Åsa Rönnmark Jakobsson

Kommunfullmäktige

kallas härmed till sammanträde **2024-10-22 kl. 13.00 på/i Folkets Hus, Hällefors** för att behandla följande ärenden:

Sammanträdet är öppet för allmänheten från klockan 13:00

OBS! Tänk på våra allergiker och använd inte starkt doftande sprayer, parfymer eller rakvatten!

Folkhälsochef, Ida Broman, föredrar Folkhälsobokslut 2023 för Hällefors kommun.

Ärenden

1 Upprop.

2 Val av justerare samt dag för justering.
Förslag Susanne Grundström (S) och Ulrika Jonsson (M).
Tid för justering 29 oktober 2024 klockan 08:30.

3 Godkännande av kallelse till dagens sammanträde

4 Fastställande av dagordning.

Allmänhetens frågestund

Ledamöternas frågestund

Beslutsärenden

5 Medborgarförslag, motioner och interpellationer

6 Valärenden

Beslutsärenden

7 Beslut om finansiering av omställning och förändringsarbete inom BoAB samt slutrapport gällande uppföljning av bolagets verksamhet, dnr KS 23/00138.

8 Beslut om Strategisk planering för Hällefors kommun år 2025-2029 och budget för år 2025, dnr KS 24/00174. Beslut om tillämpad princip för verksamhetsområdesbeslut rörande vatten och avlopp, dnr KS 24/00098.

9 Beslut om Hällefors kommuns delårsrapport med prognos 2024-08-31, dnr KS 24/00170

10 Beslut om tillämpad princip för verksamhetsområdesbeslut rörande vatten och avlopp, dnr KS 24/00098

11 Beslut om ny taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område, dnr KS 24/00144.

12 Beslut om ny taxa för bygglov, dnr KS 24/00145.

13 Beslut om sammanträdesdatum 2025, dnr KS 24/00192.

14 Beslut om tidplan för ekonomiprocessen 2025, dnr KS 24/00172

15 Beslut om skattesats för år 2025, dnr KS 24/00169.

16 Beslut om reviderad attestpolicy i Hällefors kommun, dnr KS 24/00175.

17 Beslut om Håkan Bergströms (S) och Christer Olkens (S) motion om Krokbornsparken, dnr KS 23/00313.

18 Beslut om Madelene Jönssons (SD) motion om idrottsskola, dnr KS 24/00091.

Gruppmöte för M, C,GL sker digitalt 20 oktober 2024 klockan 18:00
Gruppmöte för S sker digitalt 18 oktober 2024 klockan 18:00

Per Karlsson Ordförande	Jaco Neering Första vice ordförande	Christer Olken Andra vice ordförande

Åsa Rönnmark Jakobsson
Kommunfullmäktiges sekreterare

Avsägelse

Jag avsäger mig härmed mitt uppdrag som ledamot av kommunfullmäktige i Hällefors fr o m den 1 december 2024 eftersom jag inte längre är bosatt i kommunen då, jag flyttar till Nora.

Jag avsäger mig också mina uppdrag som ledamot i styrelsen för SOFINT, ersättare i kommunfullmäktiges valberedning samt ombud för BOABs stämma. Som styrelseledamot i ett förbund måste man vara ledamot i hemkommunens KF. De övriga två uppdragen är starkt förknippade med kommunens och fullmäktiges arbete.

Jag har också ett uppdrag som ordinarie ledamot i Bygg- och miljönämnden och ersättare i kommunstyrelsen. Dessa uppdrag ansöker jag om att få ha kvar till innevarande mandatperiods är slut, 2026.

Anledningen till detta är att jag fortfarande kommer att bo och leva inom Bygg- och miljönämnden verksamhetsområde och för att kunna återkoppla nämndens arbete till Hällefors kommun är det viktigt att ha kvar uppdraget i kommunstyrelsen i Hällefors.

Jag grundar min ansökan på kommunallagens 4 kapitel § 7 som lyder enligt nedan:

”Om en förtroendevald upphör att vara valbar upphör uppdraget genast. För en förtroendevald som valts av fullmäktige upphör uppdraget vid nästa fullmäktigesammanträde om inte fullmäktige, efter ansökan, beslutar att den förtroendevalde får ha kvar sitt uppdrag under återstoden av mandattiden.”

Hällefors den 21 oktober 2024

Susanne Grundström

Datum
2024-10-22

Kommunfullmäktige

Beslut om finansiering av omställning och förändringsarbete inom BoAB samt slutrapport gällande uppföljning av bolagets verksamhet, dnr KS 23/00138

Beslutsunderlag

Rapport vård- och omsorgsboende 2022, KS 16/00171-33
KS 2022-05-10 § 79
Strategidokument för Hällefors Bostads AB, KS 23/00138-1
KS 2023-05-09 § 77
KF 2023-05-30 § 93
KS 2023-08-29 § 196
Rapport ”Lokaler för vård- och omsorgsboende Hällefors kommun”, KS 16/00171-53
KF 2024-04-23 § 58
Slutrapport av strategidokument för Hällefors Bostads AB
Värdeutlåtande Mogrens väg, Klockarskogen 15:3
Värdeutlåtande Hemgårdsvägen, Klockarhagen 2:2
Värdeutlåtande Fyrklövern, Klockarskogen 13:1
Värdeutlåtande Karlavagnen, Prästbacken 4:10
Kalkyl omställning
Finansieringsplan Hällefors Bostads ABs omställningsarbete
Kommunfullmäktiges beslut 2023-04-11 § 60
Styrelseprotokoll från Hällefors Bostads AB, 2024-09-10 § 62 och § 64
Hemställan om utökad borgen

Ärendet

Hällefors Bostads AB (BoAB) har sedan en tid bedrivit ett långtgående omställningsarbete med anledning av ändrade förutsättningar och behov samt på uppdrag av beslut i kommunstyrelsen 2023-05-09 § 77 och kommunfullmäktige 2023-05-30 § 93. Kommunstyrelsen respektive kommunfullmäktige uppdrog kommunförvaltningen att i samråd med bostadsbolaget utreda ett flertal ärenden. Däribland om att säkerställa förvaltning av konstnärliga värden, utreda samhällskonsekvenser av rivningarna, och ta fram en återställningsplan. Vidare uppdrogs bolaget exempelvis att samverka med kommunen vid renodling av fastighetsbeståndet samt att ta fram en finansieringsplan för omställningen. En första återrapport gjordes av kommunförvaltningen, delrapporten är daterad 2023-08-04 och redovisades till kommunstyrelsen 2023-08-29 § 196.

Beskrivning av BoAB:s pågående åtgärder och förslag på åtgärder för omstrukturering
I och med att befolkningsmängden fortsätter sjunka i Hällefors kommer bolaget behöva avveckla en del av sitt bostadsbestånd för att kunna arbeta bort eftersatt underhåll och tillskapa nya bostäder med bättre standard.

Under första halvåret 2024, har de första husen hunnit rivas. I omställningsarbetet har finansieringsplaner samt färdigställande av underlag för upphandlingar av rivning och ombyggnation genomförts.

Ungefär 130 lägenheter behöver fortsatt rivas för att komma i balans. Övriga lägenheter behöver rustas ordentligt, och först ut i den planeringen är bostadsområdet Trasten.

För att kunna fokusera på bolagets kärnverksamhet som enligt bolagsordningen är att verka för uthyrning och utveckling av bostadsfastigheter har beslut fattats i kommunfullmäktige om att renodla bolagets fastighetsbestånd i samverkan med kommunförvaltningen.

Konsekvenser om fortsatt omställningen inte genomförs
Om åtgärder enligt ovan, såsom rivning och annan omställning, inte sker kommer bolagets egna kapital vara förbrukat inom två år. Det innebär att vid en konkurs måste kommunen infria sitt borgensåtagande vilket i dagsläget uppgår till 135 mkr.

Omställningskostnader

Se bilaga till tjänsteskrivelse för detaljerad redovisning av beräknade kostnader redogjorda för ägaren (Kommunen).”Kalkyl omställning” I kalkylen anges entreprenadkostnader, byggherrekostnader och totala kostnadsberäkningar.

Finansieringsförslag

Kommunförvaltningen uppdrogs i strategidokumentet att i samverkan med bolaget utreda finansieringen av föreslagna åtgärder, I samråd mellan förvaltningen och BoAB så har följande förslag till finansiering tagits fram:

1. Övertag av verksamhetslokaler
2. Utträde avtal Fyrklövern
3. Aktieägartillskott/aktieemission

Övertag av verksamhetslokaler

I bolagets bestånd finns idag verksamhetslokaler avseende vård-och omsorgsboende. Enligt beslut i kommunfullmäktige 2023-05-30 § 93 ska en renodling av bolagets fastighetsbestånd ske i samverkan med kommunen.

Förslaget är att en fastighetsförsäljning sker, där kommunen övertar tre verksamhetslokaler. Detta för att ge bolaget bästa möjligheterna till fortsatt verksamhet.

Fastigheterna som berörs är dels Mogrens väg, Klockarskogen 15:3 där kommunen bedriver ett gruppboende för LSS och som har ett värderat marknadsvärde på 4 mkr. Dels Hemgårdsvägen, Klockarhagen 2:2, där kommunen bedriver verksamhet för förskoleklass och fritidshem och som har ett värderat marknadsvärde om 11 mkr. Samt Karlavagnen, Prästbacken 4:10 som har ett värderat marknadsvärde på 4 mkr.

Om kommunen förvärvar dessa för marknadsvärdet om 19 mkr så erhåller bolaget 8,3 mkr efter att lån motsvarande bokfört värde amorterats.

Se bilaga till tjänsteskrivelsen, värdeutlåtande Mogren väg, Klockarskogen 15:3, värdeutlåtande Hemgårdsvägen, klockarhagen 2:2 och värdeutlåtande Karlavagnen, Prästbacken 4:10.

Legala aspekter

Skatterättsligt så kan det inte ske en underprisöverlåtelse till kommunen, utan överlåtelsen måste ske till marknadspris. En överlåtelse under marknadspris innebär en uttagsbeskattning av bolaget på skillnaden mellan pris och marknadsvärde. Aktiebolagsrättsligt och utifrån statsstödslagstiftning så rekommenderas en överlåtelse till marknadspris.

Påverkan för kommunen

Förvärv av fastigheterna Mogrens väg, Hemgårdsvägen och Karlavagnen kommer innebära en nyupplåning under år 2025 motsvarande 19 mkr, vilket innebär en årlig räntekostnad på 589 tkr med en räntesats på 3,1 %.

Köpeskillingen för fastigheterna kommer att redovisas som anskaffningsvärde för respektive fastighet i kommunens anläggningsregister och redovisas som en anläggningstillgång bland kommunens tillgångar.

Kommunen kommer troligtvis inte få några ökade verksamhetskostnader då en tidigare hyra omvandlas till drift, avskrivningar och räntekostnader (kapitalkostnader) i kommunens redovisning. Eftersom hyran är satt utifrån ett marknadsmässigt perspektiv så utjämnas troligtvis kostnadsposterna.

Utträde avtal Fyrklövern

Ärendet om lokaler för vård- och omsorgsboende har behandlats under en längre tid i kommunen. På kommunstyrelsen 2022-05-10 presenterades en utredning med fyra olika alternativ, där Fyrklövern var ett av alternativen. Kommunstyrelsen beslutade om att gå vidare med alternativet nyproduktion i samverkan med Länsgården. Kommunfullmäktige beslutade 2024-04-23 § 58 om att genomföra nybyggnation i samarbete med Länsgården. I rapport ”Lokaler för vård- och omsorgsboende Hällefors kommun”, som var underlag till kommunfullmäktiges beslut framgår det att en konsekvens av beslutet är att Fyrklövern, del av Klockarskogen 13:1, behöver lämnas i förtid.

Byggnaden Fyrklövern går inte att ändra på grund av sin konstruktion och rumsbildning och skulle inte uppfylla Arbetsmiljöverkets nya krav på arbetsutrymmen, i framför allt badrum, även om renovering gjordes. Byggnaden är också sliten och i dåligt skick och en överenskommelse är gjord med BoAB om att byggnaden rivs.

En konsekvens av att kommunen lämnar lokalerna på Fyrklövern i förtid (hyreskontraktet löper till och med 2039-11-30) är att kommunen behöver betala 13 miljoner kronor till fastighetsägaren Hällefors bostads AB enligt utförd värdering och planeras att genomföras årsskiftet 26/27.
”Värdeutlåtande Fastigheten Hällefors Klockarskogen 13:1, del av”.

När kommunen genomför utträdet ur avtalet så erhåller bolaget 13 mkr i likviditet och efter att lån motsvarande bokfört värde amorterats så kvarstår 5,3 mkr i likviditet.

Påverkan på kommunen

Kommunen kan komma att behöva ny upplåna utträdet med utgångspunkt från hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut år 2027. Vid en nyupplåning innebär det en årlig räntekostnad på 403 tkr med en ränta på 3,1%.

Verksamhetskostnaden för kommunen kommer att bli 13 mkr som betraktas som en omställningskostnad och som kommer att redovisas på driften 2027.

Förslag om nyemission

Resterande behov finansieras via en aktieemission som innebär att bolaget ökar sitt aktiekapital genom att ge ut nya aktier. Förslaget är att kommunen tecknar nya aktier för 30 800 000 kronor. Detta skapar ett större eget kapital i BoAB som kan möta omstruktureringskostnaderna samt likviditet för att betala kostnaderna.

I nuvarande bolagsordning för bolaget framgår att aktieinnehavet maximalt får uppgå till 16 miljoner kronor och att antalet aktier får vara högst 16 000 aktier. Förvaltningen föreslår att bolagsordningen ändras utifrån framtagna finansieringsförslaget.

För att genomföra en nyemission behöver beslutsunderlag arbetas fram till en extra bolagsstämma. Förvaltningen föreslår att bolaget arbetar fram ett beslutsförslag för nyemission i samverkan med förvaltningen.

Påverkan för kommunen

Emissionen kommer innebära nyupplåning år 2025 med 30 800 000 kronor. Räntekostnaden för kommunen blir årligen 955 tkr med en antagen ränta på 3,1 %.

Finansiella transaktioner

Sammanfattningsvis är det många lagstiftningar som styr de finansiella transaktionerna mellan en kommun och dess bolag.
Generellt råder att ju mer kapital som kommunen tillskjuter desto bättre förutsättningar har bolaget att få en långsiktig finansiell stabilitet och det skapar också bättre utrymme för bolaget att genomföra samtliga punkter i strategiplanen, ex upprustning av kvarvarande bestånd.

Nyupplåning med kommunal borgen

Hällefors Bostads AB har inkommit med en förfrågan om att utöka borgensvolymen med anledning av det omställningsarbete som bolaget ska genomföra. Se bilaga ”Hemställan om utökad borgen” som inkommit från bolaget Behovet om utökad borgen uppgår till 125 miljoner kronor. Kommunförvaltningen föreslår att kommunen tar ett nytt borgensbeslut vad gäller Hällefors Bostads AB ett totalt högsta lånebelopp från 140 miljoner kronor till 265 miljoner kronor.

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunförvaltningen får i uppdrag att förvärva ”Hemgårdsvägen”, Klockarhagen 2:2,”Mogrens väg” Klockarskogen 15:3 och, ¨Karlavagnen¨, Prästbacken 4:10 för 19 miljoner kronor vid årsskiftet 2025-01-01.

Hällefors kommun ska genomföra en nyemission i helägda bostadsbolaget Hällefors Bostads AB på totalt 30 800 aktier till ett värde av 30 800 000 kronor per 2025-01-01.

Kommunfullmäktige medger tillfällig delegation till kommunförvaltningen att ändra i nuvarande bolagsordning inför extrainsatt bolagsstämma för Hällefors Bostads AB vad gäller aktiekapitalets storlek och antalet aktier.

Hällefors Bostads AB får i uppdrag att inkomma med beslutsunderlag avseende nyemission utifrån kommunfullmäktiges beslut till extrainsatt bolagsstämma.

Ny bolagsordning skickas till kommunfullmäktige för information.

Nyupplåning får ske med maximalt 49 800 000 kronor under år 2025, för att finansiera fastighetsförvärv och tecknande av nya aktier.

Kommunförvaltningen får i uppdrag att, i samråd med BoAB, göra ett utträde från avtalet på Fyrklövern. Utträdet värderas till 13 mkr och planeras att genomföras årsskiftet 26/27.

Återrapportering i ärendet sker till kommunfullmäktige under våren 2025 avseende förvärv av ”Hemgårdsvägen”, Klockarhagen 2:2,”Mogrens väg” Klockarskogen 15:3 och, ¨Karlavagnen¨, Prästbacken 4:10 för 19 miljoner kronor vid årsskiftet 2025-01-01.

Återrapportering till kommunfullmäktige av nyupplåning sker efter genomförande under 2025 samt återrapport om utträde ur Fyrklövern efter genomförande år 26/27.

Samtliga uppdrag överlämnade till BoAB för utredning och återrapport till kommunfullmäktige avseende redovisning av utredning kring samhällskonsekvenser och stora bostäder samt slutrapport av strategidokument för Hällefors Bostads AB anses med detta besvarade.

Besluta att så som för egen skuld ingå borgen för Hällefors Bostads AB:s låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 265 000 000 kronor,

jämte därpå löpande ränta och kostnader. Det totala högsta lånebeloppet skall beräknas på skuldebrevens respektive ursprungliga lånebelopp.

Tidigare fattade beslut av kommunfullmäktige 2023-04-11 § 60 om kommunal borgen om totalt 140 000 000 kronor upphävs.

Kommunfullmäktige uppdrar åt Hällefors Bostads AB att se över sin organisation ur ett kostnadsperspektiv och ta fram åtgärdsförslag kopplat till möjliga effektiviseringar. Åtgärdsförslaget presenteras och beslutas av kommunfullmäktige under våren 2025.

Innan kommunstyrelsens behandling av ärendet meddelar Håkan Bergström (S) att han ej deltar i beslutet på grund av jäv och han ersätts av Susanne Grundström (S).

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet föredrar kommunchef Veronica Svensson och VD Hällefors Bostads AB Thomas Hjelmqvist och ekonomichef Jessica Jansson samt kanslichef Åsa Rönnmark Jakobsson tillför i ärendet.

Katja Ollila (V) yrkar återremiss med följande motivering;

Vänsterpartiet yrkar återremiss på beslut om finansiering av omställning och förändringsarbete inom Boab.

Anledning till återremiss är att väsentliga underlag saknas, huvudsakligen en 5-årig budgetplan men också andra dokument såsom en konsekvensbeskrivning kring stora lån och nyemission i ett bolag som dras med stora underskott. Samt att kommunförvaltningen inte varit delaktig i framtagande av underlag.

Saskia van der Zanden (V) ansluter sig till Katja Ollilas (V) återremissyrkande.

Susanne Grundström (S), ordförande Cecilia Albertsson (M), Lars-Göran Zetterlund (C), Ulrika Jonsson (M), Wilhelm Tham (GL) och Allan Myrtenkvist (S) yrkar alla bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) sammanfattar överläggningarna och föreslår följande propositionsordning; Först ställs proposition på Katja Ollilas (V) återremissyrkande och om detta faller ställs proposition på förvaltningens förslag till beslut, viket godkänns.

Först ställer ordförande Cecilia Albertsson (M) bifall mot avslag på Katja Ollilas (V) återremissyrkande under proposition och finner att kommunstyrelsen avslår återremissyrkandet.

Därefter ställer ordförande Cecilia Albertsson (M) bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förvaltningens förslag till beslut.

Kommunstyrelsens föreslår kommunfullmäktige att besluta

Kommunförvaltningen får i uppdrag att förvärva ”Hemgårdsvägen”, Klockarhagen 2:2,”Mogrens väg” Klockarskogen 15:3 och, ¨Karlavagnen¨, Prästbacken 4:10 för 19 miljoner kronor vid årsskiftet 2025-01-01.

Hällefors kommun ska genomföra en nyemission i helägda bostadsbolaget Hällefors Bostads AB på totalt 30 800 aktier till ett värde av 30 800 000 kronor per 2025-01-01.

Kommunfullmäktige medger tillfällig delegation till kommunförvaltningen att ändra i nuvarande bolagsordning inför extrainsatt bolagsstämma för Hällefors Bostads AB vad gäller aktiekapitalets storlek och antalet aktier.

Hällefors Bostads AB får i uppdrag att inkomma med beslutsunderlag avseende nyemission utifrån kommunfullmäktiges beslut till extrainsatt bolagsstämma.

Ny bolagsordning skickas till kommunfullmäktige för information.

Nyupplåning får ske med maximalt 49 800 000 kronor under år 2025, för att finansiera fastighetsförvärv och tecknande av nya aktier.

Kommunförvaltningen får i uppdrag att, i samråd med BoAB, göra ett utträde från avtalet på Fyrklövern. Utträdet värderas till 13 mkr och planeras att genomföras årsskiftet 26/27.

Återrapportering i ärendet sker till kommunfullmäktige under våren 2025 avseende förvärv av ”Hemgårdsvägen”, Klockarhagen 2:2,”Mogrens väg” Klockarskogen 15:3 och, ¨Karlavagnen¨, Prästbacken 4:10 för 19 miljoner kronor vid årsskiftet 2025-01-01.

Återrapportering till kommunfullmäktige av nyupplåning sker efter genomförande under 2025 samt återrapport om utträde ur Fyrklövern efter genomförande år 26/27.

Samtliga uppdrag överlämnade till BoAB för utredning och återrapport till kommunfullmäktige avseende redovisning av utredning kring samhällskonsekvenser och stora bostäder samt slutrapport av strategidokument för Hällefors Bostads AB anses med detta besvarade.

Besluta att så som för egen skuld ingå borgen för Hällefors Bostads AB:s låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 265 000 000 kronor, jämte därpå löpande ränta och kostnader. Det totala högsta lånebeloppet skall beräknas på skuldebrevens respektive ursprungliga lånebelopp.

Tidigare fattade beslut av kommunfullmäktige 2023-04-11 § 60 om kommunal borgen om totalt 140 000 000 kronor upphävs.

Kommunfullmäktige uppdrar åt Hällefors Bostads AB att se över sin organisation ur ett kostnadsperspektiv och ta fram åtgärdsförslag kopplat till möjliga effektiviseringar. Åtgärdsförslaget presenteras och beslutas av kommunfullmäktige under våren 2025.

Katja Ollila (V) och Saskia van der Zanden (V) reserverar sig mot beslutet.

Efter ärendets avgörande ajourneras mötet i cirka fem minuter och Håkan Bergström (S) återinträder.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta
Kommunförvaltningen får i uppdrag att förvärva ”Hemgårdsvägen”, Klockarhagen 2:2,”Mogrens väg” Klockarskogen 15:3 och, ¨Karlavagnen¨, Prästbacken 4:10 för 19 miljoner kronor vid årsskiftet 2025-01-01.

Hällefors kommun ska genomföra en nyemission i helägda bostadsbolaget Hällefors Bostads AB på totalt 30 800 aktier till ett värde av 30 800 000 kronor per 2025-01-01.

Kommunfullmäktige medger tillfällig delegation till kommunförvaltningen att ändra i nuvarande bolagsordning inför extrainsatt bolagsstämma för Hällefors Bostads AB vad gäller aktiekapitalets storlek och antalet aktier.

Hällefors Bostads AB får i uppdrag att inkomma med beslutsunderlag avseende nyemission utifrån kommunfullmäktiges beslut till extrainsatt bolagsstämma.

Ny bolagsordning skickas till kommunfullmäktige för information.

Nyupplåning får ske med maximalt 49 800 000 kronor under år 2025, för att finansiera fastighetsförvärv och tecknande av nya aktier.

Kommunförvaltningen får i uppdrag att, i samråd med BoAB, göra ett utträde från avtalet på Fyrklövern. Utträdet värderas till 13 mkr och planeras att genomföras årsskiftet 26/27.

Återrapportering i ärendet sker till kommunfullmäktige under våren 2025 avseende förvärv av ”Hemgårdsvägen”, Klockarhagen 2:2,”Mogrens väg” Klockarskogen 15:3 och, ¨Karlavagnen¨, Prästbacken 4:10 för 19 miljoner kronor vid årsskiftet 2025-01-01.

Återrapportering till kommunfullmäktige av nyupplåning sker efter genomförande under 2025 samt återrapport om utträde ur Fyrklövern efter genomförande år 26/27.

Samtliga uppdrag överlämnade till BoAB för utredning och återrapport till kommunfullmäktige avseende redovisning av utredning kring samhällskonsekvenser och stora bostäder samt slutrapport av strategidokument för Hällefors Bostads AB anses med detta besvarade.

Besluta att så som för egen skuld ingå borgen för Hällefors Bostads AB:s låneförpliktelser upp till ett totalt högsta lånebelopp om 265 000 000 kronor, jämte därpå löpande ränta och kostnader. Det totala högsta lånebeloppet skall beräknas på skuldebrevens respektive ursprungliga lånebelopp.

Tidigare fattade beslut av kommunfullmäktige 2023-04-11 § 60 om kommunal borgen om totalt 140 000 000 kronor upphävs.

Kommunfullmäktige uppdrar åt Hällefors Bostads AB att se över sin organisation ur ett kostnadsperspektiv och ta fram åtgärdsförslag kopplat till möjliga effektiviseringar. Åtgärdsförslaget presenteras och beslutas av kommunfullmäktige under våren 2025.

Slutrapport av strategidokument för Hällefors Bostads AB

Innehåll

1	**Inledning**	**3**
2	**Estetiska och konstnärliga värden**	**3**
3	**Samhällskonsekvenser**	**3**
4	**Finansiering**	**4**
	Finansiella transaktioner	6
5	**Statens Bostadsomvandling AB (Sbo)**	**7**
6	**Återställningsplan**	**7**
7	**Renodling av fastighetsbeståndet**	**8**
8	**5- årig budgetplan**	**9**
9	**Större lägenheter**	**9**

1 Inledning

Den 30 maj 2023 beslutade kommunfullmäktige om-Hällefors Bostads AB:s (BoAB) framtagna strategidokument, vilket resulterade i ett antal uppdrag till kommunförvaltningen att utreda i samverkan med bolaget.

Kommunstyrelsen fick en delrapport, daterad 2023-08-04, redovisad på kommunstyrelsen 2023-08-29.

Aktuell rapport är en sammanfattning av hur uppdragen hanterats och kommer att genomföras för att kommunfullmäktige ska ha inblick i processerna, dess orsaker, konsekvenser och hantering och kunna fullgöra sin funktion inom uppsiktsplikten.

2 Estetiska och konstnärliga värden

Kommunförvaltningen uppdras att i samverkan med bolaget säkerställa att estetiska och konstnärliga värden bevaras och fortsatt förvaltas.

Under hösten 2023 genomfördes en workshop med syftet att skapa ”nya miljöer”, ta hand om den konst som finns, se om det går att flytta alla konstverk och hitta rätt nyplacering. Inbjudan till workshopen gjordes till de boende i BoABs bestånd, landskapsarkitekt, konstförening samt andra berörda parter och sakkunniga. Under vintern 2024 gjordes en noggrannare inventering av konsten och allt mättes upp. Arkitektbyrån Ton ritade in de nya platserna för den konst som behöver flyttas på grund av rivning. De nya platserna finns måttangivna på de mark- och byggritningar som låg till grund för upphandlingen. Konsten som flyttas kommer få nya, upplysta och skyddade platser, där de även i fortsättningen är tillgängliga för allmänheten. Det gjordes flera försök att kontakta konstnärerna i fråga inför flytten av konstverk, men tyvärr finns de flesta inte kvar i livet och det har varit svårt att hitta rätt anhöriga.

3 Samhällskonsekvenser

Kommunförvaltningen uppdras att utreda samhällskonsekvenser i form av rörelse- och trafikmönster, bland annat utifrån ett trygghets- och brottsförebyggande perspektiv, samt konsekvenser för fysisk och digital infrastruktur.

Redan i inledningsskedet av framtagandet av bolagets strategidokument genomfördes ett möte, på initiativ av kommunförvaltningen, med Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagen tillsammans med bolagets VD. Arbete har sedan dess pågått löpande och denna förändring ingår även som en viktig del i den centrumutredning som pågår.

Rörelse och trafikmönster:
Då lägenheter rivs kommer det medföra minskat antal hyresgäster och därmed minskad trafik till bostadsområdena, speciellt till och från Polstjärnan.
Det är stor efterfrågan på centrumnära lägenheter. BoAB beräknar att förtäta fastighetsbeståndet i Trasten med en betydligt högre procentuell uthyrning än tidigare. Från Trasten är det gångavstånd till all centrumnära service och förhoppningsvis bidrar det till mer cykel och gångtrafik än biltrafik i centrum.

Detta i sin tur verkar i enlighet med klimat och energistrategiskt arbete samt visionerna i Centrumplanen, förbättrar luftkvalitet och uppmuntrar till rörelse. Vidare planerar Marykedjan att genomföra en cykelskola för nysvenskar. Det kan leda till att fler av bolagets hyresgäster väljer cykeln som transportmedel vilket bidrar till antagandet om ökad koldioxid neutral rörelse i centrum.

Trygghetsskapande- och brottsförebyggande åtgärder:
BoAB bygger bort dolda och skymda platser samt belyser gårdar och portingångar bättre. Det kommer införas ett bättre system för låsning och öppning av portar till tvättstugor, förråd och trapphus. BoAB skapar tvättstugor på markplan med stora fönster och lekplatser utanför. Dessa planerade åtgärder bidrar sammantaget till brottsförebyggande och trygghetsskapande åtgärder i Hällefors kommun.

Åtgärder inom området för social hållbarhet:
BoAB skapar ett mer varierat boende som passar alla och ska bidra till minskad segregation. Det skapas fler större lägenheter, fler lägenheter med bättre tillgänglighet som passar äldre eller den med någon funktionsvariation. De tvättstugor i markplan som tillskapas i fastighetsbeståndet bidrar utöver att utgöra trygghetsskapande åtgärd även till tillgänglighetsanpassning.

4 Finansiering

Kommunförvaltningen uppdras att i samverkan med bolaget utreda finansieringen av föreslagna åtgärder.

Förvaltningen har tidigare varit i kontakt med både Boverket och Upphandlingsmyndigheten vad gäller finansiering av de åtgärdsförslag som framgår av strategidokumentet.

VD och ekonomichef träffade den 24 augusti 2023 en expert inom finansiering vad gäller omställning av bostadsbolag som har ett stort överskott på oattraktiva lägenheter för att få en bra grund för vilka finansieringsalternativ som ska föreslås för just kommunens bostadsbolag och dess förutsättningar.

Förvaltningen tillsammans med BoAB:s VD har sedermera landat i följande förslag till finansiering:

Finansieringsförslag
Kommunförvaltningen uppdrogs i strategidokumentet att i samverkan med bolaget utreda finansieringen av föreslagna åtgärder, I samråd mellan förvaltningen och BoAB så har följande förslag till finansiering tagits fram:

1. Övertag av verksamhetslokaler
2. Utträde avtal Fyrklövern
3. Aktieägartillskott/aktieemission

,

1. Övertag av verksamhetslokaler
I bolagets bestånd finns idag verksamhetslokaler avseende vård-och omsorgsboende. Enligt beslut i kommunfullmäktige 2023-05-30 § 93 ska en renodling av bolagets fastighetsbestånd ske i samverkan med kommunen.

Förslaget är att en fastighetsförsäljning sker, där kommunen övertar tre verksamhetslokaler. Detta för att ge bolaget bästa möjligheterna till fortsatt verksamhet.

Fastigheterna som berörs är dels Mogrens väg, Klockarskogen 15:3 där kommunen bedriver ett gruppboende för LSS och som har ett värderat marknadsvärde på 4 mkr. Dels Hemgårdsvägen, Klockarhagen 2:2, där kommunen bedriver verksamhet för förskoleklass och fritidshem och som har ett värderat marknadsvärde om 11 mkr. Samt Karlavagnen, Prästbacken 4:10 som har ett värderat marknadsvärde på 4 mkr.

Om kommunen förvärvar dessa för marknadsvärdet om 19 mkr så erhåller bolaget 8,3 mkr efter att lån motsvarande bokfört värde amorterats.

Se bilaga till tjänsteskrivelsen, värdeutlåtande Mogren väg, Klockarskogen 15:3, värdeutlåtande Hemgårdsvägen, klockarhagen 2:2 och värdeutlåtande Karlavagnen, Prästbacken 4:10.

Legala aspekter

Skatterättsligt så kan det inte ske en underprisöverlåtelse till kommunen, utan överlåtelsen måste ske till marknadspris. En överlåtelse under marknadspris innebär en uttagsbeskattning av bolaget på skillnaden mellan pris och marknadsvärde. Aktiebolagsrättsligt och utifrån statsstödslagstiftning så rekommenderas en överlåtelse till marknadspris.

Påverkan för kommunen

Förvärv av fastigheterna Mogrens väg, Hemgårdsvägen och Karlavagnen kommer innebära en nyupplåning under år 2025 motsvarande 19 mkr, vilket innebär en årlig räntekostnad på 589 tkr med en räntesats på 3,1 %.

Köpeskillingen för fastigheterna kommer att redovisas som anskaffningsvärde för respektive fastighet i kommunens anläggningsregister och redovisas som en anläggningstillgång bland kommunens tillgångar.

Kommunen kommer troligtvis inte få några ökade verksamhetskostnader då en tidigare hyra omvandlas till drift, avskrivningar och räntekostnader (kapitalkostnader) i kommunens redovisning. Eftersom hyran är satt utifrån ett marknadsmässigt perspektiv så utjämnas troligtvis kostnadsposterna.

2. Utträde avtal Fyrklövern

Ärendet om lokaler för vård- och omsorgsboende har behandlats under en längre tid i kommunen. På kommunstyrelsen 2022-05-10 presenterades en utredning med fyra olika alternativ, där Fyrklövern var ett av alternativen. Kommunstyrelsen beslutade om att gå vidare med alternativet nyproduktion i samverkan med Länsgården. Kommunfullmäktige beslutade 2024-04-23 § 58 om att genomföra nybyggnation i samarbete med Länsgården. I rapport ”Lokaler för vård- och omsorgsboende Hällefors kommun”, som var underlag till kommunfullmäktiges beslut framgår det att en konsekvens av beslutet är att Fyrklövern, del av Klockarskogen 13:1, behöver lämnas i förtid.

Byggnaden Fyrklövern går inte att ändra på grund av sin konstruktion och rumsbildning och skulle inte uppfylla Arbetsmiljöverkets nya krav på arbetsutrymmen, i framför allt badrum, även om renovering gjordes.

Byggnaden är också sliten och i dåligt skick och en överenskommelse är gjord med BoAB om att byggnaden rivs.

En konsekvens av att kommunen lämnar lokalerna på Fyrklövern i förtid (hyreskontraktet löper till och med 2039-11-30) är att kommunen behöver betala 13 miljoner kronor till fastighetsägaren Hällefors bostads AB enligt utförd värdering och planeras att genomföras årsskiftet 26/27.
”Värdeutlåtande Fastigheten Hällefors Klockarskogen 13:1, del av”.

När kommunen genomför utträdet ur avtalet så erhåller bolaget 13 mkr i likviditet och efter att lån motsvarande bokfört värde amorterats så kvarstår 5,3 mkr i likviditet.

Påverkan på kommunen

Kommunen kan komma att behöva nyupplåna utträdet med utgångspunkt från hur de ekonomiska förutsättningarna ser ut år 2027. Vid en nyupplåning innebär det en årlig räntekostnad på 403 tusentals kronor med en ränta på 3,1 procent.

Verksamhetskostnaden för kommunen kommer att bli 13 miljoner kronor som betraktas som en omställningskostnad och som kommer att redovisas på driften 2027.

3. Förslag om nyemission

Resterande behov finansieras via en aktieemission som innebär att bolaget ökar sitt aktiekapital genom att ge ut nya aktier. Förslaget är att kommunen tecknar nya aktier för 30 800 000 kronor. Detta skapar ett större eget kapital i BoAB som kan möta omstruktureringskostnaderna samt likviditet för att betala kostnaderna.

I nuvarande bolagsordning för bolaget framgår att aktieinnehavet maximalt får uppgå till 16 miljoner kronor och att antalet aktier får vara högst 16 000 aktier. Förvaltningen föreslår att bolagsordningen ändras utifrån framtagna finansieringsförslaget.

För att genomföra en nyemission behöver beslutsunderlag arbetas fram till en extra bolagsstämma. Förvaltningen föreslår att bolaget arbetar fram ett beslutsförslag för nyemission i samverkan med förvaltningen.

Påverkan för kommunen

Emissionen kommer innebära nyupplåning år 2025 med 30 800 000 kronor. Räntekostnaden för kommunen blir årligen 955 tusentals kronor med en antagen ränta på 3,1 procent.

Finansiella transaktioner

Sammanfattningsvis är det många lagstiftningar som styr de finansiella transaktionerna mellan en kommun och dess bolag.
Generellt råder att ju mer kapital som kommunen tillskjuter desto bättre förutsättningar har bolaget att få en långsiktig finansiell stabilitet och det skapar också bättre utrymme för bolaget att genomföra samtliga punkter i strategiplanen, ex upprustning av kvarvarande bestånd.

5 Statens Bostadsomvandling AB (Sbo)

Kommunförvaltningen får i uppdrag att i samverkan med bolaget utreda möjligheter till samverkansprojekt med Statens Bostadsomvandling.

Statens Bostadsomvandling AB är ett helägt statligt bolag som bildades 2004. Bolaget har ett samhällsuppdrag att praktiskt medverka till att bostadsmarknaden kommer i balans på orter med vikande befolkningsunderlag. Regeringens bostadspolitiska mål är bland annat långsiktigt väl fungerande bostadsmarknader där konsumenternas efterfrågan möter ett utbud av bostäder som svarar mot behoven. Bolagets verksamhet är inriktad på att hjälpa till med den omstruktureringsprocess som behövs för att uppnå balans på bostadsmarknaden på orter med vikande befolkning.

Sbo skapar värde genom att bygga om befintliga fastigheter. Sbo investerar för att möjliggöra för kommuner att erbjuda äldre personer fler tillgängliga bostäder till överkomlig hyra. Sbo arbetar i huvudsak med att omvandla befintliga fastigheter till tillgänglighetsanpassade och moderna lägenheter. I nära samarbete med kommunen och dess bostadsbolag ökar de rörligheten på en svag bostadsmarknad och stöttar kommuner med en bättre bostadsförsörjning. Steg för steg:

- Gemensamt planerar vi insatsen.
- Sbo förvärvar fastigheten och finansierar hela ombyggnationen.
- Ett långsiktigt samarbete tryggas mellan Sbo och kommunen med blockhyresavtal. Statens Bostadsomvandling AB bidrar till hållbarhet inom ekonomiska, miljömässiga och sociala frågor.

Sbo står för investeringarna trots att fastigheternas värde efter ombyggnad kan visa sig bli betydligt lägre än ombyggnadskostnaden. Samhällsuppdraget innebär att bolaget bär risker för stora nedskrivningar av fastighetsvärden. Om en färdigutvecklad fastighet inte kan säljas, om förlängning av blockhyresavtalet inte kommer till stånd, om avtal inte fullföljs, eller om uthyrning av en fastighet upphör av något skäl riskerar Sbo att få bekosta rivningen av fastigheten. Att bära riskerna är en del av statens insatser för att garantera alla kommuner likvärdiga möjligheter att erbjuda välfärdstjänster till sina invånare och att kunna fullfölja sitt bostadsförsörjningsuppdrag.

Uppdraget
Förvaltningen och Boab har varit i kontakt med Statens bostadsomvandling och kan efter det konstatera att det stöd som kommunen och bolaget kan få av Sbo är samverkansprojekt för omvandling/modernisering av de lägenheter som bolaget beslutar ska finnas kvar. Sbo kan inte finansiera de rivningar som strategidokumentet beskriver utan det är en kostnad som måste finansieras genom kommunkoncernen.

6 Återställningsplan

Kommunförvaltningen får i uppdrag att i samverkan med bostadsbolaget ta fram en återställningsplan utifrån kommuninvånarnas och hyresgästernas behov (såsom exempelvis kolonilotter, rekreationsområde för vuxna, ungdomar och barn).

Detta arbete kommer att påbörjas under våren 2025.

Polstjärnan och Trasten kommer efter rivning byggas om med gårdar som ska bidra till mer aktivitet och umgänge utomhus vilket även det harmoniserar med de politiska beslut som finns i vision 2020 för centrumplaneringen.
På Trasten kommer det skapas en stor trevlig innergård, med möjligheter till odling, umgänge och lek. De växter som förs till kommer vara ätliga växter i stället för enbart för prydnad. BoAB kommer påbörja ett projekt med att se över hur rabatter och planteringar kan nyttjas bättre för att öka produktionen av närodlat. En del av blommorna i rabatterna byts ut mot ätbart, såsom tomater och kål, fritt för hyresgästerna att ta del av. Detsamma gäller träd och buskar, där fruktträd både kan bidra med vacker blomning och med närproducerad frukt. För att bidra till livsmedelsberedskap kommer möjligheterna att plantera härdiga nötträd utvärderas.

Det kommer finnas trevliga platser för lek och spel centralt på innergårdarna. Trastens planer innebär att barn, ungdomar och vuxna kommer ha många möjligheter att aktivera sig utomhus.

Ytorna som återställs efter rivning på Polstjärnans gårdar kommer innebära att större ytor för odling kan erbjudas. Gårdarna kommer tematiseras, så att den odlingsintresserade kan välja om den vill bo där det finns möjligheter att odla mer än på de centrala gårdarna.

Det kommer fortfarande finnas platser för lek och spel, men det mer vidsträckta området för Polstjärnan skulle kunna erbjuda bra platser för längre motionsslingor i mer parkliknande miljö. BoAB har påbörjat arbetet med att skaffa mer kunskap om att anlägga en skogsträdgård, med mer fruktträd och buskar än vad som får plats på Trasten.

Åtgärderna och förändringarna som planeras genomföras i återställningsplanen bidrar till de övergripande målsättningarna för kommunfullmäktiges Agenda 2030 arbete likväl som till de konkretiserade behov som påtalas i bland annat länssamverkans Folkhälsobokslut 2023 och nedbrutna inriktningsmål inom områdena kultur- och fritid och barn- och utbildning.

Återställning till ett normalläge kommer ske inom BoAB:S budget.

7 Renodling av fastighetsbeståndet

Vid en renodling av bolagets fastighetsbestånd ska detta göras i samverkan med Hällefors kommun.

I bolagets bestånd finns idag verksamhetslokaler som skulle kunna överlåtas till kommunen.

Fastigheterna som berörs är Mogrens väg (gruppboende för LSS) som har ett värderat marknadsvärde på 11 miljoner kronor, Hemgårdsvägen (verksamhet för förskoleklass och fritidshem) som har ett värderat marknadsvärde om 4 miljoner kronor samt Prästbacken (gruppboende för LSS) som har ett värderat marknadsvärde på 4 miljoner kronor.

8 5- årig budgetplan

Hällefors Bostads AB tar fram en femårig budgetplan för åren 2024-2028.

Bolaget och förvaltningen planerar att skapa en femårig plan under senare delen av år 2024 och en viktig förutsättning är att det finns framtaget ett förslag på finansiering av det omställningsarbete som bolaget står inför då det kommer påverka bolagets framtida budgetering vad gäller både tillgångs- och skuldsidan.

9 Större lägenheter

Kommunen utreder tillsammans med Hällefors Bostads AB behovet av större lägenheter.

Detta uppdrag är en del i uppdraget att revidera kommunens bostadsförsörjningsprogram som beräknas påbörjas under 2025. Enligt Bostadsförsörjningslagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar 1 § ska Sveriges kommuner genom framtagande av riktlinjer planera för sin bostadsförsörjning. Syftet med planeringen är att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder samt att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Programmet kan ses som en konkretisering av översiktsplanen där frågor som rör just bostadsförsörjning tydliggörs och planeras.

Behov av stora lägenheter
I kommunen är en del av kommuninvånarna trångbodda och har samtidigt har en ansträngd ekonomi. Hällefors kommun har enligt siffror från 2022 högst barnfattigdom i länet. Hällefors Bostads AB har som kommunalt bostadsbolag ett socialt ansvar och behöver se till att det finns tillräckligt stora lägenheter till en rimlig hyra. Delar av bostadsbeståndet behöver anpassas för att det ska finnas större lägenheter till en rimlig hyra för dessa familjer.

HÄLLEFORS KOMMUN

712 83 Hällefors
Besöksadress Sikforsvägen 7 Hällefors
Telefon 0591-641 00 vx
kommun@hellefors.se

§ 93 Strategidokument för Hällefors Bostads AB, dnr KS 23/00138

Beslutsunderlag

Strategidokument för Hällefors Bostads AB
KF 2019-02-12 § 34
KS 2020-05-20 § 98
KF 2020-12-15 § 214
KS 2021-06-14 § 103
Ägardirektiv för Hällefors Bostads AB
Bolagsordning för Hällefors Bostads AB

Ärendet

Styrelsen i Hällefors Bostads AB (nedan bolaget) har antagit ett strategidokument med syfte att bolaget ska ha "ett varierat utbud som följer en varierad efterfrågan över tid med stabil ekonomi".

Bolaget konstaterar att det finns ett antal strukturella problem, inte minst att det finns en betydande obalans på bostadsmarknaden vilket yttrar sig i en stor andel outhyrda lägenheter. I korthet menar bolaget att det i första läget måste komma i balans mellan utbud och efterfrågan, och därefter skapa en större variation i lägenhetstyper och -storlekar. Att avyttra lokaler för att tydligare fokusera på bostäder samt att arbeta ifatt ett eftersatt underhåll är andra åtgärder som behandlas i strategidokumentet.

Kommunförvaltningen delar bolagets syn på de strukturella problemen och kan konstatera att det statistikunderlag som ligger till grund för bedömningarna är de bästa tillgängliga i dagsläget.

Balans mellan utbud och efterfrågan
För att komma i balans, föreslår bolaget att cirka 130 lägenheter i beståndet avvecklas i områdena Polstjärnan, Hemgården och Trasten. I polstjärnan är andelen tomma lägenheter ca 44 % och i Trasten ca 35 %. Hemgården ligger idag i praktiken inom Klockarhagsskolans skolområde, vilket är ogynnsamt för såväl verksamhet som hyresgäster.

Skapa ett mer varierat bostadsutbud
I strategidokumentet lyfts fram att den efterfrågan som finns främst avser större och centrumnära lägenheter, något som bolaget bedömer kan mötas genom ombyggnation av befintliga lägenheter och genom nyproduktion.

Renodla fastighetsinnehavet
I strategidokumentet lyfter bolaget avyttring av renodlade lokaler, detta i enlighet med gällande ägardirektiv, men även avyttring av delar av bostadsbeståndet. Detta för att möjliggöra att komma ifatt med eftersatt underhåll och skapa ökad variation enligt ovan.

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-14 att uppdra till förvaltningen att genomföra en fördjupad utredning i samverkan med bostadsbolaget för vissa objekt för att belysa konsekvenser av förändring av ägandeskap respektive förvaltarskap. Detta arbete pågår.

Kommunförvaltningen vill också påminna om det arbete som pågår kring vård- och omsorgsboendet Fyrklövern. Enligt beslut i KF 2019-02-12 § 34 är kommunens förhyrning av Fyrklövern villkorat med att bolaget ska tillhandahålla lokaler som uppfyller dagens krav på arbets- och boendemiljö. Då det visat sig att detta inte kan uppfyllas, beslutade KF 2020-12-15 § 214 istället att på nytt utreda hur kommunen kan få till stånd ett vård- och omsorgsboende som uppfyller gällande krav. Detta kan innebära att vård- och omsorgsboendet Fyrklövern kan komma att tomställas inom några år.

Konsekvenser ur ett samhällsplaneringsperspektiv
Ur ett övergripande kommunalt perspektiv bedömer förvaltningen att inför det fortsatta arbetet bör konsekvensbeskrivningar som rör samhällsplanering ur vidare bemärkelse arbetas fram; exempelvis hur rörelse- och trafikmönster kommer att påverkas och om förslagen får några konsekvenser för fysisk och digital infrastruktur.

Konstnärliga värden
I förslaget till avveckling berörs även konstnärlig utsmyckning. I det sammanhanget förordar kommunförvaltningen att en plan för hur de estetiska och konstnärliga värdena ska bevaras, utarbetas i samverkan mellan förvaltningen och bolaget.

Konsekvenser
En avveckling som den som bolaget föreslår får stora konsekvenser för kommunen som helhet ur flera aspekter, såväl socialt och ekonomiskt som samhällsplaneringsmässigt. I de delar som avser avvecklingen bedömer kommunförvaltningen att kommunfullmäktige i enlighet med 5 kap. 1 § KL därför bör besluta i enlighet med förvaltningens förslag till beslut.

Social konsekvensanalys
Avveckling av lägenhetsbestånd innebär på kort sikt konsekvenser som kan upplevas som negativa för hyresgästerna. Det förekommer ibland också att hyresgäster på olika sätt protesterar mot att behöva flytta till följd av avvecklingar.

Förvaltningen delar bolagets bild av att ett för stort bestånd av fastigheter med hög andel tomma lägenheter medför negativa konsekvenser på både kort och lång sikt, exempelvis avseende tryggheten i de berörda områdena. De föreslagna avvecklingarna ligger i områden som både

kommunförvaltningen, lokala BRÅ och bolaget pekat ut som socialt utsatta.

Åtgärder som de föreslagna i strategidokumentet bedöms vara positiva genom skapandet av öppnare boendemiljöer och bättre möjligheter att göra boendekarriär inom bolagets bestånd. Särskilt viktigt är naturligtvis vad som görs med miljöerna efter att avvecklingen skett.

Miljömässig konsekvensanalys
I strategidokumentet är planerat för en miljöutredning som ska genomföras innan avveckling inleds.

Ekonomisk konsekvensanalys
Enligt strategidokumentets kalkyl för rivningsåtgärderna beräknas dessa uppgå till 70 miljoner kronor i utgifter. Enligt planen avser utgifterna nedskrivning av bokförda värden för de fastigheter som ska rivas, entreprenadsutgifter för bland annat rivnings- och omställningsåtgärder samt evakueringskostnader. I strategidokumentet framgår fyra förlag på finansiering.

Förvaltningen bedömer att åtgärderna svårligen kan genomföras utan någon form av statligt stöd och förvaltningen har sedan tidigare fått i uppdrag av kommunstyrelsen 2020-05-20 att söka bidrag för kommuner med svag bostadsmarknad enligt förordningen (2018:111). Förvaltningen har påbörjat ansökningsprocessen. Förvaltningen har dessutom blivit rekommenderad att ta kontakt med Statens Bostadsomvandling (SBO) för att se vilka möjligheter som finns för att stötta kommunen i den bostadsomvandling som framgår av strategidokumentet och en första kontakt har genomförts. Förvaltningen föreslår att förvaltningen i samverkan med bolaget får i uppdrag att utreda möjligheten till samverkansprojekt med SBO i det omställningsarbete som bolaget står inför.

Förvaltningens förslag till beslut

Kommunförvaltningen uppdras att i samverkan med bolaget säkerställa att estetiska och konstnärliga värden bevaras och fortsatt förvaltas.

Kommunförvaltningen uppdras att utreda samhällskonsekvenser i form av rörelse- och trafikmönster, fysisk och digital infrastruktur.

Kommunförvaltningen uppdras att i samverkan med bolaget utreda finansieringen av föreslagna åtgärder.

Kommunförvaltningen får i uppdrag att i samverkan med bolaget utreda möjligheter till samverkansprojekt med Statens Bostadsomvandling.

Föreslagna avvecklingar tillstyrks under förutsättning att finansiering för avveckling och omställning löses.

Vid en renodling av bolagets fastighetsbestånd ska detta göras i samverkan med Hällefors kommun.

Ovanstående ska utgöra ombudsinstruktion.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet tilläggsyrkar Katja Ollila (V) att det till andra satsen ska läggas "bland annat utifrån ett trygghets- och brottsförebyggande perspektiv." samt att följande satser ska läggas till:

Kommunförvaltningen får i uppdrag att i samverkan med bostadsbolaget ta fram en återställningsplan utifrån kommuninvånarnas och hyresgästernas behov (såsom exempelvis kolonilotter, rekreationsområde för vuxna, ungdomar och barn).

Kommunförvaltningen får i uppdrag att i samverkan med bostadsbolaget utreda om trångboddheten för familjer med skolbarn kan lösas, genom exempelvis sammanslagna lägenheter.

Allan Myrtenkvist (S) begär 10 minuters ajournering vilket verkställs varefter förhandlingarna återupptas.

Cecilia Albertsson (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag med de båda första tilläggen, men avslag på den sista tilläggssatsen.

Allan Myrtenkvist (S) yrkar bifall till förvaltningens förslag med Katja Ollilas (V) tillägg.

Fredrik Dahlberg (SD) och Susanne Grundström (S) yttrar sig utan att yrka.

Ordförande Håkan Bergström (S) föreslår följande propositionsordning vilken godkänns: först ställs bifall mot avslag på förvaltningens förslag. Därefter ställs Katja Ollilas (V) tilläggsyrkande mot Cecilia Albertssons (M) tilläggsyrkande.

Ordförande ställer först bifall mot avslag på förvaltningens förslag vilket bifalls.

Därefter ställer ordförande Katja Ollilas tilläggsyrkande mot Cecilia Albertssons (M) tilläggsyrkande och finner att Katja Ollilas (V) tilläggsyrkande vinner bifall. Omröstning begärs och verkställs genom handuppräckning. För Katja Ollilas (V) yrkande röstar Katja Ollila (V),

Saskia van der Zanden (V), Håkan Bergström (S), Kent Grängstedt (S) och Allan Myrtenkvist (S).

