

Arbete med att inventera och montera solceller fortsätter under 2022. Främst finns möjligheten att installera solceller inom pågående och planerade nybyggnadsentreprenader, men även inom befintligt fastighetsbestånd utreds åtgärder.

Vidare pågår utvecklingsarbete tillsammans med nätägare att utöka laddinfrastruktur på kommunägda fastigheter. Avtal har under våren tecknats med nätägare i syfte att möjliggöra plats på kommunal mark i anslutning till större skolor.

2.4 Stark balanserad tillväxt

2.4.1 Resultatöverskott ska ligga på långsiktigt hållbar nivå. Soliditet ska öka över tid. Nya bostäder och nya arbetsplatser färdigställs enligt målen och är attraktiva över tid.

2.4.1.1 Välfärdslokaler ska vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva med ökad kapacitet och fler användningsområden

Enheten har under årets första månader 2022 fortsatt att arbeta med att säkerställa en professionell hantering av kommunens ägda och inhyrda bostäder och lokaler för välfärdsverksamhet med målet att enheten ska tillhandahålla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler, bostäder och anläggningar med högt nyttjande, låg energiförbrukning i hållbara och trygga miljöer.

En del i måluppfyllelsen är att modernisera och underhålla de egna verksamhetslokalerna med tillhörande utemiljö, utveckla de komponenter och funktioner kommunen har ansvar för i inhyrda lokaler, skapa en professionell samverkan med såväl interna verksamheter som externa hyresvärdar, att hantera behovet av bostäder för sociala ändamål samt att säkerställa en effektiv och affärsmässig förvaltning av kommunens mark.

För närvarande pågår cirka 45 komponentutbytesprojekt i kommunägda fastigheter och ytterligare tio är i ett uppstart skede. Projekten avser allt från ommålning av fasader och utbyte av skolkök till större utbyten av ventilation och omläggning av tak. Kontinuerligt sker hyresgästmöten med de interna verksamheterna för att fånga upp kommande behov såväl avseende lokaler som bostäder. Dialog sker även regelbundet med externa verksamheter för att säkerställa ett korrekt underhåll av inhyrda lokaler.

2.4.2 God tillgång till arbetskraft med relevant kompetens för strategiskt viktiga branscher. Stadsutvecklingsekonomi ska vara självfinansierad över tid. Övriga investeringar ska ha en hög grad av självfinansieringsgrad. Kommunens eget markinnehav ska utvecklas så att det bidrar till minst 40% av bostäder och arbetsplatser av det samlade målet till 2030.

2.4.2.1 Markförvaltningen är effektivare och affärsmässig

Fortsatt arbete sker gällande den löpande översynen av arrenden och tomträttsavtal. Marköverlåtelser sker till marknadsmässiga priser baserat på externa värderingar. Avgäldsregleringar och arrendeavgifter har en ambition att baseras på marknadsmässiga grunder. Privatpersoner som har tomträttsavtal erbjuds löpande aktivt att köpa sina tomter och under årets första tertial har nio fastighetsägare erbjudits friköp.

2.5 Agenda 2030

Agenda 2030 är FN:s 17 globala mål för en hållbar utveckling. Målen antogs av FN:s medlemsländer den 25 september 2015, däribland Sverige.

Kommunfullmäktige tog den 15 juni 2020 (KFKS 2020/53) beslut om implementering av Agenda 2030 i Nacka kommun. Beslutet bygger på att hållbarhet ska ses som en helhet och inte utgöra något nytt.

Beslutet innebär också att varje nämnd och verksamhet i kommunen själva identifierar vilka prioriterade mål och områden som just de kan bidra till och påverka mest.

