



Tertialrapport 2 2022
Fastighetsenheten

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning.....	3
2	Verksamhetsresultat.....	4
2.1	Maximalt värde för skattepengarna.....	5
2.2	Bästa utveckling för alla	6
2.3	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka	7
2.4	Stark balanserad tillväxt.....	8
2.5	Nämndens hållbarhetsarbete - Agenda 2030.....	9
3	Ekonomiskt resultat.....	10
4	Investeringar	13
4.1	Tabell 1 Årets projektutfall mot årets projektbudget	13
4.2	Tabell 2 Totalt projektutfall mot total projektbudget.....	14
4.3	Tabell 3 Största pågående projekten för perioden	15
4.4	Tabell 4 Projekt med störst avvikelse mot budget.....	16
4.5	Tabell 5 Färdigställda projekt under året	17
4.6	Tabell 6 Förändring T2 (M&B 2023-2025) vs T1 2022.....	17
5	Redovisning riktade statsbidrag.....	18
6	Åtgärdsplan	18
7	Internkontrollplan	18
8	Uppföljning av medel ur framtidsfonder.....	20
9	Sjukfrånvaro.....	20

I Sammanfattning

Fastighetsenheten 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:

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat per augusti är 29 miljoner kronor vilket innebär en positiv avvikelse om 14,5 miljoner kronor. Årsprognosen är 12 miljoner kronor vilket är 11 miljoner kronor under budgeterade 23 miljoner kronor.

Resultatet för tertial 2 inte är rättvisande för helåret då delar av perioden omfattar årets varmaste månader. Det prognosticerade underskottet för helåret beror till största del på ökade elkostnader. Det bör därmed noteras särskilt att hyreskostnaderna utifrån hyresmodellens uppbyggnad annars är i balans och i enlighet med budget.

Viktigaste händelser:

Från och med den 1 juli har enheten för Bygg och Anläggning delats upp och Bygg tillhör numera Enheten för Fastighetsförvaltning som i samband med detta bytt namn till Fastighetsenheten. Bygg och Anläggning redovisas separat året ut och det återspeglas därför inte i denna rapport.

Enheten har ett uppdrag att förbereda och inventera lokaler och bostäder för mottagande av flyktingar i samband med kriget i Ukraina. Kommunen har tecknat avtal avseende bostäder vilket täcker en del av nuvarande behov enligt uppdaterade prognoser. Samarbete med flertalet andra enheter inom kommunen pågår. Arbets- och företagsnämnden står för kostnaderna för inhyrningen.

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 första månader tillhör de kallaste med högst elförbrukning men framförallt handlar det om de historiskt höga elpriserna, betydligt högre än budgeterat. Detta syns tydligt trots sommarens lägre förbrukning.

Det har funnits en resursbrist inom enheten men ett flertal rekryteringar har slutförts under våren och nya medarbetare kommer på plats efter sommaren. Mark- och fastighetsutveckling har dock fortfarande ett par otillsatta tjänster där rekrytering har pausats men återupptagits i augusti.

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, hyresgästanpassningar 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 utförs.

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 augusti har 141 bostadsrätter och enstaka enskilda fastigheter sålts 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 pågått och pågår löpande ett intensivt arbete i samarbete med verksamheten med att säkerställa bostäder för flyktingmottagandet med anledning av kriget i Ukraina. Nya inhyrningar av bostäder har tillgängliggjort ytterligare bostäder från halvårsskiftet 2022.

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 genomfördes under våren för att säkerställa ett uppdaterat och korrekt underlag inför ramärendet för 2023. De stigande elpriserna har emellertid medfört att dessa kostnader kommer att påverka hyressättningen framöver.

Implementering av nytt fastighetssystem har försenats men arbete med driftsättning pågår och beräknas färdigställas under hösten 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.