För Cecilia Albertssons (M) yrkande röstar Cecilia Albertsson (M), Wilhelm Tham (GL), Sten Walegren (GL), Lars-Göran Zetterlund (C), Ulrika Jonsson (M) och Fredrik Dahlberg (SD).

Ordförande finner därmed att Cecilia Albertssons yrkande vinner bifall.

Kommunstyrelsens beslut

Kommunförvaltningen uppdras att i samverkan med bolaget säkerställa att estetiska och konstnärliga värden bevaras och fortsatt förvaltas.

Kommunförvaltningen uppdras att utreda samhällskonsekvenser i form av rörelse- och trafikmönster, bland annat utifrån ett trygghets- och brottsförebyggande perspektiv, samt konsekvenser för fysisk och digital infrastruktur.

Kommunförvaltningen uppdras att i samverkan med bolaget utreda finansieringen av föreslagna åtgärder.

Kommunförvaltningen får i uppdrag att i samverkan med bolaget utreda möjligheter till samverkansprojekt med Statens Bostadsomvandling.

Kommunförvaltningen får i uppdrag att i samverkan med bostadsbolaget ta fram en återställningsplan utifrån kommuninvånarnas och hyresgästernas behov (såsom exempelvis kolonilotter, rekreationsområde för vuxna, ungdomar och barn).

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige

Föreslagna avvecklingar tillstyrks under förutsättning att finansiering för avveckling och omställning löses.

Vid en renodling av bolagets fastighetsbestånd ska detta göras i samverkan med Hällefors kommun.

Ovanstående ska utgöra ombudsinstruktion.

Under kommunfullmäktiges behandling av ärendet yrkar Cecilia Albertsson (M) bifall till kommunstyrelsens förslag.

Håkan Bergström (S) tilläggsyrkar att ett tillfälligt ägardirektiv ska tas fram för omställningsperioden och att bolaget ska ta fram en femårig budgetplan 2024-2028.

Katja Ollila ansluter till Håkan Bergströms (S) tilläggsyrkande samt tilläggsyrkar att kommunen tillsammans med bostadsbolaget utreder behovet av större lägenheter.

Madelene Jönsson (SD) yttrar sig utan att yrka.

Ordförande Per Karlsson (M) ställer först bifall mot avslag på kommunstyrelsens förslag vilket bifalls.

Ordförande ställer därefter bifall mot avslag på Håkan Bergströms (S) tilläggsyrkande vilket bifalls.

Slutligen ställer ordförande bifall mot avslag på Katja Ollilas (V) tilläggsyrkande vilket bifalls.

Kommunfullmäktiges beslut

Föreslagna avvecklingar tillstyrks under förutsättning att finansiering för avveckling och omställning löses.

Vid en renodling av bolagets fastighetsbestånd ska detta göras i samverkan med Hällefors kommun.

Hällefors Bostads AB tar fram en femårig budgetplan för åren 2024-2028.

Ovanstående ska utgöra ombudsinstruktion.

Ett tillfälligt ägardirektiv tas fram för omställningsperioden.

Kommunen utreder tillsammans med Hällefors Bostads AB behovet av större lägenheter.

Mot Katja Ollilas (V) tilläggsyrkande reserverar sig Fredrik Dahlberg (SD), Madelene Jönsson (SD), Gabriella Rönn Larson (SD), Samuel Eriksson (SD), Casper Dahlberg (SD), Cecilia Albertsson (M), Ulrika Jonsson (M), Lotta Anderberg (M), Thomas Malm (M), Anna Florin Schmidt (M), Wilhelm Tham (GL), Tobias Nygren (C), Lars-Göran Zetterlund (C), Margeurite Wase (C), Jacob Neerings (M) och Mattias Kjellberg (M).

Värdeutlåtande
Fastigheten Hällefors Klockarhagen 2:2

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514–3434, Styrelsens säte: Stockholm

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning 3
2. Uppdragsbeskrivning 4
3. Värderingsobjekt 5
4. Marknadsanalys 7
5. Värderingsmetodik 14
6. Värdering 15
7. Slutsatser 19

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt Fastigheten Hällefors Klockarhagen 2:2.

Uppdragsgivare Uppdragsgivare är Hällefors Bostads AB (org.nr. 556438-6901), genom Thomas Hjelmqvist.

Syfte Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.

Värdetidpunkt Värdetidpunkt är 2023-11-03.

Objektstyp Inom värderingsobjektet bedrivs förskoleverksamhet.

Marknadsvärde Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

11 000 000 kr
Elva miljoner kronor

Resulterande nyckeltal

Marknadsvärde / m²	22 222
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	11,7
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	6,76%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	6,76%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,89%

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Hällefors Klockarhagen 2:2.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Hällefors Bostads AB (org.nr.556438-6901), genom Thomas Hjelmqvist.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 ”Definition av marknadsvärde och metodtillämpning”). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-11-03.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (”VPS”) som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 (”Red Book”) och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-10-24 av Stefan Dahlman på Svefa. Vid besiktningen deltog Joakim Skoglund som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Hyresdebiteringslista
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs förskoleverksamhet.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Hällefors Bostads Aktiebolag.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i samhället Hällefors. Gatuadressen är Hemgårdsvägen 11 m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skola, flerbostadshus och Hällefors sporthall. Service finns i närområdet. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (väg 63) finns på nära avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 8 236 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar cirka 10 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av lekplats, parkeringsplatser och grönytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 2016 och inrymmer ett plan ovan mark.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 495 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m²	%	Antal
Utbildning	495	100	-
Summa/Medel	**495**	**100**	**0**

Konstruktion

Undergrund	Morän enligt inventering av SGU
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Yttertak	Papp
Fönster	Isolerglas
Balkonger	Nej

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Godkänd
Sophantering	Gemensam miljöbod
Hissar	-
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja, vidarekopplat

Övrigt

Parkering	10-tal markparkeringar

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som bra.

Lokalerna håller en relativt normal standard. Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Hållbarhet

Energideklaration

Aktuell energideklaration (registrerad hos Boverket) presenteras nedan.

ID:	919203
Energiklass:	D
Primärenergital:	159 kWh/m² och år
Energiprestanda:	158 kWh/m² och år
Radonmätning:	Inte utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2019-03-01
Fastighetsbeteckning:	Klockarhagen 2:2

Det finns sju energiklasser (A-G, där A är bäst) som utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion.

Energideklarationen är giltig i tio år, därefter är det ägarens skyldighet att upprättat en ny energideklaration.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet inte är beläget inom ett riskklassat område för översvämning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, laga kraft 1958-04-25.

Planbestämmelserna anger bostads- och skoländamål omfattande en våning. Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms inte vara fullt.

4. Marknadsanalys

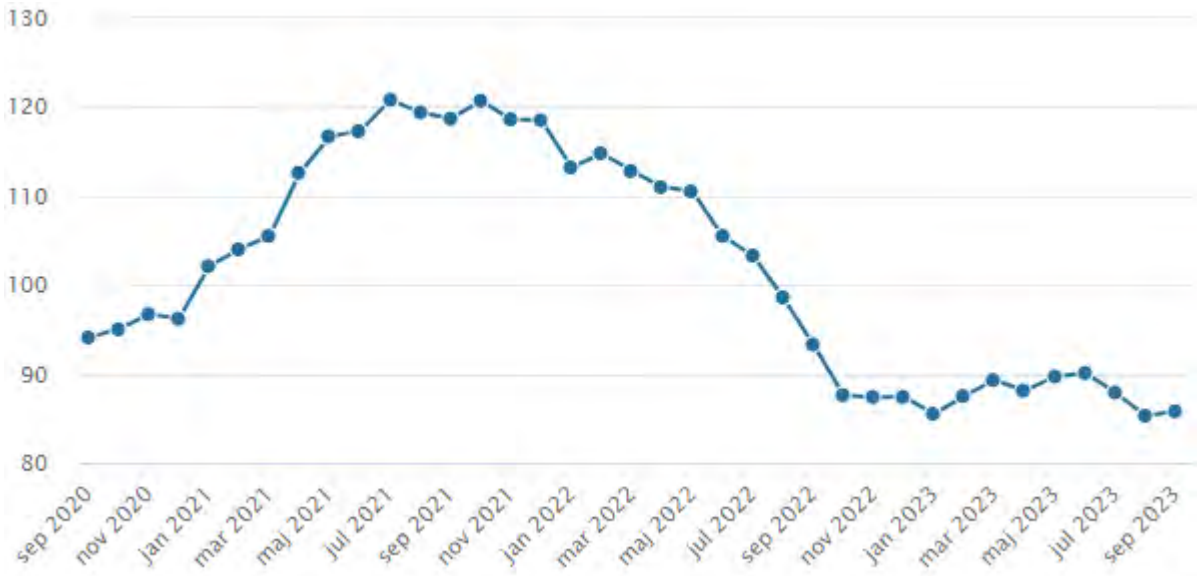
Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur som väntas bestå under 2024/2025 för att stabiliseras under 2026/2027.

BNP noterade en relativt stark utveckling om 0,8% i Q1, men tappade 1,0% i Q2 (jämfört med 2022). Den negativa utvecklingen kan i huvudsak förklaras av minskad konsumtion och investeringar (där hög inflation och stigande kapitalkostnader är viktiga parametrar) samt minskad export.

Konjunkturbarometern indikerar viss stabilisering under 2023, men samtliga indikatorer utom tillverkningsindustri visar fortfarande ”svagt” eller ”mycket svagt”, och hushållen är negativa till såväl egen ekonomi som svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Prognosen för 2023 är att BNP faller >1,0%, för att därefter ligga kring +/- 0% 2024 och +2,0% 2025. Den väntade återhämtningen är emellertid osäker, och förutsätter t.ex. att inflationen faller tillbaka till en mer ”rimlig” nivå. En viktig parameter är hur hushållen reagerar på urholkad köpkraft orsakad av hög inflation och stigande räntor, och en svagare arbetsmarknad.

Under 2023 har den exceptionellt höga inflationen (KPI) dämpats, från 11,7% i jan-23 till 7,5% i aug-23, i huvudsak p.g.a. sjunkande energipriser. Trots den positiva utvecklingen anser Riksbanken det motiverat med en restriktiv penningpolitik. I sept-23 höjdes styrräntan med 25 punkter till 4,0%, och prognosen indikerar +10–25 punkter även i dec-23. KPIF (d.v.s. KPI med fast ränta) väntas stabiliseras kring 2,0% under 2025/2026. Penningpolitiken väntas vara fortsatt relativt restriktiv under 2024/2025. En första sänkning av styrräntan är sannolikt att vänta under Q3/Q4 2024, för att nå en nivå kring 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden hittills varit motståndskraftig, och arbetslösheten är kvar på en låg nivå (6,4%, 16–65 år, aug-23). Den positiva utvecklingen har varit särskilt tydlig i Norrbotten, Västerbotten, Västernorrland och Jämtland. Arbetslösheten minskade i Q2, men väntas öka under Q3/Q4, främst inom det privata näringslivet (t.ex. har antalet varsel ökat, inte minst inom bygg-/fastighetssektorn). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023/2024, men en svag ökning av arbetslösheten är att vänta. Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – bedöms som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och ”konsumtionskänsliga” verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. ”gröna investeringar” för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara 65+ år. Befolkningen inom den ”yrkesaktiva” kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3% till 2030, men antalet 65+ år väntas öka med ca 11% och 85+ med ca 41%.

De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (budgetpropositionen omfattar ca 30 mdkr i ofinansierade åtgärder inom offentlig sektor under 2024). På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i ”icke-arbetsför” ålder, en stor utmaning som sannolikt kommer att kräva en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Kommunfakta - Hällefors

Befolkning

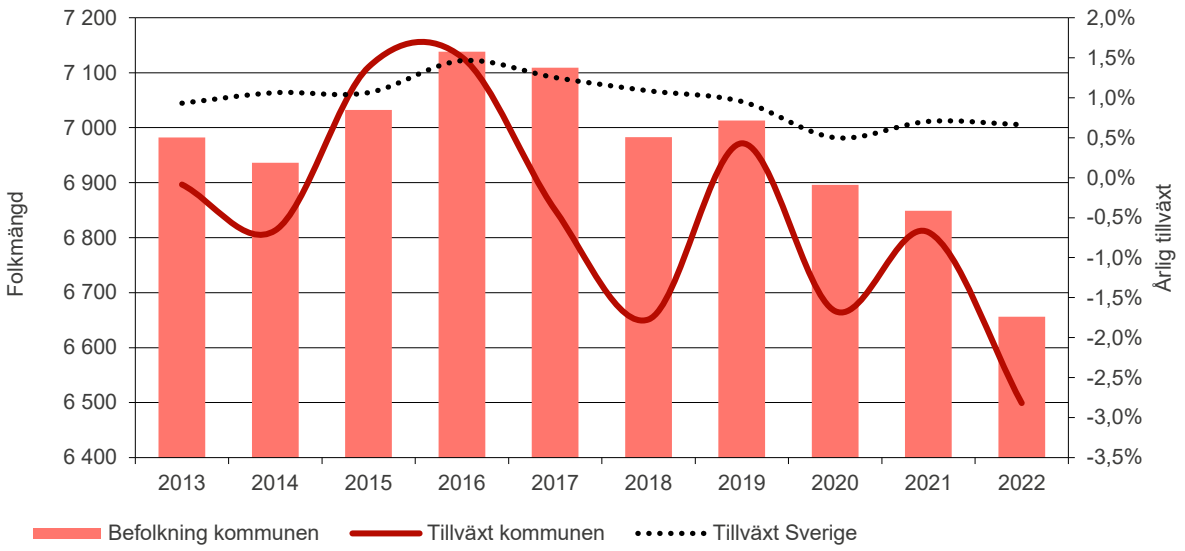
Befolkningen i Hällefors uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 6 656 invånare, en minskning med -2,8% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var -134 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Hällefors	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	6 982	6 936	7 032	7 138	7 109	6 983	7 013	6 896	6 849	6 656
Befolkning 20-64 år	3 656	3 633	3 672	3 657	3 598	3 547	3 535	3 473	3 442	3 324
Tillväxt kommunen	-0,1%	-0,7%	1,4%	1,5%	-0,4%	-1,8%	0,4%	-1,7%	-0,7%	-2,8%
Tillväxt 20-64 år	-0,7%	-0,6%	1,1%	-0,4%	-1,6%	-1,4%	-0,3%	-1,8%	-0,9%	-3,4%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

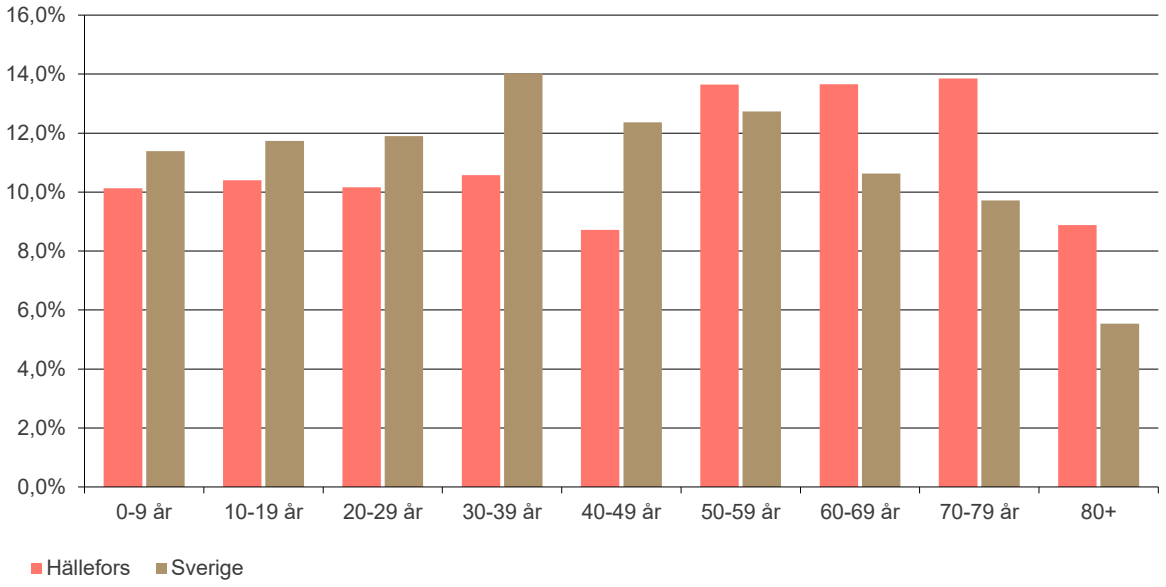
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är betydligt högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Hällefors är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier.

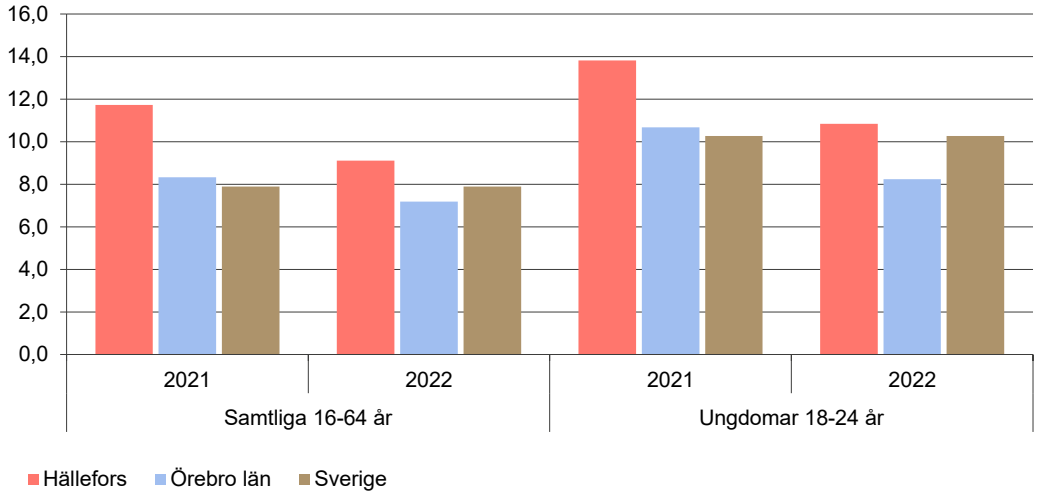
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	163,0	170,8	165,8
25-29 år	242,6	263,9	270,3
30-44 år	282,8	343,1	374,0
45-64 år	334,2	400,7	440,3
65+ år	246,1	261,5	279,1
Totalt 20+ år	**274,5**	**317,4**	**346,1**

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Hällefors till 9,1 % vilket kan jämföras med Örebro län som har en arbetslöshet om 7,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

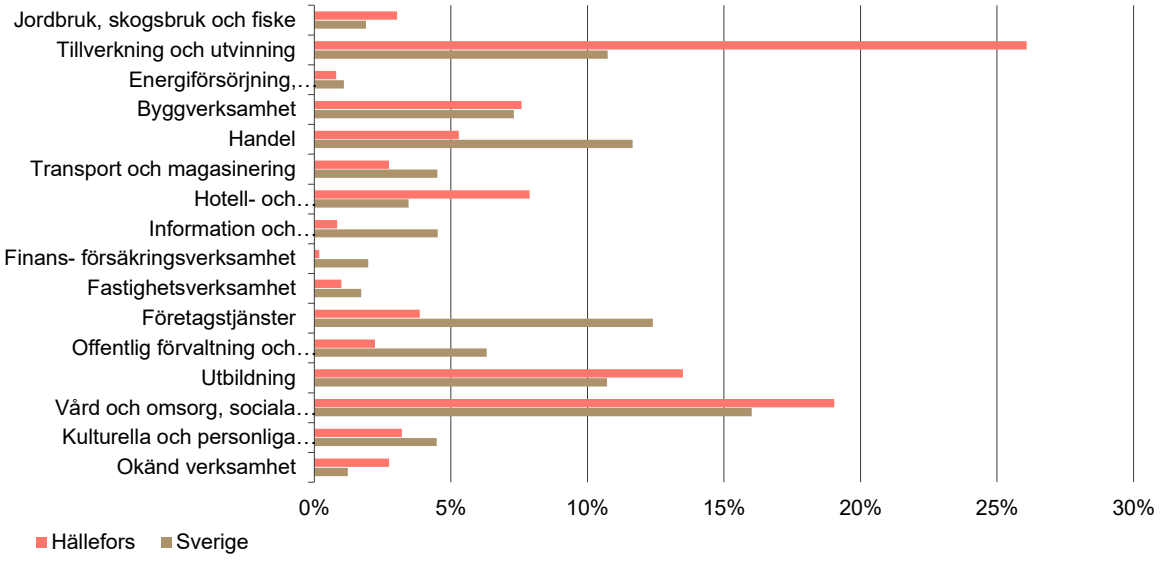


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på tillverkning och utvinning samt vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

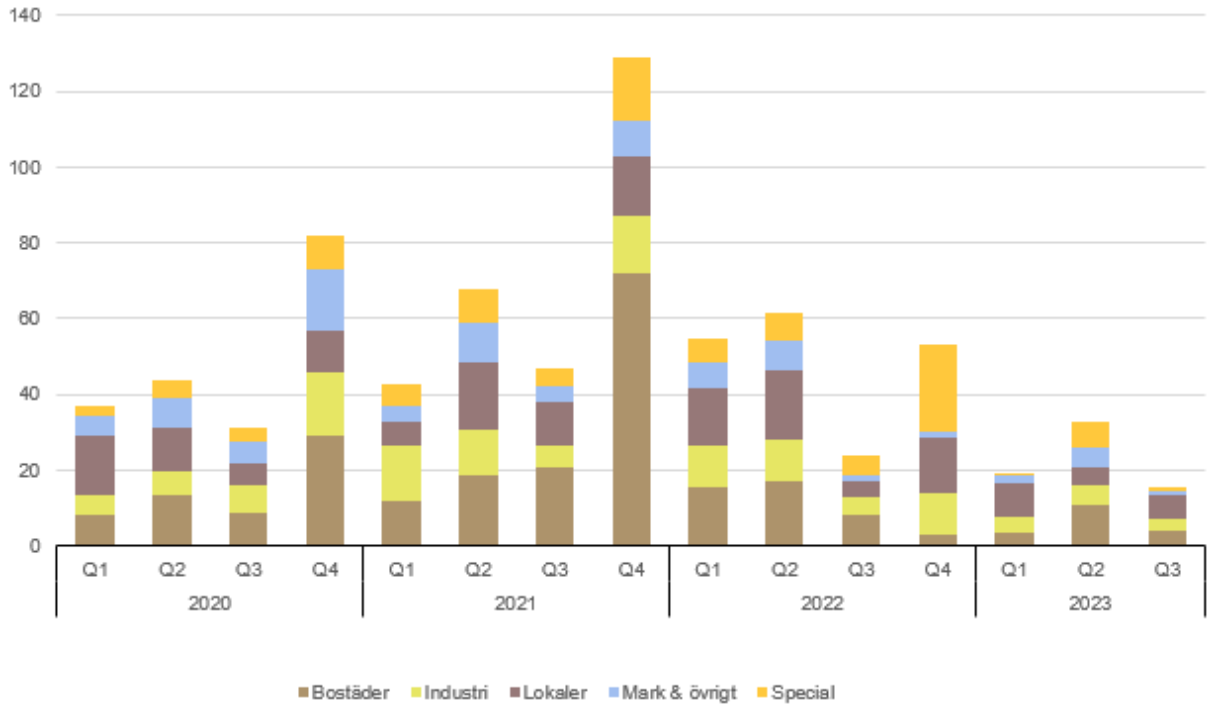
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Hällefors på plats 288 i rankingen för 2022, vilket är samma plats som föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan Q3/2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten har varit extraordinärt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under Q1-Q3 noterades endast transaktioner till ett marknadsvärde om ca 67 mdkr, varav ca 16 mdkr i Q3 (en historiskt låg nivå).



Källa: Svefa

Transaktionsaktiviteten har i huvudsak varit fokuserad till Stockholm, och då i huvudsak kommersiella fastigheter. Intresset från utländska investerare har ökat, och stod för ca 40% i Q3 (att jämföra med ca 10% i Q1/Q2).

Det kan noteras att en relativt stor andel av de transaktioner som genomförts i praktiken har varit ”tvingande”, d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2023, och in i 2024 (och en stor andel av de transaktioner som genomförs sker sannolikt i syfte att stärka det säljande bolagets finansiella soliditet). Det kvarstår risk för stigande direktavkastningskrav, men osäkerheten är relativt stor.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023, men stora utmaningar kvarstår och fortsatt relativt stor osäkerhet kring utvecklingen 2023/2024. Riksbanken väntas höja styrräntan ytterligare 10–25 punkter under 2023, och med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital (vilket kan motivera ett ökat fokus på ”högavkastande” fastigheter). De stora regionala/nationella aktörerna har fortsatt relativt goda förutsättningar att erhålla kapital (om än till sämre villkor), men för lokala aktörer kan det idag vara svårt att erhålla kapital till såväl förvärv som investeringar i befintligt bestånd.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden. Det är även tydligt på kreditmarknaden där aktörer i ”framkant” kan erhålla mer förmånliga finansieringsvillkor. De

fysiska klimatriskerna påverkar investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett ”skall-krav”, likaså någon typ av ”närproducerad” energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader kan det nu noteras en trend med stigande direkt-avkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har tydligt påverkats av stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader i kombination med en svag marknad ”mot kund” (hyres-/bostadsrätt).

Kvalitativa kontorsfastigheter (moderna lokaler i CBD och A-läge) är fortsatt intressanta, men det kan noteras en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket ”realvärde-säkrat” investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i samband med lågkonjunktur, och ett ökat fokus på ”hybridarbete” och flexibla lokaler/hyresavtal. Vakans-/hyresrisken bedöms öka under 2023 och 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden (klustereffekt). För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och liknande verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – kan noteras stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk.

Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter (undantaget SBB har det emellertid varit låg transaktionsaktivitet 2023). Vidare finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg. Med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav, och den politiska risken har ökat vilket tyder på en låg transaktionsaktivitet under 2023/2024 (särskilt vad gäller utförsäljningar från offentlig sektor).

Logistikfastigheter, inklusive last mile-logistik, har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022/2023 har marknaden varit svag med stigande direktavkastningskrav.

På projektmarknaden finns en långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2023/2024. Stigande kapitalkostnader och fortsatt relativt höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med svaga marknadsförutsättningar för nyproduktion, har medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). En prisjustering har noterats under 2022/2023 (beroende på objektsspecifika förutsättningar) och det finns en förväntan om fortsatt sjunkande priser, särskilt vad gäller projekt med produktionsstart i närtid.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Hällefors avseende samhällsfastigheter är låg. Det har endast skett 12 lagfarna överlåtelser sedan 2010. Prognosen för det närmaste året är fortsatt låg aktivitet. Köpare har i huvudsak varit bolag och offentliga verksamheter.

Generellt kan sägas att fastigheter inom vård/skola/omsorg har under 10+ år noterat ett starkt investeringsintresse, särskilt för nyproduktion och moderna objekt med långa hyresavtal, och särskilt med aktör från offentlig sektor.

Det finns ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, ”nischade” aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till relativt låg risk (offentligt finansierad verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

Geografiskt läge är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att det finns ett intresse även för objekt utanför storstads-/regionstadsmarknader (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för långsiktig efterfrågan).

Projektaktivitet avseende samhällsfastigheter inom kommunen är låg.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge i orten för sin verksamhet.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som relativt bra förutsatt längre hyresavtal med betalningsstark hyresgäst. Sannolik köparkategori bedöms främst vara nischat fastighetsbolag.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetoden

Det har sedan 2010-01-01 totalt skett 12 lagfarna försäljningar av samhällsfastigheter. Av dessa är det endast en som avser skola.

Det kan konstateras att det är svårt att finna några direkta jämförelseobjekt med värderingsobjektet. Görs en övergripande analys av försålda Samhällsfastigheter i landets mindre orter de senaste åren ligger direktavkastningarna normalt inom intervallet 5,0 – 8,0 procent.

För moderna och yteffektiva samhällsfastigheter inrymmande skola, vårdbostäder och äldreboenden noteras direktavkastningsnivåer främst i mitten och i den nedre delen av detta intervall. Jämför vi värderingsobjektet med normala hyresbostäder i Hällefors tätort bedöms direktavkastningskraven ligga inom intervallet 8,0 – 10,0 procent.

Nedan redovisas i sammanhanget relevanta transaktioner:

Jönköping kommun

Fastigheten Lilla Åsa 34:1 i Norrahammar i Jönköpings kommun med adress Spånbergsvägen 1 förvärvades av Marta & Michel Restaurang AB under mars månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 8 mkr. Säljare var en privatperson. Objektet omfattar cirka 640 kvadratmeter och innehåller lokler för förskola.. Byggnaden på objektet uppfördes troligen under 1970-talet och genomgick en ombyggnation från kontor till förskola under 80-talet. Priset motsvarar cirka 12 400 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,25 %.

Linköping kommun

Brokinds skola, fastigheten Linköping Brokind 1:137 i Brokind med adress Brokinds skola 1 förvärvades av en privatperson under mars månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 4,4 mkr. Säljare var Lejonfastigheter. Objektet omfattar cirka 1 450 kvadratmeter och innehåller utbildningslokaler, matsal med storkök och gymnastiksal. Fastigheten är helt vakant och var senast i drift av kommunen 2018. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och standard. Priset motsvarar cirka 3 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 10 %.

Motala kommun

Eken 12, Kassetten 1, Läraren 6 och Telegrafen 2 i Motala kommun förvärvades av Hemfosa under april månad 2019 till ett underliggande fastighetsvärde av 116 mkr. Säljare var Roomzzz Fastighets AB. Objektet omfattar cirka 13 000 kvadratmeter och innehåller huvudsakligen samhällsfastigheter med skola och offentliga lokaler. Motala Kommun, Academedia och Vattenfall är största hyresgäster. Hyresvärdet uppgår till cirka 11 mkr. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och standard. Priset motsvarar cirka 8 900 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 6,0 %.

Trollhättan kommun

Fastigheten Hägern 2 med adress Idrottsgatan 26, Trollhättans kommun, förvärvades genom en bolagstransaktion till ett av Svefa uppskattat fastighetsvärde om ca 218 mkr. Transaktionen genomfördes under december 2021. Säljare var Trollhättan Skolebygg fastigheter AB och köpare var Fastighets AB Stenvalvet. Fastigheten inrymmer 7 500 kvadratmeter avsett för grundskole- och fritidsverksamhet med tillhörande utrymme för kök och matsal. Byggnaden renoverades 2020 och hyresgäst är Fridaskolan. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1951 och bedöms som helhet ha ett normalt skick och en hög standard. Priset motsvarar cirka 29 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,75 %.

Uppsala kommun

Fastigheten Uppsala Kronåsen 1:15 i med adress Lägerhyddsvägen 2 mfl förvärvades av Hemsö under april månad 2021 till ett underliggande fastighetsvärde av 714 mkr. Säljare var Akademiska Hus. Ursprungligen uppfördes bebyggelsen år 1901 åt Upplands regemente. Objektet omfattar det tidigare "ITC"-området och har varit uthyrt till Uppsala universitet, men är idag att betrakta som en projektfastighet. Köparen avser att tillskapa ett gymnasiecampus och kommunicerade bland annat att man träffat hyresavtal med Uppsala kommun för 15 700 kvadratmeter i samband med förvärvet. Säljaren har tidigare påbörjat ett motsvarande arbete där man bland annat ställt iordning och hyrt ut en kasernbyggnad till Academedia som bedriver gymnasieskola inom objektet.

Resultat

Marknaden har under 2022 och 2023 svalnat av och transaktionsaktiviteten har tydligt mattats av. Det finns en generell brist på tydliga evidens i form av genomförda affärer, men konsensus i marknaden är en uppfattning om stigande direktavkastningskrav. Denna tendens har kunnat skönjas i det fåtal affärer som genomförts och är en generell trend inom i princip samtliga fastighetssegment. Även det faktum att inflationen håller sig kvar på en hög nivå trots Riksbankens historiskt snabba höjning av styrräntan talar för ytterligare förskjutning uppåt avseende direktavkastningskraven.

Med beaktande av värderingsobjektets specifika egenskaper, vilka redovisats i objektets marknadsförutsättningar ovan, bedöms värderingsobjektets värde sammantaget ligga i den övre delen av det ovan redovisade prisintervallet.

Ett rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande varierar för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 7,0 och 8,0 %.

Sammantaget bedöms ortsprismetoden ge ett värde mellan 21 000 – 24 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 10 000 000 – 12 000 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2023-12-01.

Inflation

Under 2023 har använts inflationsantaganden om 6,0 %, därefter 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunktur-institutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 7,00%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 7,50%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Utbildning	942	1 903	-	942	1 903	-	0		-	942	1 903	-
Summa/Medel	**942**	**1 903**		**942**	**1 903**	**0**	**0**	**0**	**0**	**942**	**1 903**	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktsstocken uppgår till 154 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Utbildning	495	100	-	495	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	**495**	**100**	**0**	**495**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**10,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 10,0%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende drift och underhåll har bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Utbildning	198	400	-	139	280	-	50	100	-	10	20	-
Summa/Medel	**198**	**400**		**139**	**280**		**50**	**100**		**10**	**20**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 825 (specialenhet, skolbyggnad) och saknar taxeringsvärde.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 21 686 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 11 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra lokaler	%	10,0%	1 346	12,5%
Drift och underhåll	%	10,0%	-272	-2,5%
Inflation	%-enheter	1,0%	-14	-0,1%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-673	-6,3%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-351	-3,3%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-678	-6,3%

Värde av outnyttjad byggrätt

Byggrätten bedöms inte vara fullt utnyttjad. Värdet av outnyttjad byggrätt för bostäder eller skola i Hällefors har bedömts relativt försumbar. Det eventuella tillskottsvärdet är i normalfallet redan inräknat i försäljningspriset vid förvärvstillfället. Med anledning av ovanstående bedöms det inte föreligga något ytterligare värde av tillkommande byggrätt.

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 10 000 000 –12 000 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 11 000 000 kronor

I den sammanlagda marknadsvärdebedömningen läggs i detta fall störst tonvikt vid resultatet från avkastningsanalysen.

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-11-03 till:

11 000 000 kr
Elva miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m²	22 222
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	11,7
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	6,76%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	6,76%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	5,89%

Örebro, 2023-11-03

Stefan Dahlman, 070-664 39 75
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Pär Höijer, MRICS
RICS Registered Valuer
RICS auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Hällefors Klockarhagen 2:2

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2023-12-01
Värdeår: 2016
Tax. värde: -
Typkod: 825

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inflation	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,50%
Kalkylränta	13,42%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,14%	9,65%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											7,50%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Garage / P-platser											
Totalt	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**

Kassaflöde (tkr)	Delår År 1 (kr/m², styck)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	Delår **2033**
Hyra bostäder (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyra lokaler (+)	1 903	80	999	1 018	1 039	1 060	1 081	1 102	1 124	1 147	1 170	1 092
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	**1 903**	**80**	**999**	**1 018**	**1 039**	**1 060**	**1 081**	**1 102**	**1 124**	**1 147**	**1 170**	**1 092**
Drift och underhåll (-)	-400	-17	-202	-206	-210	-214	-219	-223	-227	-232	-237	-221
- varav Administration (-)		*-1*	*-10*	*-11*	*-11*	*-11*	*-11*	*-12*	*-12*	*-12*	*-12*	*-13*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-12*	*-141*	*-144*	*-147*	*-150*	*-153*	*-156*	*-159*	*-162*	*-165*	*-168*
- varav Periodiskt UH (-)		*-4*	*-50*	*-51*	*-53*	*-54*	*-55*	*-56*	*-57*	*-58*	*-59*	*-60*
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	**1 503**	**63**	**797**	**812**	**829**	**845**	**862**	**879**	**897**	**915**	**933**	**871**
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	**1 503**	**63**	**797**	**812**	**829**	**845**	**862**	**879**	**897**	**915**	**933**	**871**

Nuvärde driftnetto	5 457
Nuvärde restvärde	5 278
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**10 734**

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	21 686
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	11,4
Direktavkastning, initial	6,93%
Direktavkastning, år 1	6,93%
Marknadsmässig direktavkastning	6,04%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	7,50%

Hyresgästförteckning Fastighet: Hällefors Klockarhagen 2:2 Bilaga 1:2

Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Egenanvändare	Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(J / N)	
Hällefors kommun bildningsförvaltning	U	0	495	2023-12-01	2036-09-01	942	1 903	100%	942	1 903	100%	0	0	J	J	N	
Summa/Medel			**495**			**942**	**1 903**		**942**	**1 903**		**0**	**0**				

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

Fastighet: **Hällefors Klockarhagen 2:2** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Utbildning	495	100	-	495	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	**495**	**100**	**0**	**495**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**10,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Utbildning	942	1 903	-	942	1 903	-	0		-	942	1 903	-
Summa/Medel	**942**	**1 903**		**942**	**1 903**	**0**	**0**	**0**	**0**	**942**	**1 903**	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Utbildning	198	400	-	139	280	-	50	100	-	10	20	-
Summa/Medel	**198**	**400**		**139**	**280**		**50**	**100**		**10**	**20**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Utbildning	198	400	-	139	280	-	50	100	-	10	20	-
Summa/Medel	**198**	**400**		**139**	**280**		**50**	**100**		**10**	**20**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

SKOLOMRÅDE
Obehöriga
får ej vistas inom
skolans område

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
Tupperware

ValderingsData

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
HÄLLEFORS KLOCKARHAGEN 2:2	2007-08-13	2007-01-30 13:00	2023-11-02

Nyckel: 180052325
UUID: 909a6a73-c996-90ec-e040-ed8f66444c3f
Socken: Hällefors

ADRESS

Hemgårdsvägen 11A-F

Distrikt: Hällefors
Nr: 214052

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6627736.8	473205.7

AVSKILD MARK

Beteckning
HÄLLEFORS KLOCKARHAGEN 2:6

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	8 236 kvm	8 236 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556438-6901 Hällefors Bostads Aktiebolag BOX 102 712 21 HÄLLEFORS	1/1	1993-04-27	93/3140

Köp: 1992-12-28 Andel: 1/1
Köpeskilling: 126 444 400 SEK Avser även annan fastighet
Lagfartsanmärkning: Anmärkning Akt: 07/2155

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-HÄLLEFORS KLOCKARHAGEN 2	1987-11-04	1885-87/32

ANTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 2
Totalt belopp: 1 087 464 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Skriftligtpantbrev	888 864 SEK	1984-03-14	84/2200
2	Datapantbrev	198 600 SEK	1984-07-04	84/5505

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
UTFART OCH PARKERING	Last	Officialservitut	2006-12-28	1863-258.1
FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	1996-05-07 Senast ändrad: 2013-08-21	1863-96/17.1

Anmärkning: YTTERLIGARE KARTBLAD: 1145587,1145595,1145596,1146504,1146505,1146506, 1146516,6144526,6144528

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
tomtindelning: KLOCKARHAGEN 1-5 I HÄLLEFORS gällande	1959-04-18 Senast ajourföring: 2022-10-15	18-HÄO-14
stadsplan: KRONHAGSOMRÅDET gällande	1958-04-25 Senast ajourföring: 2023-01-10	18-HÄO-5

Anmärkning: GENOMFÖRANDETIDEN HAR UTGÅTT
ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1863-P93/1

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet	Taxeringsår
SPECIALENHET, SKOLBYGGNAD (825) 435138-5	2019

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxvärde	Areal
	8236 kvm

Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556438-6901 Hällefors Bostads Aktiebolag BOX 102 712 21 HÄLLEFORS	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

ÅTGÄRDER

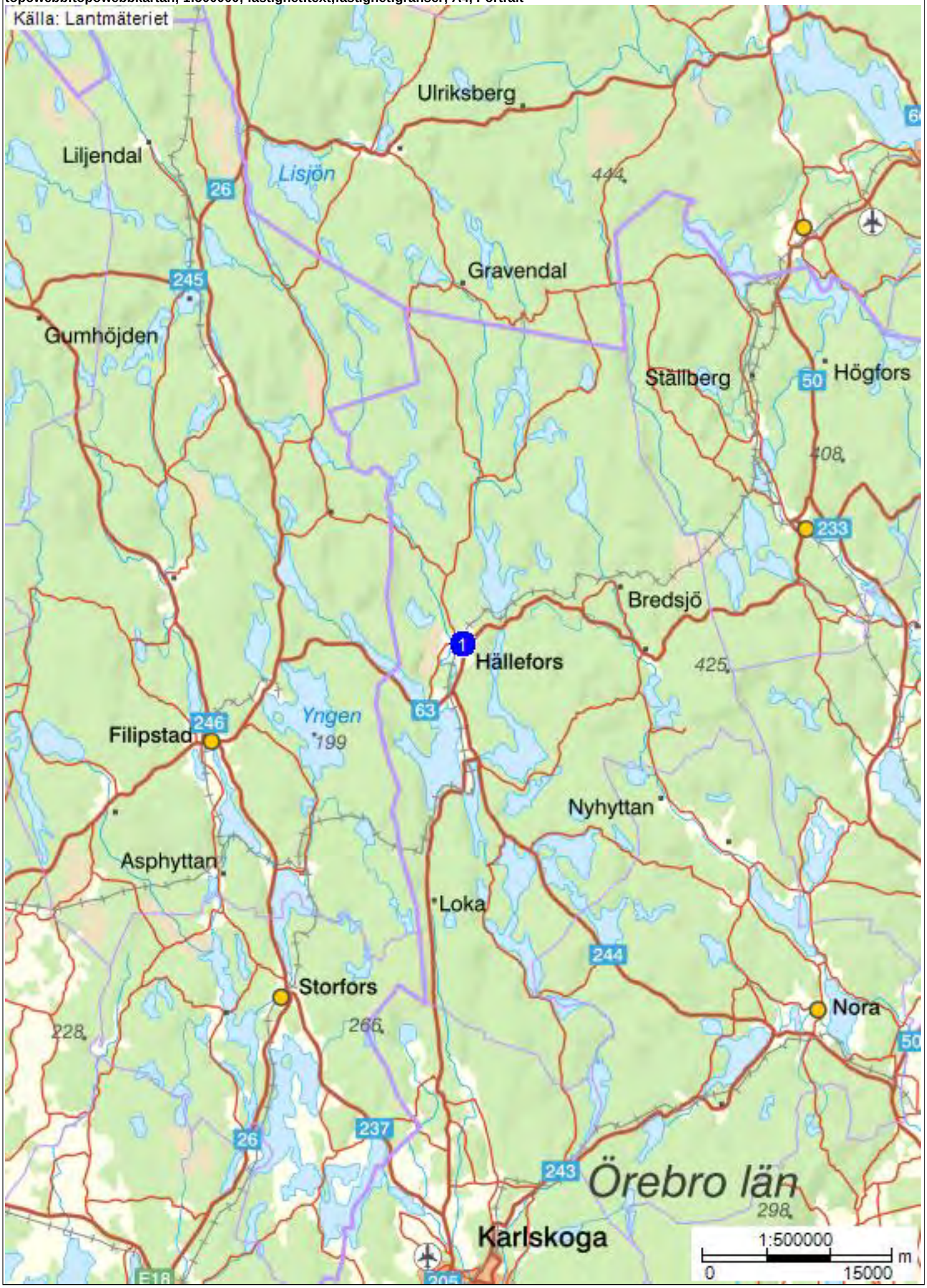
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
tomtmätning	1959-06-25	
införd i tomtboken	1960-01-19	
ledningsrättsåtgärd	1996-05-07	1863-96/17
Tekninska åtgärder	**Datum**	**Akt**
inställd åtgärd eller förrättning	2007-08-13	1863-99

URSPRUNG

HÄLLEFORS HÄLLEFORS 5:1

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:500000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait



KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:25000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:2000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Värdeutlåtande
Fastigheten Hällefors Klockarskogen 15:3

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514–3434, Styrelsens säte: Stockholm

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning 3
2. Uppdragsbeskrivning 4
3. Värderingsobjekt 5
4. Marknadsanalys 7
5. Värderingsmetodik 14
6. Värdering 15
7. Slutsatser 20

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt Fastigheten Hällefors Klockarskogen 15:3.

Uppdragsgivare Uppdragsgivare är Hällefors Bostads AB (org.nr. 556438-6901), genom Thomas Hjelmqvist.

Syfte Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.

Värdetidpunkt Värdetidpunkt är 2023-11-06.

Objektstyp Inom värderingsobjektet inryms gruppbostad.

Marknadsvärde Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

4 000 000 kr

Fyra miljoner kronor

Resulterande nyckeltal

Marknadsvärde / m²	11 299
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	7,0
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	9,54%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	9,53%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	8,11%

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Hällefors Klockarskogen 15:3.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Hällefors Bostads AB (org.nr.556438-6901), genom Thomas Hjelmqvist.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 ”Definition av marknadsvärde och metodtillämpning”). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-11-06.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (”VPS”) som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 (”Red Book”) och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-10-24 av Stefan Dahlman på Svefa. Vid besiktningen deltog Joakim Skoglund som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har ett urval av bostadslägenheter, lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Hyresdebiteringslista
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms gruppbostad.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Hällefors Bostads Aktiebolag.

Läge

Värderingsobjektet är beläget inom Hällefors tätort. Gatuadressen är Mogrensvägen 1. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av skogsmark och villabebyggelse. Service finns närmast inne i centrala Hällefors. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (väg 63) finns på nära avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 2 973 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns två byggnader, gruppbostaden och förrådsbyggnad Sammantaget tar de upp cirka 15 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av gräsytor, parkeringsplatser och kommunikationsytor.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes 1992 och inrymmer ett plan ovan mark. Byggnaden inrymmer en gruppbostad med 5 lägenheter samt gemensamma utrymmen så som allrum, kök och tvättstuga.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 354 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m²	%	Antal
Bostäder	254	72	0
Vård eller barnomsorg	100	28	-
Garage/P-platser	-	-	1
Summa/Medel	**354**	**100**	**1**

Konstruktion

Undergrund	Morän enligt inventering av SGU
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Trä
Fasadmaterial	Träpanel
Yttertak	Betongpannor
Fönster	Isolerglas
Balkonger	Uteplatser

Teknik

Uppvärmning	Bergvärme, golvvärme, vattenburet
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Godkänd
Sophantering	Kärl på gården
Hissar	-
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja, vidarekopplat

Övrigt

Parkering	10-tal markparkeringar

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som ordinärt

Lokalerna håller en relativt normal standard. Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av bostäder.

Hållbarhet

Energideklaration

Aktuell energideklaration (registrerad hos Boverket) presenteras nedan.

ID:	898734
Energiklass:	D
Primärenergital:	91 kWh/m² och år
Energiprestanda:	60 kWh/m² och år
Radonmätning:	Inte utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2019-03-01
Fastighetsbeteckning:	Klockarskogen 15:3

Det finns sju energiklasser (A-G, där A är bäst) som utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion.

Energideklarationen är giltig i tio år, därefter är det ägarens skyldighet att upprättat en ny energideklaration.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet inte är beläget inom ett riskklassat område för översvämning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, laga kraft 1980-09-19. Planbestämmelserna anger allmänt område omfattande en våning.

Planbestämmelserna anger bostads- och skoländamål omfattande en våning. Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms inte vara fullt.

4. Marknadsanalys

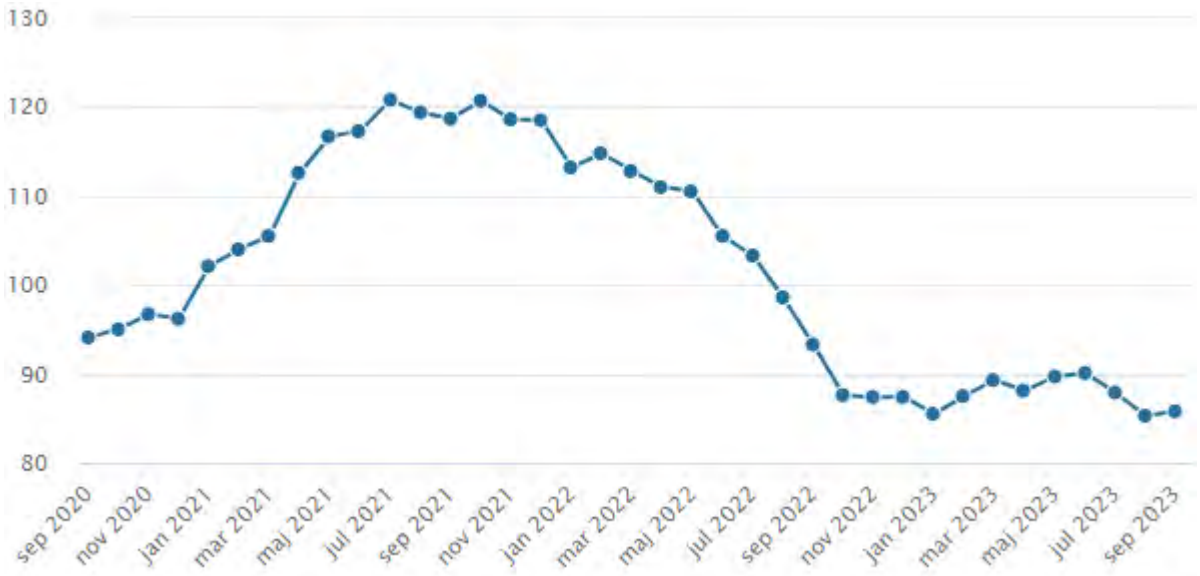
Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur som väntas bestå under 2024/2025 för att stabiliseras under 2026/2027.

BNP noterade en relativt stark utveckling om 0,8% i Q1, men tappade 1,0% i Q2 (jämfört med 2022). Den negativa utvecklingen kan i huvudsak förklaras av minskad konsumtion och investeringar (där hög inflation och stigande kapitalkostnader är viktiga parametrar) samt minskad export.

Konjunkturbarometern indikerar viss stabilisering under 2023, men samtliga indikatorer utom tillverkningsindustri visar fortfarande ”svagt” eller ”mycket svagt”, och hushållen är negativa till såväl egen ekonomi som svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Prognosen för 2023 är att BNP faller >1,0%, för att därefter ligga kring +/- 0% 2024 och +2,0% 2025. Den väntade återhämtningen är emellertid osäker, och förutsätter t.ex. att inflationen faller tillbaka till en mer ”rimlig” nivå. En viktig parameter är hur hushållen reagerar på urholkad köpkraft orsakad av hög inflation och stigande räntor, och en svagare arbetsmarknad.

Under 2023 har den exceptionellt höga inflationen (KPI) dämpats, från 11,7% i jan-23 till 7,5% i aug-23, i huvudsak p.g.a. sjunkande energipriser. Trots den positiva utvecklingen anser Riksbanken det motiverat med en restriktiv penningpolitik. I sept-23 höjdes styrräntan med 25 punkter till 4,0%, och prognosen indikerar +10–25 punkter även i dec-23. KPIF (d.v.s. KPI med fast ränta) väntas stabiliseras kring 2,0% under 2025/2026. Penningpolitiken väntas vara fortsatt relativt restriktiv under 2024/2025. En första sänkning av styrräntan är sannolikt att vänta under Q3/Q4 2024, för att nå en nivå kring 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden hittills varit motståndskraftig, och arbetslösheten är kvar på en låg nivå (6,4%, 16–65 år, aug-23). Den positiva utvecklingen har varit särskilt tydlig i Norrbotten, Västerbotten, Västernorrland och Jämtland. Arbetslösheten minskade i Q2, men väntas öka under Q3/Q4, främst inom det privata näringslivet (t.ex. har antalet varsel ökat, inte minst inom bygg-/fastighetssektorn). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023/2024, men en svag ökning av arbetslösheten är att vänta. Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – bedöms som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och ”konsumtionskänsliga” verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. ”gröna investeringar” för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara 65+ år. Befolkningen inom den ”yrkesaktiva” kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3% till 2030, men antalet 65+ år väntas öka med ca 11% och 85+ med ca 41%.