Kommunen är i slutfasen med en implementering av en ny modul i Stratsys, kopplad till Agenda 2030. Nedan följer en kort summering av läget i nämnden. Inom enheten för fastighetsförvaltning pågår ett arbete att ta fram mål för verksamheten. Befintliga mål kommer att ses över, och nya läggs till. I det arbete kommer kopplingar att göras mellan enhetens mål och de globala mål som är

relevanta i Agenda 2030. Enheten kommer koppla aktiviteter till sina mål och följa upp dem. Det finns inga indikatorer i Kolada som berör fastighetsområdet. Därför behöver ett arbete ske på längre sikt med att hitta mål och indikatorer. Ett led i detta arbete är att enheten kommer att starta ett nätverk med andra fastighetsägare, privata och kommunala, för att ta fram indikatorer samt göra uppföljningar och jämförelser.

3 Ekonomiskt resultat

Verksamhet mnkr	Ack utfall 2022			Ack budget 2022				Helår budget och prognos 2022		
	Kostnader (-) Intäkter (+)	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Budget-avvikelse	Budget netto	Prognos netto
Lokal	181,6	-185,6	-4,0	184,9	-185,4	-0,5	-3,5	0	-6,0	-6,0
Bostad	28,6	-29,0	-0,4	26,0	-26,0	0	-0,4	0	-1,0	-1,0
Mark & Fastighetsutveckling	15,1	-7,0	8,1	15,0	-6,9	8,1	0	23,0	23,0	0
Övrigt	0,3	2,0	2,3	0,1	-0,1	0	2,3	0	2,3	2,3
Summa	225,6	-219,6	6,0	226,0	-218,4	7,6	-1,6	23,0	18,3	-4,7

Enheten för fastighetsförvaltnings totala ackumulerade resultat per april är 6,0 miljoner kronor. Resultatet för perioden innebär en negativ avvikelse om -1,6 miljoner mot budget. I resultatet saknas ännu ej aktiverade kapitaltjänstkostnader vilket om de varit aktiverade hade gett en större avvikelse.

De ökade elpriserna har resulterat i nästan fördubblade elkostnader på det första tertialet, 21 miljoner kronor jämfört med budgeterat 11 miljoner kronor. Prognos för helåret är att enheten totalt kommer att göra ett resultat på +18,3 miljoner kronor vilket skulle innebära -4,7 miljoner kronor under budgetens 23 miljoner kronor.

Lokal

Lokalgruppen visar på ett negativt resultat på -4,0 miljoner kronor hittills i år. Avvikelsen beror i huvudsak på ökade el- och energikostnader - hittills en ökning med 9 miljoner kronor. Delvis är det en periodiseringseffekt där budgeten ligger jämnt över året medan årets första månader tillhör de kallaste med högst elförbrukning men framförallt handlar det om de historiskt höga elpriserna, betydligt högre än budgeterat. De högre elpriserna kompenseras i T1 delvis av att kapitaltjänstkostnaderna hittills har varit lägre med +5 miljoner kronor. Kapitaltjänstkostnader beräknas dock öka och belasta kommande perioder retroaktivt när aktiveringar sker. Det finns därför anledning att signalera en negativ prognos på -6 miljoner kronor.

Bostad

Bostadsgruppen visar ett negativt resultat på -0,4 miljoner kronor hittills i år. Avvikelsen beror på vakanser och objekt under avveckling, i huvudsak på Jarlaberg. Merparten av dessa objekt kommer finnas kvar året ut och det finns därför anledning att signalera en negativ prognos på -1 miljoner kronor.

Mark och Fastighetsutveckling

Mark- och fastighetsutveckling visar hittills i år på ett positivt resultat på +8,1 miljoner kronor vilket ligger i linje med budget. Det finns risk för ökade konsultkostnader eftersom pågående rekryteringar kanske inte kommer på plats som planerat men det är för tidigt att kvantifiera. Det kan komma att påverka det övergripande resultatet men prognosen på helåret ligger kvar som budget, +23 miljoner kronor

Övrigt

Projektrelaterade kostnader bokades under 2021 felaktigt som en driftskostnad istället för en investeringskostnad. Korrigering har gjorts under 2022 vilket ger en positiv avvikelse på +2,3 miljoner kronor. Prognosen är en positiv avvikelse på helåret på +2,3 miljoner kronor.

