



## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

Motala kommun

Oktober 2023

# Innehåll

Innehåll	1
Sammanfattning	2
1. Inledning	4
2. Granskningsresultat	6
Bilagor	

# Sammanfattning

Deloitte AB har av de förtroendevalda revisorerna i Motala kommun fått uppdraget att genomföra en granskning avseende kommunens övergripande lokalkostnader och lokalutnyttjande.

## Revisionsfråga

*Säkerställer kommunstyrelsen och tekniska servicenämnden en ändamålsenlig lokalförsörjning med en tillräcklig intern kontroll med avseende på lokalkostnader, lokalutnyttjande och servicegraden mot hyresgäster?*

## Svar på revisionsfråga

Vår samlade revisionella bedömning är att kommunstyrelsen och tekniska servicenämnden till viss del\* säkerställer en ändamålsenlig lokalförsörjning med en tillräcklig intern kontroll med avseende på lokalkostnader, lokalutnyttjande och servicegraden mot hyresgäster.

*\*Deloitte's bedömningskala.*

BEDÖMNING	KRITERIER	ÅTGÄRD
<p>Är ...</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ ... ändamålsenlig</li> <li>→ ... tillfredställande ur ekonomisk synpunkt</li> <li>→ ... tillfredställande intern kontroll.</li> </ul>	<p>Mer än <u>90 %</u> i granskningen använda revisionskriterier uppfyllda.</p>	<p>Åtgärder önskvärda.</p>
<p>I huvudsak</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ ... ändamålsenlig</li> <li>→ ... tillfredställande ur ekonomisk synpunkt</li> <li>→ ... tillfredställande intern kontroll</li> </ul>	<p>Mellan <u>70-90 %</u> i granskningen använda revisionskriterier uppfyllda eller vid några få <u>lindriga avvikelser/brister</u>.</p>	<p>Åtgärder BÖR vidtas.</p>
<p>Till stor del</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ ... ändamålsenlig</li> <li>→ ... tillfredställande ur ekonomisk synpunkt</li> <li>→ ... tillfredställande intern kontroll</li> </ul>	<p>Mellan <u>40-69 %</u> i granskningen använda revisionskriterier uppfyllda eller vid några få <u>kännbara avvikelser/brister</u>.</p>	<p>Åtgärder SKA vidtas.</p>
<p>Till viss del</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ ... ändamålsenlig</li> <li>→ ... tillfredställande ur ekonomisk synpunkt</li> <li>→ ... tillfredställande intern kontroll</li> </ul>	<p>Mellan <u>20-39 %</u> i granskningen använda revisionskriterier uppfyllda eller vid några få <u>allvarliga avvikelser/brister</u>.</p>	<p>Åtgärder SKA vidtas.</p>
<p>Ej</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ ... ändamålsenlig</li> <li>→ ... tillfredställande ur ekonomisk synpunkt</li> <li>→ ... tillfredställande intern kontroll</li> </ul>	<p>Mindre än <u>20 %</u> i granskningen använda revisionskriterier uppfyllda eller vid några få <u>mycket allvarliga avvikelser/brister</u>.</p>	<p>Åtgärder MÅSTE vidtas.</p>

## Iakttagelser

- Trots förekomst av klart definierade riktlinjer för lokalförsörjning, råder det osäkerhet kring hur dessa implementeras i praktiken. Det är av yttersta vikt att klargöra ansvarsområden och säkerställa att alla berörda parter förstår och agerar enligt de etablerade riktlinjerna.
- Lokalkostnaderna övervakas huvudsakligen på en övergripande nivå i stället för på en specifik förvaltnings-, hyresvärd- eller objektnivå. Detta komplicerar möjligheten att få en detaljerad insikt i kostnaderna och deras förändring för enskilda hyresvärdar eller objekt.
- Det finns en brist på klarhet i uppföljningen och styrningen av lokalutnyttjande, särskilt utifrån relevanta nyckeltal. Denna oklarhet kan identifieras genom inkonsekvens i övervakningsresultat och avsaknaden av en väldefinierad uppföljningsprocess
- Utvärdering av servicegrad: Lokalförsörjningens servicegrad mäts huvudsakligen genom NKI-enkäter, workshops och lokalrevisionen. Dessa bedömningsmetoder tenderar att fokusera på subjektiva uppfattningar, vilket kan resultera i en diskrepans mellan hyresvärdars och hyresgästers förväntningar.
- För närvarande finns det inga starka incitament för förvaltningar och verksamheter att utnyttja sina lokaler effektivt. Detta riskerar att leda till suboptimal resursanvändning och ökade kostnader för kommunen.
- Även om kommunen har vidtagit åtgärder för att granska och uppdatera sin lista över verksamhetslokaler, finns det fortfarande potential för ytterligare förbättring och innovation på detta område.

## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

### Rekommendationer

Kommunstyrelsen och tekniska servicenämnden rekommenderas:

- att säkerställa att de övergripande styrdokumenterna förankras mer effektivt bland alla involverade parter inom lokalförsörjningsprocessen.
- att stärka systematiken i uppföljningen av lokalkostnader på förvaltnings-, hyresvärd- eller objektnivå.
- att utveckla och implementera en standardiserad uppföljningsprocess för lokalutnyttjande.
- att omvärdera och stärka de nuvarande incitamenten för att uppmuntra en effektiv användning av lokaler inom kommunens olika förvaltningar och verksamheter.
- att överväga införandet av Service Level Agreement (SLA) för att bidra till en mer objektiv och rättvisande bedömning av servicegraden inom lokalförsörjning.
- förtydliga vem och vilka som ska ha tillgång till databasen med information om verksamhetslokaler samt hur data ska användas.

Jönköping den 2023-10-31

DELOITTE AB

**Revsul Dedic**  
Projektledare

**Ghenoa Abbas**  
Verksamhetskonsult

# 1. Inledning

## Bakgrund

Ändamålsenliga lokaler är en väsentlig förutsättning för att kommunens olika verksamheter ska fungera. Samtidigt är lokalkostnaderna de mest betydande efter personalkostnaderna inom kommunal verksamhet. Det är därför av stor vikt att kommunen och dess verksamheter strävar efter ett högt lokalutnyttjande och kostnadseffektiva lokallösningar.

Kommunens egna och inhyrda lokaler är en stödresurs till kommunens verksamheter och lokalerna ska bidra till ändamålsenliga verksamhetsmiljöer. De kommunala verksamheternas behov av lokaler varierar över tid. Ibland handlar det om att undvika kostnader för outnyttjade lokaler. I andra fall handlar det om att minimera risken att stå utan nödvändiga lokaler när de behövs. Det är därför angeläget att ständigt tillämpa en behovsanpassad strategi för kommunens utbud av lokaler

Motala kommun, liksom flera andra kommuner, äger fastigheter och hyr in lokaler för sina skiftande behov och verksamheter. De förtroendevalda revisorerna i Motala kommun har identifierat att det föreligger risk för att kommunen inte har en effektiv och ändamålsenlig lokalhantering och att lokalutnyttjandet inte är effektivt, vilket kan leda till att verksamheterna inte når sina mål samt oönskade kostnader.