De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (budgetpropositionen omfattar ca 30 mdkr i ofinansierade åtgärder inom offentlig sektor under 2024). På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i ”icke-arbetsför” ålder, en stor utmaning som sannolikt kommer att kräva en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Kommunfakta - Hällefors

Befolkning

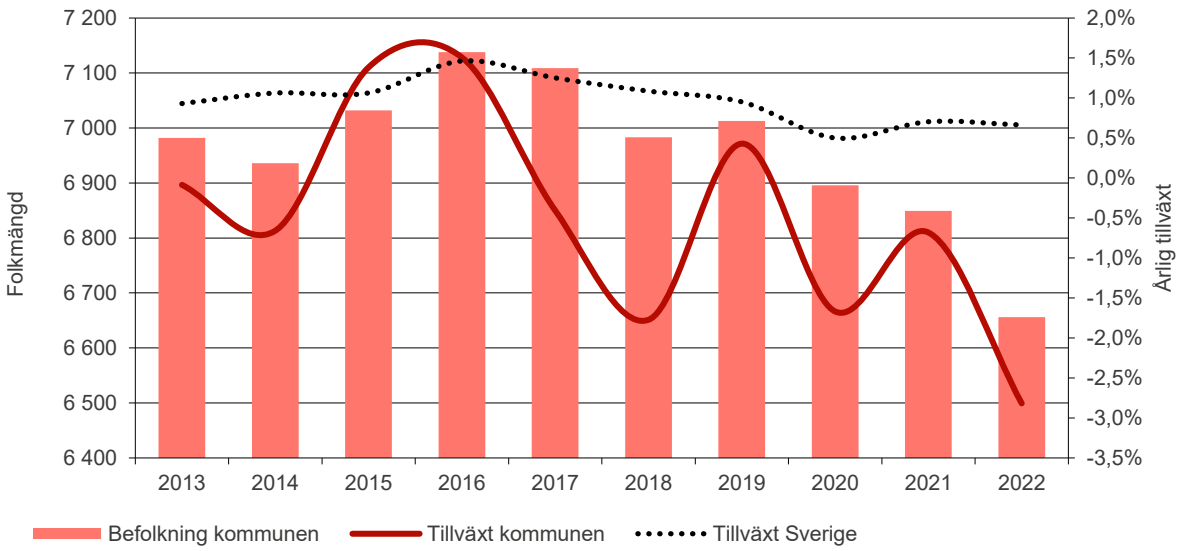
Befolkningen i Hällefors uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 6 656 invånare, en minskning med -2,8% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var -134 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Hällefors	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	6 982	6 936	7 032	7 138	7 109	6 983	7 013	6 896	6 849	6 656
Befolkning 20-64 år	3 656	3 633	3 672	3 657	3 598	3 547	3 535	3 473	3 442	3 324
Tillväxt kommunen	-0,1%	-0,7%	1,4%	1,5%	-0,4%	-1,8%	0,4%	-1,7%	-0,7%	-2,8%
Tillväxt 20-64 år	-0,7%	-0,6%	1,1%	-0,4%	-1,6%	-1,4%	-0,3%	-1,8%	-0,9%	-3,4%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

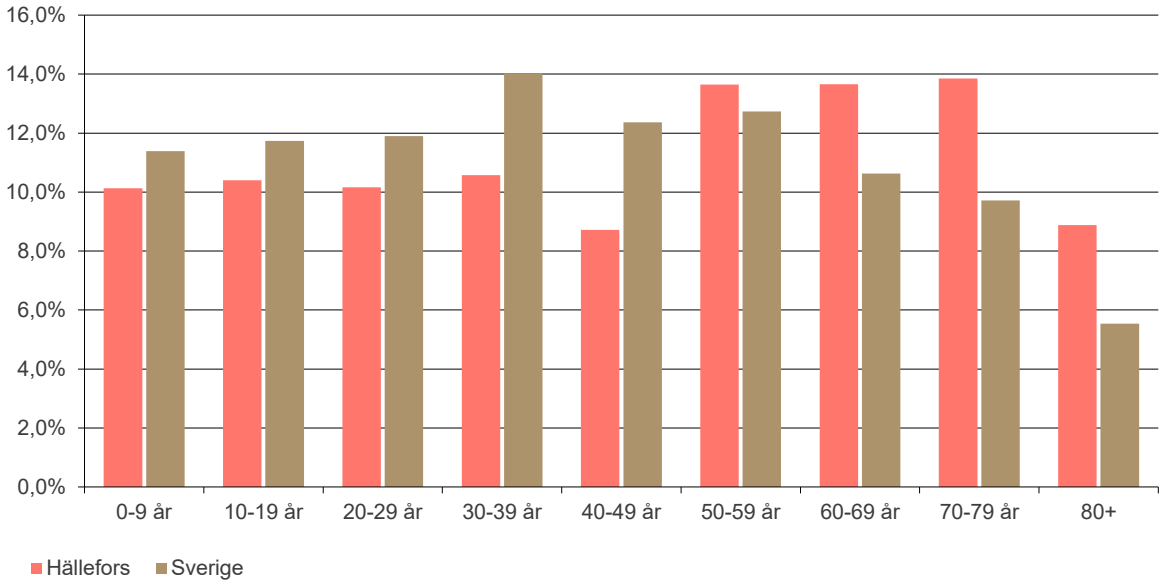
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är betydligt högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Hällefors är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier.

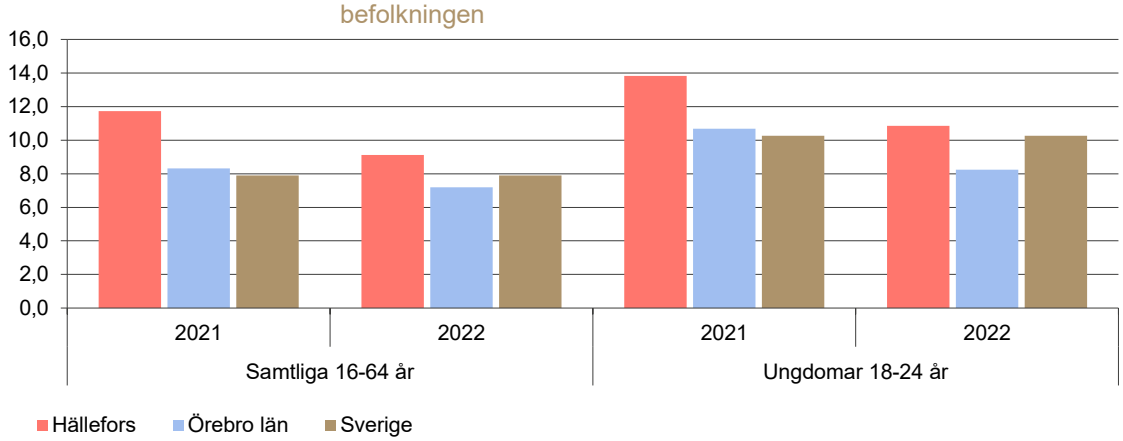
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	163,0	170,8	165,8
25-29 år	242,6	263,9	270,3
30-44 år	282,8	343,1	374,0
45-64 år	334,2	400,7	440,3
65+ år	246,1	261,5	279,1
Totalt 20+ år	**274,5**	**317,4**	**346,1**

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Hällefors till 9,1 % vilket kan jämföras med Örebro län som har en arbetslöshet om 7,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

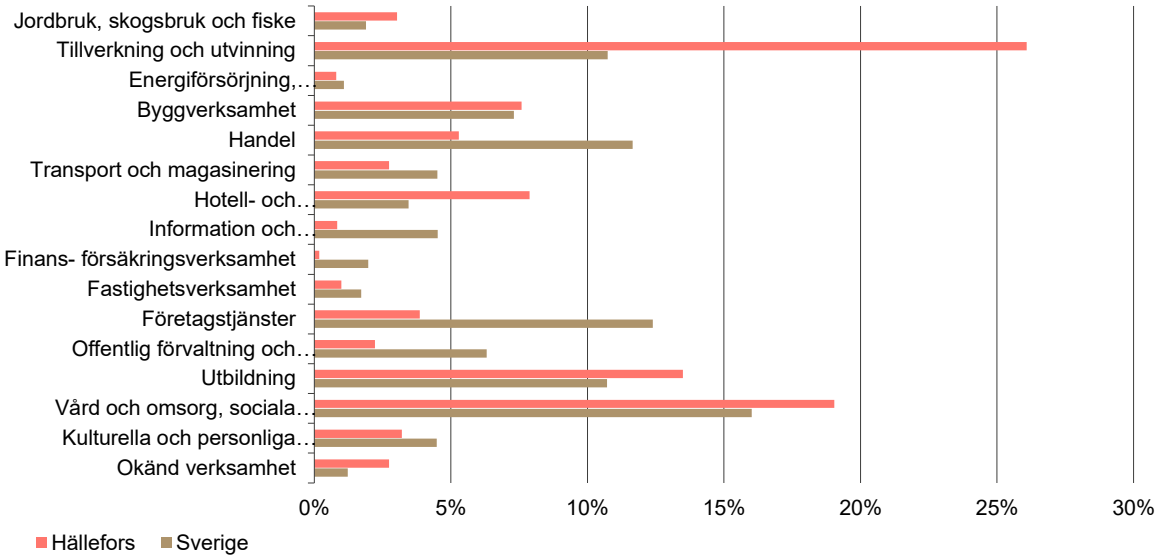


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på tillverkning och utvinning samt vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

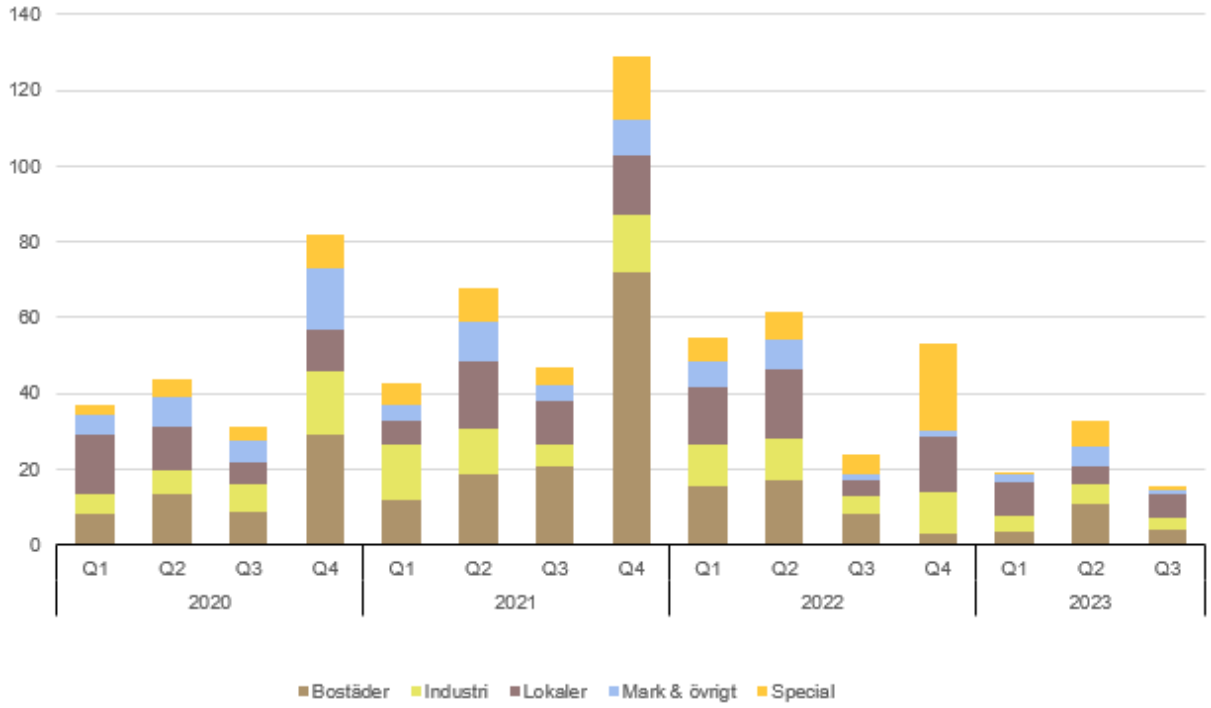
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Hällefors på plats 288 i rankingen för 2022, vilket är samma plats som föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan Q3/2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten har varit extraordinärt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under Q1-Q3 noterades endast transaktioner till ett marknadsvärde om ca 67 mdkr, varav ca 16 mdkr i Q3 (en historiskt låg nivå).



Källa: Svefa

Transaktionsaktiviteten har i huvudsak varit fokuserad till Stockholm, och då i huvudsak kommersiella fastigheter. Intresset från utländska investerare har ökat, och stod för ca 40% i Q3 (att jämföra med ca 10% i Q1/Q2).

Det kan noteras att en relativt stor andel av de transaktioner som genomförts i praktiken har varit ”tvingande”, d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2023, och in i 2024 (och en stor andel av de transaktioner som genomförs sker sannolikt i syfte att stärka det säljande bolagets finansiella soliditet). Det kvarstår risk för stigande direktavkastningskrav, men osäkerheten är relativt stor.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023, men stora utmaningar kvarstår och fortsatt relativt stor osäkerhet kring utvecklingen 2023/2024. Riksbanken väntas höja styrräntan ytterligare 10–25 punkter under 2023, och med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital (vilket kan motivera ett ökat fokus på ”högavkastande” fastigheter). De stora regionala/nationella aktörerna har fortsatt relativt goda förutsättningar att erhålla kapital (om än till sämre villkor), men för lokala aktörer kan det idag vara svårt att erhålla kapital till såväl förvärv som investeringar i befintligt bestånd.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden. Det är även tydligt på kreditmarknaden där aktörer i ”framkant” kan erhålla mer förmånliga finansieringsvillkor. De fysiska klimatriskerna påverkar investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett ”skall-krav”, likaså någon typ av ”närproducerad” energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader kan det nu noteras en trend med stigande direkt-avkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har tydligt påverkats av stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader i kombination med en svag marknad ”mot kund” (hyres-/bostadsrätt).

Kvalitativa kontorsfastigheter (moderna lokaler i CBD och A-läge) är fortsatt intressanta, men det kan noteras en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket ”realvärde-säkrat” investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i samband med lågkonjunktur, och ett ökat fokus på ”hybridarbete” och flexibla lokaler/hyresavtal. Vakans-/hyresrisken bedöms öka under 2023 och 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden (klustereffekt). För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och liknande verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – kan noteras stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk.

Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter (undantaget SBB har det emellertid varit låg transaktionsaktivitet 2023). Vidare finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg. Med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav, och den politiska risken har ökat vilket tyder på en låg transaktionsaktivitet under 2023/2024 (särskilt vad gäller utförsäljningar från offentlig sektor).

Logistikfastigheter, inklusive last mile-logistik, har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022/2023 har marknaden varit svag med stigande direktavkastningskrav.

På projektmarknaden finns en långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2023/2024. Stigande kapitalkostnader och fortsatt relativt höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med svaga marknadsförutsättningar för nyproduktion, har medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). En prisjustering har noterats under 2022/2023 (beroende på objektsspecifika förutsättningar) och det finns en förväntan om fortsatt sjunkande priser, särskilt vad gäller projekt med produktionsstart i närtid.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Hällefors avseende samhällsfastigheter är låg. Det har endast skett 12 lagfarna överlåtelser sedan 2010. Prognosen för det närmaste året är fortsatt låg aktivitet. Köpare har i huvudsak varit bolag och offentliga verksamheter.

Generellt kan sägas att fastigheter inom vård/skola/omsorg har under 10+ år noterat ett starkt investeringsintresse, särskilt för nyproduktion och moderna objekt med långa hyresavtal, och särskilt med aktör från offentlig sektor.

Det finns ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, ”nischade” aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till relativt låg risk (offentligt finansierad verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

Geografiskt läge är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att det finns ett intresse även för objekt utanför storstads-/regionstadsmarknader (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för långsiktig efterfrågan).

Projektaktivitet avseende samhällsfastigheter inom kommunen är låg.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge i orten för sin verksamhet.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som relativt bra förutsatt längre hyresavtal med betalningsstark hyresgäst. Sannolik köparkategori bedöms främst vara nischat fastighetsbolag.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetoden

Det har sedan 2010-01-01 totalt skett 12 lagfarna försäljningar av samhällsfastigheter. Av dessa är det endast ett objekt som inrymmer vård.

Det kan konstateras att det är svårt att finna några direkta jämförelseobjekt med värderingsobjektet. Görs en övergripande analys av försålda Samhällsfastigheter i landets mindre orter de senaste åren ligger direktavkastningarna normalt inom intervallet 3,5 – 8,0 procent.

För moderna och yteffektiva samhällsfastigheter inrymmande skola, vårdbostäder och äldreboenden noteras direktavkastningsnivåer främst i mitten och i den nedre delen av detta intervall. Jämför vi värderingsobjektet med normala hyresbostäder i Hällefors tätort bedöms direktavkastningskraven ligga inom intervallet 8,0 – 10,0 procent.

Nedan redovisas ett antal försålda LSS boenden i Mellansverige. De sålda objekten är genomförda under lågränteperiod när priserna var som högst och är betydligt större. Flertalet är nybyggda med långa hyresavtal. Köpen bedöms därför inte helt relevanta både vad gäller pris och direktavkastning.

Enköping kommun

Fastigheten Centrum 15:7 i centrala Enköping, förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 24 mkr. Transaktionen genomfördes under februari månad 2022. Säljare var Stjärnporten AB och köpare var Projekt Solljuset i Nacka AB. Fastigheten inrymmer cirka 500 kvadratmeter BOA. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1940 och 2018 genomfördes en omfattande renovering. Objektet är taxerat som bostadsbebyggelse men bedöms ha förvärvats i syfte att ställas om till LSS-boende (Lagfaren ägare är sedan 2022-03-01 K2A LSS Enköping 3 AB). Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Fastighetens läge bedöms som ett A-läge för bostadsfastigheter inom Enköpings kommun. Priset motsvarar cirka 46 700 kr/kvm.

Heby kommun

Fastigheterna Lilla ramsjö 2:51, Laven 20, Ratten 2, Engel 2 och Norra skogen 1:12 i Strängnäs, Heby och Katrineholm med adress Ramsjövägen 31 m fl. förvärvades av K2A Knaust & Andersson Fastigheter under december månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 110 mkr. Säljare var Bällstaudde Projektutveckling. Dem fem fastigheterna innehåller sex lägenheter vardera, inklusive personal & gemensamma ytor. Objektet omfattar cirka 2 320 kvadratmeter och innehåller LSS-boenden. Nytida AB är största hyresgäst. Byggnaderna på objekten uppfördes 2018 och 2020 med stomme och fasad i trä. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 47 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,25 %.

Karlstad kommun

Estea förvärvade genom en bolagstransaktion i juni 2021 en fastighetsportfölj innefattande 14 LSS-boenden i Karlstad och Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om 350 mkr. Säljare var Samfastigheter i Norden. Portföljen omfattar ca 8 300 kvadratmeter, med 7 befintliga fastigheter och 7 projekt under uppförande. Hyresgäster är privata vård-/omsorgsoperatörer. Priset motsvarar ca 42 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 4,15%.

Nyköping kommun

Fastigheten Nälberga 1:250 i Nyköping och fastigheten Ripan 2 i Flen förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 49 mkr. Transaktioner genomfördes under sep-

tember månad 2021. Säljare var Kamelia Samhällsfastigheter och köpare ar K2A Fastigheter AB. Fastigheterna inrymmer 1 000 kvadratmeter och inrymmer LSS-boenden. LSS-boendena är uppförda 2020 och kommer att inneha den högsta miljöcertifieringen, enligt K2A:s gröna ramverk. Priset motsvarar cirka 49 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,2%.

Oxelösund kommun

Fastigheten Boken 6 i centrala Oxelösund förvärvades av K2A Knaust & Andersson Fastigheter under juni månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 23 mkr. Säljare var Obos. Objektet omfattar cirka 440 kvadratmeter och kommer vid färdigställande innehålla sex LSS-lägenheter. Byggnaden på objektet är vid förvärvstillfället under uppförande, tillträde beräknas ske Q2 2021. Oxelösunds kommun kommer hyra hela objektet med ett 15-årigt hyresavtal. Objektet bedöms som helhet erhålla ett gott skick och en god standard. Priset motsvarar cirka 52 400 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5 %.

Uppsala kommun

Hoivatilat AB förvärvade genom en bolagstransaktion i juni månad 2021 en fastighetsportfölj innefattande 16 LSS-boenden till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 530 mkr. Fastigheterna är belägna i Uppsala, Vallentuna, Örebro, Borlänge och Enköping. Säljare var Valene Förvaltning AB. Fastigheterna inrymmer en total area om cirka 9 700 kvadratmeter och innefattar 114 lägenheter. Portföljen innehåller 14 befintliga boenden och 2 boenden som är under uppförande och planeras färdigställas 2022. Hyresgäster är Uppsala kommun, Borlänge kommun, Frösunda Omsorg AB, Olivia Omsorg AB, Ersta Diakonisällskap och Stockholms Stadsmission. Priset motsvarar cirka 54 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,4 % inklusive en portföljpremie. Med en av Svefa bedömd portföljpremie om 5 % motsvarar priset exklusive premien 51 800 kr/ kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,7 %

Resultat

Marknaden har under 2022 och 2023 svalnat av och transaktionsaktiviteten har tydligt mattats av. Det finns en generell brist på tydliga evidens i form av genomförda affärer, men konsensus i marknaden är en uppfattning om stigande direktavkastningskrav. Denna tendens har kunnat skönjas i det fåtal affärer som genomförts och är en generell trend inom i princip samtliga fastighetssegment. Även det faktum att inflationen håller sig kvar på en hög nivå trots Riksbankens historiskt snabba höjning av styrräntan talar för ytterligare förskjutning uppåt avseende direktavkastningskraven.

Ortsprismetoden bedöms i detta fall inte direkt tillämpbar. Som stöd för värdebedömningen får direktavkastningskravet för attraktiva bostäder i Hällefors vara vägledande.

Ett rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande bedöms variera för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 7,5 och 8,5 %.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan cirka 10 500 – 12 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 3 700 000 – 4 200 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2023-12-01.

Inflation

Under 2023 har använts inflationsantaganden om 6,0 %, därefter 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunktur-institutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 8,01%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 8,01%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	384	1 512	-	384	1 512	-	0		-	384	1 512	-
Vård eller barnomsorg	186	1 855	-	186	1 855	-	0		-	186	1 855	-
Garage/P-platser	1	-	1 476	1	-	1 476	0	-		1	-	1 476
Summa/Medel	**571**	**1 609**	**1 476**	**571**	**1 609**	**1 476**	**0**	**0**	**0**	**571**	**1 609**	**1 476**

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktsstocken uppgår till 49 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Bostäder	254	72	0	254	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Vård eller barnomsorg	100	28	-	100	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Garage/P-platser	-	-	1	-	-	1	-	-	0	0,0%	10,0%
Summa/Medel	**354**	**100**	**1**	**354**	**100**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**10,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för gruppbostaden har i genomsnitt bedömts till 10,0%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende drift och underhåll har bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	140	550	-	109	430	-	25	100	-	5	20	-
Vård eller barnomsorg	50	500	-	38	380	-	10	100	-	2	20	-
Summa/Medel	**190**	**536**		**147**	**416**		**35**	**100**		**7**	**20**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 823 (specialenhet, vårdbyggnad) och saknar taxeringsvärde.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 12 478 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 4 000 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	454	9,8%
Hyra lokaler	%	10,0%	225	4,8%
Drift och underhåll	%	10,0%	-183	-3,9%
Inflation	%-enheter	1,0%	-6	-0,1%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	-49	-1,1%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-121	-2,6%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-129	-2,8%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-262	-5,6%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 3 700 000 –4 200 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 4 000 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-11-06 till:

4 000 000 kr
Fyra miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m²	11 299
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	7,0
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	9,54%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	9,53%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	8,11%

Örebro, 2023-11-06

Stefan Dahlman, 070-664 39 75
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Pär Höijer, MRICS
RICS Registered Valuer
RICS auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Hällefors Klockarskogen 15:3

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl:	2023-12-01
Värdeår:	1992
Tax. värde:	-
Typkod:	823

		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
	Inflation	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
	Viktad direktavkastning	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%
	Kalkylränta	14,49%	10,17%	10,17%	10,17%	10,17%	10,17%	10,17%	10,17%	10,17%	10,17%	10,17%
	Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											8,01%
	Ekonomisk vakans											
	Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Garage / P-platser	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
	Totalt	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**
		Delår										Delår
Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Hyra bostäder (+)	1 512	33	407	415	423	432	430	439	447	456	465	434
Hyra lokaler (+)	1 855	16	197	201	205	209	213	217	222	226	231	215
Hyra garage mm (+)	1 476	0	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	-43	-44	-45	-46	-47	-43
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	-21	-22	-22	-23	-23	-22
Hyresrisk/vakans garage mm (-)	-148	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	**1 613**	**48**	**605**	**617**	**630**	**642**	**580**	**592**	**604**	**616**	**628**	**586**
Drift och underhåll (-)	-536	-16	-193	-197	-201	-205	-209	-214	-218	-222	-227	-212
- varav Administration (-)		*-1*	*-8*	*-8*	*-8*	*-8*	*-8*	*-8*	*-8*	*-9*	*-9*	*-9*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-13*	*-150*	*-153*	*-156*	*-159*	*-162*	*-165*	*-169*	*-172*	*-176*	*-179*
- varav Periodiskt UH (-)		*-3*	*-36*	*-37*	*-38*	*-38*	*-39*	*-40*	*-41*	*-41*	*-42*	*-43*
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	**1 077**	**32**	**412**	**420**	**428**	**437**	**371**	**378**	**386**	**394**	**402**	**375**
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	**1 077**	**32**	**412**	**420**	**428**	**437**	**371**	**378**	**386**	**394**	**402**	**375**

Nuvärde driftnetto	2 477
Nuvärde restvärde	1 940
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**4 417**

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	12 478
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1	7,7
Direktavkastning, initial	8,64%
Direktavkastning, år 1	8,63%
Marknadsmässig direktavkastning	7,34%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	8,01%

Hyresgästförteckning Fastighet: Hällefors Klockarskogen 15:3 Bilaga 1:2

Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egenanvändare	Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	
Omsorgsförvaltningen Hällefors komr	V	0	100	2023-12-01	2027-12-31	186	1 855	100%	186	1 855	100%	0	0	J	J	-	N	
Bostäder	Bo	0	254	2023-12-01	2027-12-31	384	1 512	100%	384	1 512	100%	0	0	N	J	-	N	
P-plats	G	0	1	2023-12-01		1	1 476	100%	1	1 476	100%	0	0	N	N	-	N	
Summa/Medel			**354**			**571**	**1 609**		**571**	**1 609**		**0**	**0**					

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

*NOTER:

Fastighet: **Hällefors Klockarskogen 15:3** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Bostäder	254	72	0	254	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Vård eller barnomsorg	100	28	-	100	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Garage/P-platser	-	-	1	-	-	1	-	-	0	0,0%	10,0%
Summa/Medel	**354**	**100**	**1**	**354**	**100**	**1**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**10,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	384	1 512	-	384	1 512	-	0		-	384	1 512	-
Vård eller barnomsorg	186	1 855	-	186	1 855	-	0		-	186	1 855	-
Garage/P-platser	1	-	1 476	1	-	1 476	0	-		1	-	1 476
Summa/Medel	**571**	**1 609**	**1 476**	**571**	**1 609**	**1 476**	**0**	**0**	**0**	**571**	**1 609**	**1 476**

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	140	550	-	109	430	-	25	100	-	5	20	-
Vård eller barnomsorg	50	500	-	38	380	-	10	100	-	2	20	-
Summa/Medel	**190**	**536**		**147**	**416**		**35**	**100**		**7**	**20**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	140	550	-	109	430	-	25	100	-	5	20	-
Vård eller barnomsorg	50	500	-	38	380	-	10	100	-	2	20	-
Summa/Medel	**190**	**536**		**147**	**416**		**35**	**100**		**7**	**20**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

TORKANVISNING
RÅD & TIPS

ValderingsData

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
HÄLLEFORS KLOCKARSKOGEN 15:3 Nyckel: 180142142 UUID: 909a6a75-2834-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Hällefors	1992-12-18	1993-04-27 13:00	2023-11-02

ADRESS

Mogrensvägen 1
712 32 Hällefors
Distrikt: Hällefors
Nr: 214052

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6627558.3	474158.1

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	2 973 kvm	2 973 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556438-6901 Hällefors Bostads Aktiebolag BOX 102 712 21 HÄLLEFORS Köp: 1992-12-28 Andel: 1/1 Köpeskilling: 29 193 238 SEK Avser även annan fastighet	1/1	1993-04-27	93/3136

ANTECKNINGAR, INTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER

Fastigheten är gravationsfri.

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
stadsplan: KLOCKARSKOGEN IV gällande Anmärkning: ÄNDRADE BESTÄMMELSER SE AKT 1863-P93/1	1980-09-19 Genomf. slut: 1992-06-30 Senast ajourföring: 1994-09-21	18-HÄL-763

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet	Taxeringsår
SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823) 422850-5 Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.	2019
Taxvärde	**Areal**
	2973 kvm

Taxerad ägare	Andel	Ägartyp	Juridisk form
556438-6901 Hällefors Bostads Aktiebolag BOX 102 712 21 HÄLLEFORS	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

ÅTGÄRDER

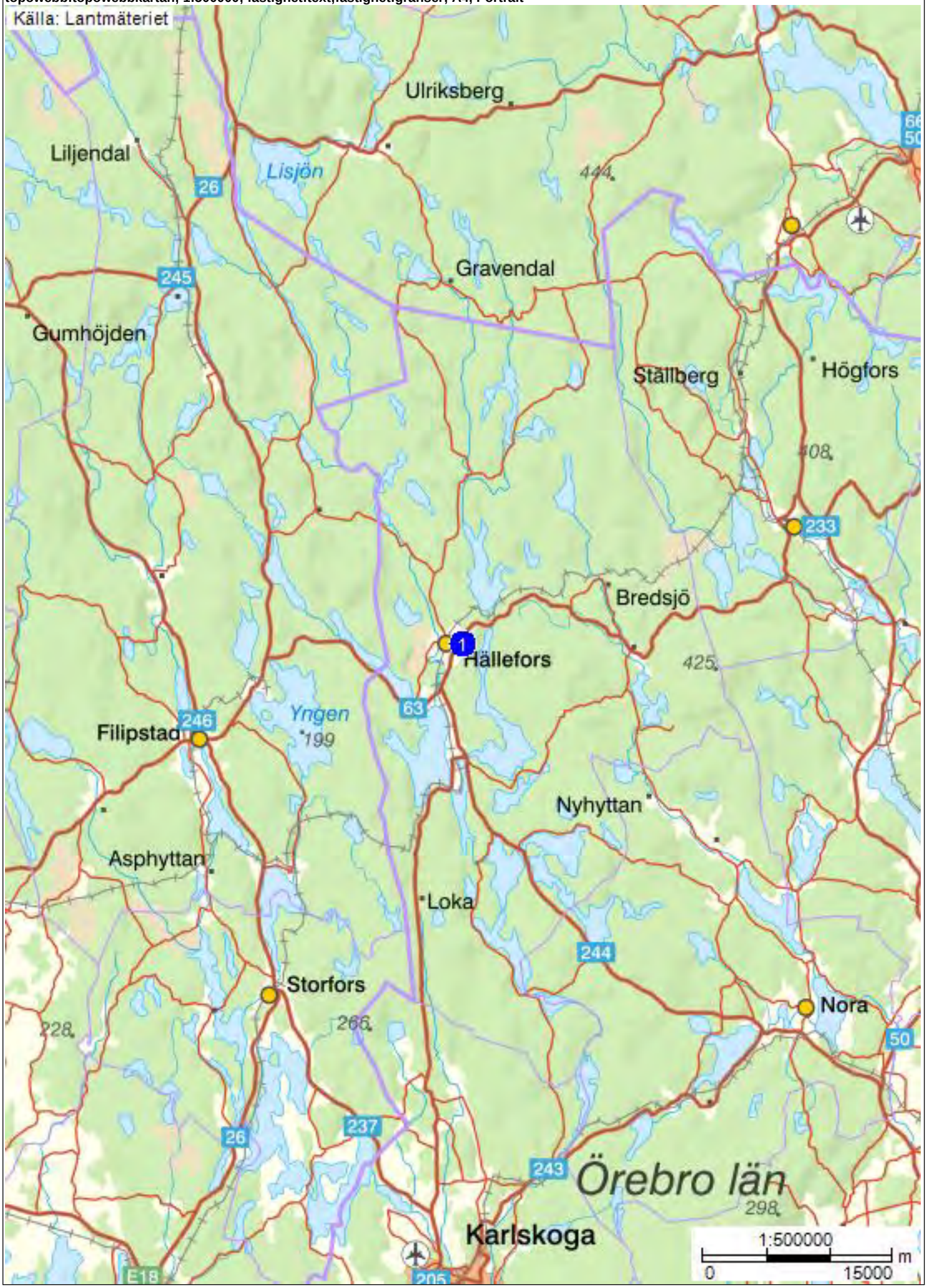
Fastighetsrättsliga åtgärder	Datum	Akt
avstyckning	1991-10-18	1863-91/27

URSPRUNG

HÄLLEFORS KLOCKARSKOGEN 15:1

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:500000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

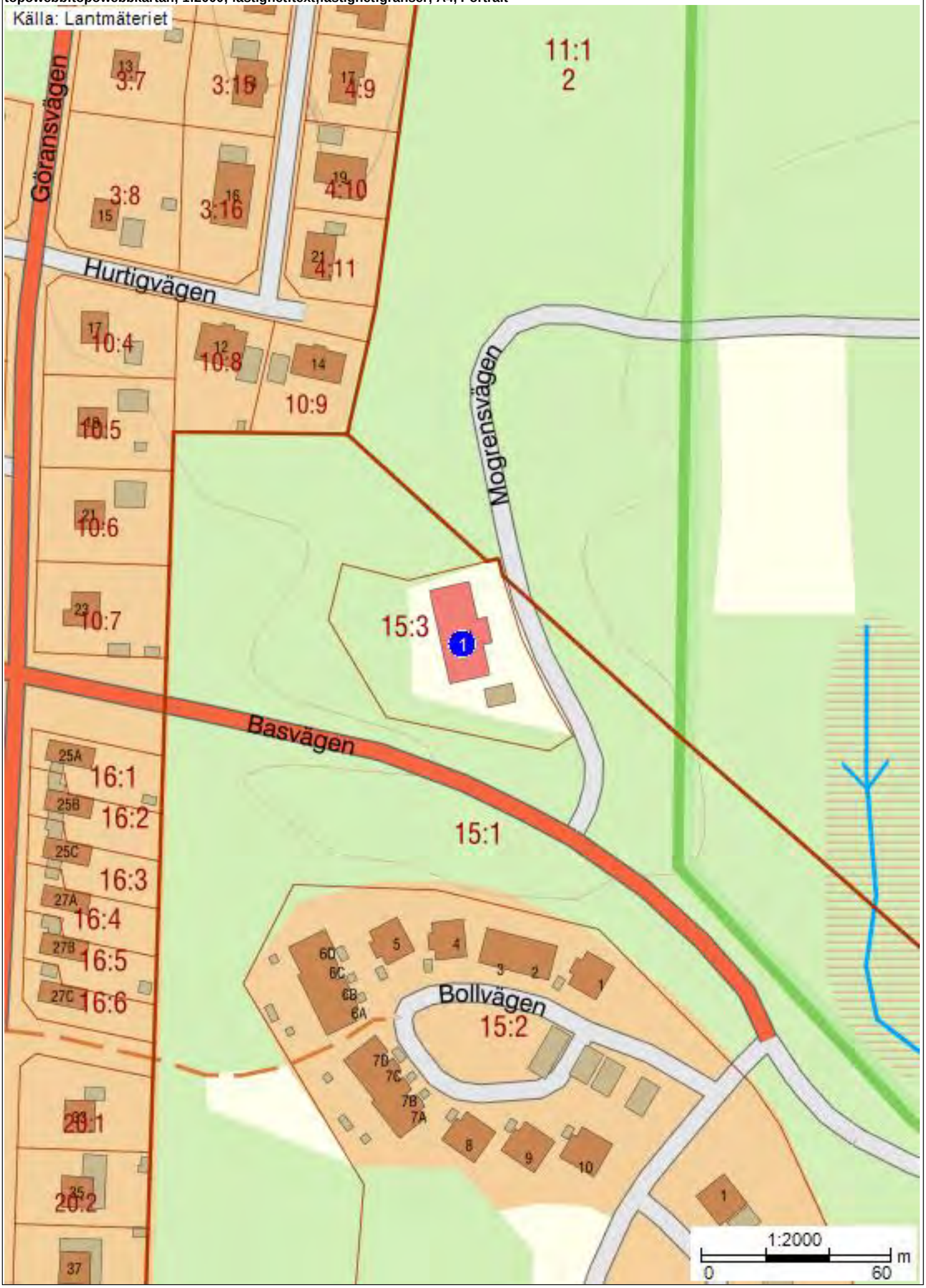


KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:25000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:2000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Värdeutlåtande
Fastigheten Hällefors Prästbacken 4:10

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514–3434, Styrelsens säte: Stockholm

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning 3
2. Uppdragsbeskrivning 4
3. Värderingsobjekt 5
4. Marknadsanalys 7
5. Värderingsmetodik 14
6. Värdering 14
7. Slutsatser 19

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

1. Sammanfattning

Värderingsobjekt Fastigheten Hällefors Prästbacken 4:10.

Uppdragsgivare Uppdragsgivare är Hällefors Bostads AB (org.nr. 556438-6901), genom Thomas Hjelmqvist.

Syfte Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.

Värdetidpunkt Värdetidpunkt är 2023-11-03.

Objektstyp Inom värderingsobjektet inryms bostäder samt gruppbostad.

Marknadsvärde Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

4 000 000 kr
Fyra miljoner kronor

Resulterande nyckeltal

Marknadsvärde / m²	5 461
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,53
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	5,3
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	9,29%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	8,23%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,63%

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Fastigheten Hällefors Prästbacken 4:10.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Hällefors Bostads AB (org.nr.556438-6901), genom Thomas Hjelmqvist.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 ”Definition av marknadsvärde och metodtillämpning”). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2023-11-03.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (”VPS”) som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 (”Red Book”) och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-10-24 av Stefan Dahlman på Svefa. Vid besiktningen deltog Joakim Skoglund som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har ett urval av lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Hyresdebiteringslista
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet inryms bostäder samt gruppbostad.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Hällefors Bostads Aktiebolag.

Läge

Värderingsobjektet är beläget i stadsdelen Hällefors + m fl. i . Gatuadressen är Klockarvägen 42 m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus och villabebyggelse. Service finns närmast i centrala Hällefors. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (väg 63) finns på nära avstånd.

Tomt

Värderingsobjektet har en markareal om 525 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns en byggnad som upptar större delen av markarealen.

Byggnadsbeskrivning

Byggnaden på värderingsobjektet uppfördes 1971 och inrymmer 2 plan ovan mark. I bottenvåningen finns gruppbostaden och på övervåningen vanliga lägenheter.

Den totala uthyrbara arean uppgår till 732 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m²	%	Antal
Bostäder	354	48	6
Vårdboende m m	378	52	-
Summa/Medel	**732**	**100**	**0**

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Konstruktion

Undergrund	Morän enligt inventering av SGU
Grundläggning	Platta på mark
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Papp
Fönster	2-glas
Balkonger	Ja

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme, radiatorer, vattenburet
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Godkänd
Sophantering	Central miljöbod
Hissar	Nej
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja, vidarekopplat

Övrigt

Parkering	Gemensam större markparkering

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som mindre bra. Bostäderna var inte tillgängliga för besiktning. Förutsätts ha 70-talsstandard.

Lokalerna håller en relativt normal standard. Ventilationsanläggningen bedöms vara något sämre. I övrigt inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av bostäder.

Hållbarhet

Energideklaration

Aktuell energideklaration (registrerad hos Boverket) presenteras nedan.

ID:	919123
Energiklass:	E
Primärenergital:	138 kWh/m² och år
Energiprestanda:	145 kWh/m² och år
Radonmätning:	Inte utförd
Ventilationskontroll:	Utförd
Byggnadsår:	
Energideklaration utförd:	2019-03-01
Fastighetsbeteckning:	Prästbacken 4:10

Det finns sju energiklasser (A-G, där A är bäst) som utgår från det krav på energianvändning som ställs på nyproduktion.

Energideklarationen är giltig i tio år, därefter är det ägarens skyldighet att upprättat en ny energideklaration.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet inte är beläget inom ett riskklassat område för översvämning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar
- Taxeringsuppgifter

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, lagakraft 1993-09-21. Planbestämmelserna anger bostadsändamål omfattande två våningar. Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

4. Marknadsanalys

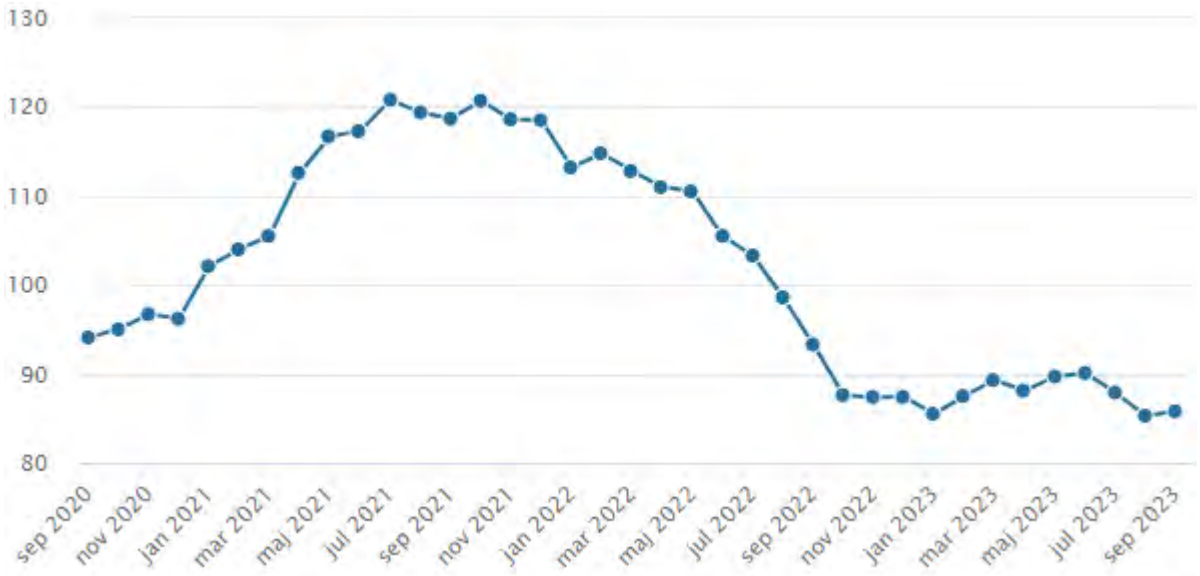
Makroekonomi

Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur som väntas bestå under 2024/2025 för att stabiliseras under 2026/2027.

BNP noterade en relativt stark utveckling om 0,8% i Q1, men tappade 1,0% i Q2 (jämfört med 2022). Den negativa utvecklingen kan i huvudsak förklaras av minskad konsumtion och investeringar (där hög inflation och stigande kapitalkostnader är viktiga parametrar) samt minskad export.

Konjunkturbarometern indikerar viss stabilisering under 2023, men samtliga indikatorer utom tillverkningsindustri visar fortfarande ”svagt” eller ”mycket svagt”, och hushållen är negativa till såväl egen ekonomi som svensk ekonomi.



Källa: Konjunkturinstitutet

Prognosen för 2023 är att BNP faller >1,0%, för att därefter ligga kring +/- 0% 2024 och +2,0% 2025. Den väntade återhämtningen är emellertid osäker, och förutsätter t.ex. att inflationen faller tillbaka till en mer ”rimlig” nivå. En viktig parameter är hur hushållen reagerar på urholkad köpkraft orsakad av hög inflation och stigande räntor, och en svagare arbetsmarknad.

Under 2023 har den exceptionellt höga inflationen (KPI) dämpats, från 11,7% i jan-23 till 7,5% i aug-23, i huvudsak p.g.a. sjunkande energipriser. Trots den positiva utvecklingen anser Riksbanken det motiverat med en restriktiv penningpolitik. I sept-23 höjdes styrräntan med 25 punkter till 4,0%, och prognosen indikerar +10–25 punkter även i dec-23. KPIF (d.v.s. KPI med fast ränta) väntas stabiliseras kring 2,0% under 2025/2026. Penningpolitiken väntas vara fortsatt relativt restriktiv under 2024/2025. En första sänkning av styrräntan är sannolikt att vänta under Q3/Q4 2024, för att nå en nivå kring 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden hittills varit motståndskraftig, och arbetslösheten är kvar på en låg nivå (6,4%, 16–65 år, aug-23). Den positiva utvecklingen har varit särskilt tydlig i Norrbotten, Västerbotten, Västernorrland och Jämtland. Arbetslösheten minskade i Q2, men väntas öka under Q3/Q4, främst inom det privata näringslivet (t.ex. har antalet varsel ökat, inte minst inom bygg-/fastighetssektorn). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023/2024, men en svag ökning av arbetslösheten är att vänta. Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – bedöms som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och ”konsumtionskänsliga” verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. ”gröna investeringar” för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara 65+ år. Befolkningen inom den ”yrkesaktiva” kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3% till 2030, men antalet 65+ år väntas öka med ca 11% och 85+ med ca 41%.

De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (budgetpropositionen omfattar ca 30 mdkr i ofinansierade åtgärder inom offentlig sektor under 2024). På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i ”icke-arbetsför” ålder, en stor utmaning som sannolikt kommer att kräva en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Kommunfakta - Hällefors

Befolkning

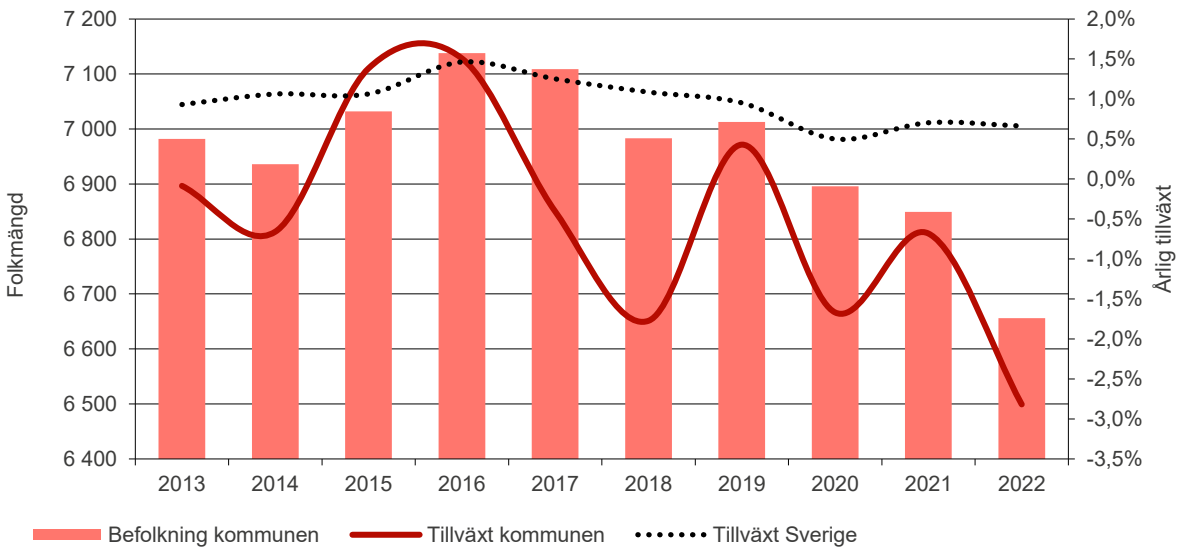
Befolkningen i Hällefors uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 6 656 invånare, en minskning med -2,8% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var -134 invånare inom kommunen.

Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Hällefors	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	6 982	6 936	7 032	7 138	7 109	6 983	7 013	6 896	6 849	6 656
Befolkning 20-64 år	3 656	3 633	3 672	3 657	3 598	3 547	3 535	3 473	3 442	3 324
Tillväxt kommunen	-0,1%	-0,7%	1,4%	1,5%	-0,4%	-1,8%	0,4%	-1,7%	-0,7%	-2,8%
Tillväxt 20-64 år	-0,7%	-0,6%	1,1%	-0,4%	-1,6%	-1,4%	-0,3%	-1,8%	-0,9%	-3,4%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

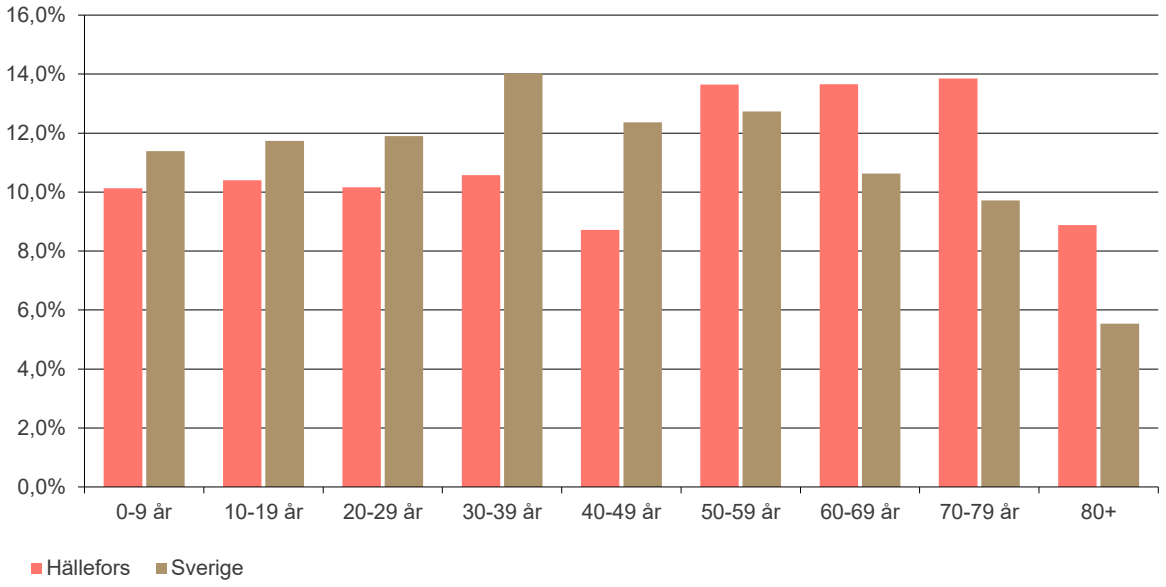
Befolkningsutveckling



Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är betydligt högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Hällefors är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier.

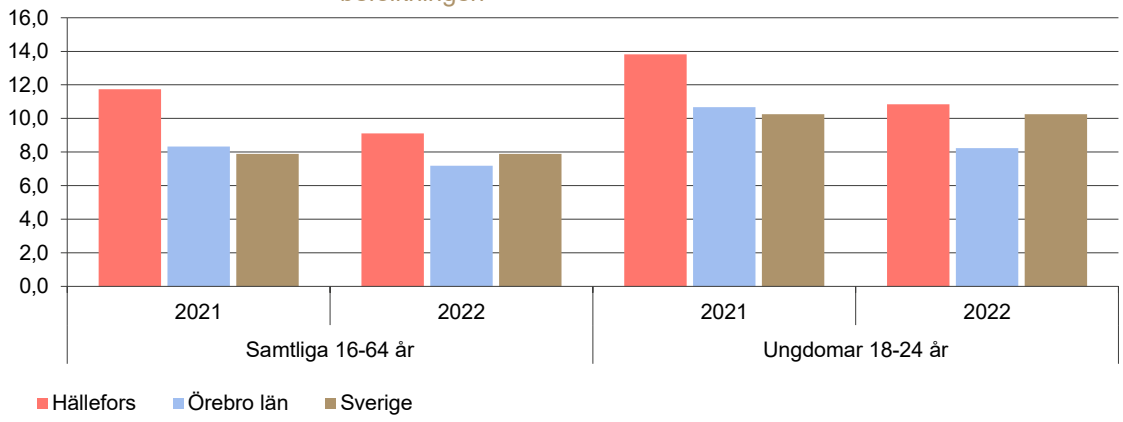
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	163,0	170,8	165,8
25-29 år	242,6	263,9	270,3
30-44 år	282,8	343,1	374,0
45-64 år	334,2	400,7	440,3
65+ år	246,1	261,5	279,1
Totalt 20+ år	**274,5**	**317,4**	**346,1**

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Hällefors till 9,1 % vilket kan jämföras med Örebro län som har en arbetslöshet om 7,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen

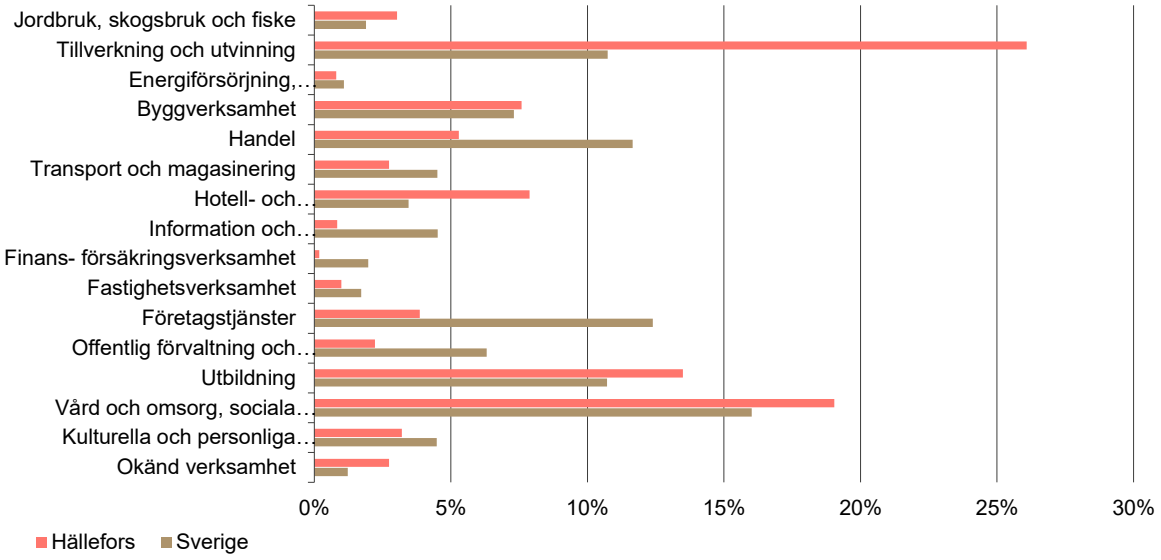


Källa: Arbetsförmedlingen

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på tillverkning och utvinning samt vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

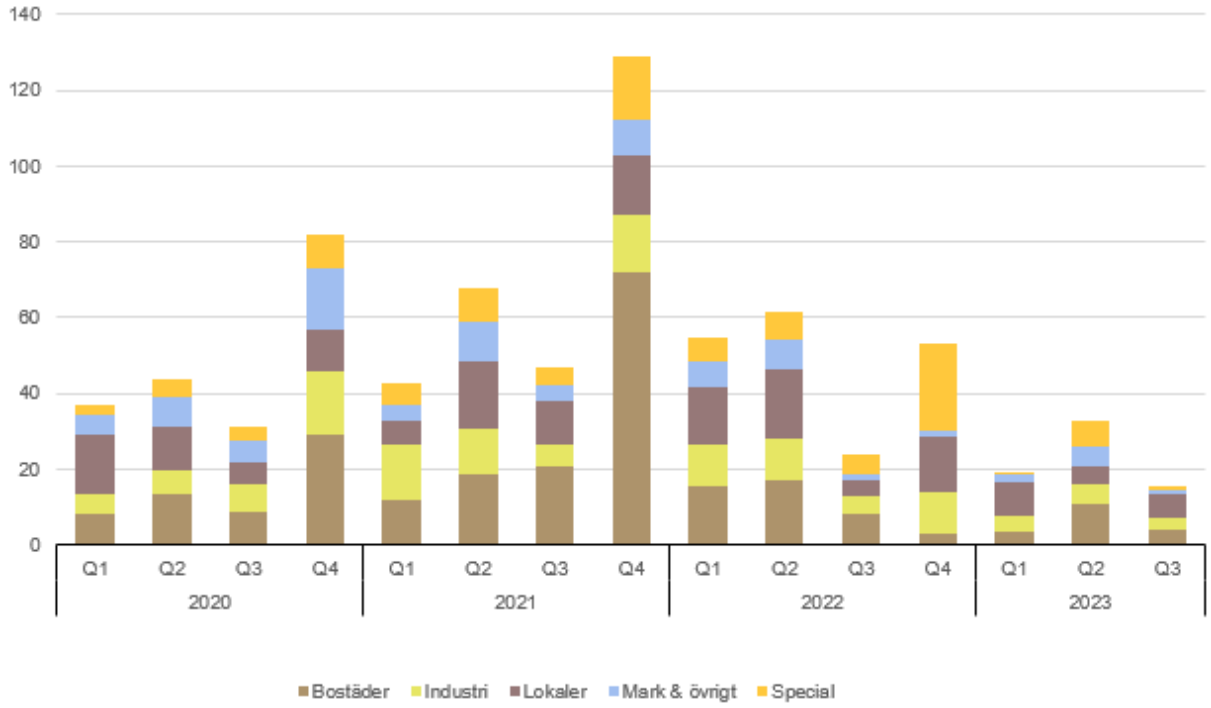
I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Hällefors på plats 288 i rankingen för 2022, vilket är samma plats som föregående år.

Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan Q3/2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten har varit extraordinärt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under Q1-Q3 noterades endast transaktioner till ett marknadsvärde om ca 67 mdkr, varav ca 16 mdkr i Q3 (en historiskt låg nivå).



Källa: Svefa

Transaktionsaktiviteten har i huvudsak varit fokuserad till Stockholm, och då i huvudsak kommersiella fastigheter. Intresset från utländska investerare har ökat, och stod för ca 40% i Q3 (att jämföra med ca 10% i Q1/Q2).

Det kan noteras att en relativt stor andel av de transaktioner som genomförts i praktiken har varit ”tvingande”, d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2023, och in i 2024 (och en stor andel av de transaktioner som genomförs sker sannolikt i syfte att stärka det säljande bolagets finansiella soliditet). Det kvarstår risk för stigande direktavkastningskrav, men osäkerheten är relativt stor.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023, men stora utmaningar kvarstår och fortsatt relativt stor osäkerhet kring utvecklingen 2023/2024. Riksbanken väntas höja styrräntan ytterligare 10–25 punkter under 2023, och med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital (vilket kan motivera ett ökat fokus på ”högavkastande” fastigheter). De stora regionala/nationella aktörerna har fortsatt relativt goda förutsättningar att erhålla kapital (om än till sämre villkor), men för lokala aktörer kan det idag vara svårt att erhålla kapital till såväl förvärv som investeringar i befintligt bestånd.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden. Det är även tydligt på kreditmarknaden där aktörer i ”framkant” kan erhålla mer förmånliga finansieringsvillkor. De fysiska klimatriskerna påverkar investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett ”skall-krav”, likaså någon typ av ”närproducerad” energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader kan det nu noteras en trend med stigande direkt-avkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har tydligt påverkats av stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader i kombination med en svag marknad ”mot kund” (hyres-/bostadsrätt).

Kvalitativa kontorsfastigheter (moderna lokaler i CBD och A-läge) är fortsatt intressanta, men det kan noteras en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket ”realvärde-säkrat” investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i samband med lågkonjunktur, och ett ökat fokus på ”hybridarbete” och flexibla lokaler/hyresavtal. Vakans-/hyresrisken bedöms öka under 2023 och 2024. Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden (klustereffekt). För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och liknande verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – kan noteras stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk.

Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter (undantaget SBB har det emellertid varit låg transaktionsaktivitet 2023). Vidare finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg. Med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav, och den politiska risken har ökat vilket tyder på en låg transaktionsaktivitet under 2023/2024 (särskilt vad gäller utförsäljningar från offentlig sektor).

Logistikfastigheter, inklusive last mile-logistik, har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022/2023 har marknaden varit svag med stigande direktavkastningskrav.

På projektmarknaden finns en långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2023/2024. Stigande kapitalkostnader och fortsatt relativt höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med svaga marknadsförutsättningar för nyproduktion, har medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). En prisjustering har noterats under 2022/2023 (beroende på objektsspecifika förutsättningar) och det finns en förväntan om fortsatt sjunkande priser, särskilt vad gäller projekt med produktionsstart i närtid.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Hällefors avseende samhällsfastigheter är låg. Det har endast skett 12 lagfarna överlåtelser sedan 2010 och 18 försäljningar av flerbostadshus sedan 2019. Prognosen för det närmaste året är fortsatt låg aktivitet. Köpare har i huvudsak varit bolag, privatpersoner och offentliga verksamheter.

För bostadsfastigheter är intresset lågt i Hällefors beroende på utflyttning från kommunen och det överskott på lägenheter som för närvarande råder.

Generellt kan sägas att fastigheter inom vård/skola/omsorg har under 10+ år noterat ett starkt investeringsintresse, särskilt för nyproduktion och moderna objekt med långa hyresavtal, och särskilt med aktör från offentlig sektor.

Det finns ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, ”nischade” aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till relativt låg risk (offentligt finansierad verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

Geografiskt läge är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att det finns ett intresse även för objekt utanför storstads-/regionstadsmarknader (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för långsiktig efterfrågan).

Projektaktivitet avseende samhällsfastigheter inom kommunen är låg.

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett ordinärt läge i orten för bostäder och sin verksamhet. I Hällefors finns ett relativt stort överskott på bostäder vilket påverkar efterfrågan. Värdehöjande är gruppbostaden med något längre hyresavtal och betalningsstark hyresgäst. Sannolik köparkategori bedöms främst vara nischat fastighetsbolag.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

6. Värdering

Ortsprismetoden

Det har sedan 2010-01-01 totalt skett 12 lagfarna försäljningar av samhällsfastigheter. Av dessa är det endast ett objekt som inrymmer vård.

Det kan konstateras att det är svårt att finna några direkta jämförelseobjekt med värderingsobjektet. Görs en övergripande analys av försålda Samhällsfastigheter i landets mindre orter de senaste åren ligger direktavkastningarna normalt inom intervallet 3,5 – 8,0 procent.

För moderna och yteffektiva samhällsfastigheter inrymmande skola, vårdbostäder och äldreboenden noteras direktavkastningsnivåer främst i mitten och i den nedre delen av detta intervall.

Det har sedan 2019-01-01 totalt skett 18 lagfarna försäljningar av flerbostadshus i Hällefors kommun. Efter gallring med avseende på storlek, läge, intressegemenskap mellan köpare och säljare m m återstår 14 objekt med vägledande nyckeltal.

Objekten har sålts till priser som varierar mellan 1 009 och 7 586 kr/kvm uthyrbar area med ett medel på 2 724 kronor. Objektens uthyrbara area varierar mellan 200 och 1 266 kvadratmeter med ett medel om 440 kvm. Objektens värdeår varierar mellan 1929 och 1960 med medelåret 1943.

Direktavkastningarna är svåra att härleda ur ovanstående material, men bedöms med hänsyn till marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet relaterat till jämförbara delmarknader, i huvudsak variera mellan 8,0 – 12,0 procent.

Nedan redovisas ett antal försålda LSS boenden i Mellansverige. De sålda objekten är genomförda under lågränteperiod när priserna var som högst och är betydligt större. Flertalet är nybyggda med långa hyresavtal. Köpen bedöms därför inte helt relevanta både vad gäller pris och direktavkastning.

Enköping kommun

Fastigheten Centrum 15:7 i centrala Enköping, förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om cirka 24 mkr. Transaktionen genomfördes under februari månad 2022. Säljare var Stjärnporten AB och köpare var Projekt Solljuset i Nacka AB. Fastigheten inrymmer cirka 500 kvadratmeter BOA. Bebyggelsen på objektet uppfördes 1940 och 2018 genomfördes en omfattande renovering. Objektet är taxerat som bostadsbebyggelse men bedöms ha förvärvats i syfte att ställas om till LSS-boende (Lagfaren ägare är sedan 2022-03-01 K2A LSS Enköping 3 AB). Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Fastighetens läge bedöms som ett A-läge för bostadsfastigheter inom Enköpings kommun. Priset motsvarar cirka 46 700 kr/kvm.

Heby kommun

Fastigheterna Lilla ramsjö 2:51, Laven 20, Ratten 2, Engel 2 och Norra skogen 1:12 i Strängnäs, Heby och Katrineholm med adress Ramsjövägen 31 m fl. förvärvades av K2A Knaust & Andersson Fastigheter under december månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 110 mkr. Säljare var Bällstaudde Projektutveckling. Dem fem fastigheterna innehåller sex lägenheter vardera, inklusive personal & gemensamma ytor. Objektet omfattar cirka 2 320 kvadratmeter och innehåller LSS-boenden. Nytida AB är största hyresgäst. Byggnaderna på objekten uppfördes 2018 och 2020 med stomme och fasad i trä. Objektet bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 47 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,25 %.

Karlstad kommun

Estea förvärvade genom en bolagstransaktion i juni 2021 en fastighetsportfölj innefattande 14 LSS-boenden i Karlstad och Göteborg till ett underliggande fastighetsvärde om 350 mkr. Säljare var Samfastigheter i Norden. Portföljen omfattar ca 8 300 kvadratmeter, med 7 befintliga fastigheter och 7 projekt under uppförande. Hyresgäster är privata vård-/omsorgsoperatörer. Priset motsvarar ca 42 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till ca 4,15%.

Nyköping kommun

Fastigheten Nälberga 1:250 i Nyköping och fastigheten Ripan 2 i Flen förvärvades genom en bolagstransaktion till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 49 mkr. Transaktioner genomfördes under september månad 2021. Säljare var Kamelia Samhällsfastigheter och köpare ar K2A Fastigheter AB. Fastigheterna inrymmer 1 000 kvadratmeter och inrymmer LSS-boenden. LSS-boendena är uppförda 2020 och kommer att inneha den högsta miljöcertifieringen, enligt K2A:s gröna ramverk. Priset motsvarar cirka 49 000 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 5,2%.

Oxelösund kommun

Fastigheten Boken 6 i centrala Oxelösund förvärvades av K2A Knaust & Andersson Fastigheter under juni månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av 23 mkr. Säljare var Obos. Objektet omfattar cirka 440 kvadratmeter och kommer vid färdigställande innehålla sex LSS-lägenheter. Byggnaden på objektet är vid förvärvstillfället under uppförande, tillträde beräknas ske Q2 2021. Oxelösunds kommun kommer hyra hela objektet med ett 15-årigt hyresavtal. Objektet bedöms som helhet erhålla ett gott skick och en god standard. Priset motsvarar cirka 52 400 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 5 %.

Uppsala kommun

Hoivatilat AB förvärvade genom en bolagstransaktion i juni månad 2021 en fastighetsportfölj innefattande 16 LSS-boenden till ett underliggande överenskommet fastighetsvärde om 530 mkr. Fastigheterna är belägna i Uppsala, Vallentuna, Örebro, Borlänge och Enköping. Säljare var Valene Förvaltning AB. Fastigheterna inrymmer en total area om cirka 9 700 kvadratmeter och innefattar 114 lägenheter. Portföljen innehåller 14 befintliga boenden och 2 boenden som är under uppförande och planeras färdigställas 2022. Hyresgäster är Uppsala kommun, Borlänge kommun, Frösunda Omsorg AB, Olivia Omsorg AB, Ersta Diakonisällskap och Stockholms Stadsmission. Priset motsvarar cirka 54 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,4 % inklusive en portföljpremie. Med en av Svefa bedömd portföljpremie om 5 % motsvarar priset exklusive premien 51 800 kr/ kvm och direktavkastningen bedöms, beaktat marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,7 %

Resultat

Marknaden har under 2022 och 2023 svalnat av och transaktionsaktiviteten har tydligt mattats av. Det finns en generell brist på tydliga evidens i form av genomförda affärer, men konsensus i marknaden är en uppfattning om stigande direktavkastningskrav. Denna tendens har kunnat skönjas i det fåtal affärer som genomförts och är en generell trend inom i princip samtliga fastighetssegment. Även det faktum att inflationen håller sig kvar på en hög nivå trots Riksbankens historiskt snabba höjning av styrräntan talar för ytterligare förskjutning uppåt avseende direktavkastningskraven.

Ortsprismetoden bedöms i detta fall inte direkt tillämpbar. Som stöd för värdebedömningen får direktavkastningskravet för bostäder i Hällefors vara vägledande.

Ett rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande bedöms variera för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 8,0 och 9,0 %.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan cirka 5 000 – 6 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 3 700 000 – 4 400 000 kronor.

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2023-12-01.

Inflation

Under 2023 har använts inflationsantaganden om 6,0 %, därefter 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunktur-institutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 8,30%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 8,66%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	336	950	-	372	1 050	-	0		-	372	1 050	-
Vårdboende m m	457	1 208	-	457	1 208	-	0		-	457	1 208	-
Summa/Medel	**794**	**1 084**		**829**	**1 132**	**0**	**0**	**0**	**0**	**829**	**1 132**	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Vakanser

Återstående kontraktslängd för gruppboendet uppgår till 97 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Bostäder	354	48	6	354	100	-	0	0	-	0,0%	15,0%
Vårdboende m m	378	52	-	378	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	**732**	**100**	**0**	**732**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**12,2%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt höga för bostäderna och normala för gruppbostaden.

Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för bostadslägenheterna har bedömts till 15 %. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för lokalerna har i genomsnitt bedömts till 10,0%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende drift och underhåll har bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	212	600	-	152	430	-	53	150	-	7	20	-
Vårdboende m m	199	527	-	154	407	-	38	100	-	8	20	-
Summa/Medel	**412**	**562**		**306**	**418**		**91**	**124**		**15**	**20**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderingsobjektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme. Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Inga investeringar, utöver periodiskt underhåll, har bedömts nödvändiga under kalkylperioden.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 321(hyreshusenhet, bostäder och lokaler). Byggnaden har åsatts värdeår 1976.

Taxeringsvärden (kr)	
Markvärde	399 000
Byggnadsvärde	2 221 000
Totalt	2 620 000
Varav bostad	2 300 000
Varav lokaler	320 000
Totalt	2 620 000

För bostadslägenheterna utgår en kommunal fastighetsavgift. Denna avgift uppgår år 2023 till 1 589 kronor per lägenhet och år, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt utgår därmed totalt för värderingsobjektet under år 2023 med cirka 10 000 kronor.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 5 695 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 4 200 000 kronor (se bilaga 1:1).

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	346	11,0%
Hyra lokaler	%	10,0%	72	2,3%
Drift och underhåll	%	10,0%	-88	-2,8%
Inflation	%-enheter	1,0%	-4	-0,1%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	-35	-1,1%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	-37	-1,2%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	-12	-0,4%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-73	-2,3%

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	cirka 3 700 000 –4 400 000 kronor
Avkastningsmetoden	cirka 4 200 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-11-03 till:

4 000 000 kr
Fyra miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m²	5 461
Marknadsvärde / taxeringsvärde	1,53
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	5,3
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	9,29%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	8,23%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	7,63%

Örebro, 2023-11-03

Stefan Dahlman, 070-664 39 75
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Pär Höijer, MRICS
RICS Registered Valuer
RICS auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Hällefors Prästbacken 4:10

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2023-12-01
Värdeår: 1976
Tax. värde: 2 620
Typkod: 321

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Inflation	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	8,30%	8,27%	8,26%	8,26%	8,26%	8,26%	8,26%	8,26%	8,26%	8,30%	8,30%
Kalkylränta	14,80%	10,43%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,42%	10,46%	10,47%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning											8,66%
Ekonomisk vakans											
Bostäder	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	12,7%	15,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	10,0%	10,0%
Garage / P-platser											
Totalt	**5,4%**	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**5,6%**	**11,2%**	**12,2%**

Kassaflöde (tkr)	År 1 (kr/m², styck)	Helår **2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**
Hyra bostäder (+)	950	336	380	392	400	408	416	425	433	442	451	460
Hyra lokaler (+)	1 208	457	485	494	504	514	525	535	546	557	568	579
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)	-121	-43	-48	-50	-51	-52	-53	-54	-55	-56	-57	-69
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	-57	-58
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	**1 025**	**751**	**817**	**837**	**854**	**871**	**888**	**906**	**924**	**943**	**905**	**912**
Drift och underhåll (-)	-562	-412	-420	-428	-437	-446	-455	-464	-473	-482	-492	-502
- varav Administration (-)		*-15*	*-16*	*-16*	*-16*	*-16*	*-17*	*-17*	*-17*	*-18*	*-18*	*-19*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-306*	*-312*	*-318*	*-324*	*-331*	*-337*	*-344*	*-351*	*-358*	*-365*	*-372*
- varav Periodiskt UH (-)		*-91*	*-93*	*-95*	*-97*	*-98*	*-100*	*-102*	*-104*	*-107*	*-109*	*-111*
Fastighetsskatt (-)	-14	-10	-10	-11	-11	-11	-11	-11	-12	-12	-12	-12
Fastighetsskatt åter (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	**449**	**329**	**386**	**398**	**406**	**414**	**423**	**431**	**440**	**448**	**401**	**398**
Återstående investeringar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	**449**	**329**	**386**	**398**	**406**	**414**	**423**	**431**	**440**	**448**	**401**	**398**

Nuvärde driftnetto	2 480
Nuvärde restvärde	1 692
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**4 171**

Nyckeltal (resulterande):

Marknadsbaserat avkastningsvärde kr / m²	5 695
Marknadsbaserat avkastningsvärde / taxeringsvärde	1,59
Bruttokapitalisering, år 1	5,6
Direktavkastning, initial	8,91%
Direktavkastning, år 1	7,89%
Marknadsmässig direktavkastning	7,32%

Nyckeltal (åsatt):

Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning	8,66%

Hyresgästförteckning Fastighet: Hällefors Prästbacken 4:10 Bilaga 1:2

Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Egenanvändare	Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(J / N)	
Omsorgsförvaltningen	V	Vård	88	2023-12-01	2031-12-31	137	1 550	100%	137	1 550	100%	0	0	J	J	N	
Gruppbostad	V	Vårdboende	290	2023-12-01	2031-12-31	320	1 104	100%	320	1 104	100%	0	0	N	J	N	
Bostäder	Bo	Bostäder	354	2023-12-01	2024-02-28	336	950	100%	372	1 050	100%	0	0	N	J	N	
Summa/Medel			**732**			**794**	**1 084**		**829**	**1 132**		**0**	**0**				

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

Fastighet: Hällefors Prästbacken 4:10 **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Bostäder	354	48	6	354	100	-	0	0	-	0,0%	15,0%
Vårdboende m m	378	52	-	378	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	**732**	**100**	**0**	**732**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**12,2%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	336	950	-	372	1 050	-	0		-	372	1 050	-
Vårdboende m m	457	1 208	-	457	1 208	-	0		-	457	1 208	-
Summa/Medel	**794**	**1 084**		**829**	**1 132**	**0**	**0**	**0**	**0**	**829**	**1 132**	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	212	600	-	152	430	-	53	150	-	7	20	-
Vårdboende m m	199	527	-	154	407	-	38	100	-	8	20	-
Summa/Medel	**412**	**562**		**306**	**418**		**91**	**124**		**15**	**20**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	212	600	-	152	430	-	53	150	-	7	20	-
Vårdboende m m	199	527	-	154	407	-	38	100	-	8	20	-
Summa/Medel	**412**	**562**		**306**	**418**		**91**	**124**		**15**	**20**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

VärderingsData

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
HÄLLEFORS PRÄSTBACKEN 4:10 Nyckel: 180053268 UUID: 909a6a73-cd45-90ec-e040-ed8f66444c3f Socken: Hällefors	1990-04-27	1993-04-27 13:00	2023-11-02

ADRESS

Klockarvägen 42A, 42B
712 33 Hällefors
Distrikt: Hällefors
Nr: 214052

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6628156.9	473190.7

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	525 kvm	525 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556438-6901 Hällefors Bostads Aktiebolag BOX 102 712 21 HÄLLEFORS Köp: 1992-12-28 Andel: 1/1 Köpeskilling: 126 444 400 SEK Avser även annan fastighet	1/1	1993-04-27	93/3140

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-HÄLLEFORS HÄLLEFORS 11:42	1987-11-04	1885-87/32

ANTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 5
Totalt belopp: 786 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	487 000 SEK	1971-03-03	71/676
2	Datapantbrev	21 000 SEK Utbyte: 72/2136	1971-03-03	71/678A
3	Datapantbrev	181 000 SEK Utbyte: 72/2138	1971-03-03	71/678B
4	Datapantbrev	28 000 SEK	1972-04-26	72/2140
5	Datapantbrev	69 000 SEK	1972-04-26	72/2142

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
detaljplan: DIAKONEN, HÄLLEFORS gällande	1993-08-23 Laga kraft: 1993-09-21 Genomf. start: 1993-09-22 Genomf. slut: 2003-09-21	1863-P95/2 18PE 1993-09-21

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet
HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321)
423251-5
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar hel registerfastighet.

Taxeringsår
2022

Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
2 620 000 SEK	2 221 000 SEK	399 000 SEK	525 kvm
Taxerad ägare	**Andel**	**Ägartyp**	**Juridisk form**
556438-6901 Hällefors Bostads Aktiebolag BOX 102 712 21 HÄLLEFORS	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 3801382

Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
362 000 SEK	1863006	
Yta byggrätt	**Riktvärde byggrätt**	
806 kvm	450 SEK/kvm	

Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 60458382

Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
37 000 SEK	1863006	
Yta byggrätt	**Riktvärde byggrätt**	
107 kvm	350 SEK/kvm	

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 3800382
Id hyresmark: 3801382

TAXERINGSINFORMATON

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
1 938 000 SEK	1863006	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1976	1971	1990
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
644 kvm	Nej	646 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 60441382
Id hyresmark: 60458382

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
283 000 SEK	1863006	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1976	1971	1990
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
88 kvm	Nej	127 000 SEK/år

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

Samfälligheter	**Andel**
HÄLLEFORS PRÄSTBACKEN S:1	1/16 övrigt (sort saknas)

Anmärkning: FASTIGHETEN HAR ANDEL MED 1/16 I SAMF MARK LITT A

ÅTGÄRDER

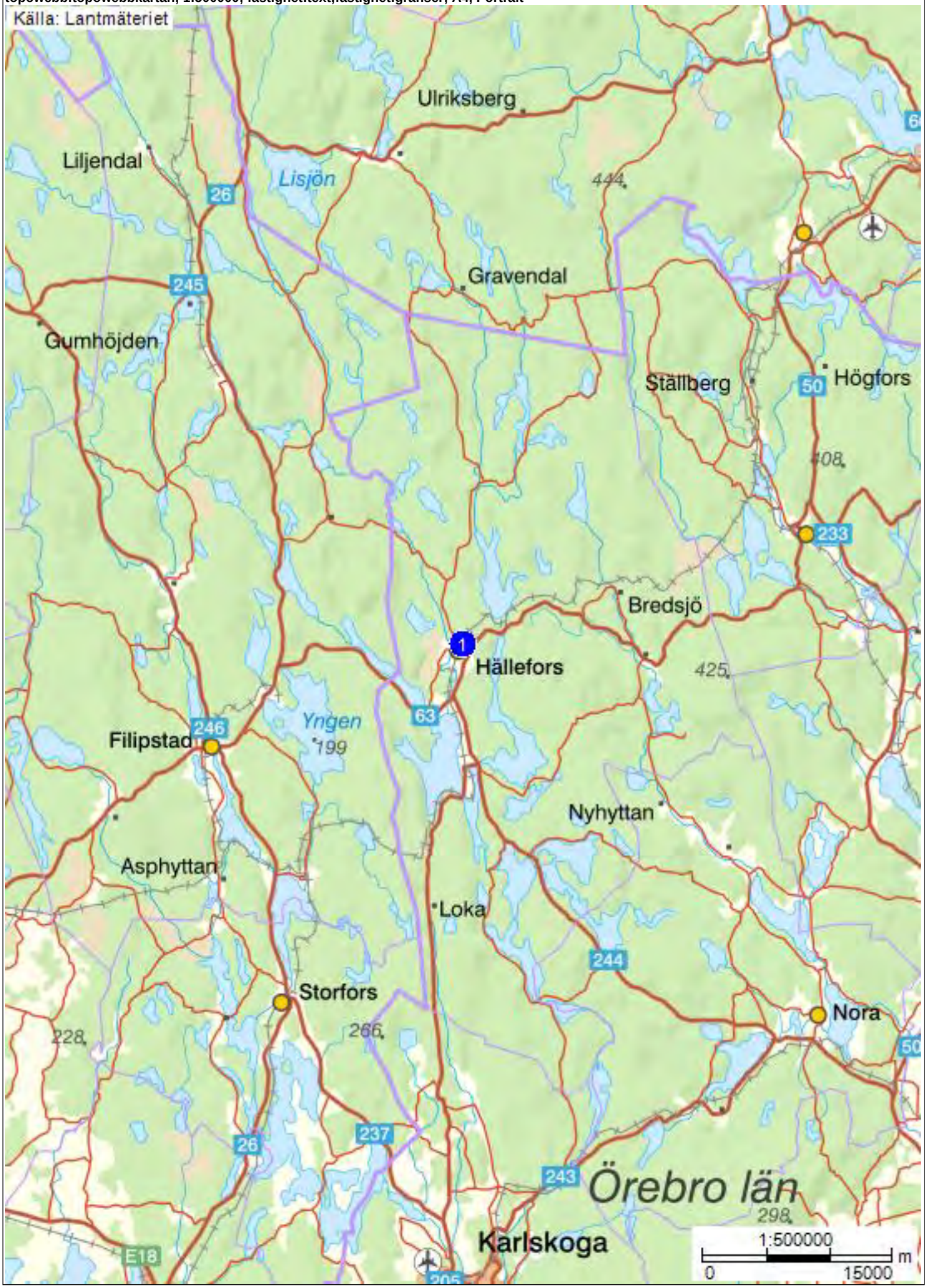
Fastighetsrättsliga åtgärder	**Datum**	**Akt**
avstyckning	1969-11-07	18-HÄL-628

URSPRUNG

HÄLLEFORS HÄLLEFORS 11:1

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:500000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

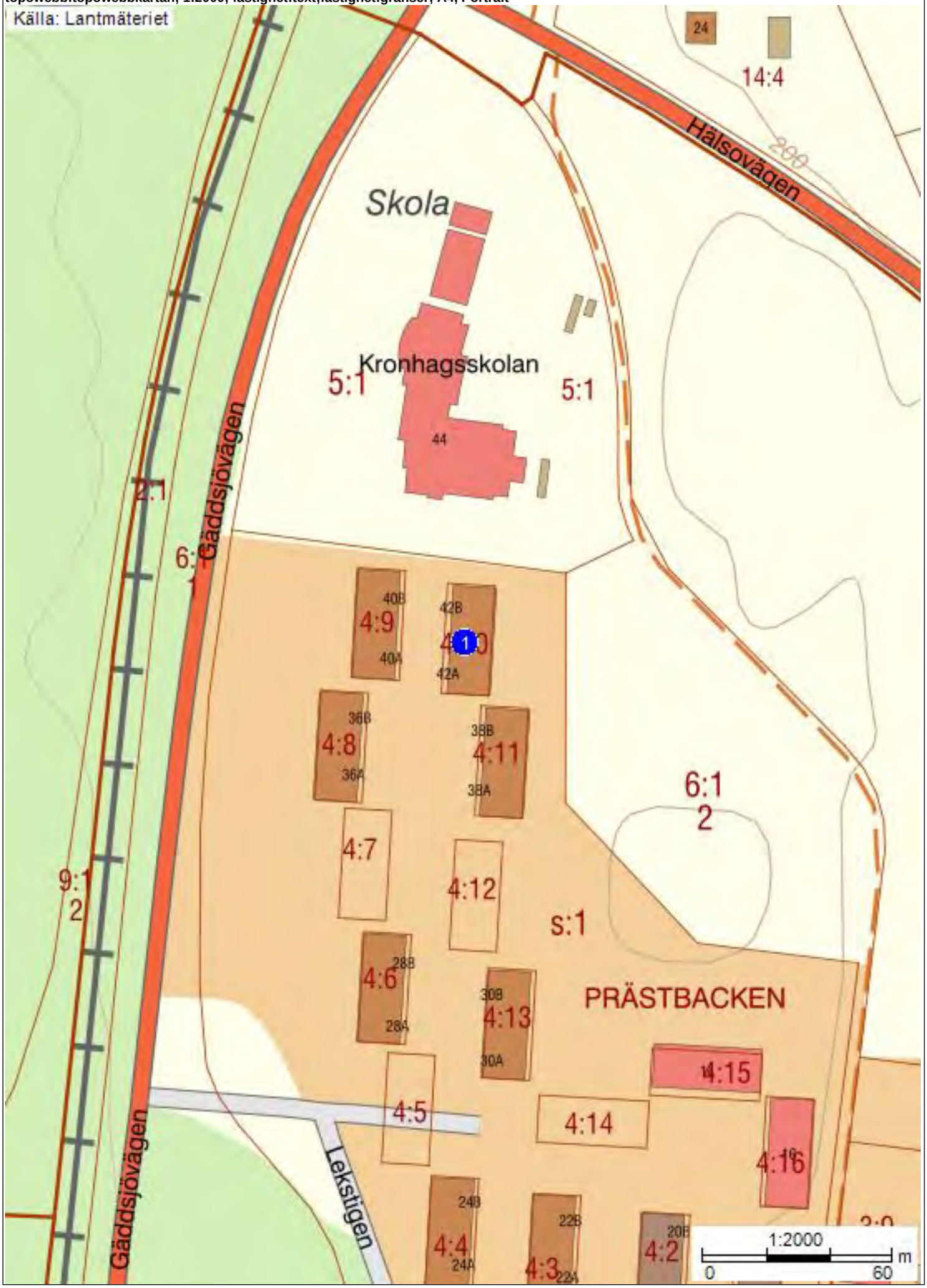


KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:25000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:2000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait



ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Värdeutlåtande (Uppdatering)

Fastigheten Hällefors Klockarskogen 13:1, del av

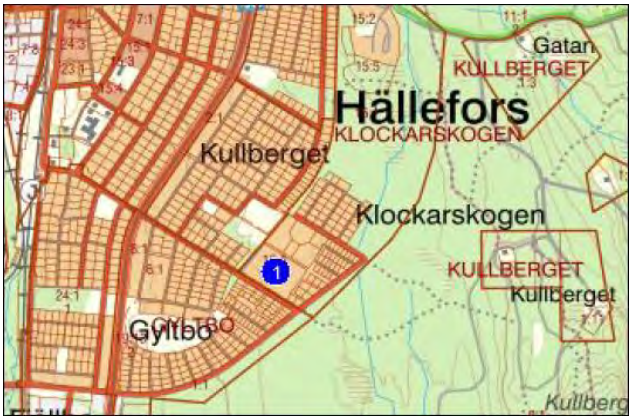
Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514–3434, Styrelsens säte: Stockholm

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning 3
2. Uppdragsbeskrivning 4
3. Värderingsobjekt 5
4. Marknadsanalys 7
5. Värderingsmetodik 14
6. Värdering 15
7. Slutsatser 20

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

1. Sammanfattning



Värderingsobjekt	Värderingsobjektet omfattar del av fastigheten Hällefors Klockarskogen 13:1.
Uppdragsgivare	Uppdragsgivare är Hällefors Bostads AB (org.nr. 556438-6901), genom Thomas Hjelmqvist.
Syfte	Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.
Värdetidpunkt	Värdetidpunkt är 2024-02-09.
Särskilda förutsättningar	Se särskilda förutsättningar i avsnitt 2.
Objektstyp	Inom värderingsobjektet bedrivs vård- och omsorgsboendeverksamhet.
Marknadsvärde	Mot bakgrund av vad som redovisas i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten till:

13 000 000 kr

Tretton miljoner kronor

Resulterande nyckeltal		
	Marknadsvärde / m²	4 491
	Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
	Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	1,9
	Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	40,21%
	Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	-312,18%
	Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	34,85%

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

2. Uppdragsbeskrivning

Värderingsobjekt

Värderingsobjektet omfattar del av fastigheten Hällefors Klockarskogen 13:1. Den del som omfattas av värderingen är ett markområde, uppmätt till cirka 14 000 kvm markareal, kring vård- och omsorgsboendet och exkluderar övrig mark och bostadshusen. I värderingen förutsätts att fastighetsbildning kan genomföras.

Uppdragsgivare

Uppdragsgivare är Hällefors Bostads AB (org.nr.556438-6901), genom Thomas Hjelmqvist.

Syfte

Värderingen syftar till att bedöma värderingsobjektets marknadsvärde (se vidare under avsnitt 5 "Definition av marknadsvärde och metodtillämpning"). Enligt uppdragsgivaren skall värderingen användas som beslutsunderlag vid överlåtelse.

Värdetidpunkt

Värdetidpunkt är 2024-02-09.

Allmänna villkor

För uppdraget gäller bilagda ”Allmänna villkor för värdeutlåtande” om ej annat framgår nedan.

De allmänna villkoren har utarbetats gemensamt av de ledande värderingsföretagen på den svenska marknaden och tillämpas alltid av dessa företag om inte annat särskilt anges i det enskilda fallet. De allmänna villkoren återger värderingsbranschens uppfattning om ett värderingsutlåtandes generella begränsning.

De allmänna villkoren anger begränsningar i värdeutlåtandets omfattning, förutsättningar för värdeutlåtandet vad gäller datafångst och tillförlitlighet, hur miljöaspekter beaktas, besiktningens funktion, hur värderingsobjektets tekniska skick beaktas, värderarens ansvar, värdeutlåtandets aktualitet, hur redovisade bedömningar av framtida händelser och förutsättningar ska tolkas samt hur värdeutlåtandet får användas.

De allmänna villkoren gäller i alla delar för såväl av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare som för icke auktoriserade värderare.

Svefa AB ikläder sig ej ansvar för oriktiga värdebedömningar orsakade av att av uppdragsgivaren/ fastighetsägaren lämnade sakuppgifter, som lagts till grund för värdebedömningen, är oriktiga eller ofullständiga.

Värderingsstandard

Uppdraget har utförts i enlighet med tillämpliga delar av Valuation Practice Statements (”VPS”) som ingår i RICS Valuation - Global Standards 2017 (”Red Book”) och utfärdats av Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Värderingen har utförts i enlighet med Samhällsbyggarnas regler om god värderarsed.

Vi bekräftar att vi har tillräcklig lokal och nationell marknadskännedom om den aktuella fastighetsmarknaden, samt erforderlig kompetens och förståelse för att kunna utföra uppdraget på ett fullvärdigt sätt.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Upplysningar

Svefa känner inte till någon intressekonflikt i samband med detta uppdrag.

Särskilda förutsättningar

Under avtalstiden har hyresvärden åtagit sig att utföra omfattande renoveringar av lokaler och bostäder. I bilaga till hyresavtalet finns bilaga (PM) med beskrivning av de åtgärder som ingår i renoveringen, upprättad av byggkonsultföretaget AB adABACUM.

Kostnaderna för ombyggnation och renovering av de ingående åtgärderna har av AB adABACUM prissatts enligt bilaga 3. Den totala kostnaden har bedömts till 45 810 000 kronor i dagens penningvärde.

Besiktning och värderingsunderlag

Besiktning av värderingsobjektet utfördes 2023-10-24 av Stefan Dahlman på Svefa. Vid besiktningen deltog Joakim Skoglund som representant för uppdragsgivaren.

Vid besiktningen har ett urval av bostadslägenheter, lokaler, allmänna utrymmen och tekniska installationer studerats.

Följande uppgifter har erhållits från uppdragsgivaren:

- Lokalhyreskontrakt
- Hyresdebiteringslista
- Inhämtade tekniska uppgifter från förvaltare vid besiktning

Vidare har underlag inhämtats och bearbetats från kommunens planarkiv, fastighetsregistret, VD-Pro samt offentlig statistik från SCB med flera.

3. Värderingsobjekt

Objektstyp

Inom värderingsobjektet bedrivs vård- och omsorgsboendeverksamhet.

Lagfaren ägare

Lagfaren ägare till värderingsobjektet är Hällefors Bostads Aktiebolag.

Läge

Värderingsobjektet är beläget inom tätorten Hällefors. Gatuadressen är Kyllervägen 41 m fl.. Se kartor i bilagt utdrag ur fastighetsregistret.

Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus och villabebyggelse. Service finns närmast inne i centrala Hällefors. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Allmänna kommunikationer finns i form av buss. Större trafikleder (väg 63) finns på nära avstånd.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Tomt

Värderingsobjektet har en uppskattad markareal om cirka 14 000 kvadratmeter.

På värderingsobjektet finns fyra sammanbyggda hus som upptar närmare 20 % av markarealen. Den obebyggda delen av värderingsobjektet utgörs främst av parkeringsplatser, kommunikationsytor och gårdsytor

Byggnadsbeskrivning

Byggnaderna på värderingsobjektet uppfördes 1973, 1974 och inrymmer ett 50-tal vård- och omsorgsbostäder, gemensamma lokaler samt personalutrymmen. Byggnaderna är uppförda i två plan ovan mark med delvis källare. Den totala uthyrbara arean uppgår till 2 895 kvadratmeter fördelat enligt nedan:

Lokaltyp	Uthyrbar area		
	*m²	%	Antal
Bostäder	1 674	58	0
Vård eller barnomsorg	1 221	42	-
Summa/Medel	**2 895**	**100**	**0**

Konstruktion

Undergrund	Morän enligt inventering av SGU
Grundläggning	Platta på mark och delvis källargrund
Stomme	Betong
Bjälklag	Betong
Fasadmaterial	Tegel
Yttertak	Plåt
Fönster	Övervägande 2-glas
Balkonger	Ja

Teknik

Uppvärmning	Fjärrvärme, radiatorer, vattenburna
Ventilation	FTX
Komfortkyla	Nej
OVK	Godkänd
Sophantering	Utrymme på gården
Hissar	2 hissar
Sprinkler	Nej
Brandlarm	Ja, vidarekopplat

Övrigt

Parkering	50-tal markparkeringar

Skick och standard

Byggnadens yttre och inre skick bedöms som ordinärt

Lokalerna håller en relativt normal standard. Inga reparationsbehov, som inte bedöms inrymmas inom ramen för ordinarie löpande/periodiskt underhåll, noterades vid besiktningen.

Flexibilitet och alternativanvändning

Lokalerna bedöms vara flexibla i sin utformning, och därmed bedöms möjligheten till alternativt utnyttjande som goda. Möjlig alternativanvändning bedöms främst utgöras av bostäder.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Hållbarhet

Energideklaration

Aktuell energideklaration finns inte registrerad hos Boverket.

Potentiellt förorenad mark

Värderingsobjektet är inte registrerat i Länsstyrelsens register med potentiellt förorenade markområden.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende potentiella miljöbelastningar inom värderingsobjektet.

Översvämningsrisk

Vid avstämning gentemot MSB:s Översvämningsportal framgår att värderingsobjektet inte är beläget inom ett riskklassat område för översvämning av vattendrag de närmaste 200 åren.

Inom ramen för detta uppdrag har det inte genomförts någon ytterligare kontroll avseende översvämningsrisk, eller eventuella kostnader i samband med erforderliga åtgärder.

Rättsliga förhållanden

I bilaga återfinns ett utdrag ur fastighetsregistret. Av denna bilaga framgår bland annat:

- Lagfaren ägare
- Adressuppgifter
- Planförhållanden
- Servitut med mera
- Inteckningar

Planförhållande

Värderingsobjektet omfattas av detaljplan, lagakraft 1993-08-23. Planbestämmelserna anger bostads- och vårdändamål omfattande två våningar.

Befintlig byggnad överensstämmer med planbestämmelserna. Byggrätten bedöms vara fullt utnyttjad.

4. Marknadsanalys

Makroekonomi

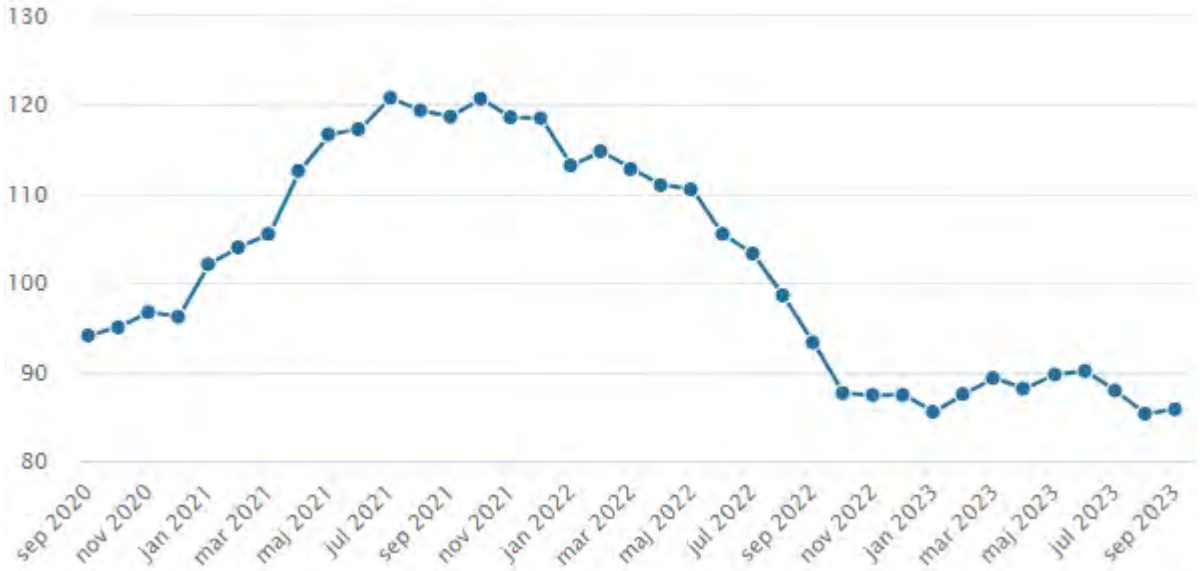
Svensk ekonomi

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur som väntas bestå under 2024/2025 för att stabiliseras under 2026/2027.

BNP noterade en relativt stark utveckling om 0,8% i Q1, men tappade 1,0% i Q2 (jämfört med 2022). Den negativa utvecklingen kan i huvudsak förklaras av minskad konsumtion och investeringar (där hög inflation och stigande kapitalkostnader är viktiga parametrar) samt minskad export.

Konjunkturbarometern indikerar viss stabilisering under 2023, men samtliga indikatorer utom tillverkningsindustri visar fortfarande ”svagt” eller ”mycket svagt”, och hushållen är negativa till såväl egen ekonomi som svensk ekonomi.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Källa: Konjunkturinstitutet

Prognosen för 2023 är att BNP faller >1,0%, för att därefter ligga kring +/- 0% 2024 och +2,0% 2025. Den väntade återhämtningen är emellertid osäker, och förutsätter t.ex. att inflationen faller tillbaka till en mer ”rimlig” nivå. En viktig parameter är hur hushållen reagerar på urholkad köpkraft orsakad av hög inflation och stigande räntor, och en svagare arbetsmarknad.

Under 2023 har den exceptionellt höga inflationen (KPI) dämpats, från 11,7% i jan-23 till 7,5% i aug-23, i huvudsak p.g.a. sjunkande energipriser. Trots den positiva utvecklingen anser Riksbanken det motiverat med en restriktiv penningpolitik. I sept-23 höjdes styrräntan med 25 punkter till 4,0%, och prognosen indikerar +10–25 punkter även i dec-23. KPIF (d.v.s. KPI med fast ränta) väntas stabiliseras kring 2,0% under 2025/2026. Penningpolitiken väntas vara fortsatt relativt restriktiv under 2024/2025. En första sänkning av styrräntan är sannolikt att vänta under Q3/Q4 2024, för att nå en nivå kring 2,5% till slutet av 2025.

Trots den svaga ekonomiska utvecklingen har arbetsmarknaden hittills varit motståndskraftig, och arbetslösheten är kvar på en låg nivå (6,4%, 16–65 år, aug-23). Den positiva utvecklingen har varit särskilt tydlig i Norrbotten, Västerbotten, Västernorrland och Jämtland. Arbetslösheten minskade i Q2, men väntas öka under Q3/Q4, främst inom det privata näringslivet (t.ex. har antalet varsel ökat, inte minst inom bygg-/fastighetssektorn). Lågkonjunkturen medför stor osäkerhet för 2023/2024, men en svag ökning av arbetslösheten är att vänta. Offentlig sektor – som står för ca 1/3-del av arbetsmarknaden – bedöms som stabil, men inom delar av det privata näringslivet kommer sysselsättningen minska (som bygg/fastighet och ”konsumtionskänsliga” verksamheter som hotell/restaurang och handel).

Näringslivet blir alltmer kunskapsintensivt, vilket medfört brist på kompetent arbetskraft som i sin tur riskerar att hålla tillbaka utvecklingen. Utan erforderlig kompetens finns det risk att investeringar skjuts på framtiden, som t.ex. ”gröna investeringar” för att möjliggöra omställningen till ett mer klimat-/miljöanpassat näringsliv. Bristen på utbildad arbetskraft är särskilt tydlig inom vård/skola/omsorg där den demografiska utvecklingen medför stor efterfrågan.

Långtidsarbetslösheten är fortsatt hög, vilket på en osäker arbetsmarknad riskerar att bli permanent (150 000 arbetslösa >12 månader). Utbildning är en viktig parameter till en varaktig etablering på arbetsmarknaden, särskilt med hänsyn till den tekniska utvecklingen av näringslivet.

Sverige står inför stora demografiska utmaningar, framför allt p.g.a. den åldrande befolkningen. Till 2030 kommer ca 21% av befolkningen vara 65+ år. Befolkningen inom den ”yrkesaktiva” kategorin 20–65 år väntas öka med ca 3,3% till 2030, men antalet 65+ år väntas öka med ca 11% och 85+ med ca 41%.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

De offentliga finanserna är starka, vilket möjliggör investeringar i vård/skola/omsorg (budgetpropositionen omfattar ca 30 mdkr i ofinansierade åtgärder inom offentlig sektor under 2024). På sikt är en ökande försörjningskvot, d.v.s. andelen personer i ”icke-arbetsför” ålder, en stor utmaning som sannolikt kommer att kräva en åtstramning av de offentliga utgifterna och finanspolitiken.

Kommunfakta - Hällefors

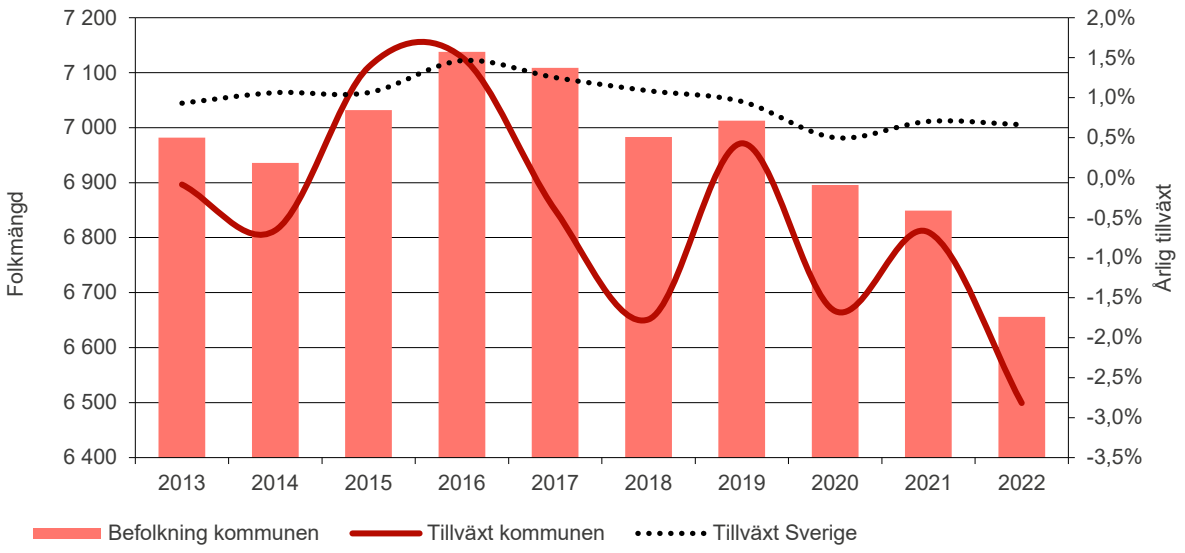
Befolkning

Befolkningen i Hällefors uppgick vid årsskiftet 2022/2023 till 6 656 invånare, en minskning med -2,8% sedan föregående år. Flyttnettot under 2022 var -134 invånare inom kommunen. Befolkningsutvecklingen i kommunen under den senaste 10-årsperioden redovisas i tabellen nedan.

Hällefors	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Befolkning kommunen	6 982	6 936	7 032	7 138	7 109	6 983	7 013	6 896	6 849	6 656
Befolkning 20-64 år	3 656	3 633	3 672	3 657	3 598	3 547	3 535	3 473	3 442	3 324
Tillväxt kommunen	-0,1%	-0,7%	1,4%	1,5%	-0,4%	-1,8%	0,4%	-1,7%	-0,7%	-2,8%
Tillväxt 20-64 år	-0,7%	-0,6%	1,1%	-0,4%	-1,6%	-1,4%	-0,3%	-1,8%	-0,9%	-3,4%
Tillväxt Sverige	0,9%	1,1%	1,1%	1,5%	1,3%	1,1%	1,0%	0,5%	0,7%	0,7%

Källa: SCB

Befolkningsutveckling

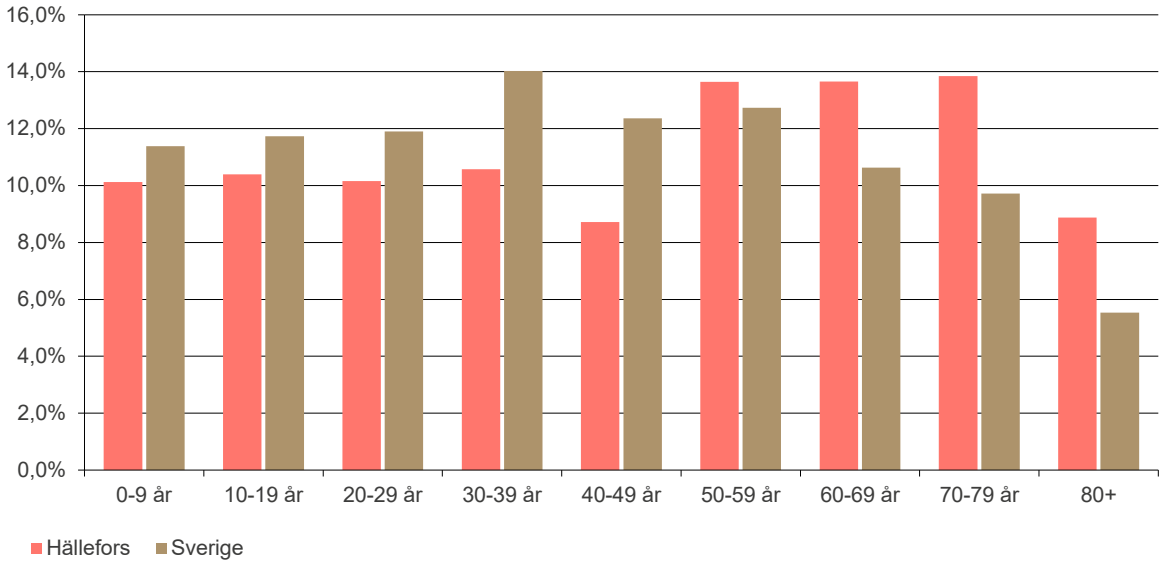


Källa: SCB

I nedanstående diagram redovisas befolkningsmängden i kommunen för olika åldersgrupper samt deras andelar av den totala befolkningsmängden. Noterbart är att andelen personer som är över 50 år är betydligt högre än riket i övrigt, medan andelen av de yngre ålderskategorierna är lägre.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Åldersfördelning



Källa: SCB

Medelinkomsten i Hällefors är generellt lägre än riket i stort, något som gäller inom samtliga ålderskategorier.