4 Investeringar

Enheten för fastighetsförvaltning behöver för sin verksamhet ramar för investeringar. Det rör sig om komponentinvesteringar, hyresgästanpassningar samt ram för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden. Större investeringar i byggprojekt hanteras av enheten för bygg och anläggning och redovisas där.

4.1 Tabell I Årets projektutfall mot årets projektbudget

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Projektbudget för året varav	0,0	-142,8	-142,8
investering	0,0	-142,8	-142,8
kvartersmark (omsättningstillgång)	0,0	0,0	0,0
exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0
drift	0,0	0,0	0,0
Ack utfall för perioden varav	0,0	-8,6	-8,6
investering	0,0	-8,6	-8,6
kvartersmark (omsättningstillgång)	0,0	0,0	0,0
exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0
drift	0,0	0,0	0,0
Budget vs utfall varav	0,0	-134,2	-134,2
investering	0,0	-134,2	-134,2
kvartersmark (omsättningstillgång)	0,0	0,0	0,0

exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0
drift	0,0	0,0	0,0
Prognos för perioden varav	0,0	-142,8	-142,8
investering	0,0	-142,8	-142,8
kvartersmark (omsättningstillgång)	0,0	0,0	0,0
exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0
drift	0,0	0,0	0,0

Enheten för fastighetsförvaltning behöver för sin verksamhet ramar för investeringar. Det rör sig om komponentinvesteringar, hyresgäst Anpassningar samt ram för tidiga utredningar, förstudier och projekt i tidiga skeden. Större investeringar i byggprojekt hanteras av enheten för bygg och anläggning och redovisas där.

Totalt investeringsbelopp äskat för 2022 omfattar tre delar; komponentutbyten, hyresgäst Anpassningar och medel tidigt skede vilka tillsammans uppgår till 77,0 miljoner kronor. Utöver komponentinvesteringar tilldelades för solceller 8 miljoner kronor samt 3 miljoner för Wall Street projektet.

Resterande 54,8 miljoner kronor avser investering omfattar investeringsmedel som äskats tidigare år och som ännu inte nyttjas.

Under vårterminen pågår planering- och utredningsarbete gällande investeringar för 2022. Genomförandefas påbörjades redan och planering för resten av året 2022 pågår. Enheten för fastighetsförvaltning baserar och upparbetar sin årsbudget under hela året. Hela processen pågår enligt plan och det är svårt att bedöma tydliga avvikelser efter aprilbokslutet mot årets totalbudget. Avvikelse Tabellen kommer att bli mer aktuell vid rapportering för tertiäl 2 för år 2022.

4.2 Tabell 2 Totalt projektutfall mot total projektbudget

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Total projektbudget från projektstart varav	0,0	-465,0	-465,0
investering	0,0	-465,0	-465,0
kvartersmark (omsättningstillgång)	0,0	0,0	0,0
exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0
drift	0,0	0,0	0,0
Totalt upparbetat från projektstart varav	0,0	-123,4	-123,4
investering	0,0	-123,4	-123,4
kvartersmark (omsättningstillgång)	0,0	0,0	0,0
exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0
drift	0,0	0,0	0,0
Projektbudget vs upparbetat varav	0,0	-341,6	-341,6
investering	0,0	-341,6	-341,6

kvartersmark (omsättningsstillgång)	0,0	0,0	0,0
exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0
drift	0,0	0,0	0,0
Total prognos varav	0,0	-465,0	-465,0
investering	0,0	-465,0	-465,0
kvartersmark (omsättningsstillgång)	0,0	0,0	0,0
exploateringsersättning	0,0	0,0	0,0
drift	0,0	0,0	0,0

Den totala ramen om 465 miljoner kronor avser investeringar för åren 2021-2025. Investeringarna är fördelade enligt följande:

- 2021 - 112,6 miljoner kronor
- 2022 - 142,8 miljoner kronor
- 2023 - 117,6 miljoner kronor
- 2024 - 82,0 miljoner kronor
-