## Syfte och avgränsning

Denna förstudie/översiktlig granskning avgränsas till kommunstyrelsen och tekniska servicenämnden som ansvariga för lokal försörjningen och fastighetsförvaltningen i Motala kommun. Då detta är en förstudie/översiktlig granskning har vi i begränsad utsträckning fördjupat oss i olika delar.

## Revisionsfråga

Säkerställer kommunstyrelsen och tekniska servicenämnden en ändamålsenlig lokal försörjning med en tillräcklig intern kontroll med avseende på lokalkostnader, lokalutnyttjande och servicegraden mot hyresgäster?

## Underliggande frågeställningar\*

- Är roller och ansvarsfördelningen kopplat till lokal försörjningen och fastighetsförvaltningen tydlig och känd?
- Finns det en aktuell och uppdaterad förteckning (inkl. uppgifter) över samtliga verksamhetslokaler?
- Följs kostnader och lokalutnyttjandet på en tillräcklig och tillfredställande sätt?
- Finns tillräckliga incitament för effektivt lokalutnyttjande?
- Följs servicegraden mot facknämnd (behovsägare) upp på en tillräcklig och tillfredställande sätt och är hyresgäster nöjda med servicegraden och lokalernas ändamålsenlighet (inkl. skikt)?

*\* Underliggande frågeställningar har justerats lite i förhållande till projektplanen för att få bättre flyt, flöde och tydlighet i rapporten. Ingen fråga har dock tagit bort, endast splittrats och omformulerats.*

## Metod och granskningsinriktning

Denna förstudie/översiktlig granskning har genomförts genom dokumentstudier, nyckeltals analyser samt genom intervjuer med följande befattningshavare:

### Förstudie/översiktlig granskning har genomförts i följande faser:

- Genomförande av intervjuer
- Samla fakta/underlag genom dokumentgranskning
- Genomgång, sammanställning och analys av insamlat material.
- Framtagning av viktiga iakttagelser och rekommendationer samt svar på revisionsfråga.
- Rapportskrivning inkl. sakavstämning.
- Presentation av granskningsresultat till revisorer.

## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

### Revisionskriterier

#### *Kommunallag, (2017:725 6 kap)*

Nämnderna ansvarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige bestämt, samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Nämnderna ska även se till att arbetet med intern kontroll är tillräckligt och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

Kommunstyrelsen ska leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över de övriga nämndernas verksamhet. Kommunstyrelsen ska uppmärksammat följa de frågor som kan inverka på kommunens utveckling och ekonomiska ställning.

Reglemente samt interna regelverk och policys kopplade till granskningsområde.

### Kvalitetssäkring

Kvalitetssäkring har skett genom Deloittes interna kvalitetssäkringssystem. Rapporten har även kvalitetssäkrats av de intervjuade personerna.

## 2. Granskningsresultat

*Utifrån genomförda intervjuer och granskat material har en övergripande beskrivning av kommunens övergripande lokalkostnader och lokalutnyttjandet*

### ALLMÄNT OM LOKALFÖRSÖJNINGEN

Lokalförsörjningen i Motala kommun regleras primärt av kommunens fastighetspolicy, riktlinjer för lokalförsörjning och den tillhörande lokalförsörjningsplanen. Fastighetspolicyen, som är ett politiskt styrdokument, tillhandahåller övergripande riktlinjer för hanteringen av den samlade fastighetsprocessen. Policyen, antagen av kommunfullmäktige, gäller för alla kommunens nämnder och inkluderar även Bostadsstiftelsen Platen. Dessa riktlinjer för lokalförsörjning klargör kommunens planering, organisation och roller. De tydliggör viljeriktningen och ambitionen för lokalförsörjningen i Motala kommun. I sin tur ger lokalförsörjningsplanen en samlad översikt genom att samla information från samtliga lokalrevisioner, vilket ger en korttidsbild av kommunens aktuella behov.

På organisatorisk nivå styrs lokalförsörjningen av den gemensamma ledningsförvaltningen. Tekniska servicenämnden ansvarar för förvaltningen, medan kommunens förvaltningar fungerar som



hyresgäster.

Vidare har tekniska servicenämnden fått flera ansvarsområden som det operativa teamet på tekniska kontoret inte är fullt införstådda med, vilket resulterat i att ärenden ofta hamnar hos den gemensamma ledningsförvaltningen och lokalstrategen.

Rollen som processägare för lokalförsörjningen innehas av fastighetsägaren, som i Motala representeras av lokalstrategen. Denna roll är viktig då den med mandat från kommundirektören säkerställer att kommunens ekonomiska förpliktelser inom fastighetssektorn överensstämmer med långsiktiga lokalbehov och strategiska målsättningar.

Facknämnd (behovsägare) har i uppdrag att inför varje verksamhetsår identifiera sina behov och upprätta årlig/en lokalrevision baserat på behov och förutsättningar. Verksamhetsområde fastighet inom Tekniska servicenämnden bistår facknämnder (behovsägare) som sakkunniga.

Facknämnd (behovsägare) gör själva lokalbehovsanmälan. Lokalbehovsanmälningar hanteras av lokalgruppen på respektive förvaltning och signeras av verksamhetschef innan den når Verksamhetsområde fastighet eller strateg för vidare hantering i lokalförsörjningsprocessen.

Den lokalstyrgruppen, som leds av lokalstrategen diskuterar, bereder och lämnar förslag till beslut vidare till beslutande. Frågan hanteras först av gemensam ledningsförvaltning och dess organisatoriska funktioner dock tas samtliga beslut om investering politiskt. Utfallet av detta arbete blir en lokalförsörjningsplan på kommunövergripande nivå.

Tekniska servicenämnden är ansvariga för genomförande av det som har beslutats. Enligt de intervjuade tjänstepersoner styr lokalstyrgruppen ganska mycket genom att dem filtrerar igenom det mesta av anmälningar som kommer in.

Från de intervjuer som utförts framgick det att, trots revideringar av riktlinjerna för att klargöra specifika roller, har dessa inte helt förankrats inom organisationen.

## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

Lokalstrategen påtalar särskilt ett behov av att införa rutiner för att upprätta lokalbehovsanmälningar. Detta skulle inte bara förbättra förståelsen för de som ansöker om en ny lokal, utan även underlätta för de tjänstepersoner som bedömer dessa behovsanmälningar.

Det har framkommit att det råder viss osäkerhet kring hanteringen av lokalförslagsfrågor inom organisationen. Ett exempel är att vissa operativa frågor kopplade till lokalförslagsfrågor hamnar hos strategen, medan strategiska frågor hamnar hos fastighetsavdelningen. Dessutom finns det för närvarande inga klart definierade "team" för dessa ärenden i organisationen.

Denna osäkerhet kan troligtvis hänföras till en brist på kunskap inom organisationen om var man ska vända sig för att få stöd i dessa frågor. Denna kunskapsbrist kan också vara anledningen till vissa oklarheter gällande ansvarsfördelningen mellan fastighetsägare och förvaltare/hyresvärd. Vidare har bristen på ett enhetligt ärendehanteringssystem lyfts fram som en annan orsak till dessa problem.