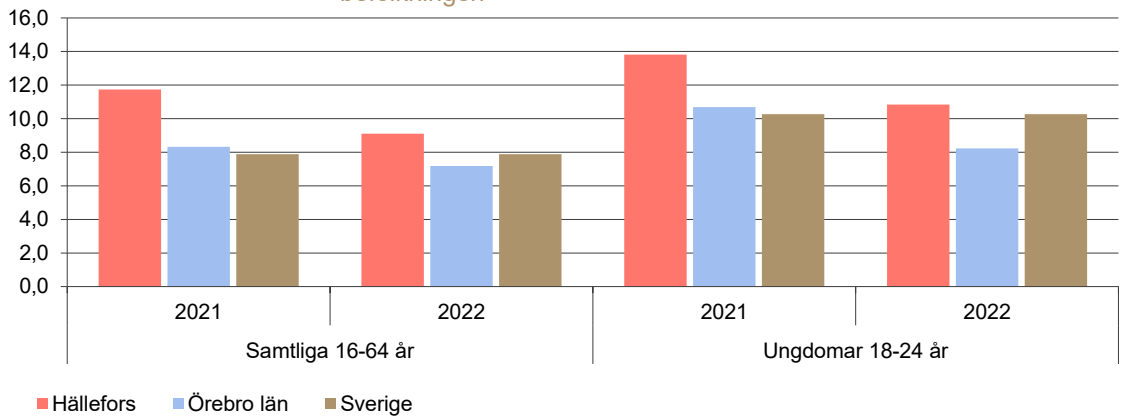
Ålder	Kommunen [tkr]	Länet [tkr]	Riket [tkr]
20-24 år	163,0	170,8	165,8
25-29 år	242,6	263,9	270,3
30-44 år	282,8	343,1	374,0
45-64 år	334,2	400,7	440,3
65+ år	246,1	261,5	279,1
Totalt 20+ år	**274,5**	**317,4**	**346,1**

Källa: SCB

Arbetslöshet

Ser man till Arbetsförmedlingens statistik för 2022 (avser den registerbaserade arbetskraften som är öppet arbetslösa eller i program med aktivitetsstöd) uppgår arbetslösheten i Hällefors till 9,1 % vilket kan jämföras med Örebro län som har en arbetslöshet om 7,2 % och riket i stort som har en arbetslöshet om 7,9%.

Öppet arbetslösa och sökande i program med aktivitetsstöd i procent av befolkningen



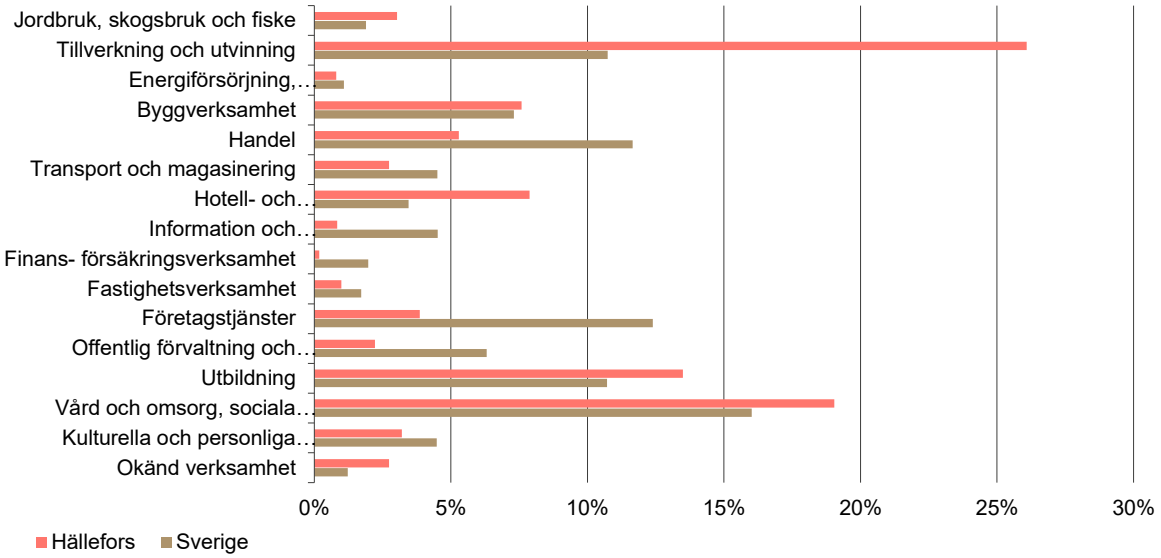
Källa: Arbetsförmedlingen

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Näringsliv

Tyngdpunkten i kommunens näringsliv ligger främst på tillverkning och utvinning samt vård och omsorg.

Andel anställda per näringsgren



Källa: SCB

I Svenskt Näringslivs kommunranking, vilken baseras på kommunernas näringslivsklimat, hamnar Hällefors på plats 288 i rankingen för 2022, vilket är samma plats som föregående år.

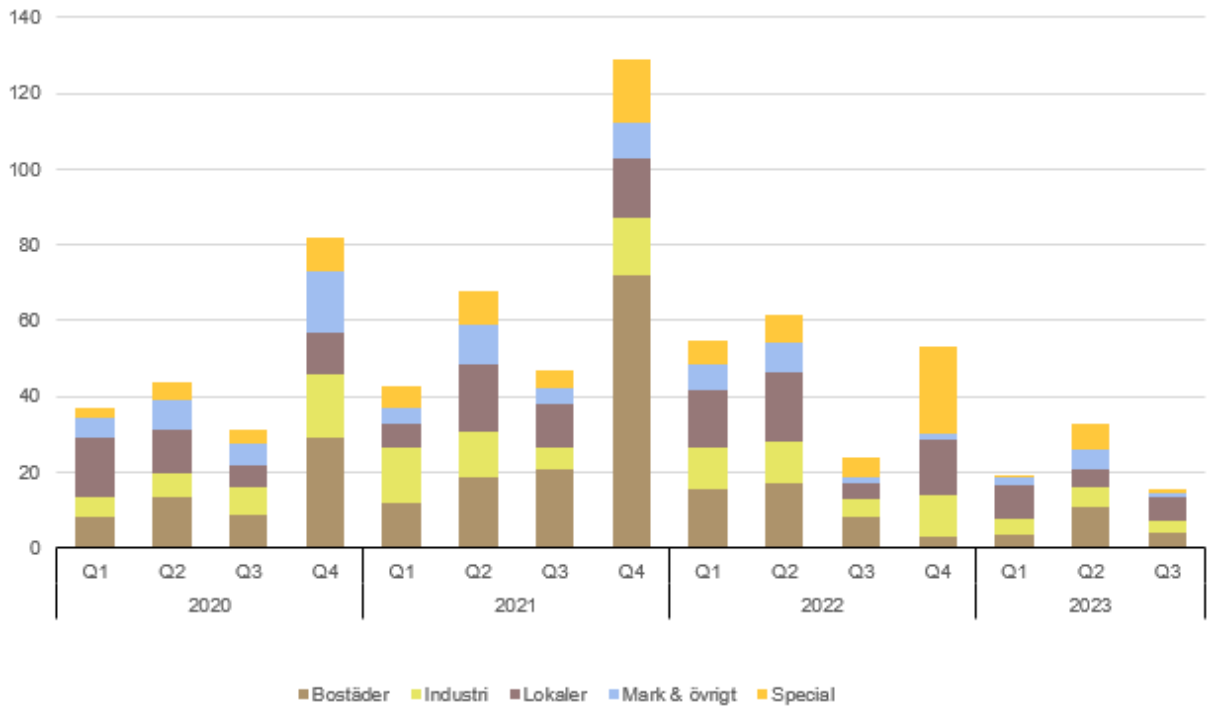
Fastighetsmarknad

Investeringsmarknaden

Efter en historiskt stark utveckling på den svenska fastighetsmarknaden har det sedan Q3/2022 noterats stigande direktavkastningskrav inom i praktiken samtliga segment och delmarknader.

Transaktionsaktiviteten har varit extraordinärt låg då köpare/säljare inte haft samsyn om vare sig kort- eller långsiktiga marknadsförutsättningar. Under Q1-Q3 noterades endast transaktioner till ett marknadsvärde om ca 67 mdkr, varav ca 16 mdkr i Q3 (en historiskt låg nivå).

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm



Källa: Svefa

Transaktionsaktiviteten har i huvudsak varit fokuserad till Stockholm, och då i huvudsak kommersiella fastigheter. Intresset från utländska investerare har ökat, och stod för ca 40% i Q3 (att jämföra med ca 10% i Q1/Q2).

Det kan noteras att en relativt stor andel av de transaktioner som genomförts i praktiken har varit ”tvingande”, d.v.s. att säljaren inte skulle valt att sälja såtillvida det inte funnits ett behov av att stärka bolagets finansiella position.

Transaktionsmarknaden väntas vara fortsatt avvaktande under 2023, och in i 2024 (och en stor andel av de transaktioner som genomförs sker sannolikt i syfte att stärka det säljande bolagets finansiella soliditet). Det kvarstår risk för stigande direktavkastningskrav, men osäkerheten är relativt stor.

Kreditmarknaden har stabiliserats under 2023, men stora utmaningar kvarstår och fortsatt relativt stor osäkerhet kring utvecklingen 2023/2024. Riksbanken väntas höja styrräntan ytterligare 10–25 punkter under 2023, och med stigande kapitalkostnader försämras avkastningen på eget kapital (vilket kan motivera ett ökat fokus på ”högavkastande” fastigheter). De stora regionala/nationella aktörerna har fortsatt relativt goda förutsättningar att erhålla kapital (om än till sämre villkor), men för lokala aktörer kan det idag vara svårt att erhålla kapital till såväl förvärv som investeringar i befintligt bestånd.

Miljö-/hållbarhetsfrågor, och nu även social hållbarhet, har tagit en naturlig plats på fastighetsmarknaden. Det är även tydligt på kreditmarknaden där aktörer i ”framkant” kan erhålla mer förmånliga finansieringsvillkor. De fysiska klimatriskerna påverkar investerings-/fastighetsmarknaden i allt högre utsträckning. Klimatrelaterade risker medför finansiella risker, som i sin tur påverkar förutsättningarna – och kostnaderna – på försäkrings-/kreditmarknaderna.

Miljöcertifiering är i nyproduktion i praktiken ett ”skall-krav”, likaså någon typ av ”närproducerad” energi som solceller. Trenden går mot hållbarhet i ett socialt perspektiv, även för bostadsfastigheter där de ekonomiska fördelarna inte är lika tydliga (p.g.a. begränsningar i hur bruksvärdes-/presumtionshyra fastställs).

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Bostadsfastigheter har noterat en långsiktigt stark utveckling, särskilt i storstads-/regionstadsregionerna, men till följd av (i huvudsak) stigande kapitalkostnader kan det nu noteras en trend med stigande direkt-avkastningskrav. Marknaden för nyproduktion har tydligt påverkats av stigande kapitalkostnader och fortsatt höga bygg-/exploateringskostnader i kombination med en svag marknad ”mot kund” (hyres-/bostadsrätt).

Kvalitativa kontorsfastigheter (moderna lokaler i CBD och A-läge) är fortsatt intressanta, men det kan noteras en polarisering mot mindre kvalitativa fastigheter. En stor fördel har varit att hyresavtalen är knutna till KPI vilket ”realvärde-säkrat” investeringen. Det finns en osäkerhet kring lokalhyresmarknadens utveckling i samband med lågkonjunktur, och ett ökat fokus på ”hybridarbete” och flexibla lokaler/hyresavtal. Vakans-/hyresrisken bedöms öka under 2023 och 2024.

Extern-/livsmedelshandel står relativt starkt i lågkonjunktur, särskilt inom etablerade externhandelsområden (klustereffekt). För detaljhandeln i stort – och för café/restaurang, hotell och liknande verksamheter vars omsättning traditionellt minskar i lågkonjunktur – kan noteras stigande direktavkastningskrav och ökande vakans-/hyresrisk.

Det finns ett fortsatt investeringsintresse för kvalitativa samhällsfastigheter (undantaget SBB har det emellertid varit låg transaktionsaktivitet 2023). Vidare finns ett stort behov av nyproduktion och modernisering av befintligt bestånd för att säkerställa det långsiktiga lokalbehovet av vård/skola/omsorg. Med stigande kapitalkostnader har noterats stigande direktavkastningskrav, och den politiska risken har ökat vilket tyder på en låg transaktionsaktivitet under 2023/2024 (särskilt vad gäller utförsäljningar från offentlig sektor).

Logistikfastigheter, inklusive last mile-logistik, har under senare år utgjort ett intressant segment med stark tillväxt till följd av e-handelns utveckling. Investerarnas fokus på moderna fastigheter med långa hyresavtal (vanligen triple-net) har medfört sjunkande direktavkastningskrav, men 2022/2023 har marknaden varit svag med stigande direktavkastningskrav.

På projektmarknaden finns en långsiktig efterfrågan på råmark/byggrätter och kvalitativa projektfastigheter inom storstads-/regionstadsregionerna, men marknaden väntas vara avvaktande under 2023/2024. Stigande kapitalkostnader och fortsatt relativt höga bygg-/exploateringskostnader, i kombination med svaga marknadsförutsättningar för nyproduktion, har medfört låg projektaktivitet (särskilt på bostadsmarknaden, trots stort behov av nyproduktion). En prisjustering har noterats under 2022/2023 (beroende på objektsspecifika förutsättningar) och det finns en förväntan om fortsatt sjunkande priser, särskilt vad gäller projekt med produktionsstart i närtid.

Lokala marknadsförutsättningar

Transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden i Hällefors avseende samhällsfastigheter är låg. Det har endast skett 12 lagfarna överlåtelser sedan 2010. Prognosen för det närmaste året är fortsatt låg aktivitet. Köpare har i huvudsak varit bolag och offentliga verksamheter.

Generellt kan sägas att fastigheter inom vård/skola/omsorg har under 10+ år noterat ett starkt investeringsintresse, särskilt för nyproduktion och moderna objekt med långa hyresavtal, och särskilt med aktör från offentlig sektor.

Det finns ett stort antal investerare – såväl lokala/regionala bolag som nationella, ”nischade” aktörer – som efterfrågar stabil avkastning till relativt låg risk (offentligt finansierad verksamhet, stabila hyresgäster, långa hyresavtal, låg vakans-/hyresrisk).

Geografiskt läge är till viss del underordnat det stabila kassaflödet vilket gör att det finns ett intresse även för objekt utanför storstads-/regionstadsmarknader (förutsatt ändamålsenliga lokaler och en demografisk utveckling på orten som borgar för långsiktig efterfrågan).

Projektaktivitet avseende samhällsfastigheter inom kommunen är låg.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Värderingsobjektets marknadsförutsättningar

Värderingsobjektet har ett bra läge i orten för sin verksamhet.

Efterfrågan på värderingsobjektet bedöms sammantaget som relativt bra förutsatt längre hyresavtal med betalningsstark hyresgäst. Sannolik köparkategori bedöms främst vara nischat fastighetsbolag.

5. Värderingsmetodik

Definition av marknadsvärde och metodtillämpning

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

Marknadsvärdebedömningen sker genom en kombination av två metoder; ortsprismetod och avkastningsmetod. Utifrån resultaten av dessa metoder görs en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Ortsprismetod

Ortsprismetoden innebär att värderingsobjektet jämförs med sålda fastigheter med liknande egenskaper, exempelvis utifrån objektstyp, läge, standard och hyresgäststruktur. Hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan förvärvs- och värdetidpunkt. Köpeskillingarna jämförs direkt eller normeras med avseende på en eller flera värdebärande egenskaper, exempelvis uthyrbar area, hyra, driftnetto eller taxeringsvärde.

Avkastningsmetod

Avkastningsmetoden innebär att de betalningsströmmar samt det restvärde som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till nuvärdesberäknas med en kalkylränta baserad på de direktavkastningskrav som kan härledas från ortsprismetoden. Kassaflödesanalysen finns redovisad i bilaga 1:1.

De faktiska värdefaktorer, exempelvis hyror, drift- och underhållskostnader, som finns tillgängliga används i den mån de kan anses spegla en marknadsmässig nivå. När faktiska uppgifter om värderingsobjektets betalningsströmmar inte är tillgängliga eller om de inte speglar marknadens förväntningar baseras kalkylen istället på värden som kan anses normala för det aktuella värderingsobjektet med hänsyn till den rådande marknadssituationen och marknadens framtidsbedömningar.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

6. Värdering

Ortsprismetoden

Det har sedan 2010-01-01 totalt skett 12 lagfarna försäljningar av samhällsfastigheter. Av dessa är det endast ett objekt som inrymmer vård.

Det kan konstateras att det är svårt att finna några direkta jämförelseobjekt med värderingsobjektet. Görs en övergripande analys av försålda Samhällsfastigheter i landets mindre orter de senaste åren ligger direktavkastningarna normalt inom intervallet 3,5 – 8,0 procent.

För moderna och yteffektiva samhällsfastigheter inrymmande skola, vårdbostäder och äldreboenden noteras direktavkastningsnivåer främst i mitten och i den nedre delen av detta intervall. Jämför vi värderingsobjektet med normala hyresbostäder i Hällefors tätort bedöms direktavkastningskraven ligga inom intervallet 8,0 – 10,0 procent.

Nedan redovisas ett antal försålda vård- och omsorgsboenden i Mellansverige. De sålda objekten är genomförda under lågränteperiod när priserna var som högst. Flertalet är relativt nybyggda med långa hyresavtal. Köpen bedöms därför inte helt relevanta både vad gäller pris och direktavkastning.

Alingsås kommun

Estea Omsorgsfastigheter AB förvärvade under juni månad 2021 omsorgsfastigheten Ingared 5:49 i Alingsås, med adress Ingaredsgatan 70, till ett underliggande fastighetsvärde av 107,5 mkr. Säljare var Ingareds Vårdboende Kommanditbolag. Äldreboendet innehåller 34 lägenheter och objektet omfattar cirka 2 500 kvadratmeter uthyrbar area. Objektet som har byggår 2002 bedöms som helhet ha ett normalt skick och en normal standard. Priset motsvarar cirka 42 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 3,8-3,9%.

Borås kommun

I december 2020 förvärvade Estea Omsorgsfastigheter fem fastigheter i Borås till ett underliggande fastighetsvärde av 221,5 mkr. Säljare var Willhem. Fastigheterna som är belägna inom Borås tätort är fullt uthyrda till Borås stad och inrymmer äldreboende samt vårdbostäder. Den totala uthyrbara arean uppgår till cirka 6 600 kvadratmeter. Objekten bedöms som helhet ha ett bra skick och en god standard med hänsyn till byggår. Priset motsvarar cirka 33 500 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,1-4,2 %.

Karlstad kommun

Tomträtt till fastigheten Fören 3 i stadsdelen Orrholmen i Karlstad kommun förvärvades av Estea, och tillträddes under april månad 2020 till ett bedömt underliggande fastighetsvärde av ca 175 mkr. Säljare var Nya Orrholmsbolaget AB. Objektet är en 3D-fastighet och inryms inom den nyproducerade och bostadsdominerade fastigheten Fören 1. Fören 3 omfattar cirka 4 300 kvadratmeter och innehåller vårdboende. Ambea är största hyresgäst. Fastigheternas gemensamma byggnad uppfördes 2020. Objektet bedöms som helhet ha ett mycket gott skick och en normal nyproduktionsstandard. Priset motsvarar cirka 40 200 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4 %.

Orust kommun

Fastigheten Henån 1:411 i Henån, Orust kommun, förvärvades av Pareto under juni månad 2020 till ett underliggande fastighetsvärde av cirka 206 mkr. Säljare var två lokala aktörer; Safe Invest i Stenungsund AB och Elma Group AB. Objektet omfattar cirka 4 460 kvadratmeter och är fullt uthyrt till Orust kommun, Capio och Folktandvården med en genomsnittlig återstående hyreslängd om drygt 13 år. Byggnaden på objektet

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

uppfördes 2018. Objektet bedöms som helhet ha ett bra skick och en hög standard. Priset motsvarar cirka 46 300 kr/kvm och direktavkastningen bedöms, med beaktande av marknadsmässiga parametrar, till cirka 4,4 %.

Vara kommun

Vara Bostäder AB förvärvade i mars 2021 tre äldreboenden/servicehus i Vara, Kvänum och Vedum. Fastighetsbeteckningar Lärkträdet 1, Lejonet 1 och Vedum 3:132 och 3:118. Köpeskillingen uppgick till 55,1 mkr. Säljare var Vara kommun. Fastigheterna omfattar cirka 6 350 kvadratmeter och innehåller seniorboende och trygghetsboende. Vara kommun är största hyresgäst. Byggnaderna i Vara och Kvänum uppfördes 1981 och 1983 och bedöms som helhet ha ett bra skick och en bra standard medan byggnaderna i Kvänum uppfördes 1961 och 1985 och där de äldre delarna har ett något sämre skick och lägre standard. Priset motsvarar cirka 8 677 kr/kvm och direktavkastningen bedöms till cirka 6,2 %.

Resultat

Marknaden har under 2022 och 2023 svalnat av och transaktionsaktiviteten har tydligt mattats av. Det finns en generell brist på tydliga evidens i form av genomförda affärer, men konsensus i marknaden är en uppfattning om stigande direktavkastningskrav. Denna tendens har kunnat skönjas i det fåtal affärer som genomförts och är en generell trend inom i princip samtliga fastighetssegment. Även det faktum att inflationen håller sig kvar på en hög nivå trots Riksbankens historiskt snabba höjning av styrräntan talar för ytterligare förskjutning uppåt avseende direktavkastningskraven.

Ortsprismetoden bedöms i detta fall inte direkt tillämpbar. Som stöd för värdebedömningen får direktavkastningskravet för attraktiva bostäder i Hällefors vara vägledande.

Ett rimligt intervall inom vilket direktavkastningskravet för närvarande bedöms variera för fastigheter liknande värderingsobjektet bedöms till mellan 7,5 och 8,5 %.

Direktavkastningskravet, tillämpat via en kassaflödeskalkyl, se avsnitt Avkastningsmetod nedan, indikerar ett bedömt värde mellan cirka 4 000 – 5 000 kr/kvm, vilket motsvarar ett totalt värde i intervallet om cirka 12 000 000 – 14 000 000 kronor.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Avkastningsmetod

Kalkylperioden

Kalkylperioden löper på 10 år från och med 2023-12-01.

Inflation

Under 2023 har använts inflationsantaganden om 6,0 %, därefter 2,0 %.

Inflationsantagandet är baserat på en samlad bedömning av prognoser från Riksbanken, Konjunktur-institutet och de ledande bankerna.

Direktavkastningskrav, kalkylränta och restvärde

Direktavkastningskravet har i den mån möjligt bedömts med utgångspunkt från på marknaden genomförda försäljningar av likvärdiga fastigheter, kompletterat med marknadsmässiga parametrar, statistik och erfarenhet. De i värderingsobjektet ingående hyreskontrakten/lokalerna har åsatts differentierade direktavkastningskrav under gällande kontraktstid utifrån dess riskperspektiv, vilket sammantaget viktas till cirka 9,00%.

Teoretisk utgångspunkt för val av kalkylränta är den nominella ränta som gäller på andrahandsmarknaden för statsobligationer med en löptid motsvarande kalkylperiodens längd. Till detta läggs en fastighetsrelaterad risk som exempelvis beror på värderingsobjektets typ, storlek, läge och alternativa användningsmöjligheter. I praktiken bedöms kalkylräntan ofta genom att inflationsanpassa direktavkastningskravet, vilket också gjorts i detta värdeutlåtande.

Restvärdet utgörs av marknadsvärdet som fastigheten bedöms ha i slutet av kalkylperioden. Restvärdet bedöms genom att dividera det prognostiserade driftnettot året efter kalkylperiodens slut med ett bedömt direktavkastningskrav, vilket för värderingsobjektet har bedömts till cirka 9,00%.

Hyror

Tabellen nedan visar utgående hyra samt marknadshyra per lokaltyp. Utgående hyresnivåer bedöms vara marknadsmässiga.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	3 529	2 108	-	3 529	2 108	-	0		-	3 529	2 108	-
Vård eller barnomsorg	3 143	2 574	-	3 143	2 574	-	0		-	3 143	2 574	-
Summa/Medel	**6 672**	**2 305**		**6 672**	**2 305**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6 672**	**2 305**	

Hyrorna är redovisade inklusive indexuppräkning, inklusive värme och övriga driftsrelaterade tillägg. Hyresutvecklingen för bostadslägenheterna bedöms följa förväntad inflationsutveckling.

I hyresgästförteckningen (se bilaga 1:2) framgår exempelvis om lokalerna är registrerade för moms, utgående hyresnivåer, bedömda marknadsmässiga hyresnivåer, fastighetsskatt samt indexering.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Vakanser

Värderingsobjektet är vid värdetidpunkten fullt uthyrt. Återstående genomsnittslängd på kontraktsstocken uppgår till 192 månader.

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Bostäder	1 674	58	0	1 674	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Vård eller barnomsorg	1 221	42	-	1 221	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	**2 895**	**100**	**0**	**2 895**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**10,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Med beaktande av befintlig hyresgästsstruktur och värderingsobjektets egenskaper bedöms risken för långsiktiga vakanser och hyresförluster som relativt normala. Den långsiktiga vakans-/hyresrisken för vårdboendet har i genomsnitt bedömts till 10,0%.

Drift och underhåll

Kostnader avseende drift och underhåll har bedömts genom statistik och erfarenhet.

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	921	550	-	695	415	-	167	100	-	59	35	-
Vård eller barnomsorg	549	450	-	385	315	-	122	100	-	43	35	-
Summa/Medel	**1 470**	**508**		**1 079**	**373**		**290**	**100**		**101**	**35**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Kostnaden för planerat/periodiskt underhåll avser en schabloniserad annuitetsberäkning över värderings-objektets livslängd. Drift- och underhållskostnader är redovisade inklusive värme.

Kostnadsutvecklingen har under kalkylperioden bedömts följa förväntad inflationsutveckling.

Investeringar och hyresgästanpassningar

Under avtalstiden har hyresvärden åtagit sig att utföra omfattande renoveringar av lokaler och bostäder. I bilaga till hyresavtalet finns bilaga (PM) med beskrivning av de åtgärder som ingår i renoveringen, upprättad av byggkonsultföretaget AB adABACUM.

Kostnaderna för ombyggnation och renovering av de ingående åtgärderna har av AB adABACUM prissatts enligt bilaga 3. Den totala kostnaden har bedömts till 45 810 000 kronor i dagens penningvärde.

Hyresgästanpassningar/Övriga utbetalningar				
År	**Åtgärd**	**Kostnad kr/kvm**	**m²**	**Kostnad tkr**
2024	HG-anpassningar	15 824	2 895	45 810
-	-	-	-	-
			Totalt tkr	**45 810**

Taxeringsvärde och fastighetsskatt-/avgift

Värderingsobjektet har vid fastighetstaxeringen åsatts typkod 823 (specialenhet, vårdbyggnad) och saknar taxeringsvärde i denna del.

Resultat

Det marknadsbaserade avkastningsvärdet för värderingsobjektet bedöms till 4 558 kr/kvm uthyrbar area, vilket motsvarar ett totalt värde om cirka 13 200 000 kronor (se bilaga 1:1).

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Känslighetsanalys

För att visa hur avkastningsvärdet påverkas då vissa indata förändras har en känslighetsanalys utförts med utgångspunkt från resultatet i avkastningsmetoden. Känslighetsanalysen har utförts gällande hyror, drift- och underhållskostnader, inflation, vakanser och direktavkastning vid kalkylperiodens slut samt för hela perioden enligt följande tabell:

Variabel		Förändring	Värdeförändring	
			Tkr	%
Hyra bostäder	%	10,0%	6 224	47,2%
Hyra lokaler	%	10,0%	5 778	43,8%
Drift och underhåll	%	10,0%	710	5,4%
Inflation	%-enheter	1,0%	2 113	16,0%
Vakans bostäder	%-enheter	1,0%	1 749	13,3%
Vakans lokaler	%-enheter	5,0%	344	2,6%
Direktavk. restv.	%-enheter	0,5%	697	5,3%
Direktavkastning	%-enheter	0,5%	-1 016	-7,7%

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

7. Slutsatser

Resultat

Ortsprismetoden	ej direkt tillämpbar
Avkastningsmetoden	cirka 13 200 000 kronor

Marknadsvärde

Mot bakgrund av vad som redovisats i värdeutlåtandet bedöms marknadsvärdet av värderingsobjektet vid värdetidpunkten 2023-11-03 till:

13 000 000 kr
Tretton miljoner kronor

vilket ger följande beräknade nyckeltal:

Marknadsvärde / m²	4 491
Marknadsvärde / taxeringsvärde	-
Bruttokapitalisering, år 1 (marknadsvärde / årshyra år 1)	1,9
Direktavkastning, initial (aktuellt driftnetto / marknadsvärde)	40,21%
Direktavkastning, år 1 (driftnetto år 1 / marknadsvärde)	-312,18%
Marknadsmässig direktavkastning (Marknadsmässigt driftnetto / marknadsvärde)	34,85%

Örebro, 2024-02-09

Stefan Dahlman, 070-664 39 75
Civilingenjör
av Samhällsbyggarna auktoriserad fastighetsvärderare

Pär Höijer, MRICS
RICS Registered Valuer
RICS auktoriserad fastighetsvärderare

Bilagor

Bilaga 1	Kassaflödesanalys, hyresgästförteckning samt tabeller
Bilaga 2	Foton
Bilaga 3	PM – Kostnadsbedömning av ombyggnads- och renoveringsåtgärder
Bilaga	Utdrag ur fastighetsregistret, inklusive kartor
Bilaga	Allmänna villkor för värdeutlåtande

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

KASSAFLÖDESANALYS

Fastighet: Hällefors Klockarskogen 13:1, del av

Bilaga 1:1

Kalkylantaganden

Start kalkyl: 2023-12-01
Värdeår: 1973
Tax. värde: -
Typkod: 823

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
Inflation	6,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Viktad direktavkastning	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Kalkylränta	15,54%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%	11,18%
Viktad direktavkastning för restvärdeberäkning																										9,00%
Ekonomisk vakans																										
Bostäder	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Lokaler	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,8%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%	10,0%
Garage / P-platser																										
Totalt	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,0%**	**0,8%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**	**10,0%**

Kassaflöde (tkr)	1 (kr/m², styck)	Delår **2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**	**2037**	**2038**	**2039**	**2040**	**2041**	**2042**	**2043**	**2044**	**2045**	**2046**	**2047**	Delår **2048**
Hyra bostäder (+)	(2 108)	300	3 741	3 816	3 892	3 970	4 050	4 131	4 213	4 297	4 383	4 471	4 560	4 652	4 745	4 840	4 936	5 025	5 015	5 115	5 217	5 322	5 428	5 537	5 647	5 760	5 376
Hyra lokaler (+)	(2 574)	267	3 331	3 398	3 466	3 535	3 606	3 678	3 752	3 827	3 903	3 981	4 061	4 142	4 225	4 309	4 396	4 484	4 573	4 665	4 758	4 853	4 950	5 049	5 150	5 253	4 903
Hyra garage mm (+)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Hyresrisk/vakans bostäder (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-42	-501	-511	-522	-532	-543	-554	-565	-576	-538
Hyresrisk/vakans lokaler (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-38	-457	-466	-476	-485	-495	-505	-515	-525	-490
Hyresrisk/vakans garage mm (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tillägg (+)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rabatt (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Effektiv hyra	(2 305)	**567**	**7 073**	**7 214**	**7 358**	**7 505**	**7 656**	**7 809**	**7 965**	**8 124**	**8 287**	**8 452**	**8 621**	**8 794**	**8 970**	**9 149**	**9 332**	**9 429**	**8 629**	**8 802**	**8 978**	**9 157**	**9 340**	**9 527**	**9 718**	**9 912**	**9 252**
Drift och underhåll (-)	-(508)	-125	-1 500	-1 530	-1 560	-1 591	-1 623	-1 656	-1 689	-1 723	-1 757	-1 792	-1 828	-1 865	-1 902	-1 940	-1 979	-2 018	-2 059	-2 100	-2 142	-2 185	-2 228	-2 273	-2 318	-2 365	-2 207
- varav Administration (-)		*-101*	*-107*	*-110*	*-112*	*-114*	*-116*	*-119*	*-121*	*-123*	*-126*	*-128*	*-131*	*-134*	*-136*	*-139*	*-142*	*-145*	*-147*	*-150*	*-153*	*-156*	*-160*	*-163*	*-166*	*-169*	*-173*
- varav Drift & Löpande UH (-)		*-92*	*-1 097*	*-1 119*	*-1 141*	*-1 164*	*-1 187*	*-1 211*	*-1 235*	*-1 260*	*-1 285*	*-1 311*	*-1 337*	*-1 364*	*-1 391*	*-1 419*	*-1 447*	*-1 476*	*-1 506*	*-1 536*	*-1 567*	*-1 598*	*-1 630*	*-1 662*	*-1 696*	*-1 730*	*-1 764*
- varav Periodiskt UH (-)		*-25*	*-295*	*-301*	*-307*	*-313*	*-320*	*-326*	*-333*	*-339*	*-346*	*-353*	*-360*	*-367*	*-374*	*-382*	*-390*	*-397*	*-405*	*-413*	*-422*	*-430*	*-439*	*-448*	*-457*	*-466*	*-475*
Fastighetsskatt (-)		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fastighetsskatt åter (+)	(9)	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tomträttsavgäld (-)	(0)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto före investeringar	(1 806)	**444**	**5 573**	**5 684**	**5 798**	**5 914**	**6 032**	**6 153**	**6 276**	**6 402**	**6 530**	**6 660**	**6 793**	**6 929**	**7 068**	**7 209**	**7 353**	**7 411**	**6 571**	**6 702**	**6 836**	**6 973**	**7 112**	**7 254**	**7 400**	**7 548**	**7 045**
Återstående investeringar	(15 824)	-45 810	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftnetto efter investeringar	-(14 018)	**-45 366**	**5 573**	**5 684**	**5 798**	**5 914**	**6 032**	**6 153**	**6 276**	**6 402**	**6 530**	**6 660**	**6 793**	**6 929**	**7 068**	**7 209**	**7 353**	**7 411**	**6 571**	**6 702**	**6 836**	**6 973**	**7 112**	**7 254**	**7 400**	**7 548**	**7 045**

Nuvärde driftnetto	7 157
Nuvärde restvärde	6 038
Marknadsbaserat avkastningsvärde	**13 195**

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Hyresgästförteckning Fastighet: Hällefors Klockarskogen 13:1, del av Bilaga 1:2

Hyresgäst	Lokaltyp	Lokalanvändning	Area	Löptid	Löptid	Utg. total hyra inkl. ev. driftstillägg *)			Marknadshyra			Fastighetsskatt åter		Moms-pliktig HG	Ingår värme **)	Uppsagt för avflytt / omförhandling	Egenanvändare	Not
			m², st	Fr o m	T o m	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	Index	Tkr	Kr/m²	(J / N)	(J / N)	(A / O)	(J / N)	
Omsorgsförvaltningen Hällefors Kom	V	Vård	1 221	2023-12-01	2039-11-30	3 143	2 574	100%	3 143	2 574	100%	0	0	J	J	-	N	
Bostäder	Bo	Bostäder	1 674	2023-12-01	2039-11-30	3 529	2 108	100%	3 529	2 108	100%	0	0	N	J	-	N	
Summa/Medel			**2 895**			**6 672**	**2 305**		**6 672**	**2 305**		**0**	**0**					

*) I utgående hyra ingår bashyra, eventuell indexuppräkning samt driftrelaterade tillägg som värme, kyla o.d.; **) Med ingår värme avses att värme har inkluderats i såväl utgående hyra som drift- och underhållskostnader.:

*NOTER:

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Fastighet: **Hällefors Klockarskogen 13:1, del av** **Bilaga 1:3**

Lokaltyp	Uthyrbar area			Uthyrd area			Outhyrd area			Ekonomisk vakans	
										Aktuell	Marknad
	*m²	%	Antal	m²	%	Antal	m²	%	Antal	%	%
Bostäder	1 674	58	0	1 674	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Vård eller barnomsorg	1 221	42	-	1 221	100	-	0	0	-	0,0%	10,0%
Summa/Medel	**2 895**	**100**	**0**	**2 895**	**100**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0,0%**	**10,0%**

*Enskilda kontrakt som innehåller flera lokalslag grupperas enligt det huvudsakliga användningsområdet.

Lokaltyp	Utgående hyra			Marknadsmässig hyra								
				Uthyrd area			Vakanta ytor			Totalt		
	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats	Tkr	Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	3 529	2 108	-	3 529	2 108	-	0		-	3 529	2 108	-
Vård eller barnomsorg	3 143	2 574	-	3 143	2 574	-	0		-	3 143	2 574	-
Summa/Medel	**6 672**	**2 305**		**6 672**	**2 305**	**0**	**0**	**0**	**0**	**6 672**	**2 305**	

Lokaltyp	Bedömd initial D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	921	550	-	695	415	-	167	100	-	59	35	-
Vård eller barnomsorg	549	450	-	385	315	-	122	100	-	43	35	-
Summa/Medel	**1 470**	**508**		**1 079**	**373**		**290**	**100**		**101**	**35**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Lokaltyp	Bedömd långsiktig D&U-kostnad			Varav								
				Drift och löpande underhåll			Periodiskt underhåll			Administration		
	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats	Tkr	*Kr/m²	Kr/plats
Bostäder	921	550	-	695	415	-	167	100	-	59	35	-
Vård eller barnomsorg	549	450	-	385	315	-	122	100	-	43	35	-
Summa/Medel	**1 470**	**508**		**1 079**	**373**		**290**	**100**		**101**	**35**	

* Kostnad/m² inkluderar ej lokaltyperna G, Ö3 och S.

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

Svefa AB, Vasastrand 11, 703 54 Örebro
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

AB adABACUM Bygg & Fast.adm.
www.abacum.se

Kostnadsberäkning

Objekt	Ort	Räknat	Datum	Rev	Sida
Fyrklövern	BOAB Hällefors	BC	2019-10-01	2024-01-17	2 (4)

	Kapitel: SAMMANSTÄLLNING	Mängd	Enhet	Material			Tid		Underentreprenader			Anm. (P-kod)	
					Enh.-pris	Summa SEK	Tim/Enh.	Timmar	Enh.-pris	Summa SEK			
	Trpt												
1	KAPITEL SIDA												1
2	4 LÄGENHETER					1 421 375		1 339,15		3 850 112			2
3	5 GENERELLT OCH GEMENSAMMA YTOR					27 968		750,22		2 318 232			3
4	6 AVDELNINGSKÖK					745 872		520,78		200 000			4
5	7 SKÖLJ, TVÄTT OCH STÄD					510 000		-		90 000			5
6	8 MEDICINBEREDNINGSRUM					-		-		52 000			6
7	11 ALLMÄNT					369 017		1 251,01		3 176 150			7
8						==========		========		==========			8
9						3 074 232	SEK	3 861,16	tim	9 686 494	SEK		9
10													10
11	**Materialkostnad**				3 074 232								11
12	**Total arbetslön 3 861,16 tim x 206,00 SEK**				795 398								12
13	**Underentreprenader**				9 686 494	13 556 124	SEK						13
14													14
15	**Omkostnadspåslag arbete** 272,00 %				2 163 482								15
16	**Omkostnadspåslag UE** 10,00 %				968 649	3 132 132	SEK						16
17	**Diverse oförutsett** 10,00 %					1 668 826	SEK						17
18													18
19	**SUMMA EXKL MOMS**					18 357 081	SEK						19
20													20
21	Projektering 6,00 %				1 101 425								21
22	Byggadministration 3,00 %				550 712								22
23	Myndighetsavgifter				20 000								23
24	Kalkyl 180320				16 332 305								24
25	Tillägg index kalkyl 180320				4 668 000								25
26	Tillägg index kalkyl 191008				4 785 000	27 457 442	SEK						26
27													27
28	**TOTALSUMMA EXKL MOMS**					**45 810 000**	**SEK**						28
29													29
30													30
31													31
32													32
	Utskrivet: 2024-01-17 11:05 Trpt												

ValderingsData

FASTIGHET

Beteckning	Senaste ändringen i allmänna delen	Senaste ändringen i inskrivningsdelen	Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
HÄLLEFORS KLOCKARSKOGEN 13:1	1996-05-07	1993-04-27 13:00	2023-11-02

Nyckel: 180052416
UUID: 909a6a73-c9f1-90ec-e040-ed8f66444c3f
Socken: Hällefors

ADRESS

Kyllervägen 35, 37, 41, 41A-D, 43A, 43B, 45, 47, 49A, 49B, 51A, 51B, 53A, 53B
712 31 Hällefors
Distrikt: Hällefors
Nr: 214052

LÄGE, KARTA

Område	N (SWEREF 99 TM)	E (SWEREF 99 TM)
1	6626394.7	473827.4

AREAL

Område	Totalareal	Därav landareal	Därav vattenareal
Totalt	28 208 kvm	28 208 kvm	0 kvm

LAGFART

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
556438-6901 Hällefors Bostads Aktiebolag BOX 102 712 21 HÄLLEFORS	1/1	1993-04-27	93/3140

Köp: 1992-12-28 Andel: 1/1
Köpeskilling: 126 444 400 SEK Avser även annan fastighet

TIDIGARE BETECKNING

Beteckning	Omregistreringsdatum	Akt
T-HÄLLEFORS HÄLLEFORS 11:144	1987-11-04	1885-87/32

ANTECKNINGAR och AVTALSRÄTTIGHETER

Fastigheten besväras inte av sökt eller beviljad anteckning eller avtalsrättighet.

INTECKNINGAR

Totalt antal inteckningar: 8
Totalt belopp: 7 129 000 SEK

Nr	Information	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	Datapantbrev	2 114 000 SEK	1973-11-14	73/8582
2	Datapantbrev	2 182 000 SEK	1974-05-08	74/3122
3	Datapantbrev	2 209 000 SEK	1974-05-08	74/3124
4	Datapantbrev	118 000 SEK	1974-11-20	74/8944
5	Datapantbrev	46 000 SEK	1975-11-19	75/9384
6	Datapantbrev	209 000 SEK	1975-11-19	75/9385
7	Datapantbrev	221 000 SEK	1977-09-14	77/7284
8	Datapantbrev	30 000 SEK	1978-06-14	78/4781

RÄTTIGHETER

Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Datum	Akt
FJÄRRVÄRME	Last	Ledningsrätt	1996-05-07 Senast ändrad: 2013-08-21	1863-96/17.1

Anmärkning: YTTERLIGARE KARTBLAD: 1145587,1145595,1145596,1146504,1146505,1146506, 1146516,6144526,6144528

PLANER, BESTÄMMELSER OCH FORNLÄMNINGAR

Planer	Datum	Akt
detaljplan: KLOCKARSKOGEN gällande	1993-08-23 Laga kraft: 1993-09-21 Genomf. start: 1993-09-22 Genomf. slut: 2003-09-21	1863-P95/1 18PE 1993-09-21

TAXERINGSINFORMATON

Taxeringsenhet	Taxeringsår
HYRESHUSENHET, BOSTÄDER OCH LOKALER (321) 425942-5	2022

Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.

Taxvärde	Taxvärde byggnad	Taxvärde mark	Areal
8 919 000 SEK	7 376 000 SEK	1 543 000 SEK	16000 kvm
Taxerad ägare	**Andel**	**Ägartyp**	**Juridisk form**
556438-6901 Hällefors Bostads Aktiebolag BOX 102 712 21 HÄLLEFORS	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag

Värderingsenhet hyreshusmark för bostäder 10515382

Taxvärde	Riktvärdeområde	Justeringsorsak
1 481 000 SEK	1863006	
Yta byggrätt	**Riktvärde byggrätt**	

TAXERINGSINFORMATON

3293 kvm | 450 SEK/kvm

Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 301523991

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
62 000 SEK	1863006	
Yta byggrätt	**Riktvärde byggrätt**	
179 kvm	350 SEK/kvm	

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för bostäder 10513382
Id hyresmark: 10515382

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
7 200 000 SEK	1863006	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1974	1974	
Bostadsyta	**Under byggnad**	**Hyra**
2634 kvm	Nej	2 502 000 SEK/år

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 301492226
Id hyresmark: 301523991

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
176 000 SEK	1863006	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1974	1974	
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
149 kvm	Nej	79 000 SEK/år

Taxeringsenhet			**Taxeringsår**
SPECIALENHET, VÅRDBYGGNAD (823)			2019
446075-5			
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			
Taxvärde			**Areal**
			10000 kvm
Taxerad ägare	**Andel**	**Ägartyp**	**Juridisk form**
556438-6901	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
Hällefors Bostads Aktiebolag			
BOX 102			
712 21 HÄLLEFORS			

Taxeringsenhet			**Taxeringsår**
HYRESHUSENHET, HUVUDSAKLIGEN LOKALER (325)			2022
446077-5			
Taxeringsdel som utgör taxeringsenhet och omfattar del av registerfastighet.			
Taxvärde	**Taxvärde byggnad**	**Taxvärde mark**	**Areal**
2 311 000 SEK	2 032 000 SEK	279 000 SEK	2208 kvm
Taxerad ägare	**Andel**	**Ägartyp**	**Juridisk form**
556438-6901	1/1	Lagfaren ägare / Tomträttsinnehavare	Övriga aktiebolag
Hällefors Bostads Aktiebolag			
BOX 102			
712 21 HÄLLEFORS			

Värderingsenhet hyreshusmark för lokaler 65203382

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
279 000 SEK	1863006	
Yta byggrätt	**Riktvärde byggrätt**	
799 kvm	350 SEK/kvm	

Värderingsenhet hyreshusbyggnad för lokaler 65202382
Id hyresmark: 65203382

Taxvärde	**Riktvärdeområde**	**Justeringsorsak**
2 032 000 SEK	1863006	
Värdeår	**Nybyggnadsår**	**Tillbyggnadsår**
1973	1973	2000
Lokalyta	**Under byggnad**	**Hyra**
716 kvm	Nej	910 000 SEK/år

ANDEL I GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SAMFÄLLIGHETER

Fastighetens andelar i samfälligheter är inte utredda.

ÅTGÄRDER

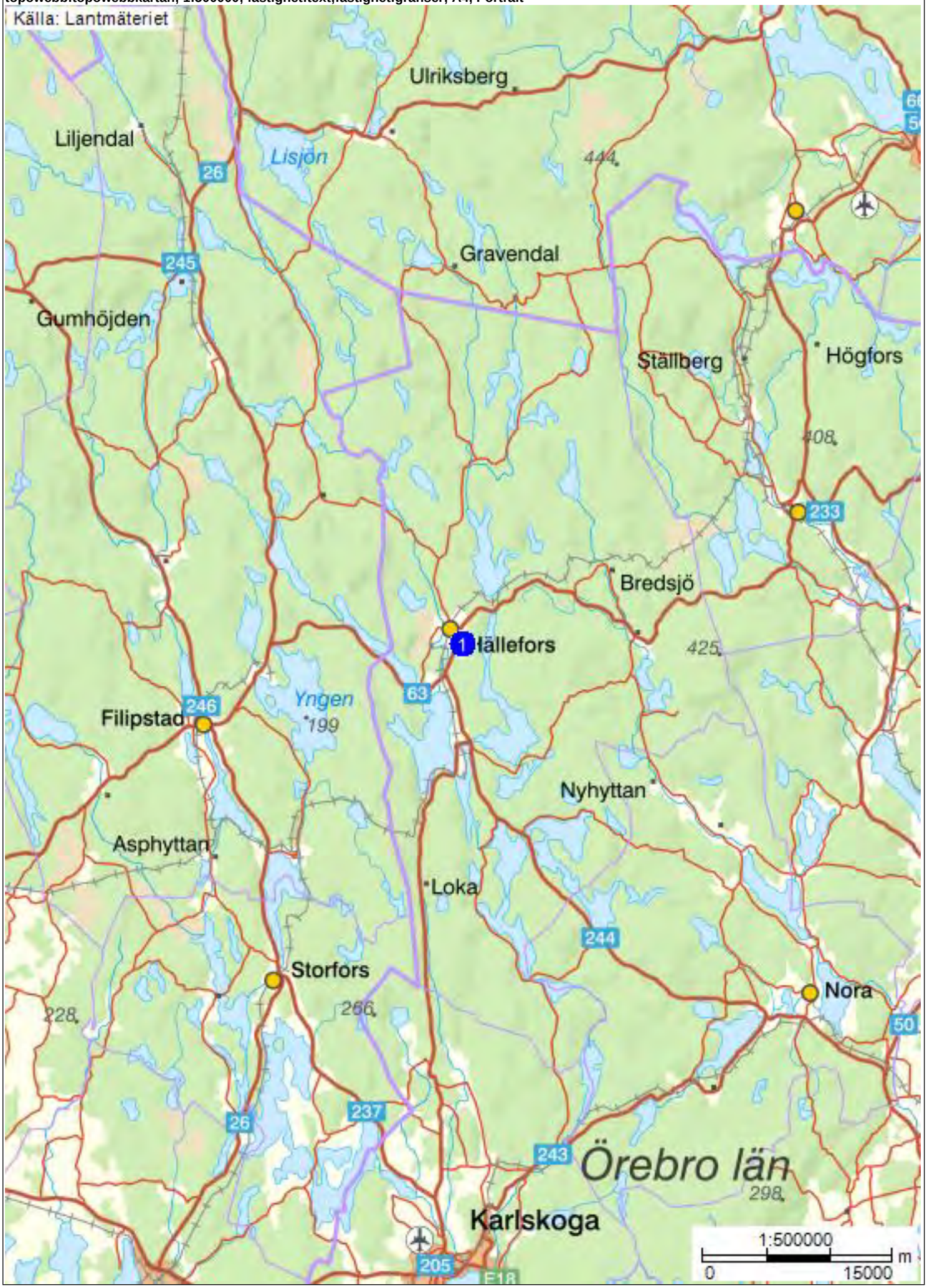
Fastighetsrättsliga åtgärder	**Datum**	**Akt**
sammanläggning	1976-12-17	18-HÄL-716
ledningsrättsåtgärd	1996-05-07	1863-96/17

URSPRUNG

HÄLLEFORS HÄLLEFORS 11:51, 11:52, 11:53, 11:54, 11:55, 11:56

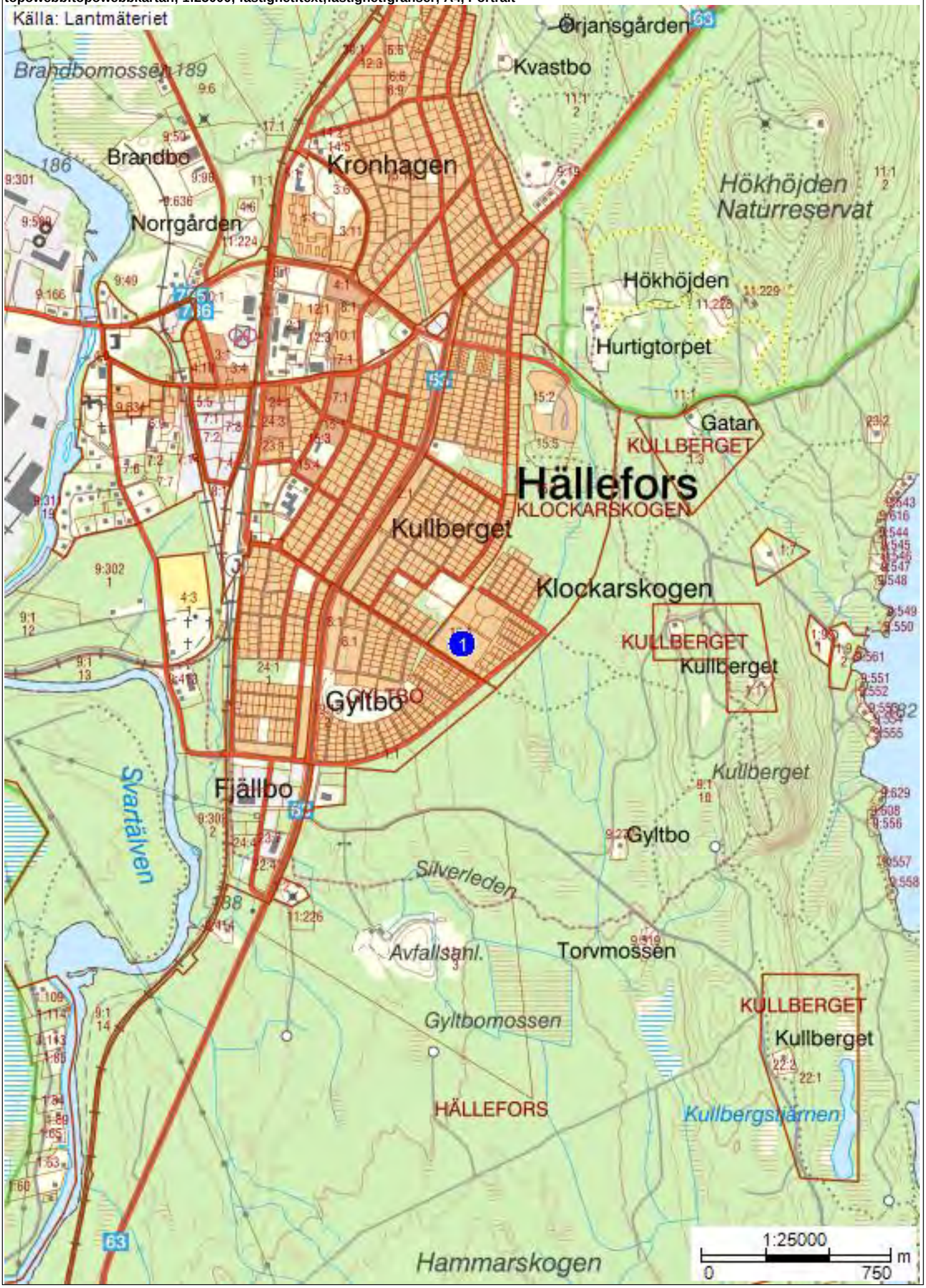
KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:500000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait



KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:25000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait



KARTA DIREKT

topowebb:topowebbkartan; 1:2000; fastighet:text;fastighet:granser; A4, Portrait

ALLMÄNNA VILLKOR FÖR VÄRDEUTLÅTANDE

Dessa allmänna villkor är gemensamt utarbetade av CBRE Sweden AB, Cushman & Wakefield Sweden AB, Forum Fastighetsekonomi AB, FS Fastighetsstrategi AB, Newsec Advisory Sweden AB, Savills Sweden AB och Svefa AB. De är utarbetade med utgångspunkt från God Värderarsed, upprättat av Sektionen För Fastighetsvärdering inom Samhällsbyggarna och är avsedda för auktoriserade värderare inom Samhällsbyggarna. Villkoren gäller från 2023-04-06 vid värdering av hela, delar av fastigheter, tomträtter, byggnader på ofri grund eller liknande värderingsuppdrag inom Sverige. Såvitt ej annat framgår av värdeutlåtandet gäller följande;

1 Värdeutlåtandets omfattning

1.1 Värderingsobjektet omfattar i värdeutlåtandet angiven fast egendom eller motsvarande med tillhörande rättigheter och skyldigheter i form av servitut, ledningsrätt, samfälligheter och övriga rättigheter eller skyldigheter som framgår av utdrag från Fastighetsregistret hänförligt till värderingsobjektet.