—

Kvalitetssäkring av avtal fortgår 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 Kundvalssystemen är väl fungerande för medborgarna och attraktiva för anordnarna. Kvaliteten i alla verksamheter håller en hög nivå och förbättras över tid. Reellt inflytande och påverkan i alla verksamheter ökar.

—

2.2.1.1 Verksamheterna är nöjda med dialogen kring lokaler. Planering, underhåll och uppföljning på objektsnivå ger ökad kvalitet och effektivitet.

Ansvarig fastighetsförvaltare genomför ca 4-5 hyresgästmöten med respektive hyresgäst per år. Oftast sker dessa möte på plats hos hyresgästen. Även mer strategiska hyresgästmöten med fokus på förändrat lokalbehov, uppföljning av hyresmodellen m.m. kommer att initieras under 2022, främst för verksamhetsområden Valfärd skola, Valfärd samhällsservice och Kultur och fritid.

Ingen NKI-mätning genomfördes under 2021 utan ny NKI-mätning utförs

hösten 2022, därefter vartannat år enligt branschstandard, för att fortsätta öka kvaliteten i verksamheten.

Ett nytt fastighetssystem har upphandlats under 2021 och implementering och driftsättning pågår men har blivit försenad och beräknas att vara färdig i början av hösten 2022. Systemet kommer att medföra en bättre och effektivare uppföljning på objektsnivå, uppföljning av planerat underhåll, ny funktion för felanmälan, besiktningar, avtalshantering, dokument- och ritningshantering.

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 fastighetsenheten tillhandahåller

Arbete utifrån handlingsplan för prioriterade förbättringsområden för att öka NKI (Nöjd-kund-index som omfattar felanmälan, kunddialog och inre/ytte 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 startar ett nätverk med andra fastighetsägare, privata och kommunala, för att ta fram indikatorer samt göra uppföljningar och

jämförelser. Ett första nätverksmöte sker i september 2022.

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 fortsätter 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 50 komponentutbytesprojekt i kommunägda fastigheter och ytterligare ett antal är i ett uppstartsskede. Projekten avser allt från ommålning av fasader och utbyte av storkök 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 åtta månader har 14 fastighetsägare erbjudits friköp.

2.5 Nämndens hållbarhetsarbete - 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 ingå som en naturlig del i alla nämnder och enheters ordinarie verksamhet.

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.

Nedan följer en kort summering av läget i nämnden.

Under hösten 2022 sker ett fördjupat arbete med koppling av pågående hållbarhetsarbete med Agenda 2030 inom fastighetsenheten. Nedan anges som exempel två av de områden som är särskilt viktiga.

Prioriterat globalt mål enligt Agenda 2030	Planerade aktiviteter (korta exempel)	Hur bidrar detta till det globala målet?	Koppling till övergripande mål enligt Nackas styrmodell
7. Hållbar energi	Installation solceller	Egenproducerad förnyelsebar energi ökar	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka
13. Bekämpa klimatförändringarna	Utbyte till led-armaturer	Minska energianvändningen och kostnader i byggnader	Attraktiva livsmiljöer i hela Nacka och Maximalt värde för skattepengarna

3 Ekonomiskt resultat

Verksamhet mnkr	Ack utfall 2022			Ack budget 2022				Helår budget och prognos 2022		
	Utfall intäkter	Utfall kostnader	Utfall netto	Budget intäkter	Budget kostnader	Budget netto	Budget avvikelser	Budget netto	Prognos netto	Prognos avvikelse
Lokal	363,4	-351,6	11,8	369,8	-370,6	-0,8	12,6	0	-10,0	-10,0
Bostad	55,4	-55,2	0,2	52,0	-52,0	0	0,2	0	-1,0	-1,0

Mark & Fastighet sutveckling	30,2	-15,5	14,7	30	-14,6	15,4	-0,7	23,0	21,0	-2,0
Övrigt	0,6	1,7	2,3	0,2	-0,3	-0,1	2,4	0	2,0	2,0
Summa	449,6	-420,6	29,0	452,0	-437,5	14,5	14,5	23,0	12,0	-11,0

Fastighetsenhetens totala ackumulerade resultat per augusti är +29 miljoner kronor. Resultatet för perioden innebär en positiv avvikelse om +14,5 miljoner mot budget.