## VERKSAMHETSLOKALER

### Förteckning av verksamhetslokaler

Motala Kommun använder mjukvaran Facilitate (levererad av SWG) för att hantera metadatainformation relaterad till respektive objekt. Enligt Verksamhetsområde fastighet är denna. Kompletterande ritningsunderlag finns i en separat mjukvara, som tillsammans bildar grunden för den digitala byggnadsinformationen. Parallell utveckling och förvaltning pågår för dessa mjukvaror för att säkerställa kvalitet, produktionsplanering och marknadsutveckling.

En förteckning över kommunens verksamhetslokaler finns sammanställda i två Excel-filer (se exempel i bilaga 1). Filer "Kommunägda Objekt" listar alla kommunägda lokaler med information såsom fastighetsyta, byggnadsår och ombyggnationer. Den dokumenterar även genomförda reparationer för varje objekt. Den andra filen, "Inhyrda kontrakt", listar lokaler med externa hyresvärdar och detaljer hyresavtal.

Verksamhetsområde fastighet bekräftar att ajourhållning av fastighetsdatabasen är ett fortlöpande arbete. För kärnobjekt inom kommunen finns god kontroll, men det har observerats avvikelser på rums- och komponentnivå. Ett initiativ påbörjades under Q2 2023 för att uppnå fullständig kontroll på

komponentnivå, ett arbete som beräknas pågå i 2-3 år. Samtidigt arbetar man med inbyggda processer för att minska risken för metadatafel.

Enligt Verksamhetsområde fastighet pågår det också en större uppdatering för mer exakthet, särskilt eftersom kommunen besitter äldre, inskannade dokument från 70-talet som inte nödvändigtvis representerar aktuell status.

En revidering av anläggningsregistret är också på gång. Enheten har initierat en plan för att förbättra databasen på komponentnivå, vilket förväntas ta 2-3 år.

Lokalstrategen framhåller att kommunen saknar effektiva verktyg för hantering av lokaler och system för objektförteckningar, vilket gör informationssökning tidskrävande och komplex.

### Externa kontrakt

I den aktuella förteckningen över inhyrda kontrakt som finns i Excel-filen, "Inhyrda kontrakt", inkluderas uppgifter som fastighetsbeteckning, adress, hyresgäst, hyresvärd, avtalstid, sista uppsägningstid, angiven yta samt årlig hyra för 2023.

Vid vår översiktliga granskning kunde vi konstatera att det för närvarande finns 240 externa kontrakt som tillsammans utgör en yta av 93 000 m<sup>2</sup> inhyrda lokaler. Den totala hyreskostnaden för 2023, exklusive sex moduler från Expandia Moduluthyrning AB, uppgår till 102,4 mnkr. Socialnämnden och Bildningsnämnden hyr den största delen av dessa ytor från diverse hyresvärdar.

#### *Socialnämnden:*

- Hyr 150 lokaler från 12 olika hyresvärdar.
- Total hyrd yta: 59 449 m<sup>2</sup>.
- Total årlig hyreskostnad: 65,4 mnkr (cirka 1010 kr/m<sup>2</sup>).
- Största hyresvärd: Bostadsstiftelsen Platen (130 lokaler, 44 239 m<sup>2</sup>, 41 mnkr/år, 1034 kr/m<sup>2</sup>).

#### *Bildningsnämnden:*

- Hyr 38 lokaler från 10 olika hyresvärdar.
- Total hyrd yta: 24 506 m<sup>2</sup>.
- Total årlig hyreskostnad: 25,4 mnkr (cirka 1037 kr/m<sup>2</sup>).
- Största hyresvärd: Fogelvik Nordväst AB, Bostadsstiftelsen Platen samt Luxora Fastigheter AB.

## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

- Hyr 7 moduler från Expandia Moduluthyrning AB. Det saknas uppgifter om yta för samtliga 7 och hyreskostnad för 6 av dessa moduler för 2023. En moduls årliga hyra anges till 700 tkr.

### Övriga nämnder och verksamheter:

- Hyr en sammanlagd yta av 9250 m<sup>2</sup> från 9 olika hyresvärdar.
- Total hyreskostnad: 12,5 mnkr, vilket utgör 1346 kr/m<sup>2</sup>.
- Största hyresvärden: Sjöstaden Motala Fastighetsutveckling AB med 4010 m<sup>2</sup> för en kostnad av 1851 kr/m<sup>2</sup>.

Verksamhetsområde fastighet förvaltar kommunens externa hyreskontrakt. Verksamhetsområde fastighet har en dedikerad förvaltare som förvaltar de externa hyreskontrakt. De extra administrationskostnader för förvaltningen av externa hyreskontrakt finansierats genom ett påslag (1,5%) externhyra. Detta är dock inte längre aktuell sedan kommunen införde anslagsfinansiering.

En insikt från Verksamhetsområde fastighet är att kommunen tidigare prioriterade lägre kontraktskostnader framför en helhetssyn. Detta har resulterat i att osynliga kostnader, såsom underhåll och reparationer, faller på kommunen. Specifika arbetsmiljörelaterade brister har också blivit en kostsam utmaning. För att adressera detta har enheten inlett en granskning av befintliga externa avtal inför framtida omförhandlingar.

### Egna lokaler

Förteckningen över Motala kommuns egenägda lokaler presenterar detaljerad information för varje objekt. Denna information inkluderar:

- Adress
- Hyresvärd
- Ytuppgifter: Bruksarea (BRA), Nettoarea (NTA) och Fastighetsyta
- Ålder: Byggår samt eventuellt ombyggnadsår
- Drivmedelskostnad: El, Fjärrvärme, Olja, Pellets

En översiktlig genomgång av kommunens egenägda lokaler indikerar en total yta om 222 891 m<sup>2</sup> (BRA1) fördelat enligt följande:

<u>Verksamhetsområde</u>	<u>Yta</u>
Skolverksamhet	138 860 m <sup>2</sup>
Vård och Omsorg	21 812 m <sup>2</sup>
Fritid och Kultur	37 705 m <sup>2</sup>
Förvaltningsfastigheter	17 569 m <sup>2</sup>
Övriga lokaler	6 945 m <sup>2</sup>

Det framgår att de egenägda lokalerna representerar över 71% av kommunens totala lokalyta (inklusive externa lokaler). Ett viktigt iakttagande är dock att förteckningen över externa lokaler inte tydligt specificerar om angiven yta avser BRA, NTA eller något annat ytmått. Detta medför en osäkerhet och risk att jämförelser mellan egenägda och externa lokaler inte är helt korrekta.