1.2 Värdeutlåtandet omfattar även, i förekommande fall, till värderingsobjektet hörande fastighetstillbehör och byggnadstillbehör, dock ej industritillbehör i annan omfattning än vad som framgår av utlåtandet.

1.3 Kontroll av inskrivna rättigheter har skett genom utdrag från Fastighetsregistret. Den information som erhållits genom Fastighetsregistret har förutsatts vara korrekt och fullständig, varför ytterligare utredning av legala förhållanden och dispositionsrätt ej vidtagits. Vad gäller legala förhållanden utöver vad som framgår av Fastighetsregistret har dessa enbart beaktats i den omfattning information därom lämnats skriftligen av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Förutom det som framgår av utdrag från Fastighetsregistret samt av uppgifter som lämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud har det förutsatts att värderingsobjektet inte belastas av icke inskrivna servitut, nyttjanderättsavtal eller andra avtal som i något avseende begränsar fastighetsägarens rådighet över egendomen samt att värderingsobjektet inte belastas av betungande utgifter, avgifter eller andra gravationer. Vidare har det förutsatts att värderingsobjektet inte är föremål för tvist i något avseende.

2 Förutsättningar för värdeutlåtande

2.1 Den information som innefattas i värdeutlåtandet har insamlats från källor som bedömts vara tillförlitliga. Samtliga uppgifter som erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud och eventuella nyttjanderättshavare, har förutsatts vara korrekta. Uppgifterna har endast kontrollerats genom en allmän rimlighetsbedömning. Vidare har förutsatts att inget av relevans för värdebedömningen har utelämnats av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Ingen kontroll av hyresgästernas betalningsförmåga har gjorts om det ej nämnts specifikt i utlåtandet.

2.2 De areor som läggs till grund för värderingen har erhållits genom uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud. Värderaren har förlitat sig på dessa areor och har inte mätt upp dem på plats eller på ritningar, men areorna har kontrollerats genom en rimlighetsbedömning. Areorna har förutsatts vara uppmätta i enlighet med vid varje tillfälle gällande ”Svensk Standard”.

2.3 Vad avser hyres- och arrendeförhållanden eller andra nyttjanderätter, har värdebedömningen i förekommande fall utgått från gällande hyres- och arrendeavtal samt övriga nyttjanderättsavtal. Kopior av dessa eller andra handlingar utvisande relevanta villkor har erhållits av uppdragsgivaren/ägaren eller dennes ombud.

2.4 Värderingsobjektet förutsätts dels uppfylla alla erforderliga myndighetskrav och för fastigheten gällande villkor, såsom planförhållanden etc, dels ha erhållit alla erforderliga myndighetstillstånd för dess användning på sätt som anges i utlåtandet.

3 Miljöfrågor

3.1 Värdebedömningen gäller under förutsättningen att mark eller byggnader inom värderingsobjektet inte är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.2 Mot bakgrund av vad som framgår av 3.1 ansvarar värderaren inte för den skada som kan åsamkas uppdragsgivaren eller tredje man som en konsekvens av att värdebedömningen är felaktig på grund av att värderingsobjektet är i behov av sanering eller att det föreligger någon annan form av miljömässig belastning.

3.3 Om information ej erhålles om en byggnad är miljöcertifierad antas det i värdebedömningen att byggnaden ej är certifierad.

4 Besiktning, tekniskt skick

4.1 Den fysiska konditionen hos de anläggningar (byggnader osv) som beskrivs i utlåtandet är baserad på översiktlig okulär besiktning. Utförd besiktning har ej varit av sådan karaktär att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken. Värderingsobjektet förutsätts ha det skick och den standard som den okulära besiktningen indikerade vid besiktningstillfället.

4.2 Värderaren tar inget ansvar för dolda fel eller icke uppenbara förhållanden på egendomen, under marken eller i byggnaden, som skulle påverka värdet. Inget ansvar tas för:

- sådant som skulle kräva specialistkompetens eller speciella kunskaper för att upptäcka.
- funktionen (skadefriheten) och/eller konditionen hos byggnadsdetaljer, mekanisk utrustning, rörledningar eller elektriska komponenter.
- Brister i de delar som ej besiktats

5 Ansvar

5.1 Eventuella skadeståndsanspråk till följd av påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet skall framställas inom ett år från värderingstidpunkten (datum för undertecknande av värderingen).

5.2 Det maximala skadestånd som kan utgå för påvisad skada till följd av fel i värdeutlåtandet är 25 prisbasbelopp vid värderingstidpunkten.

6 Värdeutlåtandets aktualitet

6.1 Beroende på att de faktorer som påverkar värderingsobjektets marknadsvärde förändras över tiden är den värdebedömning som återges i utlåtandet gällande endast vid värdetidpunkten med de förutsättningar och reservationer som angivits i utlåtandet.

6.2 Framtida in- och utbetalningar samt värdeutveckling som redovisas i utlåtandet i förekommande fall, har gjorts utifrån ett scenario som, enligt värderarens uppfattning, återspeglar fastighetsmarknadens förväntningar om framtiden. Värdebedömningen innebär inte någon utfästelse om faktisk framtida kassaflödes- och värdeutveckling.

7 Värdeutlåtandets användande

7.1 Innehållet i värdeutlåtandet med tillhörande bilagor tillhör uppdragsgivaren och skall användas i sin helhet till det syfte som anges i utlåtandet.

7.2 Används värdeutlåtandet för rättsliga förfoganden, ansvarar värderaren endast för direkt eller indirekt skada som kan drabba uppdragsgivaren om utlåtandet används enligt 7.1. Värderaren är fri från allt ansvar för skada som drabbat tredje man till följd av att denne använt sig av värdeutlåtandet eller uppgifter i detta.

7.3 Innan värdeutlåtandet eller delar av det reproduceras eller refereras till i något annat skriftligt dokument, måste värderingsföretaget godkänna innehållet och på vilket sätt utlåtandet skall återges.

7.4 Tredje part får ej använda värdeutlåtande utan skriftligt godkännande av värderaren.

Svefa AB, Mäster Samuelsgatan 60, Box 3316, 103 66 Stockholm
Org.nr: 556514-3434, Styrelsens säte: Stockholm

	Kommunen
Entreprenadkostnad	
Rivning	9 700 000
Återställning	13 650 000
RoT	
Summa entreprenad	*23 350 000*
Byggherre	
Projektering	200 000
Projektledning	500 000
Myndighet	250 000
Kommunikation	
Äta rivning 15%	1 455 000
Äta återställning 5%	682 500
Äta Rot 10%	0
Övrigt	50 000
Moms på entreprenad	5 837 500
Summa byggherre-kostnader	*8 975 000*
Nedskrivning	10 000 000
Evakueringskostnader	2 500 000
Totala kostnader	*44 825 000*

Finansiering

Totala kostnader	44 825 000
Reavinster	-13 500 000
Nyemmision	-31 325 000
Saldo	0

Slutgiltigt förslag

			Belåning för kommunen	Tillgång för kommunen	Driftpåverkan år 2025	Driftpåverkan år 2027
<u>År 2025</u>						
Inköp av Mogrens väg	Årsskiftet 24/25	4 000	4 000	4 000	124	124
Inköp av Hemgårdsvägen	Årsskiftet 24/25	11 000	11 000	11 000	341	341
Inköp av Karlavagnen	Årsskiftet 24/25	4 000	4 000	4 000	124	124
<u>År 2026</u>						
Utträde Fyrklövern	Årsskiftet 26/27	13 000	13 000			13 403
<u>Nyemession till bolaget</u>	Årsskiftet 24/25	30 800	30 800	30 800	955	955
SUMMA TOTALT		62 800	62 800	49 800	1 544	14 947

24/02867

STYRELSEMÖTE HÄLLEFORS
BOSTADS AB 2024-09-10

Styrelsen

Plats och tid	Pyramiden 15.00-16.15
Beslutande	Ledamöter Vivianne Pettersson, ordförande Tommy Henningsson Per Arne Nilsson Håkan Gilmark Kim Mattson Wulf
	Ersättare Madeleine Larsson Christer Johansson
Övriga närvarande	Thomas Hjelmqvist VD Lotta Radziejewski sekreterare
Justerare	Per-Arne Nilsson
Justeringens plats och tid	Digital justering

Underskrifter	Sekreterare	Lotta Radziejewski	Paragrafer 54-64
	Ordförande	Vivianne Pettersson	

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Hällefors Bostads AB
Sammanträdesdatum	2024-09-10
Förvaringsplats för protokollet	Hällefors Bostads AB:s kontor

§ 61

Dialog med kommunen

På senaste Ägardialogen diskuterades det gällande Björkhaga kök, vilket mynnade ut i att en avsiktsförklaring skall framtas.

§ 62

Kv. Trasten – upphandling och finansiering

VD Thomas Hjelmqvist föredrar gällande upphandling, kalkyl samt finansiering. Upphandlingen är slutförd, vald leverantör har tilldelats uppdraget och de tio dagarna för överklagan är fullföljda.

Styrelsen beslutar:

Att godkänna redovisad kalkyl och uppdra åt VD att tillskriva fullmäktige om behovet av utökad borgen på 125 000 000 kr.

§ 63

Övriga frågor

VD Thomas Hjelmqvist föredrar gällande tankar med seniorkvarter Björkhaga. Styrelsen ger VD i uppdrag att återkomma med ett förslag på hela senior-kvarterskonceptet.

Fråga från styrelsen om konsten i Polstjärnan skall flyttas vilken besvaras av VD

§ 64

Ärende till Fullmäktige

Uppdrag åt VD tillskriva fullmäktige om behovet av utökad borgen enligt § 62.

§ 65

Sekretessprövning

Kalkyl angående Kv. Trasten.

Hemställan om utökad borgen

Styrelsen i Hällefors Bostads AB har beslutat om ett omfattande renoverings, - och ombyggnadsprogram för kv. Trasten. Programmet följer den för Kommunfullmäktige tidigare redovisade strategiplanen. Åtgärderna omfattar total renovering av kvarvarande huskroppar i Kv Trasten och tillskapande av lägenheter med bättre tillgänglighet och större lägenheter.

Genom detta tillskapas 10 lägenheter med bättre tillgänglighet varav 4 i markplan och 6 lägenheter som blir tillgängliga med hiss. Renoveringsprogrammet omfattas av total renovering såsom byte av tak, nya fönster, lagning och målning av fasad och balkonger, byte av alla installationer, kök och ytskikt. Dessutom omfattas det av utveckling av gårdsmiljöer i syfte att skapa tryggare område, möjlighet till odling och samlingsplatser. Till det planeras också en mindre multiarena för lek o spel mm.

Syftet är att göra allt samtidigt som planerade rivningar genomförs vilket gör det billigare med en etablering mm.

Projektet är kalkylerat till 125 000 000 kr.

Av ovan anledning hemställer styrelsen i Hällefors Bostads AB om att Kommunfullmäktige i Hällefors beviljar en utökad borgen om 125 000 000 kr.

På uppdrag av styrelsen.

Thomas Hjelmqvist

VD Hällefors Bostads AB

Beslut om Strategisk planering för Hällefors kommun år 2025-2029 och budget för år 2025, dnr KS 24/00174

Beslutsunderlag

Sveriges Kommuner och Regioners cirkulär 24:23, vårproposition och vårändringsbudgeten för år 2024
Sveriges Kommuner och Regioners cirkulär 24:38 planeringsförutsättningar för åren 2024-2027
Förslag till strategisk planering för Hällefors kommun år 2025-2029 och budget för år 2025

Ärendet

Kommunförvaltningen har utifrån nu gällande finansiella målsättningar och de ekonomiska förutsättningar som råder för kommunen kommande år sammanställt ett förslag till ekonomisk budget för åren 2025 till 2029 innehållande en budget för verksamhetsåret 2025. Förslaget innehåller ekonomiska konsekvenser för kommunen vad gäller finansiering av bostadsbolagets omställningsarbete utifrån uppdraget att arbeta fram förslag på finansiering av det strategidokument som antagits av kommunfullmäktige.

Det nya antagna inriktningsmålet ” Kommunen har byggt vidare på sitt goda namn som måltidskommun” finns med i budgetförslag men förslag på indikator för uppföljning kommer presenteras senare då mer tid behövs för samverkan med besöksnäringen.

Efter genomförd budgetkonferens samt de två budgetdialoger sammanfattar ekonomiberedningen att processen är bra och budgetdialogerna har blivit mer likvärdiga. Det märks att cheferna är förberedda. Bra att alla fått samma mall att utgå ifrån och det som presenteras är mer framåttänkande.

Dialogerna har varit representerade av alla partier under de två dagar som budgetdialogerna har genomförts av ekonomiberedningen.

Att det presenteras konsekvenser vid minskade driftbudgetramar anser beredningen är mycket bra och tydligt då beredningen tidigare ställt krav på det.

Diskussioner förs om kommunen uppfyller lagens krav vad gäller god ekonomisk hushållning, vilket beredningen anser då kommunen har en tydlig ekonomistyrning, bra interna ekonomiprocesser samt återkopplar vid behov till Kommunfullmäktige. Kommunen har idag en styrning som innebär att

befarade underskott för en nämnd ska hanteras genom en intern åtgärdsplan som delges KF. Plan som eventuellt upprättas följs upp. Det innebär att kommunen tar ansvar enligt lagens mening. Underskott som eventuellt uppstår hanteras genom kommande budgetarbete och innebär att budgetplanen som årligen antas är kommunens åtgärdsplan. Beredningen föreslår att kommunens förslag på strategisk planering för år 2025-2029 är kommunens plan för att hantera den obalans som uppstod under år 2023 och eventuellt uppstår år 2024.

Social konsekvensanalys

Strategiska planen inrymmer ett barnperspektiv då förslaget bygger på god ekonomisk hushållning som innebär att kommunen hushåller sina resurser på ett långsiktigt sätt och därmed inte förbrukar nästkommande generations resurser.

Ekonomisk konsekvensanalys

Förslaget till årsresultat för år 2025 är 1 374 tusentals kronor. Förvaltningen beräknar att kommunen erhåller 549 451 tusentals kronor i skatter och generella statsbidrag för verksamhetsåret 2025 och är en ökning med 0,4 procent i förhållande till innevarande års budget för skatter och generella statsbidrag. Förslaget till driftbudget för 2025 är att verksamhetens nettokostnader ska uppgå till 540 142 tusentals kronor, och är en ökning med 0,3 procent i förhållande till innevarande års driftbudget. Finansnettot i förslaget till driftbudget för 2025 är -7 935 tusen kronor och hänger ihop med stigande räntor och nyupplåning.

Investeringsbudget föreslås uppgå totalt till 60 048 tusentals kronor för år 2025. Förslaget utgår ifrån att investeringsnivån ska finansieras genom viss nyupplåning och maximalt till 32,5 miljoner kronor.

I förslaget framgår förslag på tre finansiella resultatmål för år 2025:

- Resultat i förhållande till kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag är minst 0,25 procent 31 december

- Verksamhetens nettokostnader i förhållande till kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag är 98,3 procent 31 december

- Kommunens egna kapital och ansvarsförbindelse för pensionsförpliktelser i förhållande till kommunens totala tillgångar är lägst 15,0 procent 31 december

I förslaget finns inget koncernperspektiv inlagt vad gäller budgetanalys, resultatplan samt budgetplan enligt tidigare beslut av kommunstyrelsen. Orsaken är att förvaltningen ännu inte erhållit någon fastställd budget för planperioden från bostadsbolaget. Förvaltningen kommer tillsammans med bolaget att arbeta fram ett underlag för att kunna leverera ett koncernperspektiv i en ny version till kommunens strategiska plan under hösten 2024.

Facklig samverkan

Förhandling sker innan ärendet behandlas i kommunstyrelsen.

Förvaltningens förslag till beslut

1 Driftnettobudget (ramar) för år 2025 fastställs enligt följande (tkr):

Kommunfullmäktige	2 151
Kommunstyrelse	537 727
Myndighetsnämnd	265
Totalt	**540 143**

2 Investeringsbruttobudget (ramar) för år 2025 fastställs enligt följande (tkr):

Kommunstyrelse	60 048
Totalt	**60 048**

3 Finansiella resultatmålen för år 2025 fastställs.

4 Under år 2025 får nyupplåning ske med 32,5 miljoner kronor utifrån en investeringsnivå på 60 048 000 kronor och ett resultat på 1 374 000 kronor.

5 Under år 2025 får lån som förfaller till betalning upplånas på nytt med totalt 23,0 miljoner kronor.

6 Hällefors kommuns strategiska planering för år 2025-2029 och budget för år 2025 godkänns.

Ekonomiberedningen föreslår kommunstyrelsen att:

- Förslag till strategisk planering för Hällefors kommun år 2025-2029 är kommunens plan för att hantera den obalans som uppstod under år 2023 och eventuellt uppstår år 2024.

- Ge kommunförvaltningen i uppdrag att komplettera kommunens strategiska plan med koncernperspektiv i samverkan med bostadsbolaget under hösten 2024.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet meddelar Katja Ollila (V) och Saskia van der Zanden (V) att de inte deltar i beslut.

Lars-Göran Zetterlund (C), ordförande Cecilia Albertsson (M), Ulrika Jonsson (M), Jacob Neerings (M), Håkan Bergström (S), Allan Myrtenkvist (S) och Wilhelm Tham (GL) yrkar alla bifall till förvaltningen samt ekonomiberedningens förslag till beslut.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut inklusive ekonomiberedningens förslag till beslut under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förvaltningens förslag till beslut inklusive ekonomiberedningens förslag till beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

1 Driftnettobudget (ramar) för år 2025 fastställs enligt följande (tkr):

Kommunfullmäktige	2 151
Kommunstyrelse	537 727

Myndighetsnämnd	265
Totalt	**540 143**

2 Investeringsbruttobudget (ramar) för år 2025 fastställs enligt följande (tkr):

Kommunstyrelse	60 048
Totalt	**60 048**

3 Finansiella resultatmålen för år 2025 fastställs.

4 Under år 2025 får nyupplåning ske med 32,5 miljoner kronor utifrån en investeringsnivå på 60 048 000 kronor och ett resultat på 1 374 000 kronor.

5 Under år 2025 får lån som förfaller till betalning upplånas på nytt med totalt 23,0 miljoner kronor.

6 Hällefors kommuns strategiska planering för år 2025-2029 och budget för år 2025 godkänns.

Förslag till strategisk planering för Hällefors kommun år 2025-2029 är kommunens plan för att hantera den obalans som uppstod under år 2023 och eventuellt uppstår år 2024.

Ge kommunförvaltningen i uppdrag att komplettera kommunens strategiska plan med koncernperspektiv i samverkan med bostadsbolaget under hösten 2024.

HÄLLEFORS KOMMUN

Strategisk planering 2025-2029

Budget 2025

Innehållsförteckning

Planerings- och uppföljningsprocessen 1
Allmän analys 3
Verksamhetsstyrning 17
Organisation 22
Driftsplan 23
Investeringsplan 25
Budgetanalys 26
Resultatplan 30
Finansieringsplan 32
Balansplan 34

Strategiska planen har producerats av Hällefors kommuns kommunförvaltning

Layout och sammanställning: Jessica Jansson, ekonomichef

Planerings- och uppföljningsprocessen

Kommunfullmäktige fastställer varje år den strategiska planen bestående av en treårsbudget i enlighet med Kommunallagen plus ytterligare två år. Första året i planen benämns budget medan de fyra följande åren kallas plan. Den strategiska planen innehåller omvärldsanalys, mål, inriktning, drift- och investeringsramar samt resultat-, finansierings- och balansbudget, som utgör underlag för styrning av verksamheterna. Budgetprocessen under året finns beskriven i kommunens verksamhets- och ekonomistyrningspolicy och tillhörande riktlinjer. Under våren sker en process som leder fram till att budget antas i Kommunfullmäktige i juni månad. I stort kan processen beskrivas enligt nedan:

Januari -februari: Kommunstyrelsens förvaltning svarar för att fånga upp fakta från verksamhetsansvariga och sammanställa och utarbeta underlag till ekonomiberedningen utifrån riktlinjerna.

April: Kommunstyrelsens förvaltning genomför en budgetkonferens där kommunfullmäktiges ledamöter kallas. Dessutom inbjuds även ledamöter från ekonomiberedningen, kommunens chefer, valda revisorer, fackliga företrädare och övriga nyckelpersoner. Under konferensen presenterar förvaltningen kommunens ekonomiska och personella situation, förutsättningar för kommande år och beskrivning av verksamheternas nuvarande situation, framtida utveckling och jämförelse med andra jämföra kommuner.

Kommunfullmäktiges viktigaste ansvar i den övergripande planeringsprocessen är att bedöma och uppskatta:

- kommunens finansiella ställning och ange de finansiella förutsättningarna,
- kommuninnevånarnas behov av kommunala tjänster och service, d v s ramarna för den verksamhet som kommunen bedriver,
- kommunens kommande investeringsbehov.

Ekonomiberedningen genomför budgetdialoger för att få in information och behov av de kommunala verksamheterna.

Augusti-september: Utifrån information från vårens dialoger sker överläggningar mellan de politiska grupperingarna. Under perioden arbetas ett förslag till budget och plan fram för kommande femårsperiod.

Oktober: Kommunstyrelsen lämnar förslag till budget och plan för kommunen åren 2025-2029.

Oktober: Kommunfullmäktige beslutar om kommunens budget och plan för kommunen åren 2025-2029.

Augusti-november: Med utgångspunkt från kommunfullmäktiges mål, ramar och inriktning arbetar kommunstyrelsen fram förslag till verksamhetsplan och internbudget, där de kommunövergripande målen konkretiseras. Verksamhetsplanerna är ett planeringsinstrument för verksamheten samt en återrapportering, från kommunstyrelsen till kommunfullmäktige, som beskriver hur den strategiska planen brutits ner på verksamhetsnivå och beskriver vad som ska göras för att uppnå de uppsatta målen. Kommunstyrelsen fastställer normalt sina respektive verksamhetsplaner med tillhörande resultatmål i november månad och återrapportering till fullmäktige sker tidigast i december.

Kommunstyrelsens viktigaste ansvar i den planeringsprocessen är att:

- prioritera insatserna och dess kvalitet inom de givna ekonomiska ramarna,
- arbeta med effektivisering av verksamheten, för att vidmakthålla eller höja kvaliteten inom givna ramar.

Oktober: Kommunstyrelsen lämnar förslag till slutgiltig skattesats för kommunen år 2025.

November: Kommunfullmäktige beslutar om kommunens slutgiltiga skattesats för år 2025.

Uppföljning samt helårsprognos för verksamhet och ekonomi avrapporteras till kommunfullmäktige vid fyra tillfällen per verksamhetsår: Månadsrapport för perioden januari-april, delårsrapport för perioden januari-augusti och för verksamhetsåret i kommunens årsredovisning samt nyckeltalssammanställning.

Allmän analys

Den ekonomiska utvecklingen i omvärlden har stor påverkan för kommunens förutsättningar och hälleforsbornas vardag. Analysen som ska ge en kortfattad bild av nuläget och utvecklingstendenserna baseras på uppgifter och rapporter från främst Sveriges Kommuner och Regioner (SKR).

Sveriges kommuner

Resultat

Svensk ekonomi bedöms vara i lågkonjunktur 2023–2025. Botten på lågkonjunkturen nås 2024. Därefter sker en återhämtning av konjunkturen.

Resultaten fortsätter att falla i kommunerna enligt SKR:s ekonomirapport från maj 2024. Trots att resultatet 2023 blev relativt starkt hade 69 kommuner underskott. Överskottet uppgick till 25 miljarder kronor, vilket motsvarar 3,5 procent av skatter och generella statsbidrag. En återhämtning på börsen under året resulterade i orealiserade vinster på finansiella placeringar, samtidigt som intäkter från exploateringar var relativt höga. I slutet av 2023 visade prognoserna betydligt högre skatteintäkter än budgeterat. Det finns ett samband mellan kommunstorlek och resultat där många kommuner med färre än 10 000 invånare hade underskott medan endast ett fåtal större kommuner hade underskott. Ingen kommun med fler än 40 000 invånare har haft underskott mer än två av de senaste tio åren. De senaste åren har det också varit vanligare att kommuner med högre skattesats haft negativa resultat.

Trots det samlade överskottet hade många kommuner underskott i verksamheterna 2023. Överskotten på sista raden beror främst på att skatteunderlaget förbättrades under 2023 samt att många kommuner hade rea- och exploateringsintäkter och ett positivt finansnetto. Kostnadsutvecklingen var restriktiv och många gjorde neddragningar, ändå hade hälften underskott inom individ- och familjeomsorg (IFO) och äldreomsorg. Inom IFO bromsar kostnadsminskningen för ekonomiskt bistånd in samtidigt som kostnaderna för barn och unga ökar och inom äldreomsorgen var kostnaderna för bemanning höga i flera kommuner då det är svårt att hitta personal med rätt kompetens.

Var fjärde kommun budgeterar med underskott och ytterligare 24 kommuner med nollresultat. I sju av tio kommuner kompenserades verksamheterna inte fullt ut för pris- och löneökningar i budget 2024, vilket innebär effektiviserings- eller besparingskrav på verksamheten. Fyra av tio kommuner minskar fastighetsunderhållet. Två av tre kommuner har riktade besparingskrav på vissa verksamheter, där en tredjedel pekar ut såväl pedagogiska verksamheter som äldreomsorg. SKR:s bedömning är att kommunernas resultat blir 2 miljarder.

Inför 2025 beräknas överskottet öka rejält. De ljusare ekonomiska förutsättningarna för 2025 hänger till stor del ihop med minskade pensionskostnader till följd av lägre inflation. Kommunernas kostnader för tjänstepensionerna, inklusive finansiella kostnader, minskar med 25 miljarder kronor 2025. Kostnaderna minskar med ytterligare 7 miljarder kronor 2026 för att sedan återigen öka 5 miljarder kronor 2027. En viss återhämtning av konjunkturen ger en relativt bra skatteunderlagsutveckling 2025, vilket också hjälper upp resultatet.

Riktade statsbidrag

Kortsiktiga riktade bidrag stör möjligheterna till lokal styrning, driver upp kostnadsnivån och skapar administration. Statsbidragen till kommuner och regioner uppgick år 2023 totalt till 295 miljarder kronor. Generella statsbidrag utgjorde ca 60 procent av dessa, de riktade statsbidragen motsvarade nära 30 procent och resterande var läkemedelsbidraget till regionerna. Skatteintäkterna uppgick samma år sammantaget till nära 900 miljarder kronor. Det innebär att statsbidragens omfattning och utveckling har en stor betydelse för finansieringen och planeringen av skola, vård och omsorg. Under 2022 fanns det sammanlagt 182 riktade statsbidrag som gick till kommuner och/eller regioner. I ett längre perspektiv har de riktade statsbidragen ökat i både antal och omfattning.

Arbetsmarknad

Den sysselsättningsnedgång som hittills har skett domineras av arbetslöshetsperioder med varaktighet upp till ett år enligt Arbetsförmedlingen (AF). Prognosen utgår ifrån en vändpunkt i år, där efterfrågan på arbetskraft åter börjar stiga. Den strukturella arbetslösheten ska därför knappast behöva stiga i och med denna lågkonjunktur. Till största del ser vi uppgången i andelen arbetslösa 2023–2025 som cyklisk. Att nedgången i andelen arbetslösa 2025–2027 ändå blir utdragen bottnar i flera faktorer. En viktig sådan är att personalbehoven hålls tillbaka av en antagen återhämtning för produktiviteten. Att medelarbetstiden stiger och återgår till vad som gällde åren före pandemin är en annan. Ekonomirapporten, maj 2024 25 Likaså antas arbetskraftsdeltagandet 2027 nå lika högt som 2023, vilket begränsar nedgången i andelen arbetslösa när sysselsättningen stiger.

Befolkningsutveckling

Befolkningsutvecklingen påverkar kommuners och regioners planering på många sätt. En bra befolkningsprognos är A och O för att planera sin verksamhet och sina investeringar framåt. Den förändrade befolkningsutvecklingen kommer att vara utmanande framåt för kommuner och regioner. Omflyttning av resurser kommer att krävas. Framförallt är det i de yngre åldersgrupperna som befolkningen minskar i prognoserna framåt

Många kommuner är vana vid att antalet barn och unga successivt ökat och ersättningssystemet inom förskola och skola bygger på full skolpeng för varje tillkommande elev. Detta trots att marginalkostnaden ofta är lägre än skolpengen. Det scenario som SKR nu ser är det omvända. För varje barn en förskola eller skola tappar försvinner också en hel skolpeng. Det kan vara svårt att då bibehålla kvaliteten och grupperna eller klasserna oförändrade. SKR förutspår att det under kommande år kommer att ske nedläggningar av både kommunala och fristående skolor och förskolor.

Framskrivningarna för de äldsta åldersgrupperna har inte skiljt sig nämnvärt jämfört med utfallet. Antal personer över 80 år förväntades öka i alla kommungrupper, vilket också skett. Utvecklingen av befolkning 80 år och äldre har relativt varit störst i pendlingskommuner nära storstad där denna åldersgrupp ökat med 45 procent sedan 2014. Storstäderna har haft den lägsta ökningen, 9 procent. Om kommunerna ska kunna finansiera detta på sikt måste resurser flyttas från förskola och skola till äldreomsorgen. Ett dilemma är att när en befolkningsgrupp minskar i antal tenderar kostnaderna per invånare i gruppen öka. Det beror på att det tar tid att ställa om och minska de fasta kostnaderna.

Investeringar

Kommunernas investeringsbudget för 2024 visar på fortsatt ökade utgifter om sammantaget nära 110 miljarder kronor. De två senaste åren har genomförandegraden av budgeterade investeringar varit hög, nära 90 procent. I vår bedömning för kommande år antas en fortsatt hög genomförandegrad, där cirka 85 procent av det budgeterade utrymmet används. Ökade byggpriser kan dock innebära färre objekt. Även i de kommunala bolagen görs stora investeringar, främst i bostadsbolag men också i bolag inom kapitalintensiva verksamheter som energi och hamnar. De kommunala bolagens investeringar består till 57 procent av fastigheter och bostäder. Den kraftiga prisutvecklingen på råvaror och byggmaterial samt ökade finansieringskostnader har lett till en tydlig inbromsning i byggandet. Självfinansieringsgraden av investeringar har i genomsnitt varit 76 procent under de senaste tio åren.

År 2023 ökade de långfristiga skulderna i kommunerna med nära 60 miljarder till nära 520 miljarder kronor. En förklaring till ökningen av dessa skulder är att fler kommuner går över till att redovisa finansiell leasing i balansräkningen. Redovisningsmässigt minskar verksamhetens kostnader (hyran ses nu istället som amorteringar och ränta) och avskrivningarna ökar tillsammans med de finansiella kostnaderna. Totalt har de långfristiga skulderna ökat med nära 200 miljarder kronor i kommunerna de senaste fem åren. Finansiell leasing motsvarar knappt 20 procent av ökningen. Utlåningen till kommunala bolag har också fortsatt att öka. Lånen till kommunägda bolag ökade med nära 25 miljarder kronor 2023, där lånen till bostadsföretag stod för en tredjedel av ökningen. Sammantaget har låneskulden11 ökat i kommunerna från att motsvara 45 procent av skatter och generella statsbidrag

år 2014 till närmare 80 procent år 2023. Inkluderas de kommunala bolagen är SKR:s bedömning att låneskulden motsvarar 113 procent av skatter och generella bidrag år 2023.

Hällefors

Resultat

De prognoser som SKR avlämnar avseende skatter och statsbidrag förändrar sig flera gånger under ett år och förutsättningarna som gällde vid fastställande av budget kan vara helt förändrade när budgetåret inleds, både i positiv och negativ riktning. Detta ställer allt större krav på kommunen, att ha en god beredskap för att möta svängningar utan att behöva förändra abrupt i verksamheterna under pågående budgetår.

Eftersom befolkningssammansättningen och behoven förändras över tid är den stora utmaningen för Hällefors att med framförhållning omfördela de ekonomiska resurserna till de verksamheter där de gör störst nytta för Hälleforsborna. Kommunen har goda förutsättningar att möta dessa utmaningar genom en stark kostnadskontroll men ett litet orosmoln finns när det gäller utvecklingen av antalet invånare och hur kommunen kan komma att påverkas av de antalet nyanlända som etablerat eller kan komma att etablera sig i kommunen.

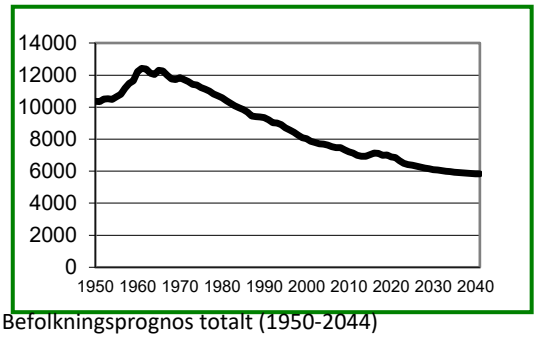
Befolkningsprognos

Befolkningsutvecklingen har en avgörande betydelse för kommuns framtid. Hällefors kommun uppvisar en befolkningsminskning som leder till minskade intäkter som kan göra det svårare att ha en hög samhällsservice. Denna utveckling gör det viktigt för kommunen att se till att vara en attraktiv kommun som har kvaliteter som gör att människor vill flytta hit och att medborgarna som bor här trivs och vill bo kvar. Det som kan påverka bedömningen av vad som är en attraktiv kommun är bland annat goda kommunikationer, attraktiva miljöer, en skola med hög måluppfyllelse, god äldreomsorg och goda förutsättningar för företag att skapa arbetstillfällen.

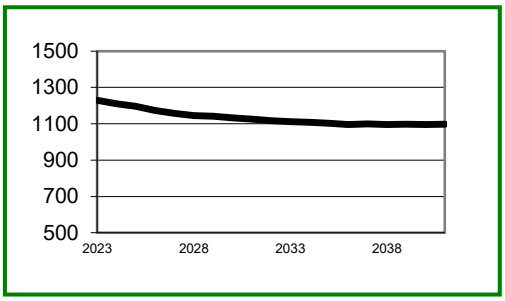
	2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-06*
Befolkning	6896	6849	6656	6495	6389
Födelseöverskott	-60	-49	-56	-61	-16
Flyttnetto	-54	-2	-134	-90	-93
Övriga justeringar	-3	4	-3	-10	3
Förändring totalt	-117	-47	-193	-161	-161
Antal födda	53	72	50	34	23

Hällefors kommun har minskat sin befolkning med 161 personer under första halvåret 2024, vilket motsvarar 2,5 procent. Minskningen beror dels på flyttnettot, d v s att fler personer flyttar ut från kommunen mot den befolkning som flyttat in. Det negativa flyttnettot uppgick totalt till -93 personer vid juni månads slut. Dels beror det på det negativa födelseöverskottet som uppgår till -16 personer. Totalt har det födds 23 barn i kommunen under första halvåret. Totalt har det flyttat in 123 personer till kommunen där inflyttning skett från övriga delar i Sverige med 73 personer. Det har flyttat ut totalt 216 personer där 137 flyttat till övriga kommuner i Sverige och inte det egna länet. Region Örebro län som helhet har minskat sin befolkning med 503 personer och beror på utflyttning från regionen.

Antalet invånare är en faktor som påverkar kommunens skatteintäkter och därmed de totala intäkterna i kommunen. Framtagna prognoser till år 2044 visar på en fortsatt befolkningsminskning för kommunen. I prognosen framgår att kommunens befolkning beräknas minska med drygt 10 procent fram till år 2044, vilket är en sämre utveckling än föregående årsprognos. Enligt framtagna prognoser beräknas kommunen befolkning uppgå till 5797 invånare i slutet av år 2044.

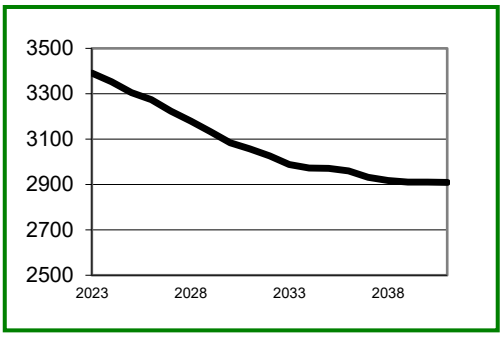


Befolkningsprognos totalt (1950-2044)

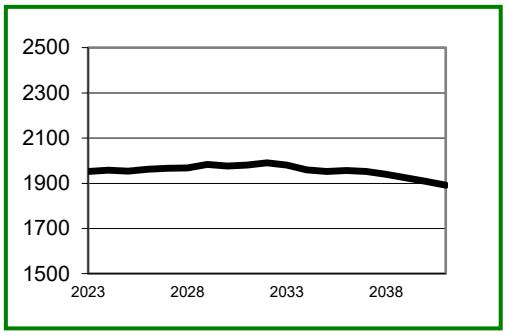


Befolkningsprognos 0-18 år (2023-2044)

Den åldersmässiga sammansättningen visar att kommunen kommer att ha en ökande andel äldre och en jämn och stabil nivå gällande lägre åldrarna de kommande åren medan andelen i arbetsför ålder fortsätter att minska. Färre personer kommer därmed att behöva försörja fler. Kommunen kommer fortsätta att arbeta för att underlätta för nya invånare att komma i sysselsättning. Kommunen kan konstatera att antalet äldre äldre, d v s över 80 år, prognostiseras att öka med 13,7 procent fram till år 2044 i förhållande till år 2023, vilket motsvarar 85 invånare och är i nivå med tidigare årsprognos. Idag har kommunen 94 vård och omsorgsplatser inklusive korttidsplatser.



Befolkningsprognos 19-65 år (2023-2044)



Befolkningsprognos 65 år och äldre (2023-2044)

Kultur och fritid

Med ambitionen att etablera Hällefors som en betydande kommun i Bergslagsregionen utgör kultur, idrott och fritidslivet en viktig resurs och självklar framgångsfaktor för hållbar utveckling i kommunen.

Badhuset har blivit en ny och attraktiv mötesplats i kommunen. I badhuset har det förutom den ordinarie verksamheten med skolans simundervisning och allmänhetens bad bjudits på ex lovverksamhet, seniorvecka, föreläsning och mattcurling. Såväl cafeteriaytan i samverkan med Hällefors Ishockeyklubb som rörelserummet har bidragit till en flexibel anläggning. Satsningen på nyrekrytering av personal samt fortbildning har bidragit till en attraktiv arbetsplats med omväxlande arbetsuppgifter och ett större utbud av aktiviteter. Jobbet fortsätter med att utveckla en mötesplats för alla med hög service och som är välkomnande, öppen och ändamålsenlig.

Tillkomsten av konstgräsplanen och utvecklingen av bowlinghallen är två andra mötesplatser som blivit attraktiva ”häng” för barn- och unga respektive kommunens seniorer. Båda anläggningarna tillför en aktiv och social fritid i kommunen som tillsammans med besökarna kan utvecklas vidare.

Satsningen på biblioteket kompletterar kommunens mötesplatser inom kultur och fritid med en central kulturell mötesplats. I senaste medborgarundersökningen kan kommunen se många nöjda biblioteksbesökare bland annat i utbudet av ljudböcker. Tack vare arbetet med att utöka bibliotekssamarbetet Bergslagsbibblan, från nuvarande fyra till nio deltagande folkbibliotek, stärks samarbetet och målet är att kunna fortsätta utveckla biblioteksservicen till invånarna. Ett ytterligare led i att öka tillgängligheten i framtiden är ett ”meröppet” bibliotek.

Att arbeta läsfrämjande för barn- och ungdomars fritidsläsning är folkbibliotekets ansvar. Det är ett långsiktigt arbete där arbetet pågår med att hitta sätt för att nå ut till barn och ungdomar samt vuxna i barnens närhet som främjar läsning och boklån. En viktig del i framtida rekrytering är biblioteksspersonal med kompetens för sådant arbete.

Under höstlov, sportlov och framförallt det långa sommarlov erbjuds aktiviteter, i samverkan med andra aktörer som exempelvis föreningslivet, är prioriterat i kommunens aktivitetsplan.

Delaktighet är en grundförutsättning för bra samverkan och det sker i form av föreningsråd, biblioteksråd men också andra möten som exempelvis föreningsaktiviteter, föreningsbesök och enskilda föreningsmöten. Men kan också vara olika ”nätverk” där man samlar erfarenheter och samverkar utifrån ett särskilt arrangemang eller en plats.

Genom att säkerställa och omvärldsspana vad gäller olika typer av föreningsstöd som föreningsbidrag, ”nolltaxan” och ändamålsenliga lokaler och anläggningar för det ideella föreningslivet så främjar det ett varierat och aktivt föreningsliv med arrangemang, tävlingar, motion och många intressanta platser att besöka, inte minst vad gäller friluftslivet.

Pedagogisk verksamhet

I Hällefors har barn- och elevantalet börjat sjunka i samma takt som innan migrationskrisen. Hällefors kommun tog ett stort ansvar i mottagande av individer med migrationserfarenheter och fortfarande har en stor andel av barnen och eleverna i förskolan och skolan har annat modersmål och rätt till modersmålsundervisning och studiehandledning. Många barn i Hällefors kommun växer upp i resurssvaga familjer och antalet elever i behov av särskilt stöd och anpassningar har ökat under de senaste åren.

Antalet elever i anpassade skolformer har liksom i riket i övrigt ökat markant i kommunen. En ny organisation för anpassad grundskola har skapats.

Allt ovanstående påverkar verksamheten och eleverna och ställer även framledes stora krav på skolans kompensatoriska uppdrag. Kompensatoriska uppdrag är exempelvis fortsatta satsningar på läxläsning, lovskola, NPF-anpassningar, styrda rastaktiviteter, lunch som lektion och i kulturskolan. Trygghet och studiero skapar bättre förutsättningar för ökad måluppfyllelse.

Pihlskolan är i stort behov av renovering, skolan är väldigt sliten. En planering för renoveringen pågår. I strategin ingår således att även fortsättningsvis ha en egen gymnasieskola.

Den digitaliserade världen vi lever i ställer stora krav på verksamheten att köpa in utrustning, uppdatera programvaror och kompetensutbilda personal.

Nya författningar och förändringar i elevantal och struktur ska hanteras, och arbete med att öka andelen behörig personal ska fortsätta.

Vård och omsorg

Vård och omsorg står inför flera utmaningar den närmaste framtiden. Den demografiska utvecklingen i landet och i länet innebär att fler individer kommer att behöva vård inom regionen. Detta leder till att mer och mer avancerad vård långsamt förskjuts mot kommunerna. Hällefors kommuns geografiska läge, med långa avstånd till avancerad sjukvård gör kommunen särskilt utsatt i denna fråga. Tillgången på hälso- och sjukvårdskompetens och kompetensförsörjningsfrågor i allmänhet är utmaningar i kommunen som behöver mötas med ökad möjlighet till kompetensutveckling internt men sannolikt också en förstärkt hemsjukvård i kommunen. Kommunen behöver verka för att sjukvården ska vara likvärdig i länet och samtidigt möta upp de förväntningar och behov som finns hos medborgarna i kommunen.

Ett sätt att möta utvecklingen är att öka digitaliseringstakten i kommunen för att på så sätt kunna nyttja resurser mer optimalt. Den första stora digitaliseringsvågen inom kommunal vård- och omsorg har passerat och omsorgen har arbetat med frågan i olika sammanhang med varierande utfall. Kommunförvaltningen behöver genomföra nyttoanalyser kring ytterligare digitalisering och därefter planera och genomföra de ytterligare digitaliseringar som bedöms vara till gagn för medborgare och förvaltning.

Med en oroligare omvärld där beroendet av digital teknik är stor behöver omsorgen även prioritera kontinuitetshanteringsplaner, arbeta med krisberedskap och verka för robusta verksamheter. Arbetet har redan påbörjats i kommunförvaltningen men kommer vara nödvändigt att fortsätta prioritera.

Omsorgen har också identifierat en viss begreppsförvirring och otydlighet vad gäller boendeformer för äldre i kommunen. Omsorgen har påbörjat ett arbete gemensamt med den kommunala allmännyttan där ansvarsfrågor ska förtydligas och en gemensam strategi för goda boendeförhållanden för äldre i kommunen ska utvecklas och genomföras. Grunden är att kommunförvaltningen genom omsorgen skall ansvara för vård och omsorg och att fastighetsägare ska ansvara för fastighetsförvaltning, parkförvaltning och service inom ramen för sina bostäder för äldre. Att utveckla en samsyn kring definitioner, strategi och ansvar bedöms vara grunden för ett gemensamt utvecklingsarbete som syftar till trygga och goda boendeförhållanden för äldre i kommunen.

Näringsliv och besöksnäring

Hällefors kommun är starkt beroende av alla företag, stora som små som bedriver verksamhet i kommunen. Att företagen är konkurrenskraftiga och har möjlighet att utvecklas och växa är en förutsättning för kommunens välstånd idag och i framtiden. Inriktningen för kommunens näringslivsarbete är skapa goda förutsättningar för att driva, utveckla och etablera företag i Hällefors kommun och härigenom skapa ett bra företagsklimat som ger förutsättningar för hållbar tillväxt.

Kommunen bjuder årligen in till ett antal mötesplatser för företag, som till exempel företagsfrukostar, men även företagsbesök och individuella möten med näringsidkare sker kontinuerligt. En levande dialog mellan företagare, politiker och tjänstemän är en förutsättning för utveckling av kommunens näringsliv. Frågor som alltid är aktuella i dialogen med företagen är kompetensförsörjning, infrastruktur, tillstånd och tillsyn samt förutsättningar för att driva verksamhet i kommunen.

Kommunen försöker kontinuerlig att uppmärksamma och kommunicera exempel på framgång hos företagare och även positiva samarrangemang mellan näringslivet, ideella organisationer, politiker och tjänstepersoner lyfts fram.

Hällefors kommun ska se till att göra det så enkelt som möjligt för företagare att snabbt kunna bygga ut sin verksamhet eller för nya företagsetableringar att starta. Bland annat genom att verka för att det finns färdigplanerad och attraktiv byggklar mark och tillgängliga lokaler. Det är också viktigt att det finns tillgång till attraktiva bostäder, varför en nära samverkan med det kommunala bostadsbolaget och andra fastighetsägare är viktigt.

Infrastruktur är en nyckelfaktor för ett framgångsrikt näringslivsarbete. Säkra vägar, bättre och effektivare transporter och bättre pendlingsmöjligheter underlättar för såväl nya som etablerade företag.

Hällefors kommun har ett näringslivsråd som ska fungera som en strategisk plattform för att driva gemensamma samhällsutvecklingsfrågor med syfte att bidra till en ökad attraktivitet och tillväxt. Tidigare bestod näringslivsrådet av fasta representanter, som representerade hela näringslivet men är nu öppnat för fler företag att vara med och driva frågorna framåt. Numera består rådet av olika bransch- eller tematräffar, där kommunen bjuder in tematiskt och brett och möter företagen som berörs av de olika tematiska frågeställningarna. Medlemskapet i rådet blir således mer dynamiskt.

Hällefors kommun deltar aktivt och är drivande i en samlad regional näringslivsutveckling. Hällefors tillsammans med länets andra 11 kommuner har ingått ett partnerskap i Business Region Örebro (BRO). Inom BRO bedrivs ett gemensamt arbete för att resurseffektivisera och tillsammans hantera de frågor som varje kommun i länet har gemensamt med syfte att utveckla näringslivets förutsättningar i hela länet. Verksamheten är fokuserad på tre samverkansområden: Investering och etablering, Näringslivsservice och Marknadsföring & Talangattraktion.

Nyföretagarcentrum Bergslagen ger kostnadsfri rådgivning gällande affärsidé, budget och marknadsplaner för den som vill starta eget företag. Rådgivningen syftar till att de företag som startas också blir livskraftiga företag.

Företag inom besöksnäringen erbjuds samma stöd som hjälp som övriga företag i kommunen. Lokalt arbetar kommunen med att utveckla mötesplatser och besöksmål samt arrangera aktiviteter för att underlätta samarbeten mellan besöksnäringsaktörer.

Utöver dessa stöttar kommunen med insatser som sker i samarbete inom Bergslagen, bland annat genom marknadsföringsinsatser i syfte att attrahera nya besökare men även få invånare att upptäcka och ta del av det som erbjuds lokalt. Besöksnäringsaktörer erbjuds även att ta del av kompetenshöjande insatser som ingår i Region Örebro läns besöksnäringssamarbete (Regional TurismUtveckling RTU), som samarbetar vad gäller företagens matchning mot internationella researrangörer, kompetenshöjande insatser till företag och statistik. Samarbetet sker utifrån besöksnäringsföretagens behov och målet med samverkan är en ökad samsyn och kommunikation för att bli en attraktivare region.

Arbetsmarknad

Den öppna arbetslösheten i kommunen har ökat med 2 personer sedan årsskiftet 2023/2024. Samtidigt har antalet personer som är sökande i program med aktivitetsstöd minskat med 27 personer. Exempel på aktivitetsstöd är arbetsmarknadsutbildning, arbetspraktik, arbetsträning samt jobbgaranti för ungdomar.

	2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-07*
Öppet arbetslösa	162	148	97	99	101
Aktivitetsstöd	262	187	136	123	96
Summa	424	335	233	222	197

Den öppna arbetslösheten har under perioden år 2024 ökat för kvinnorna och minskat för männen. I riket var totalt andelen öppet arbetslösa 3,6 procent, och för länet är siffran 3,5 procent. Det innebär att kommunen har en högre arbetslöshet än både riket och länet. Andelen som har arbete med olika former av stöd under perioden har minskat för både kvinnorna och männen.

	2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-07*
Öppet arbetslösa	**5,2%**	**5,0%**	**3,5%**	**3,6%**	**3,7%**
kvinnor	4,6%	4,0%	3,6%	2,6%	3,3%
män	5,6%	5,8%	3,4%	4,4%	4,0%
Med stödform	**8,4%**	**6,3%**	**4,8%**	**4,5%**	**3,5%**
kvinnor	7,8%	5,5%	4,3%	4,5%	3,7%
män	8,8%	7,0%	5,3%	4,4%	3,4%

Antal sökande som har arbete med stöd uppgår till 56 stycken och det har därmed minskat med stycken sedan årsskiftet 2023/2024. Den största gruppen är de personer med funktionsnedsättning som erhåller särskilda insatser med nedsatt arbetsförmåga som uppgår till 52 personer, där lönebidrag är störst stöd. Antalet arbetssökande som har förhinder att ta ett arbete uppgår till 41 stycken, vilket är en

ökning med 13,9 procent. När det gäller stödet nystartsjobb uppgår antalet personer till 15 stycken och innebär ingen förändring sedan årsskiftet 2023/2024.

Ungdomar 18-24 år

Kommunens öppna arbetslöshet inom åldersintervallet 18 till 24 år uppgick till 2,9 procent, vilket är en minskning med 1,9 procentenheter i jämförelse mot föregående år. Riket och länet uppvisade 4,3 procent respektive 4,2 procent. Det innebar att kommunen har 1,3 procentenheter lägre öppen ungdomsarbetslöshet i förhållande till länet. I förhållande till årsskiftet 2023/2024 hade den öppna arbetslösheten för ungdomar ökat med 0,4 procentenheter i riket.

Ungdomar 18-24 år	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-07*
Öppet arbetslösa	**5,8%**	**5,3%**	**5,2%**	**4,8%**	**2,9%**
kvinnor	4,4%	-	-	-	-
män	6,8%	6,7%	7,1%	6,9%	4,4%
Med stödform	**10,5%**	**6,9%**	**4,8%**	**4,1%**	**2,2%**
kvinnor	10,1%	8,9%	4,1%	5,9%	-
män	10,8%	5,6%	5,4%	2,9%	-

Av ungdomarna i kommunen var det 4,1 procent som hade arbete med någon form av stöd, vilket innebar att kommunen låg 0,2 procentenheter högre än länet. I förhållande till riket hade kommunen 0,3 procentenheter högre andel av ungdomarna som hade arbete med olika former av stöd, vilket var en fortsatt minskning i förhållande till riket.