De stigande elpriserna har resulterat i en femtioprocentig ökning av elkostnader under årets första åtta månader, 31,5 miljoner kronor jämfört med budgeterat 22 miljoner kronor. Eftersom tertial 2 omfattar årets varmaste månader är utfallet inte rättvisande på helåret. Helårsprognosen för elkostnaderna uppgår till 59 miljoner kronor vilket jämfört med budgeterade 33 miljoner kronor skulle innebära en avvikelse på -26 miljoner kronor.

Inflationen är även den högre än på flera decennier varför det finns stor osäkerhet i övriga förvaltningskostnader såsom t.ex. ombyggnationer, inhyrningar, serviceavtal mm.

Prognos för helåret är med hänsyn taget till ovanstående är att enheten totalt kommer att göra ett resultat på 12 miljoner kronor vilket skulle innebära -11 miljoner kronor under budgetens 23 miljoner kronor.

Lokal

Lokalgruppen visar på ett positivt resultat på +11,8 miljoner kronor hittills i år. Det finns fortfarande en underliggande negativ avvikelse på elkostnader med -8,5 miljoner kronor jämfört med årets budget (-13 miljoner kronor jämfört med samma period förra året). På helåret prognosticeras med nuvarande elpris ett underskott -23,5 på miljoner kronor jämfört med budget. Förklaringen till periodens positiva resultat är de säsongskopplade kostnaderna som förväntas falla ut igen i slutet av året. De högre elpriserna kompenseras även delvis av att kapitaltjänstkostnaderna hittills har varit lägre. Kapitaltjänstkostnader beräknas

dock öka i slutet av året och delvis belasta kommande perioder retroaktivt när aktiveringar sker. Det finns därför anledning att öka den negativa prognosen till - 10 miljoner kronor.

Bostad

Bostadsgruppen visar ett positivt resultat på +0,2 miljoner kronor hittills i år. Jämfört med julirapporten är det i stort sett ingen skillnad. Genom kontroller har det upptäckts feldebiterade VA-kostnader om ca 0,6 miljoner kronor vilket kommer verksamheterna tillgodo genom minskad internhyra. Det finns fortfarande ett underliggande negativt resultat som beror på vakanser och objekt under avveckling, i huvudsak på Jarlaberg, där ett mindre antal bostadsrätter säljs först 2023. Den ekonomiska effekten av dessa objekt finns kvar året ut och det finns därför anledning att fortsatt ha en negativ prognos på -1 miljoner kronor.

Mark och Fastighetsutveckling

Mark- och fastighetsutveckling visar hittills i år på ett positivt resultat på +14,7 miljoner kronor vilket är en avvikelse från budget med -0,7 miljoner kronor. Underskottet förklaras av skillnad mellan budgeterad kostnad för personal som ersatts av konsulter. Bristen på egen personal som fortsatt ersätts av konsulter under hösten medför ökade kostnader totalt på -3 miljoner kronor. Återvunna kundförluster förväntas bidra med +1 miljon kronor på helår. Prognosen på helåret blir därför -2 miljoner kronor jämfört med budget, det vill säga +21 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 ca +2 miljoner kronor vilket också beräknas vara prognosen för helåret.

4 Investeringar

4.1 Tabell I Årets projektutfall mot årets projektbudget

Tabellen visar periodens utfall samt årets budget och prognos för projekt.

Siffrorna delas upp i *investering* (en framtida tillgång för kommunen), *kvartersmark* (förberedande arbete inför försäljning av mark som bokförs som omsättningstillgång och driftsförs när marken säljs), *exploateringsersättning* (inkomster från exploatören som avser utbyggnad av allmänna anläggningar och driftsförs när anläggningarna är klara) samt *drift* (den delen av projektet som blir resultatpåverkande direkt på driften, tex detaljplaner).