## LOKALKOSTNADER

### Fördelningsmodell och budget i Motala kommun

Motala kommun införde 2023 en anslagsfinansieringsmodell, efter att under en längre tid ha tillämpat ett internhyressystem. Syftet med denna nya modell var att minska administration och relaterade kostnader. Dock uttrycker intervjuade personer tvivel om att denna avsikt har uppnåtts. I denna modell belastas inte den Facknämnd (behovsägare) eller hyresgästen med direkta lokalkostnader. I stället tilldelas tekniska servicenämnden central budget avseende lokalförvaltning, inklusive drift, underhåll och återinvesteringar, från finanskontoret. Ekonomihanteringen administreras centralt av gemensam ledningsförvaltning (GLF).

Denna finansieringsstruktur gör att varken facknämnd (behovsägare), förvaltning eller hyresgäst får insyn i de faktiska kostnader som är associerade med de lokaler de använder. Både Verksamhetsområde fastighet och lokalstrategen ser detta som problematiskt då det kan leda till att kommunens lokaler uppfattas som en kostnadsfri nyttighet.

### Kostnadsuppföljning och -fördelning

Kostnader som rör egna lokaler kategoriseras och följs upp baserat på inköpsområden. Under intervju med fastighetschefen klargjordes att lokalkostnader fördelas enligt följande kategorier:

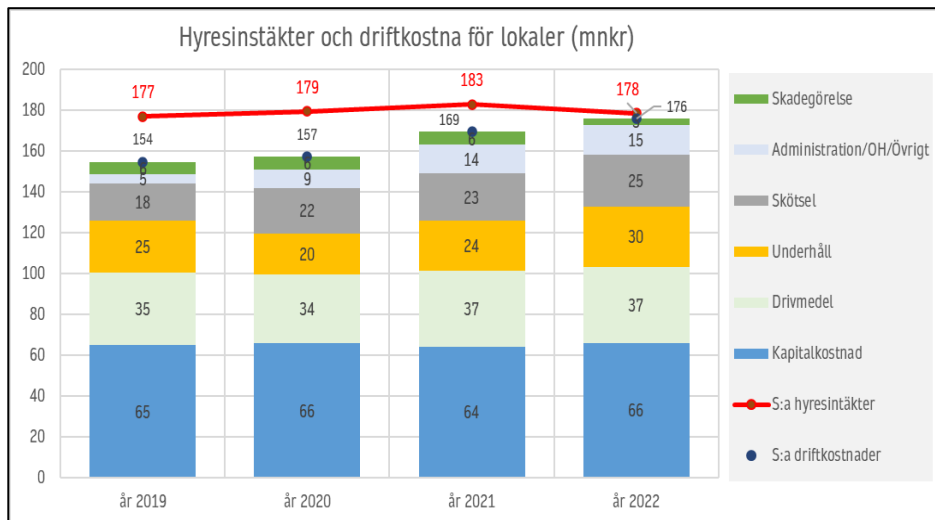
- Kapitalkostnader: Hanteras centralt och belastar endast Fastighetsförvaltningen.

## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

- Underhållskostnader: Inkluderar planerat och felavhjälpanande underhåll.
- Reinvestering: Rör byten av komponenter på en 1 till 1 basis.
- Driftkostnader: Delas upp i energikostnader (såsom fjärrvärme, el, olja och pellets) samt övriga driftkostnader (inkl. skötsel, sophantering, förbrukningsmaterial, administration, försäkring etc.).

För en djupare insikt i lokalkostnaderna, begärde vi och erhöll en resultaträkning avseende driftkostnaden för lokaler från fastighetsförvaltningen. I bilaga 2 presenteras en resultaträkning för 2022. Kostnadsposter har grupperats i sex huvudkategorier. Figur 1 nedan redovisar kostnadsfördelning och utveckling mellan 2019 och 2022, exklusive reinvesteringar och andra investeringar. Utifrån erhållit material är det svårt att avgöra vilken andel av kostnaderna som relaterar till inhyrda lokaler.

Figuren visar att totala driftkostnader har ökat med 14% (ca 2 mnkr) från 2019 till 2022. Under samma period har hyresintäkterna förblivit oförändrade. De kostnader som ökat mest är administration/OH, tillsyn/skötsel samt felavhjälpanande underhåll. Å andra sidan har kostnader för planerat underhåll och skadegörelse minskat.



Figur 1: (Källa: Interna uppgifter)

## Uppföljning av lokalkostnader

Iakttagelser från dokumentgranskning och intervjuer visar på att systematisk uppföljning av lokalkostnader delvis saknas inom Motala kommun. Uppföljningen som sker är huvudsakligen kopplad till den årliga budgetprocessen. Under denna process används nyckeltal i enlighet med REPAB (branschliteratur för fastighetsrådgivning och fastighetsunderhåll), vilket Verksamhetsområde fastighet tar tillvara på för uppföljningsändamål. Vid framtagning av detaljbudget görs en fördelning av kostnader utifrån fastställda anslag, som sedan fördelas vidare till respektive förvaltningsportfölj.

På månadsbasis genomför varje förvaltare tillsammans med sin ekonom en genomgång av budgeten. Målet är att spåra nettoresultatet mellan intäkt och kostnad. Resultatet av denna uppföljning rapporteras sedan till fastighetschefen. För att ge en överblick av läget samlas denna information in av ekonomen på fastighetsavdelningen inför månadsprognoser. Alla värderingar tar hänsyn till livslängd och insatt kapital.

Verksamhetsområde fastighet uppger att kommunen använder sig av systemen Faciliate och Hypergene, samt en Excel-fil, för att hantera och följa upp lokalkostnaderna. Däremot är lokalkostnader inte uppdelade efter förvaltning, hyresgäst eller enskilda objekt. Detta beror på utmaningar kopplade till specifiering av kostnader per förvaltning och objekt. Därmed följs upp och redovisas lokalkostnader i nuläget som en klumpsumma på en övergripande nivå i den kommunala budgetstrukturen.

Före införandet av anslagsfinansiering 2023 hanterades dessa av flera köpande förvaltningar på ett övergripande plan. Noteras bör att den faktiska användaren av lokalerna inte tar del av hyreskostnaden.

För närvarande finns ingen formell jämförelse av lokalkostnader med riksgenomsnittet eller andra liknande kommuner. Det finns inte heller något beslutat nyckeltal som ska styra kostnaden kopplat mot invånare eller brukare. Det finns i nuläget inga underlag som påvisar hur Motala kommun ligger till kostnadsmässigt jämfört med riket.