Utlandsfödda 16-65 år

Kommunens öppna arbetslöshet inom gruppen utlandsfödda uppgick till 9,4 procent, vilket är en ökning med 1,3 procentenheter i jämförelse med årsskiftet. Riket och länet uppvisade 7,3 procent respektive 7,6 procent. Det innebär att kommunen har 1,8 procentenheter högre öppen arbetslös inom gruppen utländskfödda i förhållande till länet. I jämförelse med riket har kommunen 2,1 procentenheter högre öppet arbetslösa inom gruppen utlandsfödda. Totalt innebär detta att kommunens arbetslöshet inom gruppen utlandsfödda ökat i förhållande till föregående år och är i nivå med året 2020. Kommunen kan konstatera att Hällefors har varit en av kommunerna som tagit emot stor andel nyanlända i riket, vilket är en viktig faktor som påverkar statistiken.

Utlandsfödda 16-64	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-07*
Öppet arbetslösa	**9,7%**	**13,5%**	**9,5%**	**8,1%**	**9,4%**
kvinnor	9,4%	15,3%	11,5%	6,9%	9,7%
män	9,8%	12,1%	7,9%	9,1%	9,1%
Med stödform	**28,1%**	**19,7%**	**15,1%**	**13,6%**	**10,2%**
kvinnor	29,0%	17,3%	13,6%	17,6%	11,8%
män	27,4%	21,5%	16,2%	10,4%	8,8%

Av de utlandsfödda kan kommunen konstatera att den öppna arbetslösheten för kvinnorna har ökat och medan männens är oförändrat.

Invånare 16-65 år med eftergymnasial utbildningsnivå

Kommunens öppna arbetslöshet inom gruppen invånare med eftergymnasial utbildningsnivå uppgick till 20 personer, vilket är var ökning med 4 personer mot årsskiftet 2023/2024. Samtidigt hade antalet invånare med någon typ av stödform minskat med totalt 5 personer.

	2020	2021	2022	2023	2024-07
Öppet arbetslösa	27	20	6	16	20
Aktivitetsstöd	34	29	22	24	19
Summa	61	49	28	40	39

Invånare 16-65 år med gymnasial utbildningsnivå

Kommunens öppna arbetslöshet inom gruppen invånare med gymnasial utbildningsnivå uppgick till 37 personer, vilket är en minskning mot årsskiftet 2023/2024. Antalet personer som har någon typ av stödform hade minskat med 9 personer.

	2020	2021	2022	2023	2024-07
Öppet arbetslösa	78	55	47	47	37
Aktivitetsstöd	88	72	54	42	33
Summa	166	127	101	89	70

Kommunen räknar med att fortsätta satsa på vuxenutbildning samt de arbetsmarknadsåtgärder som kommer att erbjudas för att möta upp den arbetslöshet som finns. Det är också viktigt att möta upp arbetslösheten utifrån en långsiktighet vad gäller utvecklingen av kommunens ekonomiska bistånd. Fokus kommer fortsättningsvis att ligga i arbetet mot att öka de individuella planerna för varje brukare med matchning och uppföljning mot såväl externa huvudmän, vuxenutbildning som att öka andelen praktikplatser inom kommunal verksamhet. Fortsätta och utvecklade metoder och arbetssätt inom kommunen arbetsmarkandsarbete kommer att vara viktigt.

Infrastruktur

De senaste åren har ett par stora infrastrukturprojekt, finansierade av Trafikverket, genomförts i Hällefors kommun – förbifart Hjulsjö och gång- och cykelbana mellan Hällefors och Grythyttan. Arbetet med åtgärdsvalsstudie för Länsväg 63 pågår under ledning av Trafikverket. Region Värmland och Region Örebro har tillsammans med Trafikverket identifierat riksväg 63 som ett viktigt regionalt stråk för person- och godstrafik. Regionerna har i sina länsplaner beslutat att upprätta en stråkstudie för riksväg 63. Studien ska klargöra möjliga åtgärder enligt fyrstegsprincipen och utgöra beslutsunderlag för val av, och prioritering av åtgärder. Stråkstudierna ska vara trafikslagsövergripande och ingå i regionens utvecklingsarbete mot ett transportsystem som understödjer en hållbar regional tillväxt. Det övergripande syfte med Stråkstudie Väg 63 är att sammanställa transportbehovet för den aktuella vägsträckan avseende förekommande trafikslag och trafikantgrupper samt fastställa vägens funktion och målstandard. Utifrån denna målstandard ska sedan utredningen föreslå olika åtgärder dels för utförande under innevarande planperiod 2010-2021, dels som underlag för beslut inför framtida planer

Även ny Länsplanen för transportinfrastruktur för Örebroregionen är under framtagande. Länsplanen revideras var fjärde år, enligt uppdrag från Sveriges regering. Region Örebro län har påbörjat arbetet med ny uppdaterad länsplan som förväntas antas i början på 2026 och kommer avse planperioden 2026-2037. Kommunerna ger förslag på åtgärder, finns med i dialogen om prioriteringar och får både länsplan och nationell plan på remiss.

Som ett led i att bli en attraktiv kommun för etablering och bosättning arbetar kommunen systematiskt med regeringen mål att på längre sikt bör 98 procent av alla hushåll och företag ha tillgång till bredband med en hastighet om minst 1 Gbit/s, resterande 1,9 procent bör ha tillgång till minst 100 Mbit/s och 0,1 procent bör ha tillgång till minst 30 Mbit/s senast år 2025. Enligt senaste mätningarna har 91,05 procent av kommunens hushåll bredband och 77,61 procent av företagarna. Ser kommunen enbart till tätbebyggt område är motsvarande siffror 99,53 procent respektive 89,67 procent.
Detta medför att målen inte är uppnådda och arbetet med ökad tillgänglighet för både hushåll och företagen fortsätter. Regeringen har tillfört medel inför 2025 för bredbandsutbyggnad som teleoperatörer kan söka, vår uppgift är att vara behjälpliga till dessa att uppnå målen.

Bostadsmarknad
I och med att befolkningsmängden fortsätter sjunka i Hällefors, finns ett fortsatt överskott av lägenheter. Under första halvåret 2024, har de första husen hunnit rivas. I omställningsarbetet har finansieringsplaner samt färdigställande av underlag för upphandlingar av rivning och ombyggnation har genomförts. I kommunen är en del av kommuninvånarna trångbodda och har samtidigt har en ansträngd ekonomi. Hällefors Bostads AB har som kommunalt bostadsbolag ett socialt ansvar och behöver se till att det finns tillräckligt stora lägenheter till en rimlig hyra. Delar av bostadsbeståndet behöver anpassas för att det ska finnas större lägenheter till en rimlig hyra för dessa familjer.

Ungefär 130 lägenheter behöver rivas för att komma i balans. Övriga lägenheter behöver rustas ordentligt, och först ut är Trasten.

Under 2024 har ett arbete påbörjats med att titta på nya möjligheter för nya Nya Björkhaga. Under hösten kommer en referensgrupp sättas samman och en förstudie kommer se på behov och möjligheter för de 26 lägenheterna.

Det finns en viss segregering i bostadsområdena. Detta beaktas i det planeringsarbete som genomförts för ombyggnationer som rivningar och kommer i framtiden kunna främja integration i kommunen.

Kommunens samlade bostadsbestånd är ålderstiget och bolagets styrelse arbetar med tankar hur beståndet kan förnyas. Det planeras för nybyggnationer på två av rivningstomterna. Trots att beståndet måste minskas, saknas det tillgänglighetsanpassade lägenheter som ligger centralt. Nybyggnad på Källvägen med rätt lägenheter skulle kunna få i gång flyttkedjor inom kommunen. Att skapa strandnära boende är ytterligare ett framtidsprojekt. Genom att skapa attraktiva boendemiljöer och olika upplåtelseformer som även attraherar invånare från andra kommuner kan Hällefors kommun locka till inflytt.

Lokalförsörjning
En stor andel av kommunens invånare spenderar mycket tid i kommunala lokaler, allt från förskolor skolor och idrottshallar, till bibliotek och äldreboenden. Lokaler är därför en viktig förutsättning för att kommunen ska kunna fullfölja sitt uppdrag att tillhandahålla allmännyttig service. Kostnader för lokaler är vanligtvis den näst största kostnaden (efter personalkostnader) i kommunala budgetar. Det är därför av stor vikt att lokalerna är ändamålsenliga och att de nyttjas optimalt.

Lokalbehoven styrs av flera parametrar som ligger utanför kommunens direkta kontroll såsom invånarantal och befolkningssammansättning, arbetslöshet, flyttmönster, lagstiftning, politiska beslut och utbud från privata aktörer som utför samhällsservice.

Hällefors kommun tillämpar ett kontinuerligt lokalförsörjningsarbete där en lokalförsörjningsplan som avser de kommande 10 åren revideras årligen. Syftet med planen är att kommunens verksamheter ska ha tillgång till goda och ändamålsenliga lokaler samtidigt som ett överutbud av lokaler undviks, att säkerställa att investeringar och underhållsinsatser koncentreras till de fastigheter som på sikt kommer att behövas, att undvika dyra nödlösningar och att upprätthålla handlingsberedskap vid ändrade förutsättningar som påverkar lokalbehoven.

Enligt den senaste befolkningsprognosen för Hällefors kommun, upprättad av Statistiska centralbyrån, förutspås en befolkningsminskning med totalt 285 personer år 2025-2034. Prognosen för barn- och elevantal i kommunens förskola minskar då antal födda barn legat på låga nivåer några år vilket fick till följd att förskolan Smultronstället avvecklades vid årsskiftet.

Även i grundskolan minskar elevantalet som helhet vilket påverkar klasstorlekar och i några årskurser har antal parallellklasser minskats från tre till två. Däremot ökar antalet elever med särskilda behov vilket också påverkar lokalbehoven då flera av dessa elever har behov av undervisning i mindre grupper. Elevantal i gymnasieskolan varierar inte bara med antal personer i gymnasieålder i kommunen utan också med hur många som väljer att läsa sin gymnasieutbildning i kommunen vilket är svårt att förutse. I samband med förstudie kring renovering/ombyggnad av Pihlskolan kommer en närmare genomlysning av framtida elevantal att ske. Antal äldre personer i kommunen förutspås en relativt stabil utveckling. Inom gruppen 80 år och äldre prognostiseras en knapp ökning medan gruppen 65 år och äldre som helhet bedöms minska marginellt inom planperioden.

Politisk mandatfördelning

Genom fria val ger kommunmedborgarna kommunfullmäktige mandat att utforma den kommunala verksamheten. Kommunfullmäktige har politiskt och ekonomiskt ansvar för all verksamhet och ger styrelser och nämnder i uppdrag att ansvara för att de olika verksamheterna blir utförda enligt fastställda styrdokument och tilldelade anslag. Kommunens mandatfördelning för mandatperioden framgår av tabellen nedan.

År 2023-2026	*Kommunfullmäktige*
Socialdemokraterna	9
Moderaterna	8
Sverigedemokraterna	5
Vänsterpartiet	4
Centerpartiet	3
Grythyttelistan	2
Totalt	31

Under kommunfullmäktige finns en fast beredning, valberedningen. Kommunfullmäktige har också möjligheten att inrätta tillfälliga beredningar med tidsbegränsade uppdrag, men någon sådan har under delåret hittills inte tillsatts. Den egna nämndorganisationen består av kommunstyrelsen, myndighetsnämnden för skola och omsorg, som handlägger individärenden, samt valnämnden. Därutöver ingår Hällefors kommun i Bergslagens överförmyndarnämnd med säte i Ljusnarsberg, Tekniska nämnden med säte i Lindesberg, Bygg- och miljönämnden med säte i Lindesberg samt kommunalförbundet Bergslagens räddningstjänst.

Under kommunstyrelsen finns två utskott: välfärdsutskottet och allmänna utskottet. Av kommunstyrelsens reglemente framgår att styrelsen har möjlighet att delegera beslutanderätt i ärenden kopplade till utskottens ansvar. I nuvarande reglemente är utskottens uppdrag att bevaka sina respektive ansvarsområden, att bereda ärenden och lämna beslutsförslag till kommunstyrelsen utan eget beslutsmandat.

Välfärdsutskottet har till uppgift att hantera ärenden kopplade till kommunens kärnverksamheter inom utbildning och omsorg, medan allmänna utskottet att hantera kommunövergripande strategiska ärenden.

Personal- och kompetensförsörjning

I Hällefors kommun arbetar cirka 900 medarbetare varav cirka 650 har en tillsvidareanställning. Dessa medarbetare har cirka 150 olika titlar, de största är undersköterska, vårdbiträden, lärare och förskollärare. Medarbetar- och ledaruppdraget utgår från medborgar- och brukarperspektivet. Grunden läggs i förhållningssätt och arbetsformer som utgår från delaktighet, förtroende, öppenhet och respekt för varandras uppgifter.

Hällefors kommun som arbetsgivare står inför stora kompetensutmaningar. Utmaningarna består dels av ökad efterfrågan på välfärdstjänsterna dels på bristen av arbetskraft med rätt kompetens.

Konkurrensen om arbetskraften på hela arbetsmarknaden är stenhård och många branscher efterfrågar personal. Ökningen av sysselsatta i arbetsför ålder ökar inte i samma takt som behoven på arbetsmarknaden. De största personalintensiva kärnverksamheterna i kommunen är skola och förskola, hälso- och sjukvård, socialtjänst och äldreomsorg. Under de kommande tio åren förväntas cirka en tredjedel av de anställda inom Hällefors kommun att avgå med pension. Det är dock osäkert på grund av effekterna av ny riktålder för pension samt nytt kommunalt pensionsavtal.

Hällefors kommun lägger vikt vid att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare som kan attrahera, bibehålla och kompetensutveckla goda medarbetare och chefer. För att säkra kompetensförsörjningen behöver kommunen ha en helhetssyn med både kortsiktiga och långsiktiga åtgärder. Det är viktigt att kunna erbjuda en god fysisk, social och organisatorisk arbetsmiljö, en god löneutveckling och ett klimat som andas samarbete, trygghet, inflytande och delaktighet. En arbetskraftsreserv finns i form av deltidsanställda och äldre medarbetare. Kommunen har beslutat om heltid som norm, om fler arbetar mer och längre minskar rekryteringsbehovet. Andelen medarbetare som fortsätter att arbeta fram till dess de når riktåldern för pension, eller helst ännu längre, behöver öka.

Arbetsplatsen ska spegla samhället i stort. En framgångsfaktor för att lyckas med kompetensförsörjningen är bland annat att införa en heltidsorganisation, sänka sjukfrånvaron, ha en professionell rekryteringsprocess samt bredda rekryteringen. Det är av vikt att ta vara på kompetensen hos personer som invandrat till Sverige samt personer med olika former av funktionsvariationer, och att vara en inkluderande, jämställd organisation.

Hällefors kommun vinner på att utveckla de organisatoriska förutsättningarna för chef- och ledarskap, och att göra det mer attraktivt samt hållbart att vara chef. Att inspirera, leda och fördela arbetet under tider med svårigheter att såväl rekrytera som att hitta personal med rätt kompetens är en utmaning för chefsleden. Chefsförsörjningen bör utgå från att det är möjligt att göra karriär i den egna kommunen och om arbetsmiljön för chefer samtidigt stärks ökar förutsättningarna för ett stabilt och tryggt chef- och ledarskap. En väl fungerande chef och ledare har en avgörande roll för verksamhetsutveckling, nödvändigt förändringsarbete och för att behålla, utveckla samt attrahera personal.

Statliga reformer och beslut

Verksamheterna har kartlagt nya lagar, förordningar och övrigt som kan komma att påverka kommunen under planperioden. Den 15 april 2024 presenterade regeringen sin vårbudget. I vårbudgeten föreslår regeringen inga ytterligare generella medel till kommuner eller regioner, 6 miljarder kronor 2024 för att stärka hälso- och sjukvården samt 0,5 miljarder kronor 2024 för att främja utveckling av skolväsendet.

En parlamentarisk utredning har sett över samtliga delar av utjämningssystemet för kommuner och regioner, inklusive LSS-utjämningen för kommuner. Utredningen har även övervägt om det finns riktade statsbidrag som kan inordnas i det generella statsbidraget. Betänkandet innehåller förslag på förändringar i inkomstutjämningen, kostnadsutjämningen, LSS-utjämningen samt strukturbidraget. Det innehåller också förslag på riktlinjer för riktade statsbidrag samt ett resonemang kring tillväxt kopplat till inkomstutjämning. Förändringen föreslås träda i kraft från och med verksamhetsåret 2026.

För att stärka kommunernas och regionernas arbete med civilt försvar ökades anslaget med 100 miljoner kronor från 2023 som beräknas kvarstå under år 2024 och 2025. Regeringen anser att regionernas arbete med civilt försvar ska intensifieras. Anslaget föreslås öka år 2024 med 200 miljoner kronor avseende att stärka det civila försvaret i socialtjänst och kommunal hälso- och sjukvård. Anslaget beräknas kvarstå även år 2025 med 300 miljoner kronor.

Det tillfälliga statsbidraget till kommuner som har tagit emot många nyanlända i relation till antalet invånare som fördelas till 58 av landets kommuner utgår helt år 2025.

Medel finns fortsättningsvis för att fördela statsbidrag till 39 gles- och landsbygdskommuner. Syftet är att stärka kommunernas förutsättningar att stödja utvecklingen av näringsliv och företagsklimat. Stöd till kommuner med få invånare eller som har särskilda utmaningar på 300 miljoner kronor per år. Stödet ska användas för de ändamål som kommunerna anser bäst gynnar sina invånare. Stödet förmedlas via Tillväxtverket och till 2,4 - 7,4 miljoner per kommun.

Klimatklivet för kommunsektorn, stöd för klimatinvesteringar, beräknas minska med drygt 1 000 miljoner kronor år 2025 från 4 955 miljoner kronor till 3 000 miljoner kronor och därefter minska till 2 500 miljoner kronor år 2026.

Kultur och fritidsområdet

Det statliga utvecklingsbidraget till den kommunala kulturskolan beräknas finnas kvar för åren 2025-2026 med totalt 100 miljoner kronor årligen och innebär en oförändring mot år 2024.

Utbildningsområdet

För att minska antalet riktade statsbidrag på utbildningsområdet har sedan tidigare statsbidraget för mindre barngrupper i förskolan och statsbidraget för kvalitetssäkrande åtgärder inom förskolan, fritidshemmet och annan pedagogisk verksamhet till kommuner som tillämpar maxtaxa förts samman till ett sammanhållet bidrag riktat mot förskolan. Statsbidraget beräknas uppgå till 2 076 miljoner kronor år 2025, vilket innebär en minskning med 800 miljoner kronor. Ersättningen för den frivilliga maxtaxan inom barnomsorgen kan komma att försvinna från och med år 2026 och år 2025 uppgår bidraget till 2 095 miljoner kronor och år 2026 till 1 595 miljoner kronor.

Det så kallade kunskapsbidraget (tidigare Statligt stöd för stärkt likvärdighet och kunskapsutveckling) beräknas bli 7 543 miljoner kronor för 2025. Statsbidraget beräknas att uppgå till 7 563 miljoner kronor år 2026. Från 2020 kan statsbidraget även användas för att ha kvaliteten och stärka likvärdigheten i fritidshemmen. Bidraget kan exempelvis användas till mindre klasser, högre lärartäthet, högre lärarlöner, utökad tid för lärarnas kompetensutveckling, ökad personaltäthet eller kompetensutveckling inom elevhälsan.

Riktade statsbidraget för att anställa fler lärarassistenter i skolan, som infördes år 2019, pågår fram till och med år 2024 med 500 miljoner årligen och inga nya beslut finns att det ska kvarstå år 2025. Riktade statsbidrag vad gäller höjda löner till lärare beräknas kvarstå år 2025 och 2026, vilket innebär en fortsatt nivån på 4 875 miljoner kronor.

Satsningen att öka tillgången till speciallärare för att fler elever ska kunna nå målen för utbildningen kvarstår och beräknas utökas till 800 miljoner kronor år 2025. Enligt regeringen stärker detta rektorers möjlighet att inrätta särskilda undervisningsgrupper och förbättra tillgången till specialpedagogiska insatser.

Möjligheten att inrätta så kallade sociala team beräknas finnas kvar år 2025 med 125 miljoner kronor. Enligt regeringen kan dessa team bidra till trygghet och studiero, öka närvaron för eleverna och förbättra samverkan mellan skolan och socialtjänsten.

Utökningen av bland annat tillgången till läromedel beräknas kvarstå år 2025. Enligt regeringen gynnar läromedel av hög kvalitet som är framtagna i enlighet med läroplanerna både undervisningens kvalitet och minskar lärarnas arbetsbörda. Bidraget beräknas kvarstå i nivån 555 miljoner kronor.

Skapande skola satsningen inklusive förskolan beräknas finnas under år 2025 med en satsning med 176 miljoner kronor.

För att förbättra möjligheterna för fler elever att bli behöriga till gymnasieskolans nationella program eller uppnå en gymnasieexamen finns ett statsbidrag för lovskola och läxhjälp som infördes år 2021. Under år 2025 kalkyleras med ett årligt bidrag med 492 miljoner kronor.

Statligt stöd till regional yrkesinriktad vuxenutbildning kalkyleras bli 3 622 miljoner kronor år 2025 och 3 622 miljoner kronor år 2026. Regeringen bedömer att minskningen inte påverkar den verksamhet som finansieras från anslaget. SKR ser en risk ifall statsbidragen för vuxenutbildningen minskas på långsikt. Komvux är central för att kunna minska långtidsarbetslösheten och bidra till kompetensförsörjningen.

Omsorgsområdet

Den största nationella satsningen någonsin på äldreomsorgen fortsätter. Ett permanent årligt resurstillskott om 4 miljarder kronor finns som fördelas till kommunerna för att skapa ökade förutsättningar att stärka äldreomsorgen.

Riktade statsbidragen för att minska timanställda i äldreomsorgen, öka antalet sjuksköterskor på särskilda boende samt investeringsbidrag till särskilda boende upphör från och med verksamhetsåret 2025.

Äldreomsorgslyftet beräknas uppgå till 1 700 miljoner kronor för verksamhetsåren 2025 och 2026.

Stimulansmedel på 350 miljoner kronor år 2025 till funktionshinderområdet för att öka motivationen att delta i daglig verksamhet samt uppmuntra fler kommuner att införa habiliteringsersättning beräknas kvarstå.

Under 2024 ska förslag till en ny socialtjänstlag presenteras och arbetet påbörjas för omställningen till en långsiktigt hållbar, mer förebyggande och kunskapsbaserad socialtjänst. För denna omställning föreslår regeringen en bemannings- och kompetenssatsning motsvarande 1 200 miljoner kronor 2025 och 2 200 miljoner kronor årligen 2026– 2028. Därutöver föreslår regeringen att 20 miljoner kronor årligen under perioden används för en överenskommelse med SKR för stöd i omställningen. Regeringen satsning på 484 miljoner kronor årligen åren 2025 och 2025 för att subventionera familjehemsplaceringar för kommunerna.

Satsningen på förstärkt föräldraskapsstöd beräknas kvarstå år 2025 och 2026 med en nivå på 400 miljoner.

Verksamhetsstyrning

Vision

Hällefors – En attraktiv kommun

Verksamhetsidé

Vi skapar förutsättningar till utveckling för de som lever och verkar i Hällefors kommun. Vi främjar möten som engagerar och stimulerar till ett öppet och tolerant samhälle som bidrar till ett gott och tryggt liv. En socialt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar utveckling av kommunen är en överordnad målsättning. Samverkan mellan kommunens verksamheter och mellan kommunen och civilsamhället bidrar till genomförandet av Agenda 2030 där vi prioriterar följande globala mål:

3. God hälsa och välbefinnande
4. God utbildning
5. Jämställdhet
8. Anständiga arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt
9. Hållbar industri, innovationer och infrastruktur
10. Minskad ojämlikhet
12. Hållbar konsumtion och produktion
16. Fredliga och inkluderande samhällen.

Genom att verka i riktning emot de strategiska målen når vi en god ekonomisk hushållning i vår verksamhet. För Hällefors kommun innebär god ekonomisk hushållning att *verksamheten bedrivs effektivt, d v s den kommunala servicen ska infria kommuninnevånarnas behov och förväntningar på ett kostnadseffektivt sätt. Våra strategiska mål är*:

Vi är en attraktiv kommun, där invånare och kunder är nöjda med vår verksamhet

- Vi för en öppen och aktiv dialog och ger möjligheter att vara med och påverka
- Vi har en hög tillgänglighet och är tydliga med vad vi kan erbjuda
- Vi ser möjligheter med mångfald

Vi är en hållbar kommun som skapar förutsättningar för en positiv utveckling

- Vi arbetar för ett hållbart samhälle med miljö- och klimatfrågorna i fokus
- Vi verkar för bra infrastruktur och goda kommunikationer
- Vi bidrar tillsammans med andra till ett rikt fritids- och kulturliv
- Vi arbetar för en höjd utbildningsnivå
- Vårt offentliga rum präglas av en attraktiv miljö, där konst och kultur har en självklar plats

Vi är en attraktiv arbetsgivare, där medarbetarna trivs, utvecklas och är stolta över att ge god service

- Vi erbjuder utvecklingsmöjligheter och meningsfulla arbetsuppgifter
- Vi arbetar för medarbetarnas hälsa och trivsel
- Vi skapar förutsättningar för medarbetarnas delaktighet och ansvarstagande

Vi har en hållbar ekonomi, där vi använder våra gemensamma resurser på ett ansvarsfullt och långsiktigt sätt

- Vi för en ansvarsfull politik där ekonomi i balans är överordnad övriga krav
- Vi skapar utrymme för framtida pensionsåtaganden
- Vi finansierar planerat underhåll av tidigare investeringar med egna medel

Verksamhetsmål

Enligt lagen ska kommunen fastställa verksamhetsmässiga mål utifrån god ekonomisk hushållning. Verksamhetsperspektivet tar sikte på kommunens förmåga att bedriva sin verksamhet på ett kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt. God ekonomisk hushållning innebär inte enbart att räkenskaperna går ihop på ett ansvarsfullt sätt. Begreppet innefattar även ett krav på att pengarna används till rätt saker och att de utnyttjas på ett effektivt sätt. Det är här mål och riktlinjer för verksamheten kommer in i bilden.

Verksamhetsmål ska vara uppföljningsbara. De ska rikta sig till medborgarna och till exempel anges i form av servicenivåer och kvalitet. Verksamhetsmål kan också riktas inåt i organisationen och uttryckas i form av produktivitet och effektivitet.

Hällefors kommun har antagit en verksamhets- och ekonomistyrningspolicy med tillhörande riktlinjer där det framgår att kommunfullmäktige ska fastställa övergripande verksamhetsmål kallade inriktningsmål. Inriktningsmålen ska fastställas per mandatperiod och vara kopplade till god ekonomisk hushållning. Inriktningsmålen ska ha ett långsiktigt verksamhetsperspektiv som visar den önskvärda inriktningen och utvecklingen av verksamheter utifrån ett samhällsperspektiv. Inriktningsmålen ska kunna mätas via indikatorer över tid genom att relatera dem till ett eller flera s k resultatmål.

På motsvarande sätt som kommunfullmäktige styr nämnderna via inriktningsmål ska kommunens nämnder och styrelse fastställt verksamhetsmässiga resultatmål för respektive verksamhetsmål. Resultatmålen har ett kortsiktigt verksamhetsperspektiv som visar konkret i vilken utsträckning verksamheter uppnår sin målsättning, omsatt i resultat. Resultatmålen ger en indikation om kommunen är på väg att uppnå inriktningsmålen eller inte.

Inriktningsmål 2023-2026

Inriktningsmål har ett långsiktigt verksamhetsperspektiv som visar den önskvärda inriktningen och utvecklingen av verksamheter utifrån ett samhällsperspektiv. Utifrån ett långsiktigt perspektiv ska kommunen fastställa långsiktiga finansiella mål för att nå målsättningen att förbättra kommunens soliditet. En målsättning att sträva efter är att redovisa en soliditet som uppgår till minst 20 procent, inklusive kommunens totala pensionsåtagande.

Verksamhetsmässiga inriktningsmål 2023-2026

Mål l: Kommunen har en öppen och levande dialog med medborgarna som skapar delaktighet i den lokala demokratin

Indikator l: Valdeltagande i senaste kommunvalet (% nationell statistik)
Indikator 2: Deltagande i genomförda medborgardialoger (egen mätning)
Indikator 3: Deltagande i föreningsrådet (egen mätning)
Indikator 4: Kommuninvånarnas upplevelse av hur lyhörda politikerna är till invånarnas tankar och ideer kring kommunen och dess verksamheter (medborgarundersökningen)
Indikator 5: Kommunen arbetar aktivt med beredskapsfrågor och självförsörjningsgrad (%) och är en aktiv informationskälla till medborgarna i dessa frågor

Mål 2: Kommunen har en väl fungerande välfärd som svarar upp mot invånarnas behov

Indikator 1: Elever i åk 9 behöriga till ett yrkesprogram (lägeskommun nationell statistik)
Indikator 2: Brukarbedömning särskilt boende äldreomsorg (helhetssyn %)
Indikator 3: Brukarbedömning hemtjänst äldreomsorg (helhetssyn %)

Mål 3: I kommunen finns förutsättningar för befintliga och växande företag samt nyetableringar

Indikator 1: Sammanfattande omdöme om kommunens företagsklimat (Svenskt näringsliv)
Indikator 2: Totalt omdöme om kommunens Företagsklimat (Insikts mätning - NKI)
Indikator 3: Nyregistrerade företag i kommunen (antal/1000 invånare nationell statistik)
Indikator 4: Fiberutbyggnad för arbetsställe (% Post och telestyrelsens statistik)
Indikator 5: Invånare 25–64 år med eftergymnasial utbildning (% nationell statistik)

Mål 4: I kommunen finns förutsättningar för en socialt hållbar framtid

Indikator l: Antal hushåll som erhållit ekonomiskt bistånd i 10 månader eller mer (egen mätning)
Indikator 2: Antal Invånare 17-24 år som varken studerar eller arbetar (egen mätning)
Indikator 3: Gymnasieelever med examen eller studiebevis inom 4 år (hemkommun % nationell statistik)
Indikator 4: Kommuninvånarnas upplevelse av trygghet i närområdet (medborgarundersökningen)
Indikator 5: Antal insatser gjorda till föreningar som är till fördel för kommunens barn och ungdomar, folkhälsa samt attraktivitet, i form av ekonomiskt eller administrativt stöd

Mål 5: I kommunen finns förutsättningar för en klimat- och miljömässigt hållbar framtid

Indikator 1: Mängden mat- och restavfall (kg/inv. sammanställning SBB)
Indikator 2: Elförbrukning KWh/m² och år i kommunens lokaler (egen mätning)
Indikator 3: Andelen egenproducerad el KWh/år (egen mätning)
Indikator 4: Andel matsvinn i relation till mängden mat producerad i kommunens måltidsorganisation (% egen mätning)

Mål 6: Kommunen är en attraktiv arbetsgivare och arbetar strategiskt med kompetensförsörjning

Indikator 1: Medarbetarengagemang (HME) totalt kommunen (% egen mätning)
Indikator 2: Sjukfrånvarotid i förhållande till ordinarie arbetstid (% egen mätning)
Indikator 3: Löneläge i relation till jämförbara kommuner och kommunens rekryteringsbehov (SKR samt egen mätning)

Mål 7: Kommunen har byggt vidare på sitt goda namn som måltidskommun

Indikator 1: xxx

Finansiella inriktningsmål 2023-2026

Grunden för en stark välfärd är ordning och reda i kommunens ekonomi. Därför är det av stor vikt att den kommunala ekonomin präglas av överskott i goda tider som kan användas för att minska påfrestningar i lågkonjunkturer. För att varje skattekrona ska användas optimalt är det av vikt att kommunens arbete präglas av öppenhet och tydlighet.

Mål 1: **Hällefors kommuns har ett positivt resultat som över en femårsperiod minst motsvarar 2,0 procent av kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag samma period**

Indikator 1: Resultatandel

	2023	*2024*	*2025*	*2026*	***TOTALT***
Budgeterat resultat	10,8	10,9	10,9	11,1	43,7
Skatteintäker och utjämning	548,3	543,0	546,9	556,4	2 194,6
Resultatandel	**2,0%**	**2,0%**	**2,0%**	**2,0%**	**2,0%**

Mål 2: **Kommunens egna kapital och ansvarsförbindelse för pensionsförpliktelser i förhållande till kommunens totala tillgångar är lägst 25 procent**

Indikator 1: Soliditet, inklusive ansvarsförbindelsen för pensionsförpliktelser

	2023	*2024*	*2025*	*2026*
Eget kapital inkl ansvarsförbindelse	105,0	124,5	141,8	158,6
Summa tillgångar	616,0	697,0	707,5	703,3
Soliditet	**17,0%**	**17,9%**	**20,0%**	**22,6%**

Mål 3: **Kommunens finansiering har finansierats till 100 procent med egna medel**

Indikator 1: Självfinansieringsgrad av investeringar

	2023	*2024*	*2025*	*2026*	***TOTALT***
Medel från löpande verksamheten	37,5	43,1	43,6	44,1	168,3
Nettoinvesteringar	75,8	28,1	28,6	29,1	161,6
Investeringsandel	**49,4%**	**100,0%**	**100,0%**	**100,0%**	**104,1%**

Mål 4: **Kommunens låneskuld är amorterad med minst 60 miljoner kronor**

Indikator 1: Låneskuld

	2023	*2024*	*2025*	*2026*	***TOTALT***
Ingående låneskuld	247,1	263,9	248,9	233,9	
Förändring av låneskuld	16,8	-15,0	-15,0	-15,0	-28,2
Utgående låneskuld	**263,9**	**248,9**	**233,9**	**218,9**	

Resultatmål 2025

Resultatmål har ett kortsiktigt verksamhetsperspektiv som visar konkret i vilken utsträckning verksamheter uppnår sin målsättning, omsatt i resultat. Resultatmålen ger en indikation om kommunen är på väg att uppnå inriktningsmålen eller inte.

Enligt kommunens riktlinjer till verksamhets- och ekonomistyrningspolicyn ska respektive nämnd årligen anta verksamhetsmässiga resultatmål som är i linje med kommunfullmäktiges fastställda inriktningsmål. Dessa mål ska fastställas av kommunfullmäktige för att kunna hanteras och följas upp av revisionen.

Finansiella resultatmål 2025

Kommunen ska enligt lagen fastställa finansiella mål utifrån god ekonomisk hushållning. Det finansiella perspektivet tar sikte på kommunens finansiella ställning och dess utveckling och anger därmed de finansiella förutsättningarna eller ramarna för den verksamhet som kommunen bedriver.

Mål 1: **Resultat i förhållande till kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag är minst 0,25 procent 31 december**

Indikator 1: Resultatandel

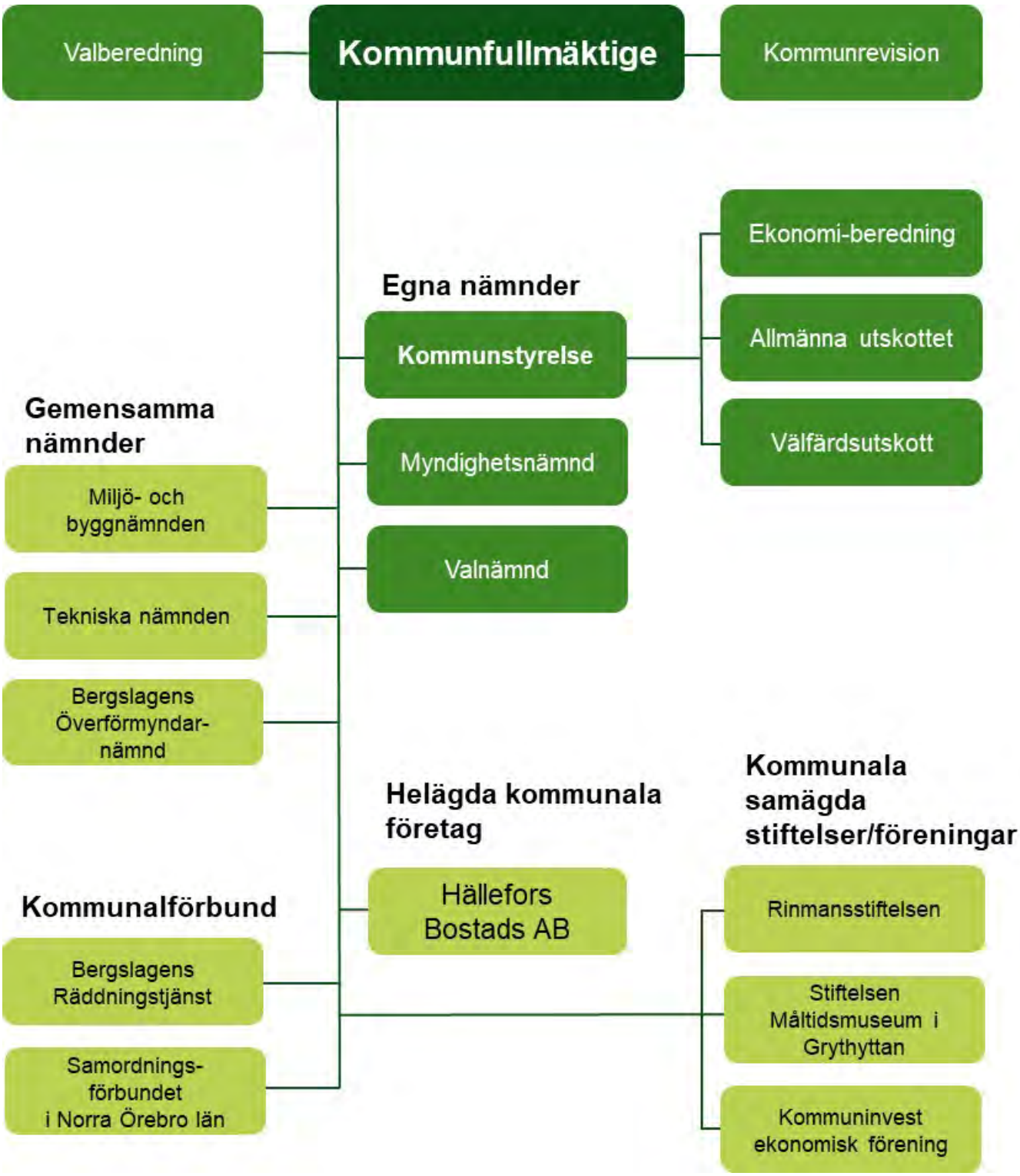
Mål 2: **Verksamhetens nettokostnader i förhållande till kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag är 98,3 procent 31 december**

Indikator 1: Nettokostnadsandel

Mål 3: **Kommunens egna kapital och ansvarsförbindelse för pensionsförpliktelser i förhållande till kommunens totala tillgångar är lägst 15,0 procent 31 december**

Indikator 1: Soliditet, inklusive ansvarsförbindelsen för pensionsförpliktelser

Organisation



Driftsplan 2025-2029

För kommunens nämnder gäller följande ekonomiska grundramar. Budgeten 2025 har ökat med knappt 2 miljoner kronor jämfört med föregående år. Underlaget baseras på prognoser från Sveriges Kommuner och Regioner.

I ramarna ingår förändringar av kapitalkostnader som baseras på de investeringar som fastställts av kommunfullmäktige. Interräntan följer Sverige Kommuner och Regioners rekommendationer och beräknas vara 2,50 procent för verksamhetsåret 2025.

Inom kommunstyrelsens budgetram ingår centrala anslag för lönejusteringar som under verksamhetsåret kommer att justera kommunstyrelsens beslut om fördelning av budgetramen i verksamhetsområden på grund av utfördelning av det centrala anslaget för löneökning. Taxor och avgifter inom kommunstyrelsens ansvarsområde förutsätts vara enligt 2024 års nivå. Pensionsberäkningarna grundas på uppgifter från pensionsförvaltaren Skandia som erhållits i samband med kommunens årsbokslut 2023 och ytterligare information gällande förändring av RIPS-räntan. Inom kommunstyrelsen beräknas riktade statsbidrag vara i stort sett oförändrade utifrån nu kända faktorer.

För att kunna rymma verksamheterna i de förslagna ramarna fordras politiska prioriteringar, effektivisering och införande av nya mindre kostnadskrävande arbetssätt.

Ansvarsområde (tkr)	**2024 budget** (inkl TB)			**2025 plan**		
	Intäkter	**Kostnader**	**Netto**	**Intäkter**	**Kostnader**	**Netto**
Kommunfullmäktige	0	2 151	2 151	0	2 151	2 151
Kommunstyrelse	100 000	635 619	535 619	104 000	641 727	537 727
Myndighetsnämnd	0	265	265	0	265	265
Valnämnd	0	265	265	0	0	0
Verksamhetens nettokostnader	***100 000***	***638 300***	***538 300***	***104 000***	***644 143***	***540 143***

Ansvarsområde (tkr)	2026 plan			2027 plan		
	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto
Kommunfullmäktige	0	2 151	2 151	0	2 151	2 151
Kommunstyrelse	104 000	638 431	534 431	104 000	649 601	545 601
Myndighetsnämnd	0	265	265	0	265	265
Valnämnd	0	350	350	0	0	350
Verksamhetens nettokostnader	***104 000***	***641 197***	***537 197***	***104 000***	***652 017***	***548 367***

Ansvarsområde (tkr)	2028 budget			2029 plan		
	Intäkter	Kostnader	Netto	Intäkter	Kostnader	Netto
Kommunfullmäktige	0	2 151	2 151	0	2 151	2 151
Kommunstyrelse	104 000	661 409	557 409	104 000	716 704	612 704
Myndighetsnämnd	0	265	265	0	265	265
Valnämnd	0	0	0	0	265	265
Verksamhetens nettokostnader	***104 000***	***663 825***	***559 825***	***104 000***	***719 385***	***615 385***

Investeringsplan 2025-2029

Investeringsplanen för perioden omfattar 227,2 miljoner kronor och investeringsbudgeten 2025 uppgår till 60,4 miljoner kronor. Eventuella investeringsbidrag inkluderas inte i planen utan planen är redovisad enligt lagstiftningen som innebär att planen bistår av bruttoutgifter. Eventuella investeringsbidrag som kommunen alltid söker när möjligheten finns följer beslutad komponentavskrivning och därmed minskar varje års avskrivningskostnad. Investeringar i kommunens verksamhetslokaler regleras genom förändrad hyressättning för kommunens verksamheter.

Projekt/ändamål (tkr)	**2024 budget** (inkl TB)	**2025 budget**	**2026 plan**	**2027 plan**	**2028 plan**	**2029 plan**
Kommunstyrelse	41 197	60 048	60 806	46 143	30 552	29 681
Total investeringsvolym	***41 197***	***60 048***	***60 806***	***46 143***	***30 552***	***29 681***

Prioriteringar har genomförts för att inte finansieringsutrymmet ska överskridas enligt planens finansiella målsättningar.

Budgetanalys

Resultat

Kartläggning av budgeterat resultat och dess orsaker. Vilken balans beräknar kommunen ha över sina intäkter och kostnader under året och över tiden? Analysering av investeringar och dess utveckling.

Ekonomiska budgetförutsättningar

- Utdebitering 22,05 kronor.
- Antal invånare i prognos 2025:6423, 2026:6365, 2027:6308, 2028:6249, 2029:6195.
- Skatteunderlaget beräknas enligt SKR:s prognos augusti månad 2024.
- Pensionsberäkningarna grundas på uppgifter från Skandia december månad 2023.
- Ökade lönekostnader budgeteras i en särskild centralt utrymme.
- Internräntan beräknas till 2,50 procent enligt SKR:s rekommendationer.
- PO-påslaget beräknas sänkas enligt SKR:s rekommendationer.
- Taxor och avgifter enligt 2024 års nivå.

Budgeterat resultat

Budgeterade resultat för verksamhetsåret 2025 uppgår till 1,4 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning av det egna kapitalet med 0,6 procent. Kommunens resultat i förhållande till skatteintäkter och generella statsbidrag uppgår till 0,25 procent.

	2025	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Budgeterat resultat (mkr)	1,4	11,2	11,4	11,6	12,7
% av eget kapital vid årets början	0,6	4,6	4,5	4,4	4,6

Under de fem kommande åren beräknas det egna kapitalet öka med 48,2 miljoner kronor, vilket motsvarar en årlig ökningstakt på 3,9 procent.

Förändring av kostnader och intäkter

En förutsättning för en långsiktigt hållbar ekonomi är att nettokostnaderna inte ökar snabbare än de intäkter kommunen får genom skatter, generella statsbidrag och utjämningssystemet.

(mkr)	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Nettokostnader	540,1	537,2	548,0	559,8	615,4
Skatteintäkter och utjämning	549,4	558,1	568,4	578,9	636,3

Under perioden från år 2025 till 2029 beräknas ökningstakten för nettokostnaderna uppgå till 13,9 procent medan för skatteintäkter och generella statsbidrag beräknas ökningstakten uppgå till 15,8 procent.

Nettokostnadsandel

Grundläggande för en god ekonomi är att det finns en balans mellan löpande intäkter och kostnader. Ett sätt att belysa detta förhållande är att analysera hur stor andel de löpande verksamhetskostnaderna tar i anspråk av skatteintäkter och bidrag. Tabellen visar hur stor andel av skatteintäkter och generella statsbidrag som beräknas ianspråktas av verksamhetens nettokostnader och finansnetto. Redovisas en nettokostnadsandel under 100 procent har kommunen en positiv balans mellan löpande kostnader och intäkter. Når kommunen 98 procent eller lägre över en längre tidsperiod brukar detta betraktas som god ekonomisk hushållning då kommunen har en soliditet överstigande 20 procent. Understiger soliditeten 20 procent räknas kommunen ha god ekonomisk hushållning med en nettokostnadsandel med 97 procent eller lägre över en längre tidsperiod.

(%)	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Nettokostnadsandel	**98,3%**	**96,3%**	**96,4%**	**96,7%**	**96,9%**

Av tabellen framgår det att 98,3 procent av intäkterna från skatter och generella statsbidrag beräknas användas till verksamheterna under 2025. Utifrån budgetplanen kan konstateras att nettokostnadsandelen åren 2026 till 2029 uppfyller målet med god ekonomisk hushållning.

Investering och självfinansieringsgrad

Totalt uppgår 2025 års investeringsbudget till 60,0 miljoner kronor. Exkluderas avskrivningar, nedskrivningar och pensionsskuldsförändringen från budgeterade resultat har kommunen 27,5 miljoner kronor kvar av intäkterna från skatter och generella statsbidrag efter att den löpande verksamheten finansierats.

	2025	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Medel från verksamhet (mkr)	27,5	38,7	40,2	40,7	41,8
Nettoinvesteringar (mkr)	60,0	61,7	48,0	32,7	31,8
Självfinansieringsgrad (%)	**45,8%**	**62,7%**	**83,8%**	**100,0%**	**100,0%**

Redovisas ett värde på 100 procent eller mer innebär det att kommunen kunde skattefinansiera samtliga investeringar som genomförs under året. Detta stärker kommunens finansiella handlingsutrymme. Allt över 100 procent kan användas till att amortera av kommunens skulder och/eller stärka likviditeten. Under femårsperioden räknar kommunen med att 80,6 procent av investeringarna finansieras med medel från verksamheten.

Kapacitet

Kapacitet eller långsiktig betalningsberedskap redovisar vilken finansiell motståndskraft kommunen har på lång sikt. Ju starkare kapacitet, desto mindre känslig är kommunen för kommande lågkonjunkturer.

Soliditet

Vid en analys av kommunens kapacitet är soliditeten ett centralt begrepp. Nyckeltalet visar hur stor del av tillgångsmassan som finansierats med egna medel. Årets resultatutveckling visar om det egna kapitalet ökat eller förbrukats. Det räcker emellertid inte med ett nollresultat om tillgångsmassan ökar, eftersom den självfinansierade delen av tillgångarna då minskar vilket leder till ökade kostnader för lånat kapital. Ju större soliditet desto större finansiellt handlingsutrymme.

(%)	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Soliditet inkl pensionsåtagandet	**15,3%**	**16,9%**	**18,7%**	**20,9%**	**23,2%**

Under år 2025 räknar kommunen med att soliditeten ska uppgå till 15,3 procent inkluderat till det pensionsåtagande som redovisas utanför balansräkningen som en ansvarsförbindelse.

Skuldsättningsgrad

Ett annat mått på kommunens kapitalstruktur är skuldsättningsgrad, det vill säga den del av tillgångarna som finansierats med främmande kapital. Detta ger en bild av hur olika delar av det främmande kapitalet utvecklats över tiden. Den totala skuldsättningsgraden under kommande år minskar till följd av de positiva resultaten.

(%)	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Total skuldsättningsgrad	**64,9%**	**65,1%**	**64,5%**	**63,2%**	**61,7%**

Kommunalskatt
Skattesatsen för Hällefors invånare beräknas uppgå till 22,05 procent för åren 2025-2029. Den genomsnittliga skattesatsen för riket uppgår 2024 till 32,37 procent, varav kommunerna svarar för 20,70 procent, vilket är en höjning totlat med 0,13 procentenheter samt 0,03 procentenheter för kommunerna.

Risk
Risk analyseras kommunens finansiella riskexponering. En god ekonomisk hushållning skapar möjlighet att möta finansiella problem utan att behöva vidta drastiska åtgärder. Här diskuteras också borgensåtagande och kommunens samlade pensionsskuld.

Finansiella skulder
Kommunens långfristiga skulder vid ingången av år 2024 uppgick till 287,2 miljoner kronor. 275,1 miljoner kronor avser lån hos låneinstitutet Kommuninvest. 4,7 miljoner består av skuld till VA- och avfallskunder, 4,8 miljoner kronor avser skuld till Bergslagens Räddningstjänst samt skogsfond på 0,6 miljoner kronor. Investeringsbidragsintäkter har erhållits under 2018 och det bokförda värdet är 2,0 miljoner kronor.

(mkr)	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Långfristiga lån	**307,6**	**330,7**	**338,5**	**330,5**	**320,5**

Under år 2025 beräknar kommunen med att nyupplåna 32,5 miljoner kronor. Under åren 2028 och 2029 kalkylerar kommunen med att amortera 8,0 miljoner kronor respektive 10,0 miljoner kronor.

Pensionsåtaganden
Kommunen har beslutat att all intjänad pension från och med 1998 sker genom individuell förvaltning, det vill säga kommunen betalar ut beloppet till det så kallade pensionsvalet. Ansvarsförbindelsen avser intjänande pensioner före år 1998 och redovisas inom linjen. Löneskatten på 24,26 procent tas med vid beräkning av pensionsskulden. Totalt beräknar kommunen ha ett pensionsåtagande på 141,8 miljoner kronor vid utgången av år 2025, där ansvarsförbindelsen beräknas uppgå till 133,3 miljoner kronor.

Sedan bokslutet för år 2007 beräknas pensionsskulden enligt en särskild modell kallad RIPS, som idag är uppdaterad löpande. Modellen är framtagen och fastställd av SKR för att användas framöver vid värderingen av kommunala pensionsåtaganden. Kommunens pensionsskuld redovisas enligt den så kallade blandmodellen, vilket i praktiken innebär att större delen tas upp som en ansvarsförbindelse utanför balansräkningen. Denna del av pensionsskulden är dock lika viktig att beakta ur risksynpunkt, då utbetalningarna kommer att belasta kommunens resultat under många decennier.

(mkr)	*2025*	*2026*	*2027*	*2028*	*2029*
Avsättning till pensioner	8,5	8,1	7,6	7,2	6,8
Pensionsförpliktelser äldre än 1998	133,3	127,5	121,6	115,7	109,9
Totalt pensionsåtagande	**141,8**	**135,5**	**129,2**	**123,0**	**116,7**

Borgensåtaganden
Kommunens utnyttjade borgensåtagande uppgick vid årsskiftet 2023/2024 till 136,0 miljoner kronor. Stora borgensåtaganden kan betyda en finansiell risk för kommunen i form av övertagande av lån alternativt att ge ägartillskott. Det största borgensåtagandet har kommunen till Hällefors Bostads AB med 135,7 miljoner kronor. Kommunen räknar med att borgensåtagandet minskar i samband med amortering vid omsättning av lån. Däremot kalkylerar bostadsbolaget med att genomföra både renoveringar av sitt nuvarande bestånd samt även nyproduktion som kan komma att påverka både borgensåtagandet som kommunens ekonomi.

Kontroll

Med kontroll avses hur ekonomiska målsättningar och planer följs. En god följsamhet mot budget ger bra förutsättningar för att kunna uppnå god ekonomisk hushållning. Risk och kontroll hänger samman på så sätt att båda är mått på förmågan att hantera problematiska situationer.

Känslighetsanalys

En kommun påverkas av händelser som på kort sikt kan vara svåra att påverka. Ett sätt att göra detta tydligt är att upprätta en känslighetsanalys för att visa hur ett antal faktorer påverkar kommunens ekonomi. För att möta sådana förändringar är det viktigt att upprätthålla en finansiell beredskap på såväl kort som lång sikt. I tabellen nedan redovisas hur ett antal faktorer påverkar kommunens ekonomi under ett år.

(mkr)	
Löneförändring med 1% inkl personalpåslag	4,0
Bruttokostnadsförändring med 1%	5,9
Ränteändring på långfristiga lån 1%	2,8
Förändring generella statsbidrag med 1%	2,4
Förändring utdebitering med 10 öre	1,4

Även oförutsedda händelser kan ha stor inverkan på kommunens ekonomiska utredning. Det är därför viktigt att upprätthålla en finansiell beredskap på såväl kort som på lång sikt.