4.3 Tabell 3 Största pågående projekten för perioden

Mnkr	Utfall för perioden					
	IB	Aktiver at under året	Inkomst er (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Komponentsutbyte	-90,0	16,7	0,0	-7,5	-7,5	-80,8
Övriga projekt	-19,9	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-21,0

Komponentutbyten

Komponentutbyten syftar till att byta ut komponenter i kommunens fastigheter för att säkerställa funktion. I de allra flesta fall rör det sig om att byta ut anläggningar som är uttjänta och saknar restvärde. Under 2022 planeras cirka 60-70 projekt gällande komponentinvesteringar att genomföras under syfte att vårda och underhålla fastighetsbeståndet.

Det finns 48 slutförda projekt från 2020/2021 på sammanlagd 25 miljoner kronor, som kommer att aktiveras under maj månad 2022. Det pågår för närvarande cirka 45 projekt och ytterligare 10 är i uppstart skede. Beräknad kostnad för alla 55 delprojekt beräknas till 25,7 miljoner kronor. Planering pågår avseende ytterligare åtgärder för år 2022 där genomförandet baseras på de långsiktiga underhållsplanerna. Utöver ovan nämnda belopp uppskattas preliminärt mellan 10-20 miljoner kronor att användas ytterligare under året 2022.

Ingående balans bygger på kvarvarande investeringsmedel från 2020 och 2021. Utfall för perioden januari - april 2022 uppgår till -7,5 miljoner kronor. Utfallet baseras fortfarande på komponentutbyten från tidigare år. Ett mer utförligt resultat gällande årets komponentutbyten kommer att kunna presenteras i tertiäl 2 och 3.

Övriga projekt

Övriga projekt avser projekt där investeringsmedel har äskats separat då den totala investeringskostnaden uppgår till betydande summor och därmed inte bör belasta komponentutbyten. Det enda projektet med utfall är Eklidens skola kök och matsal där årets utfall hittills uppgår till -1,0 miljoner kronor.

4.4 Tabell 4 Projekt med störst avvikelse mot budget

Ej aktuellt

4.5 Tabell 5 Färdigställda projekt under året

Ej aktuellt

4.6 Nettotabell förändring MB vs T I Stratsys

Nettoinvesteringar, mnkr	Årsbudget			Prognos		Totalt
	2022	2023	2024	2025	>=2026	2022>=2026
Beslutad budget inkomster M&B 2022-2024	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Beslutad budget utgifter M&B 2022-2024	-142,8	-117,6	-82,0	-10,0	0,0	-352,4
Beslutad nettobudget M&B 2022-2024	-142,8	-117,6	-82,0	-10,0	0,0	-352,4
Förändring inkomster T I 2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring utgifter T I 2022	0,0	-100,0	-100,0	-150,0	0,0	-350,0
Förändring nettobudget T I 2022	0,0	-100,0	-100,0	-150,0	0,0	-350,0
Förslag till beslutad budget inkomster totalt T I 2022	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förslag till beslutad budget utgifter totalt T I 2022	-142,8	-217,6	-182,0	-160,0	0,0	-702,4
Förslag till beslutad nettobudget T I 2022	-142,8	-217,6	-182,0	-160,0	0,0	-702,4

En investeringsram för hantering av ökade kostnader i pågående fastighetsprojekt på totalt 350 miljoner kronor söks för åren 2023-2025. Investeringsmedlen hör till pågående projekt som utförs av Bygg och som drabbas av fördyringar.

5 Redovisning riktade statsbidrag

Ej aktuellt

6 Internkontrollplan

Enheten för Fastighetsförvaltning ligger under kommunstyrelsen. Kommunledningsgruppen har genomfört en riskanalys inom kommunstyrelsens ansvarsområde. Riskanalysen utgör underlag för 2022 års internkontrollplan.