Lokalstrategen indikerar dock att Motala kommun generellt har förhållandevis låga lokalkostnader, vilket kan bero på att kommunen äger merparten av sina lokaler. Även om många lokaler är avbetalade är många av dessa lokaler gamla och behöver omfattande underhåll/renoveringar. I intervjuer

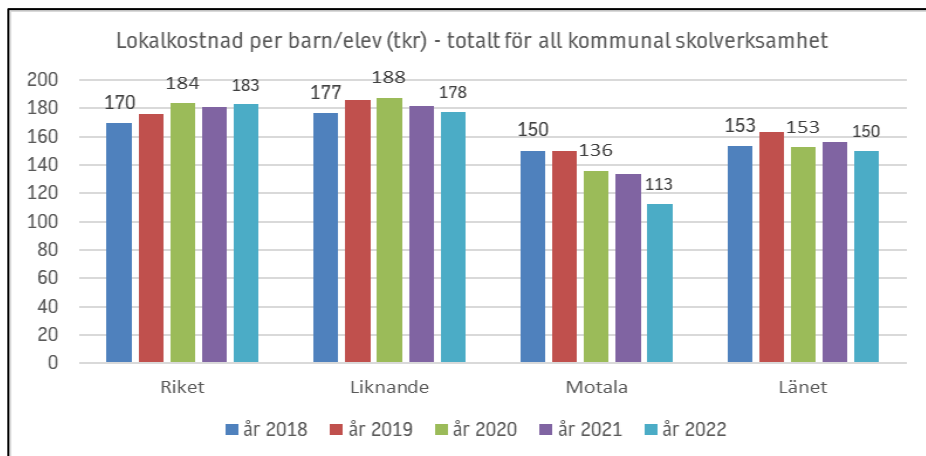
## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

ifrågasätts även konteringen av lokalkostnader i ekonomisystemet. Det finns en uppfattning om att dessa baserades mer på "känsla" än konkreta siffror.

För att bilda oss en uppfattning om Motala kommuns lokalkostnader i relation till andra kommuner, har vi sammanställt lokalkostnaden per barn/elev inom förskolan, grundskolan och gymnasieskolan. Denna jämförelse baseras på officiella uppgifter från Motala kommun, samtliga kommuner, Östergötlands län och andra jämförbara kommuner. Skolverksamheten valdes eftersom den utgör en betydande del av kommunens lokalkostnader. Resultaten av denna jämförelse återfinns i Figur 2.

Det är viktigt att framhålla att resultaten i Figur 2 bör tolkas med försiktighet. Det är en övergripande sammanställning som medför osäkerhetsfaktorer. Bland annat hur Motala kommun rapporterar sina kostnader och att kostnaden uttrycks per elev/barn.

Trots dessa osäkerhetsfaktorer ger resultaten en indikation på hur Motala kommuns lokalkostnader står sig i relation till de jämförda kommunerna. Med beaktande av de ovan nämnda osäkerheterna konstaterar vi att Motala kommun har avsevärt lägre lokalkostnader jämfört med andra kommuner. Skillnaden kan på skolnivå motsvara flera miljoner kronor. Detta resultat överensstämmer med uppgifter vi erhållit under intervjuer, där det påpekats att Motala har relativt låga lokalkostnader.



Figur 2 (Källa: Egen beräkning med utgångspunkt i officiella uppgifter)

Vid intervjuer med representanter från Verksamhetsområde fastighet framkom att det inom enheten finns en god insikt om underhållsbehov och ackumulerade underhållskostnader. Dock tyder det på att denna insikt inte är tillfredsställande dokumenterad. En investeringsplan finns från 2020, vilken grundas på hypotetiska antaganden och innefattar aspekter som bokfört värde, byggår, eventuella om- eller tillbyggnadsår samt om det finns riskkonstruktioner. Dessa aspekter har värderats per kvadratmeter och inkluderar rekommendationer kring att behålla eller riva byggnaden. Den totala värderingen i investeringsplanen uppgår till 1,7 miljarder kronor. De intervjuade framförde att denna plan skulle kunna förbättras genom tillägg av parametrar som ändamålsenlighet och energistatus.

## LOKALUTNYTTJANDE

### Uppföljning och utvärdering av lokalutnyttjandet

I samband med vår granskning av hur Motala kommun följer upp och utvärderar sitt lokalutnyttjande framkom flera aspekter som bör beaktas. Flera av de intervjuade respondenterna belyste att styrningen av lokalutnyttjandet, utifrån givna nyckeltal, saknar tydlig klarhet. Dessutom kan dessa nyckeltal vid vissa tillfällen vara svåra att jämföra. Denna osäkerhet i uppföljningen accentueras av avsaknaden av en tydlig uppföljningsprocess som speglar det aktuella nuläget.

Lokalförsörjningsplanen, som revideras årligen, återspeglar de kortsiktiga och långsiktiga behoven inom lokalutnyttjandet. Trots detta, finns ingen överenskommen och systematisk uppföljning som regelbundet granskar effektiviteten i de befintliga lokalerna. Inom skol- och förskole sektorn används exempelvis nyckeltal som m<sup>2</sup> inomhusyta och m<sup>2</sup> utomhusyta i funktionsprogram vid nybyggnation eller större renoveringsprojekt. Dessa nyckeltal blir dock inte regelbundet uppföljda på ett koordinerat vis.

Fastighetschefen framhävde under intervjun att det kan vara så att lokalutnyttjandet granskas under mer strukturerade former. Om så är fallet, saknas dock en tydlig kommunikation till fastighetsförvaltningen om detta.

### Incitament

Utifrån både vår genomgång och återkoppling från Verksamhetsområde fastighet verkar det saknas tydliga och starka incitament för hyresgäster att effektivt utnyttja tillgängliga lokaler.

## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

Visserligen finns det kreativa lösningar på chefsnivå, men dessa tenderar att fokusera på vad som är bäst för den enskilda enheten snarare än hela organisationen. Detta innebär dock att kommunens övergripande perspektiv på lokalförsörjning ibland kompromissas.

Det påpekas i intervjuer att det finns en brist på enhetligt tänkande kring hur lokaler bäst kan samutnyttjas. I stället för att samköra användningen av lokaler, särskilt inom förskolan, tenderar det att efterfrågas nya lokaler för varje enskild enhet. Kommunen består av många små enheter, och genom bättre samordning av resurser skulle ekonomiska besparingar kunna uppnås, exempelvis när det gäller måltidsleveranser, städning och fastighetsdrift.

Intervjuade personer upplever att nämnderna ofta inte ser kostnaden för lokalerna i sina budgetar. De ser sina lokaler som en given "fri resurs" snarare än en kostnad. Det råder en förväntan att kommunen ska lösa lokalfrågan utan större involvering från förvaltningens sida. Hyresgäster tenderar att förvänta sig att kommunen enkelt ska tillhandahålla lämpliga lokaler utan att reflektera över de bakomliggande ekonomiska eller logistiska aspekterna. Denna uppfattning leder till en brist på intresse och förståelse kring effektivt lokalutnyttjande.

Detta förhållningssätt är särskilt påtagligt inom skolsektorn. Skolledningen tenderar att inte prioritera hur verksamhetsplanering och elevprognoser kan påverka effektiviteten i lokalutnyttjandet. Ett illustrativt exempel på detta är hur bildningsnämnden baserar sina lokala behov på korta prognoser, vilket kan leda till snabba och ibland ogenomtänkta förändringar.

De intervjuade har även framhållit att det nuvarande systemet riskerar att avlägsna incitamenten för effektivt lokalutnyttjande från de som faktiskt driver verksamheterna. Ett förslag som framkommit är att överföra större ansvar till individer på ledande positioner, såsom rektorer, för att främja effektivt lokalutnyttjande. Utan detta ansvar tenderar verksamhetsledare att prioritera sin egen enhets omedelbara behov framför ett mer kostnadseffektivt och hållbart lokalutnyttjande.