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Projektbudget för året varav	0	-142,8	-142,8
<i>investering</i>	0	-142,8	-142,8
<i>kvartersmark</i>	0	0	0
<i>exploateringsersättning</i>	0	0	0
<i>drift</i>	0	0	0
Ack utfall för perioden varav	0	18,8	18,8
<i>investering</i>	0	18,8	18,8
<i>kvartersmark</i>	0	0	0
<i>exploateringsersättning</i>	0	0	0
<i>drift</i>	0	0	0
Budget vs utfall varav	0	-124,0	-124,0
<i>investering</i>	0	-124,0	-124,0
<i>kvartersmark</i>	0	0	0
<i>exploateringsersättning</i>	0	0	0
<i>drift</i>	0	0	0
Prognos för året varav	0	-94,5	-94,5
<i>investering</i>	0	-94,5	-94,5
<i>kvartersmark</i>	0	0	0
<i>exploateringsersättning</i>	0	0	0
<i>drift</i>	0	0	0

Fastighetsenheten 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 året ut i enlighet med budgeten för 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 våren utfördes planering- och utredningsarbete gällande investeringar för 2022. Genomförandefas sker främst under sommaren då många lokaler är tomställda men fortgår även under hösten 2022. Fastighetsenheten baserar och upparbetar sin årsbudget under hela året. Hela processen pågår enligt plan och det är svårt att bedöma eventuella årsavvikelser mot årsbudget.

4.2 Tabell 2 Totalt projektutfall mot total projektbudget

Tabellen visar totalt upparbetat utfall sedan projektstart, jämfört med total beviljad budget och aktuell prognos för pågående projekt. Siffrorna delas upp på motsvarande sätt som föregående tabell.

Mnkr	Inkomster (+)	Utgifter (-)	Netto
Total projektbudget från projektstart varav	0,0	-788,0	-788,0
investering	0,0	-788,0	-788,0
kvartersmark	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	34,4	34,4
investering	0,0	34,4	34,4
kvartersmark	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	-753,6	-753,6
investering	0,0	-753,6	-753,6

<i>kvartersmark</i>	0,0	0,0	0,0
<i>exploateringsersättning</i>	0,0	0,0	0,0
<i>drift</i>	0,0	0,0	0,0
Total prognos varav	0,0	-670,1	-670,1
<i>investering</i>	0,0	-670,1	-670,1
<i>kvartersmark</i>	0,0	0,0	0,0
<i>exploateringsersättning</i>	0,0	0,0	0,0
<i>drift</i>	0,0	0,0	0,0

Den totala ramen om 720,1 miljoner kronor avser investeringar för åren 2022-2025. Investeringarna är fördelade enligt följande:

- 2022 - 87,5 miljoner kronor
- 2023 - 240,6 miljoner kronor
- 2024 - 182,0 miljoner kronor
- 2025 - 210,0 miljoner kronor

Efter utredningar beslutas att 87,2 miljoner kronor av beviljade medel ska återlämnas till kommunstyrelsen. Återlämning ske i tertial 2 år 2022 med belopp:

Projekt	Projektamn	Beslutad budget, mnkr	Utnyttjat belopp, mnkr	Medel att lämna tillbaka, mnkr
93102161	Skolgårdar för att stimulera utelek	12	0	12
98000022	Spontan näridrottsarenor	11,5	0	11,5
98000102	FRITIDSNÄMNDENS BEHOV	50	6,3	43,7
93103396	HGA ram 2022	10	0	10
93101840	Komponentinvesteringar 2021	50	35,1	10

4.3 Tabell 3 Största pågående projekten för perioden

Tabellen visar de tre största pågående projekten samt vad som hänt under perioden. Förändringen mellan ingående och utgående balans påverkas av om aktiveringar av färdiga tillgångar gjorts samt om utfallet som redovisas avser

investeringar.