Område	Kontrollmoment	Metod	Ansvarig	Frekvens
Bristande styrning i projekt	Systematisk uppföljning av projekten avseende tid, kostnad och kvalitet	Alla projekt går igenom regelbundet. Större eller avvikande projekt redovisas i styrgrupp	Enhetschef	Månadsvis
Allvarliga brister i anläggningar	Besiktningar och kontroller. Uppdaterade underhållsplaner	Uppföljning av myndighetsbesiktningar . Uppdaterade underhållsplaner. Regelbundna hyresgästmöten	Enhetschef	Årligen
Allvarliga brister i leverans av välfärdstjänster	Rutiner för uppföljning av lokal- och bostadsbehov i samarbete med verksamhet som ansvarar för välfärdstjänsten	Rutiner för uppföljning av lokal- och bostadsbehov i samarbete med verksamhet som ansvarar för välfärdstjänsten	Enhetschef	Årligen
Förtroendeskadligt agerande	Alla medarbetare får utbildning och informationsinsatser om gällande regler. Bisysslor redovisas	Utbildning och information för alla medarbetare. Uppföljning av bisysslor	Gruppchef . Enhetschef	Årligen
Brister i inköps- och avtalshantering	Att vi upprättar korrekta och affärsmässiga avtal utifrån gällande regelverk.	Aktiv förvaltning och uppföljning av gällande avtal. Uppföljning delegationsbeslut	Enhetschef	Tertial
Kompetensförsörjning	Tydliga krav i rekryteringsprocessen . Systematisk uppföljning av befintlig kompetens och bemanning	Nyttja system och HR-kompetens. Medarbetarsamtal och utvecklingsinsatser	Gruppchef . Enhetschef	Vid anställning . Årligen
Avbrott i digitala system	Systematisk uppföljning av system och avtal samt back-up-rutiner	Kontroll av avtal och rutiner	Enhetschef	Årligen
Bristande informationssäkerhet	Behörighetssystem. Utbildning i informationssäkerhet. Systematisk uppföljning av system och avtal	Kontroll av behörighetssystem. Att informationsklassning och utbildning genomförs.	Enhetschef	Årligen
Bristande attestrutiner	Genomgång av betalade fakturor avseende mottagnings- och beslutsattest, bifogade underlag och rutin för attest av personliga fakturor eller utlägg	Stickprovskontroll	Gruppchef . Enhetschef	Tertial
Direktupphandlingar	Gällande regelverk ska följas och skäl dokumenteras vid avvikelser	Enhetens representant följer upp och samarbetar med Inköpsenheten	Enhetschef	Tertial

Bristande styrning i projekt

Inför varje tertiärrapporteringen redovisas hur framdriften är i projekt avseende tid, kostnad och produkt. Månadsuppföljning sker även på enhets-, grupp- och enskild projektledarnivå.

Brister i inköps- och avtalshantering

Enheten har en dedikerad resurs som arbetar med inköp och upphandling. Tydliga rutiner avseende framtagande av förfrågningsunderlag samt kvalitetssäkring av dessa finns. Ramavtal följs kontinuerligt upp tillsammans med inköpsenheten och eventuella avvikelser tas med berörd leverantör och korrigeras. Uppföljning av delegationsbeslut sker månadsvis och rapporteras till nämnd.

Bristande attestrutiner

Stickprovskontroller genomförs månadsvis inom samtliga ansvarsnummer för att bland annat säkerställa att delegationsordningen följs och att fakturan innehåller tillräckligt med information. Där informationen varit bristfällig har ytterligare underlag efterfrågats och lagts till. Även felaktig mottagningsattest har upptäckts och korrigerats så att beslutsattestant flyttats till rätt ansvar.

Direktupphandling

Enheten har en dedikerad resurs som arbetar med inköp och upphandling. Kontinuerliga avstämningar sker med enhetens medarbetare och med inköpsenheten för att säkerställa att inte otillåtna direktupphandlingar sker.

7 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Ej aktuellt

8 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron är relativt låg, 3,2% enligt SKR:s nyckeltal. Sjukfrånvaro på kort tid uppgår till 1,8% och på lång tid till 1,4%.