## SERVICEGRANDEN & KUNDNÖJDHETEN

### Service Level Agreement (SLA).

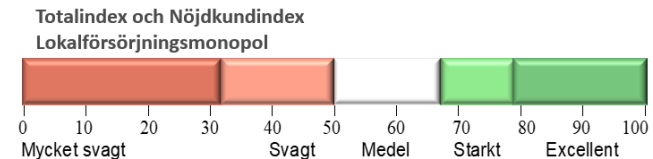
Enligt uppgifter finns det inget formellt Service Level Agreement (SLA) mellan hyresvärd och hyresgäster. SLA utgör en överenskommelse om förväntningar utifrån serviceperspektivet mellan

hyresvärd och hyresgäst. Även om det finns gränsdragningslistor som reglerar ansvaret för skötsel, reparation och underhåll av lokaler, bidrar avsaknaden av en SLA till svårigheter i att objektivt mäta och jämföra den faktiska servicegraden. Samtidigt öppnas det upp möjligheten för egna tolkningar.

### NKI-enkät (Nöjdhetsindex)

Motala kommun genomför årligen en NKI-enkät (Nöjdhetsindex) i samarbete med den externa partner Evimetrix. Enkätens syfte är att bedöma hyresgästernas värderingar av sin fysiska miljö och fastighetsservicen. I undersökningen ställs i huvudsak frågor på en skala från 1-9 samt ett "vet ej" alternativ. 1 är lägsta betyg och 9 är högsta betyg. Svaren som lämnats räknas emellertid om till betyg på en skala från 0-100. Resultatet NKI-undersökningen sammanställs i form av en mätsticka, se nedan.

### Mätsticka, 100-gradig betygsskala, obs skalan anger betyg inte andelar (%)



	Mycket svagt	Svagt	Medel	Starkt	Mycket starkt
Lokalkvaliteter	< 35	35-50	50-65	65-70	> 70
Kundvård & personlig service	< 55	55-65	65-70	70-75	> 75
Kunddialog	< 40	40-50	50-60	60-70	> 70
Skötsel	< 40	40-50	50-60	60-70	> 70
Felanmälan	< 55	55-65	65-70	70-75	> 75

Evimetrix

I senaste undersökningen svarade 109 av 164 tillfrågade personer, vilket motsvarar en svarsfrekvens på 67,7%. Motala kommun hamnade i nedre kvartilen gällande ändamålsenlighet av lokaler jämfört med andra kommuner. Bland de vanligaste orsakerna till missnöje märks bristfälliga utredningar vid

Utifrån resultat av NKI undersökningar arbetar fastighetsförvaltningen med interna workshops tillsammans förvaltare i syfte att prioritera åtgärder. Detta i syfte att lägga energi på rätt saker och öka kundnöjdheten, som är ett internt mål inom verksamhetsområdet fastighet.

## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

Evemetrix är ett bolag som hjälper förvaltningen med att standardisera NKI, kopplat till "sammanslagningar" i ca 90 kommuner för att göra det jämförbart.

### Husmöten

Verksamhetsområde fastighet håller regelbundna husmöten där dialog med hyresgäster förs på enhetsnivå. Dessa möten syftar till att stärka relationerna och förbättra förståelsen för hyresgästernas behov. Under dessa sessioner presenteras kommande åtgärder och diskussioner om hur man tillsammans kan lösa eventuella problem.

### Lokalrevision

En genomgång av årliga lokalrevision visar att flera nämnder uttrycker oro över lokalernas ändamålsenlighet. Flera påpekanden har gjorts kring nuvarande undermåliga och icke ändamålsenliga lokaler. Kommunens beroende av 70- och 80-talslokaler, som inte möter dagens standard, förvärrar situationen. Dessutom har kommunen haft stora barngrupper under några år, vilket resulterat i en brist på adekvata lokaler och en ökad användning av paviljonger.

De intervjuade menar att den upplevda låga servicegraden kan hänföras till hyresgästernas högre förväntningar, som kanske överskrider vad som faktiskt är inkluderat i leveransen. En bristande kunskap om vad man kan förvänta sig av hyresvärden nämns som en tänkbar orsak till detta.

## Bedömning

[Är roller och ansvarsfördelningen kopplat till lokalförsörjningen och fastighetsförvaltningen tydlig och känd?](#)

Vår samlade bedömning är att roller och ansvarsfördelningen kopplat till lokalförsörjningen och fastighetsförvaltningen är till stor del tydlig och känd.

Vår bedömning grundar sig i nedanstående underlag/iakttagelser/observation:

Motala kommuns lokalförsörjning styrs av bestämda riktlinjer och en medföljande lokalförsörjningsplan. Dessa riktlinjer ger klarhet i hur planering, organisation, och roller bör utformas, och de anger riktningen och målen för kommunens lokalförsörjning.

Trots att det finns definierade strukturer upplevs det som att det råder en viss otydlighet i processen. Ett skäl är att flera olika funktioner och individer har ansvar för olika delar av lokalförsörjningen. Denna mångfald av involverade aktörer kan ibland leda till komplikationer. Det har exempelvis uppkommit

oklarheter kring ansvarsfördelningen av kostnader kopplade till fastighetsförvaltning och underhåll. Trots att det existerar gränsdragningslistor för ansvar och uppgifter har dessa inte reviderats i ljuset av en nyligen ändrad finansieringsmodell. Detta resulterade i ekonomisk osäkerhet under våren.

För att skapa större tydlighet, effektivitet och nöjdhet hos hyresgästerna bör en översyn och förtydligande av tekniska servicenämndens mandat och ansvarsområden göras. Vidare, förankring av de övergripande styrdokumenterna bland samtliga inblandade aktörer i lokalförsörjningsprocessen förbättras.

[Finns det en aktuell och uppdaterad förteckning \(inkl. uppgifter\) över samtliga verksamhetslokaler?](#)

Vår samlade bedömning är att förteckningar över verksamhetslokaler är till viss del aktuella och uppdaterade.

Vår bedömning grundar sig i nedanstående underlag/iakttagelser/observation:

Inom ramen för denna granskning har vi inte kunnat fullt ut bedöma aktualiteten i de förteckningar som erhöles (som framgår av de två Excel-filerna) på grund av att det saknas information om när dessa senast uppdaterades. Verksamhetsområde fastighet informerade oss om att, trots vissa avvikelser på rums- och komponentnivå, det finns en relativt god kontroll när det kommer till kommunens kärnobjekt.

Vi har även fått information om att uppdatering av objektdata påbörjades under andra kvartalet 2023. Arbetet med uppdateringen kommer att intensifieras under tredje och fjärde kvartalet 2023. Målet, som Verksamhetsområde fastighet uttryckt det, är att inom en två till treårsperiod ha fullständig kontroll ned till varje enskild komponentnivå.

För att säkerställa en effektiv och korrekt lokalförsörjning i framtiden kan det vara av vikt att viktiga dokument regelbundet uppdateras, och att den senaste uppdateringstidpunkten tydligt anges i samtliga relevanta underlag. Detta skulle underlätta för såväl interna som externa granskningar och bedömningar.