Mnkr	Utfall för perioden					
	IB	Aktiver at under året	Inkomst er (+)	Utgifter (-)	Netto	UB
Komponentutbyten	-90,0	18,4	0,0	-16,7	-16,7	-88,3
Övriga projekt	-19,9	8,4	0,0	-5,8	-5,8	-17,3

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.

Ingående balans bygger på kvarvarande investeringsmedel från 2020 och 2021. Utfall för perioden januari - augusti 2022 uppgår till -16,7 miljoner kronor. Utfallet baseras delvis på komponentutbyten från tidigare år men även en liten del från 2022 års investeringsmedel för komponentsutbyte. Flera projekt genomförs under sommarhalvåret varför mer rättvisande resultat syns i årsbokslutet.

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. Årets utfall uppgår till -5,8 miljoner kronor.

4.4 Tabell 4 Projekt med störst avvikelse mot budget

Nedan redovisas de tre projekt där avvikelsen är störst för periodens utfall mot årets projektbudget.

Ej aktuellt.

4.5 Tabell 5 Färdigställda projekt under året

Nedan redovisas de tre största färdigställda/aktiverade investeringarna under året.

I ett projekt aktiveras de delar som utgör investering, för att skrivas av på resultatet över tillgångens livslängd. Aktivering sker när en tillgång, tex en anläggning som gata eller park, är färdig och börjar tas i bruk.

Ej aktuellt.

4.6 Tabell 6 Förändring T2 (M&B 2023-2025) vs T1 2022

Tabellen visar siffror för alla pågående projekt inklusive förslag om budget för nya projekt samt förslag om tillägg av budget för tidigare beslutade projekt som nämnd/enhet föreslår i T2 2022. Beslut om budgeten beviljas i M&B 2023-2025.

Mnkr	Årsbudget			Prognos		Totalt
	2022	2023	2024	2025	>=2026 tom 2040	>=2022 tom 2040
Beslutad budget inkomster T1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Beslutad budget utgifter T1	-142,8	-217,6	-182,0	-160,0	0,0	-702,4
Beslutad nettobudget T1	-142,8	-217,6	-182,0	-160,0	0,0	-702,4
Förändring inkomster T2 (M&B)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förändring utgifter T2 (M&B)	+55,3	-23,0	0,0	-50,0	0,0	-17,7
Förändring netto T2 (M&B)	55,3	-23,0	0,0	-50,0	0,0	-17,7
Förslag till beslut om budget inkomster T2 (M&B)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Förslag till beslut om budget utgifter T2 (M&B)	-87,5	-240,6	-182,0	-210,0	0,0	-720,1
Förslag till beslut om nettobudget T2 (M&B)	-87,5	-240,6	-182,0	-210,0	0,0	-720,1

En investeringsram för hantering av ökade kostnader i pågående fastighetsprojekt på totalt 350 miljoner kronor har beviljats 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 Åtgärdsplan

Stort fokus ligger på att följa upp mediakostnader där främst elkostnader visar på en stor avvikelse. Detta beror framförallt på de historiskt höga elpriserna som är betydligt högre än budgeterat och kan vara svåra att påverka. Dialog sker med hyresgästerna att tänka på att vara kostnadsmedvetna och hålla elförbrukningen så låg som möjligt. Övriga kostnader ses över kontinuerligt.

7 Internkontrollplan

Fastighetsenheten 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 myndighetbesiktningar . 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

Område	Kontrollmoment	Metod	Ansvarig	Frekvens
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 tertialrapportering 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.

8 Uppföljning av medel ur framtidsfonder

Ej aktuellt.

9 Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron är relativt låg, 3,3% enligt SKR:s nyckeltal. Sjukfrånvaro på kort tid uppgår till 2,0% och på lång tid till 1,3%.