[Följs kostnader och lokalutnyttjandet på en tillräcklig och tillfredställande sätt?](#)

Vår samlade bedömning är att det till liten del sker en tillfredställande uppföljning av lokalkostnader och lokalutnyttjandet.

## Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

Vår bedömning grundar sig i nedanstående underlag/iakttagelser/observation:

I Motala kommun följs upp och övervakas lokalkostnaderna på en övergripande nivå snarare än på individuell förvaltnings-, hyresvärd- eller objektbasis. Detta leder till en utmaning när det gäller att ge en detaljerad bild av kostnader och deras utveckling per specifik hyresvärd eller objekt. Även om det finns möjlighet att göra uppskattningar skulle detta kräva en betydande arbetsinsats, och resultaten skulle ändå vara baserade på informerade gissningar.

Både intervjuer och vår omfattande genomgång av offentliga uppgifter tyder på att Motala kommun har jämförelsevis låga lokalkostnader. Denna ekonomiska fördel kan delvis tillskrivas att kommunen äger en stor del av sina lokaler. Dessutom har många av dessa lokaler redan skrivits av, vilket innebär minskade kapitalkostnader. Dock visar uppgifterna att flertalet av dessa lokaler är slitna och i bristfälligt skick, vilket pekar på ett stort behov av underhåll och reinvesteringar.

Det är vår bedömning att Motala kommun bör införa förbättrade rutiner för uppföljning av lokalkostnader. En jämförelse med andra kommuner, kombinerat med mer systematisk dokumentation över underhållsbehov, kan ge en klarare bild av kommunens ekonomiska ställning i förhållande till sina fastighetsinnehav.

För att uppnå en mer effektiv styrning av lokaler bör kommunen utveckla en konsekvent uppföljningsprocess för lokalutnyttjande. En regelbunden kommunikation till alla intressenter, inklusive fastighetsförvaltningen, angående alla analyser och beslut som rör lokalanvändning skulle också vara fördelaktig.

Finns tillräckliga incitament för effektivt lokalutnyttjande?

Vår samlade bedömning är att det inte finns tillräckliga incitament för effektivt lokalutnyttjande.

Vår bedömning grundar sig i nedanstående underlag/iakttagelser/observation:

Granskningen av Motala kommuns lokalförsörjning påvisar att det saknas tillräckliga incitament för förvaltningen och verksamheterna att använda sina lokaler på ett effektivt sätt. För närvarande verkar den enskilda lojaliteten vara det primära incitamentet för effektivt lokalutnyttjande. Denna brist på incitament, kombinerat med ett otillräckligt ägarskap och en bristande förståelse och medvetenhet, förstärks av att kommunstyrelsen inte ställer konkreta och tydliga krav på effektiv lokalförsörjning.

Därmed ökar risken för att lokaler inte används så effektivt som möjligt. En bidragande faktor till denna situation kan vara att kommunens nuvarande lokalkostnader är relativt låga.

Kommunen bör noggrant utvärdera ovannämnda iakttagelser och överväga att vidta åtgärder för att optimera lokalutnyttjandet. Genom detta kan kommunen säkerställa en mer ekonomiskt hållbar förvaltning.

Följs servicegraden mot facknämnd (behovsägare) upp på en tillräcklig och tillfredställande sätt och ör hyresgäster nöjda med servicegraden och lokalernas ändamålsenlighet (inkl. skikt)?

Vår samlade bedömning är att servicegraden mot facknämnd (behovsägare) till viss del följs upp på ett tillräckligt och tillfredställande sätt. Vår samlade bedömning är dock att verksamheterna till liten del är nöjda med servicegraden och lokalernas ändamålsenlighet (inkl. skikt)?

Vår bedömning grundar sig i nedanstående underlag/iakttagelser/observation:

I granskningen framkommer att lokalförsörjningens servicegrad och nöjdhet utvärderas genom diverse metoder: NKI-enkäter, workshops och genom lokalrevisioner. Dessa metoder reflekterar en subjektiv bedömning av den upplevda servicegraden. Vi ser en potentiell risk i denna metodik, då den kan präglas av ett förväntningsgap mellan hyresvärd och hyresgäst. Ett införande och uppföljande av en Service Level Agreement (SLA) kan bidra till en mer objektiv och rättvisande bedömning av servicegraden inom lokalförsörjning.

Data från NKI-enkäter, beskrivningar i lokalrevisioner och insikter från intervjuer indikerar en viss missnöjdhet bland hyresgäster gällande såväl servicegrad som lämpligheten av befintliga verksamhetslokaler. I avsaknad av en klar och formell överenskommelse, exempelvis i form av en SLA, och med beaktande av möjliga förväntningsklyftor, anser vi det utmanande att objektivt och korrekt bedöma servicegrad och nöjdhet. Trots detta, verkar det klart att det finns ett behov av att förbättra både servicegraden och tillhandahållandet av ändamålsenliga verksamhetslokaler.

# Bilagor

## Bilaga 1 – Inhyrda kontrakt och kommunägda objekt

Inhyrda kontrakt					
Fastighetsbeteckning	Adress (förv.obj)	Förv. obj	Inhyrt kontrakt	Nyttjare	Användning
Bagaren 3	Bispotalagatan 11	19801	IHB3-9	S	Soc verks , kontor
Bagaren 3	Urban Hjärnes väg 6	19707	IHB3-0810	B	Kultuskolan
Bagaren 3	Bispotalagatan 11	19801	IHB313A02	S	Soc verks , kontor
Bagaren 3	Bispotalagatan 11	19801	IHB316A01	S	Soc verks , kontor
Bagaren 4	Bispotalagatan 9	19809	IH405401082	S	MiniMaria Ungd. hälsa
Bagaren 4	Bispotalagatan 9 C	19809	IH405421011	S	Våld i nära relation
Bergstrollet 2	Trollbergsgatan 15	19402	IH14655060	S	Demensboende, Solbac
Bergstrollet 2	Trollbergsgatan 15	19402	IH14655061	S	Demensboende, Solbac
Björkbladet 3	Syréngatan	19102	IH15215050	S	Gruppboende (bost)
Björkbladet 3	Syréngatan	19102	IH15215051	S	Gruppboende
Bomullen 4	Styvingevägen 22 B	19105	IH14232055	S	Gruppboende
Bomullen 4	Styvingevägen 22 B	19105	IH14232056	S	Gruppboende
Bomullen 4	Styvingevägen 22 B	19105	IH14234105	S	Gruppboende
Bomullen 4	Styvingevägen 22 A	19105	IH14232050	S	Gruppboende
Bomullen 6	Kråkrisstigen 1	19603	IH14254920	B	Förskola Ekparken
Bomullen 6	Kråkristsvägen 14	19612	IH14254112	B	Öppen förskola
Brunneby-Hälla 1:113	Boregatan 3 d	19301	IH18104626	S	Kontor hemtjänst
<b>Brunneby-Hälla 1:173</b>	<b>Erstorspsvägen</b>	<b>19706</b>	<b>IH17073</b>	<b>B</b>	<b>Moduler tf fsk Hällalunc</b>
Brunneby-Hälla 1:196	Hamnvägen, Husbygården	19403	IH18905004	S	SÄBO
Brunneby-Hälla 1:196	Hamnvägen, Husbygården	19403	IH18905005	S	SÄBO
Brunneby-Hälla 1:7	Husbyvägen 13	19705	IHL12011	B	Bibliotek
Cykelstyret 1	Kalkstensvägen 1	19101	IH18445081	S	Gruppboende
Cykelstyret 1	Kalkstensvägen 1	19101	IH18445080	S	Gruppboende
Cykelstyret 2	Kalkstensvägen 2c	19606	IH18434001	B	Skola
Cykelstyret 2	Kalkstensvägen 2c	19606	IH18435082	S	Gruppboende
<b>Cykelstyret 2</b>	<b>Kalkstensvägen 2c</b>	<b>19606</b>	<b>IH18091</b>	<b>B</b>	<b>Moduler Bråstorp sk</b>

## Kommunägda objekt

Förv.objekt	Förvaltningsobjektsbenämning	Adress	Antal verksamhetsbyggnader	NTA	BRA	Fastighetsyta	Byggnadsår
10111	Mariebergsskolan	Mariebergsgatan 1	3, varav 2 ihopbyggda	11305,5	11964	30768	1978
10112	Råsnässkolan	Råsnässvägen 16	endast 2 skyddsrum			27482	1973
10121	Södra skolan	Strandvägen 18	7, varav 2 ihopbyggda	8604,5	9252	27604	1917
10122	Charlottenborgsskolan	Lustigkullevägen 46	1 skyddsrum			23710	1963
10126	Fågelsta skola (ink.fsk)	Västra Stenbyvägen 5	1	2162	2488	7763	ca.1950
10131	Skolgårda skola	Vagnsgatan 20	7, varav 3 ihopbyggda	8483,9	10019	31851	1907
10133	Nykyrka skola (ink.fsk)	Nykyrka skola	4, varav 2 ihopbyggda	1508	1603	27518	1958
10134	Godegård skola	Hökavägen 14	2	1421	1518	30962	1957
10135	Karlslund skola (ink.fsk)	Offerbyvägen 3	4, varav 3 ihopbyggda	1474	1544	12972	ca 1900
10141	Zederslundsskolan	Prinsgatan 3	2	7293,5	7706	12885	1942
10142	Norra Skolan	Lasarettsgatan 17	4, varav 2 ihopbyggda	5954	6307	15113	1917
10145	Smedsby skola (ink.fsk)	Illersjövägen 32	2, ihopbyggda	1525	1659	15412	1951
10146	Vätternskolan (ink.fsk)	Ulaxgatan 57C	1	4540,3	4902	10291	1980
10181	Hällaskolan	Fågelsjövägen 2	8, ihopbyggda	7231,3	7704	23400	1965
10182	Bergvallaskolan	Skolgatan 5	3, varav 2 ihopbyggda	2495	2692	7869	1943
10183	Dansätterskolan (ink.fsk)	Falkgatan 3	4, ihopbyggda	3422	3528	18323	1985
10184	Klockrike skola (ink.fsk)	Klockrike skola 215	2	1455	1573	10634	1914
10185	Tjällmo skola	Länsvägen 55	1	1154	1411	22820	1920
10186	Fornåsa skola	Kvarngatan 10	3	2308	2404	27917	1972
10191	Österstad skola (ink.fsk)	Kastbergvägen 1	3, varav 2 ihopbyggda	995	1058	6386	1991
12401	Högerkroken, särskild undervisningsgrupp	Högerkroken 37&39	2, ihopbyggda	285	299	1047	1981
15180	Tjällmo Bygdegård	Länsvägen 55	1, eg.2 ihopbyggda	2099,7	2197		1959

Lokalkostnader och lokalutnyttjandet

Bilaga 2 - Exempel resultaträkning - fastighetsförvaltningen

<b>Aktivitet</b>						
<b>År: 2022 Period: December Konto: Resultaträkning (ERP) Ansvar: Fastighetsförvaltning Verksamhet: Verksa</b>						
<b>Aktivitet</b>	<b>Utfall Jan- Dec 2021</b>	<b>Budget Jan - Dec 2022</b>	<b>Avvikelse Jan - Dec 2022</b>	<b>Utfall Jan- Dec 2022</b>	<b>Budget helår 2022</b>	<b>Prognosavvikelse helår</b>
4102 - Åtgärder pga snö		1 114,9	-84,5	1 199,4	1 114,9	1 114,9
4111 - Tillsyn/skötsel/serviceko		15 018,5	-946,0	15 964,6	15 018,5	15 018,5
4112 - Tillsyn/skötsel/ F-servic		4 298,7	-267,2	4 566,0	4 298,7	4 298,7
4113 - Tomtmark o yttre renhålln		1 245,4	818,2	427,2	1 245,4	1 245,4
4114 - Sophantering		1 757,7	-952,6	2 710,3	1 757,7	1 757,7
4115 - Förbrukningsmaterial		911,6	-81,0	992,7	911,6	911,6
4116 - Lokalvård		344,2	54,6	289,6	344,2	344,2
4122 - Felavhjälpande underhåll		16 810,7	-590,2	17 400,8	16 810,7	16 810,7
4123 - Försäkringsskador		339,4	339,4		339,4	339,4
4124 - Skadegörelse		759,7	-520,3	1 279,9	759,7	759,7
4130 - Planerat underhåll		13 588,4	1 344,7	12 243,7	13 588,4	13 588,4
4151 - Värmekostnader		15 762,4	1 143,1	14 619,3	15 762,4	15 762,4
4152 - Elenergi kostnader		20 331,0	702,7	19 628,3	20 331,0	20 331,0
4153 - Vatten- och avlopp		2 986,3	119,9	2 866,4	2 986,3	2 986,3
4160 - Adm OH inkl skatt/förs		13 703,7	-196,9	13 900,6	13 703,7	13 703,7
4161 - Skadeförebyggande åtg		1 236,2	-589,9	1 826,2	1 236,2	1 236,2
4170 - Kapitalkostnader		66 004,5	-86,0	66 090,5	66 004,5	66 004,5
<b>Summa Driftskostnader lokaler</b>		<b>176 213,3</b>	<b>207,9</b>	<b>176 005,4</b>	<b>176 213,3</b>	<b>176 213,3</b>
1401 - Månad		-173 271,9	1 174,7	-174 446,6	-173 271,9	-173 271,9
1402 - Kvartal		-3 823,7	-740,0	-3 083,7	-3 823,7	-3 823,7
1403 - Halvår			2,0	-2,0		
1404 - Helår		-101,2	735,6	-836,8	-101,2	-101,2
<b>Summa Hyresdebitering</b>		<b>-177 196,8</b>	<b>1 172,3</b>	<b>-178 369,1</b>	<b>-177 196,8</b>	<b>-177 196,8</b>



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 225,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on [LinkedIn](#) or [Twitter](#).

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.