Framtida utveckling

SKR arbetar för att skapa stabila och förutsägbara villkor för kommuner och regioner. Förhoppning om att förslaget på nytt utjämningssystem från och med år 2026 ska förstärka kommunens ekonomiska förutsättningar. Bostadsbolagets omställningsarbete som innebär att delar av bostadsbeståndet kommer att rivas kommer påverka kommunens ekonomi. Rivningsåtgärder behöver vidtas för att få en bättre balans på bostadsmarknaden då antalet tomma lägenheter är högt i förhållande till det totala antalet som bolaget äger.

De prognoser som SKR avlämnar avseende skatter och generella statsbidrag förändrar sig flera gånger under ett år och förutsättningarna som gällde vid fastställande av budget kan vara helt förändrade när budgetåret inleds, både i positiv och negativ riktning. Detta ställer allt större krav på kommunen, att ha en god beredskap för att möta svängningar utan att behöva förändra abrupt i verksamheterna under pågående budgetår.

Eftersom befolkningssammansättningen och behoven förändras över tid är den stora utmaningen för Hällefors att med framförhållning omfördela de ekonomiska resurserna till de verksamheter där de gör störst nytta för Hälleforsborna. Kommunen har goda förutsättningar att möta dessa utmaningar genom en stark kostnadskontroll men ett litet orosmoln finns när det gäller utvecklingen av antalet invånare. Befolkningsutvecklingen har en avgörande betydelse för kommuns framtid. Det gör det viktigt för kommunen att vara en attraktiv kommun som har kvaliteter som gör att människor vill flytta hit och att medborgarna som bor här trivs och vill bo kvar.

Kommunen har fattat beslut om en ekonomisk strategisk plan som har till syfte att minska verksamheternas kostnader utifrån den invånarstruktur kommunen har idag och därmed skapa en god ekonomisk hushållning. Målsättningen är att skapa en långsiktigt stabil ekonomi genom att öka soliditeten. Som ett led i det har kommunen antagit fyra finansiella inriktningsmål för kommande mandatperiod i form av resultatandel, soliditet, inklusive ansvarsförbindelsen för pensionsförpliktelser, självfinansieringsgrad av investeringar samt låneskuld.

Fortsatta gemensamma ansträngningar kommer att behövas för att ytterligare effektivisera och förbättra verksamheterna så att kommunen kan ge medborgarna bästa möjliga service inom tillgängliga resurser.

Resultatplan 2025-2029

Resultatplanen för åren 2025-2029 har beräknats utifrån följande förutsättningar.

Beräkningsgrunder	**2025 budget**	**2026 budget**	**2027 budget**	**2028 budget**	**2029 budget**
Resultat i relation till skatter och generella statsbidrag	0,25%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Antal invånare	6 423	6 365	6 308	6 249	6 195
Skatter och statsbidrag	Beräkning baserad på prognos från Sveriges Kommuner och Regioner augusti 2024				

Resultatbudget (tkr)	**2023 bokslut**	**2024 budget** (inkl TB)	**2025 budget**
Verksamhetens intäkter	101 140	100 000	104 000
Verksamhetens kostnader	-625 920	-613 506	-617 968
Jämförelsestörande poster	-3 792	-	-
Avskrivningar	-20 566	-24 794	-26 174
Verksamhetens nettokostnader	***-549 138***	***-538 300***	***-540 142***
Skatteintäkter	312 153	312 716	316 337
Generella statsbidrag och utjämning	239 349	234 379	233 114
Verksamhetens resultat	***2 364***	***8 795***	***9 309***
Finansiella intäkter	3 165	400	400
Finansiella kostnader	-7 751	-7 827	-8 335
Resultat före extraordinära poster	***-2 222***	***1 368***	***1 374***
Extraordinära poster	-	-	-
Årets resultat	***-2 222***	***1 368***	***1 374***
Resultat, andel av skatter och statsbidrag (%)	-0,40%	0,25%	0,25%

Resultatbudget (tkr)	**2026 plan**	**2027 plan**	**2028 plan**	**2029 plan**
Verksamhetens intäkter	104 000	104 000	104 000	104 000
Verksamhetens kostnader	-613 701	-623 199	-634 695	-690 256
Avskrivningar	-27 496	-28 818	-29 130	-29 130
Verksamhetens nettokostnader	***-537 197***	***-548 017***	***-559 825***	***-615 386***
Skatteintäkter	320 826	327 443	334 778	342 830
Generella statsbidrag och utjämning	237 273	241 008	244 121	292 510
Verksamhetens resultat	***20 902***	***20 434***	***19 074***	***19 954***
Finansiella intäkter	400	400	400	400
Finansiella kostnader	-10 140	-9 465	-7 896	-7 649
Resultat före extraordinära poster	***11 162***	***11 369***	***11 578***	***12 705***
Extraordinära poster	-	-	-	-
Årets resultat	***11 162***	***11 369***	***11 578***	***12 705***
Resultat, andel av skatter och statsbidrag (%)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Känslighetsanalysen visar hur kommunens kostnader påverkas av förändrade förutsättningar avseende kostnadsutveckling, skatteuttag samt befolkning. I tabellen nedan redovisas hur ett antal faktorer påverkar kommunens ekonomi under ett år.

(mkr)	
Löneförändring med 1% inkl personalpåslag	4,0
Bruttokostnadsförändring med 1%	5,9
Ränteändring på långfristiga lån 1%	2,8
Förändring generella statsbidrag med 1%	2,4
Förändring utdebitering med 10 öre	1,4

Finansieringsplan 2025-2029

Finansieringsplanen för åren 2025-2029 har beräknats utifrån att investeringar finansieras genom nyupplåning med totalt 32,4 miljoner kronor och en amortering med totalt 18,0 miljoner kronor.

Finansieringsbudget (tkr)	**2023 bokslut**	**2024 budget** (inkl TB)	**2025 budget**
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	-2 222	1 368	1 374
Just för av- och nedskrivningar +	20 701	24 794	26 174
Just för övr poster som inte ingår i kassaflödet (bl a förändring av pensionsskuld)	42	-564	-751
Kassaflöde för förändring av rörelsekapital	18 521	25 598	26 797
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning - /minskning + av rörelsefordringar	14 282	564	751
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-10 795	-	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	***22 008***	***26 162***	***27 548***
Investeringsverksamheten			
Investering i materiella anl tillgångar -	-63 606	-41 197	-60 048
Försäljning av materiella anl tillgångar +	-	-	-
Investering i finansiella tillgångar -	-	-	-
Försäljning av finansiella tillgångar +	-	-	-
Ökn-/minskn+ av finansiella tillgångar	-643	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamhet	***-64 249***	***-41 197***	***-60 048***
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån och skulder +	43 000	13 000	32 500
Amortering av lån och skulder -	-	-	-
Övriga tillförda + använda - medel	-1 376	-	-
Kassaflöde från finanseringsverksamhet	***41 624***	***13 000***	***32 500***
Årets kassaflöde	-617	-2 035	0
Likvida medel vid årets början	55 020	55 020	52 985
Likvida medel vid årets slut	***54 403***	***52 985***	***52 985***

Finansieringssbudget (tkr)	**2026 plan**	**2027 plan**	**2028 plan**	**2029 plan**
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	11 162	11 369	11 578	12 707
Just för av- och nedskrivningar +	27 496	28 818	29 130	29 130
Just för övr poster som inte ingår i kassaflödet	-671	-639	-636	-634
Kassaflöde för förändring av rörelsekapital	37 987	39 548	40 072	41 203
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning - /minskning + av rörelsefordringar	671	639	636	634
Ökning + /minskning - av rörelseskulder	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	***38 658***	***40 187***	***40 708***	***41 837***
Investeringsverksamheten				
Investering i materiella anl tillgångar -	-61 728	-47 987	-32 708	-31 837
Försäljning av materiella anl tillgångar +	-	-	-	-
Investering i finansiella tillgångar -	-	-	-	-
Försäljning av finansiella tillgångar +	-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamhet	***-61 728***	***-47 987***	***-32 708***	***-31 837***
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagna lån och skulder +	23 070	7 800	-	-
Amortering av lån och skulder -	-	-	-8 000	-10 000
Övriga tillförda + använda - medel	-	-	-	-
Kassaflöde från finanseringsverksamhet	***23 070***	***7 800***	***-8 000***	***-10 000***
Årets kassaflöde	0	0	0	0
Likvida medel vid årets början	52 985	52 985	52 985	52 985
Likvida medel vid årets slut	***52 985***	***52 985***	***52 985***	***52 985***

Balansplan 2025-2029

Balansbudget (tkr)	**2023 bokslut**	**2024 budget** (inkl TB)	**2025 budget**
Anläggningstillgångar	561 480	561 578	641 702
Bidrag till statlig infrastruktur	1 215	1 080	945
Kortfristiga fordringar	53 215	87 573	41 053
Kassa bank	54 403	34 725	34 725
Summa tillgångar	***670 313***	***684 956***	***718 425***
Eget kapital	240 718	242 086	243 460
Avsättningar	8 891	8 944	8 539
Skulder	420 926	433 926	466 426
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	***670 535***	***684 956***	***718 425***
Ansvarsförbindelser	137 253	139 924	133 286
Borgensåtagande	135 984	135 743	261 595

Balansbudget (tkr)	**2026 plan**	**2027 plan**	**2028 plan**	**2029 plan**
Anläggningstillgångar	675 934	695 103	698 681	701 388
Bidrag till statlig infrastruktur	810	675	540	405
Kortfristiga fordringar	40 717	40 426	40 147	39 868
Kassa bank	34 725	34 725	34 725	34 725
Summa tillgångar	***752 186***	***770 929***	***774 093***	***776 386***
Eget kapital	254 622	265 991	277 569	290 276
Avsättningar	8 068	7 642	7 228	6 814
Skulder	489 496	497 296	489 296	479 296
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	***752 186***	***770 929***	***774 093***	***776 386***
Ansvarsförbindelser	127 468	121 554	115 729	109 904
Borgensåtagande	260 195	258 795	257 395	255 995

Hällefors kommun

Besöksadress: Sikforsvägen 7
Postadress: 712 83 Hällefors
Telefon: 0591-641 00 (växel)
E-post: kommun@hellefors.se

Beslut om Hällefors kommuns delårsrapport med prognos 2024-08-31, dnr KS 24/00170

Beslutsunderlag

Delårsrapport med prognos för Hällefors kommun år 2024

Ärendet

Kommunförvaltningen har sammanställt ett förslag till kommunens delårsrapport med prognos för verksamhetsåret 2024. Rapporten innehåller även koncernens samlade ekonomiska bild per 2024-08-31.
Ekonomiberedningen kan konstatera att alla partier inte varit representerade. Syftet med ekonomiberedningen är dels att det ska bygga på en bred förankring i politiken för att få till en ökad kunskapsnivå och en långsiktig stabilitet i de större frågorna och dels att delårsrapporten ska beredas inför kommunstyrelsens sammanträde.

Ekonomiberedningen anser att förslaget på delårsrapporten är fortsatt bra, tydlig och lätt att följa. Beredningen vill framföra att granskningen av delårsrapporten tagit mer tid i anspråk än vad som är rimligt trots en tydlig tidplan.

Ekonomisk konsekvensanalys

Enligt lagen ska kommunen fastställa verksamhetsmässiga mål utifrån god ekonomisk hushållning. Verksamhetsperspektivet tar sikte på kommunens förmåga att bedriva sin verksamhet på ett kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt. God ekonomisk hushållning innebär inte enbart att räkenskaperna går ihop på ett ansvarsfullt sätt. Begreppet innefattar även ett krav på att pengarna används till rätt saker och att de utnyttjas på ett effektivt sätt.

Kommunen kan konstatera att ingen av de tre antagna finansiella resultatmålen uppnås under perioden och utifrån framtagna helårsprognoser blir det svårt att klara de finansiella målsättningarna för verksamhetsåret 2024. Däremot har kommunen genomfört åtgärder under perioden för att ställa om verksamheten som motsvarar totalt 25,9 miljoner kronor. Under åren 2020 till 2024 beräknas minskningstakten för nettokostnaderna uppgått till 18,4 procent och för skatteintäkter och generella statsbidrag beräknas minskningstakten uppgå till 13,6 procent, vilket under en femårsperiod tyder på att kommunen har en god ekonomisk hushållning över tid.

För verksamhetsåret 2024 har kommunstyrelsen antagit totalt 11 resultatmål som kommunfullmäktige har fastställt och därmed utgör

kommunens antagna resultatmål. När det gäller de antagna verksamhetsmässiga resultatmålen finns det indikatorer som är kopplade till respektive mål som inte går att ta fram för denna period utan det finns indikatorer som avser helår. Dessa mål har markerats med gul färg då måluppfyllelse inte går att utläsa. Det handlar totalt om fem mål. Av övriga mål, på totalt sex stycken, är det enbart två mål som inte beräknas uppnås, vilket kommunen bedömer är en god måluppfyllelse.

Helårsprognosen visar ett negativt resultat på -6,7 miljoner kronor och är 8,1 miljoner kronor sämre än budgeterat positivt resultat på 1,3 miljoner kronor. Resultatet vad gäller nämnder och styrelser uppvisar tillsammans ett underskott på totalt -2,5 miljoner kronor, vilket avser kommunstyrelsen. Kommunens beräknade underskott beror främst på minskade riktade generella statsbidrag inom äldreomsorgen som gör att kostnadseffektiviseringar behöver vidtas. Dessutom beräknar kommunen erhålla obudgeterade kostnader i samband med omställningsarbete som pågår inom kommunen för att anpassa verksamheten till rådande ekonomiska förutsättningar.

Skatter och generella statsbidrag beräknas bli 3,7 miljoner kronor sämre än budget och beror främst på minskade generella bidrag. Finansnettot prognostiseras bli 1,9 miljoner kronor lägre än budgeterat och beror på ändrade redovisningsprinciper för finansiell leasing som innebär en räntekostnad på hyresskulden för finansiella hyresavtal.

Hällefors kommuns resultat för 2024 beräknas bli ett negativt resultat på -6,7 miljoner kronor. I helårsprognosen ingår omställningskostnader med 1,2 miljoner samt obudgeterade kostnader med 0,7 miljoner kronor som uppstått i samband med ändrad redovisningsprincip för finansiell leasing enligt gällande rekommendationer. Dessutom har kommunens tidigare generella statsbidrag inom äldreomsorgen minskat och omställningen beräknas ta minst ett par år för att komma i balans.

Ett negativt konstaterat balanskravsresultat innebär enligt lagen ett krav på upprättande och antagande av en åtgärdsplan som beskriver hur regleringen ska gå till. Underskott som uppstår ska regleras under de närmast följande tre åren. Beslut om reglering ska fattas av kommunfullmäktige senast i budgeten det tredje året efter det år då det negativa balanskravsresultatet uppkom. *Kommunen har idag en styrning som innebär att befarade underskott för en nämnd ska hanteras genom en intern åtgärdsplan som delges fullmäktige. Plan som eventuellt upprättas följs upp. Det innebär att kommunen tar ansvar enligt lagens mening. Underskott som eventuellt uppstår hanteras genom kommande budgetarbete och innebär att budgetplanen som årligen antas är kommunens åtgärdsplan. Ekonomiberedningen har föreslagit att kommunens förslag på strategisk planering för år 2025-2029 är kommunens plan för att hantera den obalans som uppstod under år 2023 och eventuellt uppstår år 2024.*

Årets nettoinvesteringar beräknas uppgå till 39,1 miljoner kronor, vilket är 24,5 miljoner kronor lägre än föregående årsperiod. Exkluderas avskrivningar, nedskrivningar och pensionsskuldsförändringen från årets prognostiserade resultat beräknar kommunen ha 13,6 miljoner kronor kvar

av intäkterna från skatter och generella statsbidrag efter att den löpande verksamheten finansierats. Detta har medfört att 34,8 procent av investeringarna beräknas finansieras med medel från den löpande verksamheten och resterande del finansieras med medel som fanns vid ingången av år 2024 och genom beslutad nyupplåning.

Kommunens långfristiga skulder beräknas uppgå till 415,0 miljoner kronor. 288,1 miljoner kronor avser lån hos låneinstitutet Kommuninvest och är en utökning med 13,0 miljoner kronor och beror på nyupplåning för att finansiera delar av årets investeringar. Från och med år 2024 följer kommunen RKR:s rekommendation gällande finansiell leasing, vilket gör att det uppstår en långfristig hyresskuld för fast egendom utifrån gjord värdering och för perioden uppgår den till 115,5 miljoner kronor. 2,7 miljoner består av skuld till VA- och avfallskunder, 4,8 miljoner kronor avser skuld till Bergslagens Räddningstjänst samt 1,6 miljoner kronor avser skogsfond som infördes år 2023. Investeringsbidragsintäkter som erhölls under 2018 följer komponenten i anläggningsredovisningen och uppgår till 2,0 miljoner kronor.

De totala pensionsförpliktelserna beräknas uppgå till 151,3 miljoner kronor vid delåret, vilket är en ökning med 5,1 miljoner kronor under perioden. Det finns inga medel som är särskilt placerade för kommande pensionsutbetalningar, utan kommunen har återlånat den samlade pensionsskulden i verksamheten.

Kommunens utnyttjade borgensåtagande uppgår till 136,0 miljoner kronor vid månadsskiftet augusti/ september 2024. Stora borgensåtaganden kan betyda en finansiell risk för kommunen i form av övertagande av lån alternativt att ge ägartillskott. Det största borgensåtagandet har kommunen till Hällefors Bostads AB med 135,7 miljoner kronor.

Per 2024-08-31 uppgår soliditeten till 9,8 procent, vilket innebär en minskad soliditet med 1,2 procentandel från årsskiftet 2023/2024. Orsaken till den större minskning beror på ändrade redovisningsprincipen för finansiell leasing av fast egendom som införts från och med år 2024. Förändringen innebär att kommunens totala tillgångar ökat med 153,3 miljoner kronor som utgör basen för nyckeltalet samtidigt som kommunens egna kapital har försämrats med totalt 8,4 miljoner kronor.

Förvaltningens förslag till beslut

Ekonomiberedningen föreslår kommunstyrelsen att:

- Hällefors kommuns delårsrapport med prognos 2024 godkänns.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet föredrar ekonomichef Jessica Jansson. Det har skett tre justeringar i delårsrapporten sedan utskick av handling till kommunstyrelsen. Nämligen en justering i balanskravsresultatet

gällande år 2023, en upplysning har lagts till i not 11 och kolumnen rörande 2023 har tagits bort från kommunens helårsprognos.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) tilläggsyrkar att den uppdaterade versionen av Hällefors kommuns delårsrapport med prognos 2024 som redogjorts för under kommunstyrelsens behandling av ärendet biläggs handlingarna till kommunfullmäktige.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut inklusive sitt eget tilläggsyrkande under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förvaltningens förslag till beslut inklusive eget tilläggsyrkande.

Kommunstyrelsens beslut

Den uppdaterade versionen av Hällefors kommuns delårsrapport med prognos 2024 som redogjorts för under kommunstyrelsens behandling av ärendet biläggs handlingarna till kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

Hällefors kommuns delårsrapport med prognos 2024 godkänns.

HÄLLEFORS KOMMUN

Delårsrapport med prognos 2024

Innehållsförteckning

Perioden i korthet 2

Förvaltningsberättelsen
Händelser av väsentlig betydelse 3
Styrning och uppföljning av den kommunala verksamheten 10
God ekonomisk hushållning och ekonomisk ställning 12
Översikt över verksamhetens utveckling 25
Balanskravsresultat 26
Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning 27
Förväntad utveckling 33
Väsentliga personalförhållanden 34
Den kommunala koncernen 38
Kommunala äganden 39

Finansiella rapporter
Resultaträkning och kommunens helårsprognos 42
Kassaflödesanalys 43
Balansräkning 44
Noter 45

Driftredovisning
Driftredovisning intäkter 57
Driftredovisning kostnader 58
Driftredovisning nettokostnader 59
Driftredovisning prognos 60
Förklaringar till driftredovisning 61

Investeringsredovisning
Investeringsredovisning 80
Förklaringar till investeringsredovisning 84

Ord och begreppsförklaringar 87

Delårsredovisningen har producerats av Hällefors kommuns kommunförvaltning i samarbete med övriga förvaltningar och kommunala bolag.

Layout och sammanställning: Jessica Jansson ekonomichef, Matthias Westerlund controller
Foto bilder: Laila Sandberg

Perioden i korthet

Kommunkoncernens ekonomi

- Kommunkoncernens helårsprognos visar ett negativt resultat på -5,4 miljoner kronor.
- Kommunkoncernens helårsprognos för investeringar beräknas till 45,7 miljoner kronor. Inom Bostads AB ingår ett omställningsarbete som påverkar bolagets investeringsvolymer.

Kommunens ekonomi

- Kommunen helårsprognos visar ett negativt resultat på -6,7 miljoner kronor.
- Investeringar beräknas till 39,1 miljoner kronor. Större investering som pågår är omläggning av tak på två byggnader på Klockarhagsskolan, renovering av Hurtigtorpets sanitetsbyggnad, underhåll av lekutrustning på förskolan Lärkan samt kommunens gatu- och VA-nät.
- Finansiella målsättningarna har inte uppnåtts under perioden vad gäller resultatandel, nettokostnadsandel samt soliditet inklusive hela pensionsåtagandet

Fakta om kommunen

- Vid halvårsskiftets utgång har Hällefors kommun 6389 invånare, en minskning med 161 personer sedan årsskiftet 2023/2024. 23 barn föddes under perioden.
- Antalet årsarbetare i kommunen uppgår till 727 och i kommunkoncernen i övrigt finns 3 årsarbetare.
- Utdebiteringen ligger totalt på 33:60 fördelat på regionen 11:55 och kommunen 22:05.

Viktigare händelser

- Kommunen har beslutat att teckna ett projektavtal med Länsgården Fastigheter AB för genomförande av nybyggnation av lokaler för ett nytt vård- och omsorgsboende som beräknas färdigställas år 2027.
- Kommunen arbetar med en genomlysning av centrala processer och styrdokument inom vård och omsorg och ett omställningsarbete för hemtjänst pågår under verksamhetsåret 2024.
- En ny organisation för anpassad grundskola har skapats så den bättre matchar det ökande behovet, vilket gör att eleverna i anpassad grundskola kommer få mer undervisning av behöriga lärare och därav ökad kvalitet.
- Tillsammans med Hällefors Bostads AB har kommunen under perioden arbetat med att arbeta fram förslag på finansiering för bolagets strategidokument.
- Kommunen har antagit en planeringsstrategi för mandatperioden som innebär främst framtagande av nytt bostadsförsörjningsprogram, vattentjänstplan, en översyn av utvecklingsområdet i Grythyttans tätort vid Balundstorp samt en lokaliseringsutredning av lämpliga platser för industri- och verksamhetsmark.
- Från höstterminen 2024 har kommunens gymnasieskola Pihlskolan startat upp dels lokal idrottsutbildning (LIU) ishockey i samarbete med Hällefors Ishockeyklubb och dels gymnasial lärlingsanställning (GLA) på industritekniska programmet.
- Renovering av sanitetsbyggnaden vid Hurtigtorpets motionsanläggning har påbörjats och beräknas färdigställas under året.
- Kommunen har arbetat med omfattande åtgärder för att bromsa kostnadsutvecklingen och anpassa verksamheterna till de ekonomiska förutsättningar som råder utan att påverka kvaliteten.

Händelser av väsentlig betydelse

Politisk mandatfördelning

Genom fria val ger kommunmedborgarna kommunfullmäktige mandat att utforma den kommunala verksamheten. Kommunfullmäktige har politiskt och ekonomiskt ansvar för all verksamhet och ger styrelser och nämnder i uppdrag att ansvara för att de olika verksamheterna blir utförda enligt fastställda styrdokument och tilldelade anslag. Kommunens mandatfördelning för mandatperioden framgår av tabellen nedan.

År 2023-2026	*Kommunfullmäktige*
Socialdemokraterna	9
Moderaterna	8
Sverigedemokraterna	5
Vänsterpartiet	4
Centerpartiet	3
Grythyttelistan	2
Totalt	31

Under kommunfullmäktige finns en fast beredning, valberedningen. Kommunfullmäktige har också möjligheten att inrätta tillfälliga beredningar med tidsbegränsade uppdrag, men någon sådan har under delåret hittills inte tillsatts. Den egna nämndorganisationen består av kommunstyrelsen, myndighetsnämnden för skola och omsorg, som handlägger individärenden, samt valnämnden. Därutöver ingår Hällefors kommun i Bergslagens överförmyndarnämnd med säte i Ljusnarsberg, Tekniska nämnden med säte i Lindesberg, Bygg- och miljönämnden med säte i Lindesberg samt kommunalförbundet Bergslagens räddningstjänst.

Under kommunstyrelsen finns två utskott: välfärdsutskottet och allmänna utskottet. Av kommunstyrelsens reglemente framgår att styrelsen har möjlighet att delegera beslutanderätt i ärenden kopplade till utskottens ansvar. I nuvarande reglemente är utskottens uppdrag att bevaka sina respektive ansvarsområden, att bereda ärenden och lämna beslutsförslag till kommunstyrelsen utan eget beslutsmandat. Välfärdsutskottet har till uppgift att hantera ärenden kopplade till kommunens kärnverksamheter inom utbildning och omsorg, medan allmänna utskottet att hantera kommunövergripande strategiska ärenden.

Utöver den löpande administrationen och stödet till de förtroendevalda beslutsorganen samt kommunens verksamheter i ärendeberedning, administrativt stöd och juridisk rådgivning har förvaltningen under perioden administrerat och bistått vid genomförande av 2024 års EU- val vilket förrättades den 9 juni 2024 med möjlighet till förtidsröstning från den 22 maj 2024. Valdeltagandet för kommunen uppgick till 41,48 procent där sammanlagt 2030 giltiga röster lämnades in.

Under perioden har uppsökande medborgardialog genomförts i Hällefors centrum inför EU-valet den 1 juni med samtliga partier representerade. Därutöver har metoder för kommunikation, kommunikationsplaner samt samordning av kommunikation i samband med politiska beslutsärenden av större vikt eller intresse utarbetats.

Under senare delen av perioden har en omorganisation genomförts då kommunikationsenheten överförts till kommunkansliet för att bland annat stärka möjligheterna till stärkt dialog och kommunikation med medborgare. Interna strukturer och arbetsprocesser har varit under utformning under senare delen av delåret vilka syftar till att stärka tillit, transparens och kommunikation kring större politiska beslut, viktiga händelser och utvecklingsfrågor för att främja samarbete och samverkan internt och externt.

Kultur och fritid

Med ambitionen att etablera Hällefors som en betydande kommun i Bergslagsregionen utgör kultur, idrott och fritidslivet en viktig resurs och självklar framgångsfaktor för hållbar utveckling i kommunen.

I Hällefors kommun, bland annat i medborgarundersökningen från 2023, efterfrågas fler tillgängliga mötesplatser, där människor kan mötas för aktivitet men också för den sociala gemenskapen olika möten ger. Det försöker Kultur- och fritid bidra med i allra högsta grad.

Hällefors badhus öppnade den 21 aug 2023. Badhuset har blivit en ny och attraktiv mötesplats i kommunen. I badhuset har det förutom den ordinarie verksamheten med skolans simundervisning och allmänhetens bad bjudits på lovverksamhet, seniorvecka med vattengympa, föreläsningar och mattcurling. Övernattningar vid cuper, modevisning, föreningsmöten och invigning av Sven Rinmans minnesbänk som är placerad vid badhuset. Såväl cafeteriaytan i samverkan med Hällefors Ishockeyklubb och rörelserummet har bidragit till en attraktiv och flexibel anläggning. Satsningen på nyrekrytering av personal samt fortbildning i bland annat lokalvård, simlärarutbildning och vattengympa har bidragit till en modern och anpassningsbar arbetsplats med en välkomnande, öppen, ändamålsenlig och serviceinriktad mötesplats för alla besökare.

Bowlinghallen fortsätter att utveckla hallen till en attraktiv mötesplats för bowlingspel men också som en viktig social plats särskilt för kommunens seniorer. Cafeterian är en samlingspunkt där flera grupperingar träffas för frukost eller fika, med eller utan bowlingklot.

Konstgräsplanen har blivit en plats för såväl föreningsidrotten som den spontana idrotten. Här ”hänger” barn och unga och lirar boll såväl på lunchrasten som efter skolan och på kvällar och helger i föreningarna. Ett stort lyft för föreningslivet och hela kommunen.

Folkbiblioteket kompletterar kommunens mötesplatser med en central kulturell mötesplats för alla åldrar. I senaste medborgarundersökningen kan kommunen se många nöjda biblioteksbesökare vad gäller utbudet av böcker, tidskrifter och digitala medier. En ökad tillgänglighet genom en framtida satsning på ett ”meröppet” bibliotek är en fråga som ligger i tiden men som behöver ett omtag. Den fortsatta utvecklingen av Terrassen som en mötesplats för utställningar, författarbesök och föreläsningar har varit framgångsrik. Satsningen på barnen är viktig då siffrorna för barnboksutlån ligger lågt. Här krävs en fortsatt kraftsamling, tålamod och samverkan med bland annat förskolan och skolan.

Genom att säkerställa olika typer av föreningsstöd som föreningsbidrag, ”nolltaxan” och ändamålsenliga lokaler och anläggningar för det ideella föreningslivet så främjar det ett varierat och aktivt föreningsliv med arrangemang, tävlingar, motion och många intressanta platser att besöka, inte minst vad gäller friluftslivet.

Glädjande för föreningslivet, framförallt för idrotten, är att siffror visar på är att man i stort återhämtat sig efter pandemin. Människors ideella engagemang och rekrytering av ledare är- och kommer dock att vara en utmaning även i framtiden.

Pedagogisk verksamhet

I Hällefors har barn- och elevantalet börjat sjunka i samma takt som innan migrationskrisen. Hällefors kommun tog ett stort ansvar i mottagande av individer med migrationserfarenheter och fortfarande har en stor andel av barnen och eleverna i förskolan och skolan har annat modersmål och rätt till modersmålsundervisning och studiehandledning. Många barn i Hällefors kommun växer upp i resurssvaga familjer och antalet elever i behov av särskilt stöd och anpassningar har ökat under de senaste åren.

Två avdelningar har minskats inom förskolan, vilket medfört att kommunen har en större andel utbildade förskollärare/barnskötare per barn som medför en högre kvalitet. Från och med läsårets start 2024/2025 deltar grundskolorna i Hällefors kommun i Skolverkets satsning riktat stöd för högre måluppfyllelse. Hällefors kommun genomför med stöd av Skolverket en nulägesanalys av verksamheten för att identifiera utvecklingsområden samt ta fram insatser som kan höja kunskapsresultaten i skolan. Insatserna ska preciseras i en åtgärdsplan som sedan ligger till grund för Skolverkets beslut om vilka insatser som ska genomföras inom ramen för uppdraget om riktade insatser. Åtgärdsplanerna är också ett stöd för att systematiskt planera, följa upp och utveckla insatserna.

Antalet elever i anpassade skolformer har liksom i riket i övrigt ökat markant i kommunen. En ny organisation för anpassad grundskola har skapats så den bättre matchar det ökande behovet, vilket gör att eleverna i anpassad grundskola kommer få mer undervisning av behöriga lärare och därav ökad kvalitet.

Allt ovanstående påverkar verksamheten och eleverna och ställer även framledes stora krav på skolans kompensatoriska uppdrag. Kompensatoriska uppdrag är exempelvis fortsatta satsningar på läxläsning, lovskola, NPF-anpassningar, styrda rastaktiviteter, lunch som lektion och i kulturskolan. Trygghet och studiero skapar bättre förutsättningar för ökad måluppfyllelse.

Från höstterminen 2024 har kommunens gymnasieskola Pihlskolan startat upp dels lokal idrottsutbildning (LIU) ishockey i samarbete med Hällefors Ishockeyklubb och dels gymnasial lärlingsanställning (GLA) på industritekniska programmet. Skolan har fått mycket positiv uppmärksamhet i samband med detta som kan vara en förklaring till att antalet elever i årskurs 1 ökat mot tidigare år. Pihlskolan är i stort behov av renovering då skolan är väldigt sliten. En planering för renoveringen pågår. I strategin ingår således att även fortsättningsvis ha en egen gymnasieskola.

Under perioden har kommunen sett en ökning av efterfrågan på att skriva distanstentamen via lärcentrum. Antalet vuxenstuderande som tar stöd av lärcentrum för sina studier har ökat och fortsätter att öka där eleverna kommer både från SFI och grundläggande/gymnasial vuxenutbildning.

Kommunens kulturskola har under perioden haft fortsatt stort deltagande, vilket är viktigt då forskningsstudier har visat att deltagande i kulturämnen kan förbättra barns koncentration, minne, problemlösningsförmåga och sociala färdigheter, vilket i sin tur har positiva effekter på deras lärande. Under perioden har ett antal specifika aktiviteter genomförts som Vårskrik och sommarkulturskola.

Den digitaliserade världen vi lever i ställer stora krav på verksamheten att köpa in utrustning, uppdatera programvaror och kompetensutbilda personal. Nya författningar och förändringar i elevantal och struktur ska också hanteras, och arbetet med att öka andelen behörig personal ska fortsätta.

Vård och omsorg

Inom hela vård och omsorgsverksamheten arbetar kommunen med att öka samverkan med andra huvudmän och vårdgivare utifrån den s k Näravårdreformen. Arbetet innebär att öka fokus på förebyggande och hälsofrämjande arbete och att överbrygga ”mellanrum” som kan finnas mellan olika huvudmän. Ett förslag på nytt hemsjukvårdsavtal har arbetats fram under våren som kommer att förankras i kommunerna i länet under hösten 2024 vilket kommer att påverka kommunens insatser i hemsjukvård.

Kommunen arbetar även med att öka effektiviteten i äldreomsorg och funktionshinder. Syftet är att kunna omfördela resurser för att på så sätt öka kvaliteten i det vårdnära arbetet och att förbättra arbetsmiljön för medarbetare. Kommunen har kommit långt i att effektivisera bemanning och att insatsplanera optimalt samtidigt som arbetet med att kvalitetssäkra ekonomiska processer kring bemanning fortsätter. Ett arbete pågår med att effektivisera myndighetsutövning med fokus på metodik och kvalitetssäkring av biståndshandläggning. Kommunen arbetar med en genomlysning av centrala processer och styrdokument och ett omställningsarbete för hemtjänst pågår under verksamhetsåret. Kommunen har även utrett verksamhetslokaler för särskilda boenden för äldre, där beslut om nyproduktion av verksamhetslokaler nu är fattat. Samtidigt konstateras att utifrån den brukarundersökning som presenterades i inledningen av 2024 från Kolada har kommunen en av landets tryggaste hemtjänst med gott bemötande och nöjda brukare. Även inom särskilda boenden har kommunen tagit stora steg mot en högre brukarnöjdhet.

Inom Socialtjänsten pågår ett arbete för att minska ekonomiskt bistånd och att stärka arbetet mot ungdomsarbetslösheten. Syftet med arbetet är att utveckla arbetsmetoder kopplat till individuella planer, ökad samverkan mot ungdomsarbetslöshet och ökad individuell matchning. Under första delåret 2024 har kostnaderna för ekonomiskt bistånd fortsatt att minska och antalet hushåll i kommunen som uppbär bistånd i kommunen fortsätter minska.

Näringsliv och besöksnäring

Hällefors kommun är starkt beroende av alla företag, stora som små som bedriver verksamhet i kommunen. Att företagen är konkurrenskraftiga och har möjlighet att utvecklas och växa är en förutsättning för kommunens välstånd idag och i framtiden.

För att kunna skapa ett gott företagsklimat krävs direkt dialog genom företagsbesök och träffar. Drygt 40 företagsbesök och träffar för dialog i olika former har genomförts under perioden januari till och med augusti, exempel på frågor som diskuterats är kompetensförsörjning, infrastruktur, investeringsstöd och diverse andra utvecklingsfrågor. Dialogen resulterar i synpunkter och konkreta förslag och hjälper för att skapa en förståelse för varandras uppdrag, dvs företag respektive offentlig förvaltning. Utöver företagsbesök och träffar sker ett stort antal kontakter veckovis med företagare i kommunen via möten, e-post och telefon. Frågorna varierar från stort till smått, men berör vanligtvis hinder eller möjligheter för företagens utvecklingsmöjligheter i Hällefors kommun.

I Svenskt Näringslivs mätning har företagens allmänna omdöme om företagsklimatet i Hällefors kommun legat på ungefär samma nivå de senaste åren men tendensen visar att det långsamt blir bättre. 2020: 2,79; 2021: 2,88; 2022: 3,00; 2023: 2,90 och 2024: 3,13. Skalan mäts mellan 1 och 6 där 1 är dåligt och 6 är utmärkt.

Det sker löpande arbete kopplat till företagsklimat för att ge både nya och befintliga företag möjligheter att utvecklas i Hällefors kommun. Nyföretagarcentrum Bergslagen ger konfidentiell och kostnadsfri rådgivning gällande affärsidé, budget och marknadsplaner för den som vill starta eget företag med syfte att de företag som startas också blir livskraftiga företag.

Inom Business Region Örebro (BRO) bedrivs ett gemensamt arbete för att locka investeringar och etableringar samt marknadsföra regionen för att locka hit talanger och kompetenser. Arbetet resurseffektiviserar för alla kommuner och tillsammans hanteras frågor som varje kommun i länet har gemensamt. Genom BRO utvecklas näringslivets förutsättningar i hela länet. BRO samlar in och sammanställer NKI-resultaten för tillsyn och tillstånd för alla kommuners i länet.

Samhällsutveckling

Kommunen har antagit en planeringsstrategi för mandatperioden som innebär främst framtagande av nytt bostadsförsörjningsprogram, vattentjänstplan, en översyn av utvecklingsområdet i Grythyttans tätort vid Balundstorp samt en lokaliseringsutredning av lämpliga platser för industri- och verksamhetsmark.

Arbetet med ny detaljplan för Hällefors centrum pågår. Planhandlingar är under omarbetning utifrån de omfattande synpunkter som inkom under samrådsperioden. Synpunkterna arbetas in i uppdaterade samrådshandlingar och dessa förväntas vara klara till årsskiftet 2024/2025. Även ett gestaltningsprogram för platsen där Godtemplargården tidigare låg är under framtagande.

De senaste åren har ett par stora infrastrukturprojekt, finansierade av Trafikverket, genomförts i Hällefors kommun – förbifart Hjulsjö och gång- och cykelbana mellan Hällefors och Grythyttan.

Arbetet med åtgärdsvalsstudie för Länsväg 63 pågår under ledning av Trafikverket. Region Värmland och Region Örebro har tillsammans med Trafikverket identifierat riksväg 63 som ett viktigt regionalt stråk för person- och godstrafik. Regionerna har i sina länsplaner beslutat att upprätta en stråkstudie för riksväg 63. Studien ska klargöra möjliga åtgärder enligt fyrstegsprincipen och utgöra beslutsunderlag för val av, och prioritering av åtgärder. Stråkstudierna ska vara trafikslagsövergripande och ingå i regionens utvecklingsarbete mot ett transportsystem som understödjer en hållbar regional tillväxt. Det övergripande syfte med Stråkstudie Väg 63 är att sammanställa transportbehovet för den aktuella vägsträckan avseende förekommande trafikslag och trafikantgrupper samt fastställa vägens funktion och målstandard. Utifrån denna målstandard ska sedan utredningen föreslå olika åtgärder dels för utförande under innevarande planperiod 2010-2021, dels som underlag för beslut inför framtida planer

Även ny Länsplanen för transportinfrastruktur för Örebroregionen är under framtagande. Länsplanen revideras var fjärde år, enligt uppdrag från Sveriges regering. Region Örebro län har påbörjat arbetet med ny uppdaterad länsplan som förväntas antas i början på 2026 och kommer avse planperioden 2026-2037. Kommunerna ger förslag på åtgärder, finns med i dialogen om prioriteringar och får både länsplan och nationell plan på remiss.

Som ett led i att bli en attraktiv kommun för etablering och bosättning arbetar kommunen systematiskt med regeringen mål att på längre sikt bör 98 procent av alla hushåll och företag ha tillgång till bredband med en hastighet om minst 1 Gbit/s, resterande 1,9 procent bör ha tillgång till minst 100 Mbit/s och 0,1 procent bör ha tillgång till minst 30 Mbit/s senast år 2025. Enligt senaste mätningarna har 91,05 procent av kommunens hushåll bredband och 77,61 procent av företagarna. Ser kommunen enbart till tätbebyggt område är motsvarande siffror 99,53 procent respektive 89,67 procent.
Detta medför att målen inte är uppnådda och arbetet med ökad tillgänglighet för både hushåll och företagen fortsätter.

Regeringen har tillfört medel inför 2025 för bredbandsutbyggnad som teleoperatörer kan söka, vår uppgift är att vara behjälpliga till dessa att uppnå målen.

Bostadsmarknad

Kommunen har antagit Hällefors Bostads AB:s strategidokument under förutsättning att det kan finansieras. Syftet med dokumentet är att bolaget ska ha ”ett varierat utbud som följer en varierad efterfrågan över tid med stabil ekonomi”. Arbetet med att finansiera åtgärderna i strategidokumentet pågår i samverkan med bolaget.

Bostadsmarknaden är i ett läge där överskottet av lägenheter fortsätter öka. Därför har det beslutats om en kraftig minskning av bostäder för att det inte ska uppstå för stora bestånd med hus helt eller delvis tomställda. En omflyttning av hyresgäster har skett och rivningen av tomställda lägenheter har påbörjats. Innan och under rivning tas så mycket som möjligt till vara av inredning och byggmaterial för att kunna återbrukas vid renovering av lägenheter och utemiljöer. Överflödet säljs i en tillfällig Återbruksbutik vilket har uppskattats av många medborgare.

Arbete som pågår följer den strategiplan som styrelsen i Hällefors Bostads AB och ägaren Hällefors Kommun står bakom vilket bland annat innebär rivning av cirka 130 lägenheter. Rivningar kommer först att ske i kvarteret Trasten och beräknas påbörjas under senhösten innevarande år. Alla boende i de lägenheter som ska rivas har erbjudits nya bostäder och i dagsläget är det bara ett fåtal som inte flyttat ännu. Målsättningen är att komma i balans med utbudet av lägenheter samt se över fastighetsportföljen för att skapa en långsiktig finansiell stabilitet för bolaget.

Nyproduktionen i kommunen består i dagsläget av enstaka villabyggnader. Hällefors Bostads AB har genom en tidigare heltäckande enkätundersökning anammat intresset för småskalig nyproduktion. Två villor har rivits, "röda och vita villan" på Lankhusvägen och Källvägen och lämnat plats för nyproduktion av stadsnära seniorboende. Arkitektförslag är framtaget och intresset är stort för lägenheterna som planeras byggas.

Vidare pågår ett omfattande arbete med att hitta nya hyresgäster till bolagets tomma lokaler. I centrala delarna har i skrivande stund ett café öppnats och under senhösten 2024 kommer en restaurang att öppna i lokalen där det tidigare varit blomsteraffär. Lokalerna på Bergslagsvägen i kvarteret Trasten fylls på och planen är att allt ska vara uthyrt innan årsskiftet.

Ett projekt har startats upp för att planera och utveckla Björkhagaområdet till ett fullskaligt seniorkvarter innehållande seniorbostäder för alla önskemål och behov.

Lokalförsörjning

En stor andel av kommunens invånare spenderar mycket tid i kommunala lokaler, allt från förskolor skolor och idrottshallar, till bibliotek och äldreboenden. Lokaler är därför en viktig förutsättning för att kommunen ska kunna fullfölja sitt uppdrag att tillhandahålla allmännyttig service. Kostnader för lokaler är vanligtvis den näst största kostnaden (efter personalkostnader) i kommunala budgetar. Det är därför av stor vikt att lokalerna är ändamålsenliga och att de nyttjas optimalt.

Lokalbehoven styrs av flera parametrar som ligger utanför kommunens direkta kontroll såsom invånarantal och befolkningssammansättning, arbetslöshet, flyttmönster, lagstiftning, politiska beslut och utbud från privata aktörer som utför samhällsservice.

Hällefors kommun tillämpar ett kontinuerligt lokalförsörjningsarbete där en lokalförsörjningsplan som avser de kommande 10 åren revideras årligen. Syftet med planen är att kommunens verksamheter ska ha tillgång till goda och ändamålsenliga lokaler samtidigt som ett överutbud av lokaler undviks, att säkerställa att investeringar och underhållsinsatser koncentreras till de fastigheter som på sikt kommer att behövas, att undvika dyra nödlösningar och att upprätthålla handlingsberedskap vid ändrade förutsättningar som påverkar lokalbehoven.

Enligt den senaste befolkningsprognosen för Hällefors kommun, upprättad av Statistiska centralbyrån, förutspås en befolkningsminskning med totalt 285 personer år 2025-2034. Prognosen för barn- och elevantal i kommunens förskola minskar då antal födda barn legat på låga nivåer några år vilket fick till följd att förskolan Smultronstället avvecklades vid årsskiftet. Även i grundskolan minskar elevantalet som helhet vilket påverkar klasstorlekar och i några årskurser har antal parallellklasser minskats från tre till två. Däremot ökar antalet elever med särskilda behov vilket också påverkar lokalbehoven då flera av dessa elever har behov av undervisning i mindre grupper. Elevantal i gymnasieskolan varierar inte bara med antal personer i gymnasieålder i kommunen utan också med hur många som väljer att läsa sin gymnasieutbildning i kommunen vilket är svårt att förutse. I samband med förstudie kring renovering/ombyggnad av Pihlskolan kommer en närmare genomlysning av framtida elevantal att ske. Antal äldre personer i kommunen förutspås en relativt stabil utveckling. Inom gruppen 80 år och äldre prognostiseras en knapp ökning medan gruppen 65 år och äldre som helhet bedöms minska marginellt inom planperioden.

En utredning av gymnasieskolans framtida lokalbehov pågår och planeras presenteras för politiskt ställningstagande under hösten 2024.

Omfattande renovering av sanitetsbyggnaden vid Hurtigtorpets motionsanläggning pågår och kommer att vara klar under hösten 2024. Renoveringen omfattar bland annat ny belysning och ventilation, nya ytskikt och ändringar i planlösning för att förbättra tillgängligheten för funktionshindrade.

Takbyten på byggnaderna Vinkeln och E-huset på Klockarhagsskolan pågår och kommer att färdigställas under hösten 2024. I samband med takåtgärden på Vinkeln har byggnaden också försetts med solceller för elproduktion.

Gårdarna vid förskoleområdet Lärkan i Hällefors tätort har uppgraderats under sommaren med nya lekredskap och en ny gångväg mellan förskolan Lärkan 1 och Lärkan 3 har anlagts.

Styrning och uppföljning av den kommunala verksamheten

Planering och uppföljningsprocessen

Kommunfullmäktige fastställer varje år den strategiska planen bestående av en treårsbudget i enlighet med Kommunallagen plus ytterligare två år. Första året i planen benämns budget medan de fyra följande åren kallas plan. Den strategiska planen innehåller omvärldsanalys, mål, inriktning, drift- och investeringsramar samt resultat-, finansierings- och balansbudget, som utgör underlag för styrning av verksamheterna. Budgetprocessen under året finns beskriven i kommunens verksamhets- och ekonomistyrningspolicy och tillhörande riktlinjer. Under våren sker en process som leder fram till att budget antas i Kommunfullmäktige i juni månad.

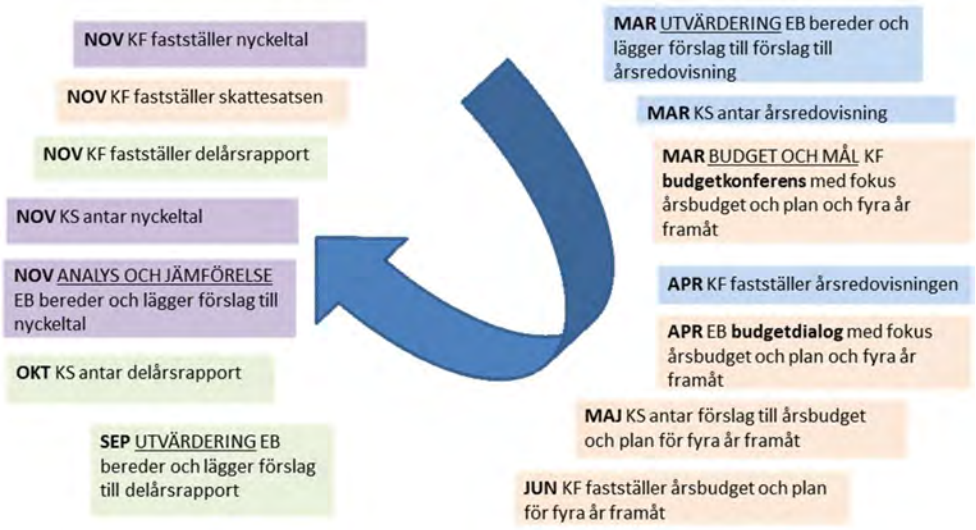
Kommunfullmäktiges viktigaste ansvar i den övergripande planeringsprocessen är att bedöma och uppskatta:

- kommunens finansiella ställning och ange de finansiella förutsättningarna,
- kommuninnevånarnas behov av kommunala tjänster och service, d v s ramarna för den verksamhet som kommunen bedriver,
- kommunens kommande investeringsbehov.

Ekonomiberedningen genomför budgetdialoger för att få in information och behov av de kommunala verksamheterna. Utifrån information från dialogen sker överläggningar mellan de politiska grupperingarna. Under perioden arbetas ett förslag till budget och plan fram för kommande femårsperiod.

Kommunstyrelsens viktigaste ansvar i den planeringsprocessen är att:

- prioritera insatserna och dess kvalitet inom de givna ekonomiska ramarna,
- arbeta med effektivisering av verksamheten, för att vidmakthålla eller höja kvaliteten inom givna ramar.



Uppföljning samt helårsprognos för verksamhet och ekonomi avrapporteras till kommunfullmäktige vid fyra tillfällen per verksamhetsår: Månadsrapport för perioden januari till april, delårsbokslut för perioden januari till augusti och för verksamhetsåret i kommunens årsredovisning samt nyckeltalssammanställning.

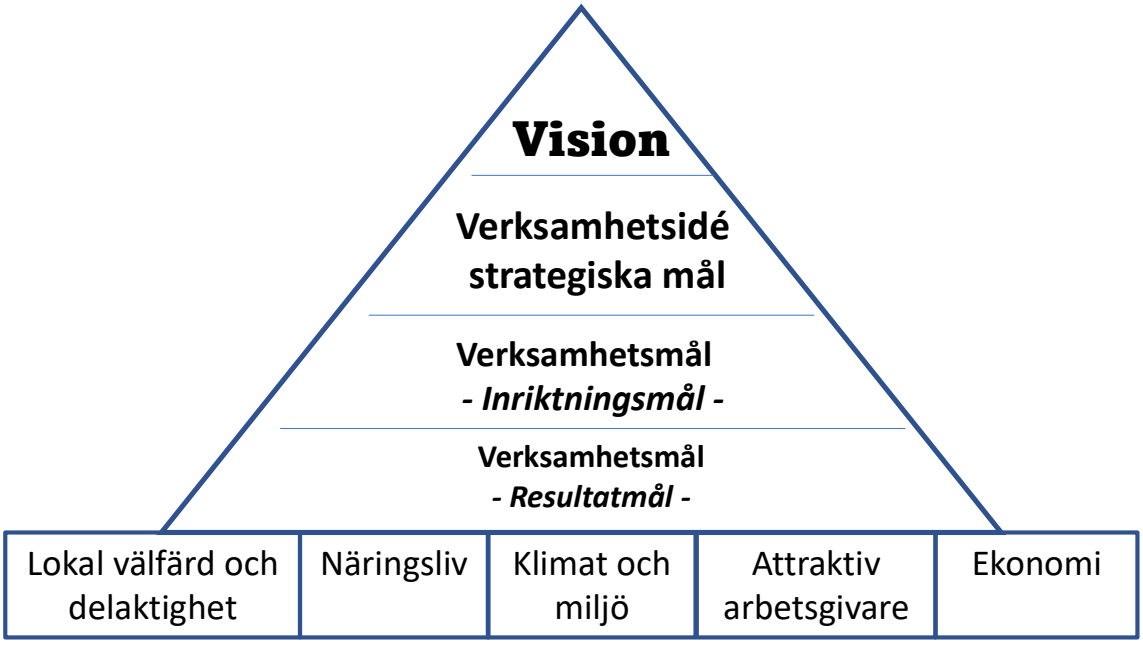
Styrmodell

Kommunens styrmodell bygger på att den övergripande visionen och verksamhetsidén bryts ner på fyra underliggande nivåer med målet att bidra till genomförandet av Agenda 2030 som är globala mål.

Hällefors kommun har antagit en verksamhets- och ekonomistyrningspolicy med tillhörande riktlinjer där det framgår att kommunfullmäktige ska fastställa övergripande verksamhetsmål kallade inriktningsmål. Inriktningsmålen ska fastställas per mandatperiod och vara kopplade till god ekonomisk hushållning. Inriktningsmålen ska ha ett långsiktigt verksamhetsperspektiv som visar den önskvärda inriktningen och utvecklingen av verksamheter utifrån ett samhällsperspektiv. Inriktningsmålen ska kunna mätas via indikatorer över tid genom att relatera dem till ett eller flera s k resultatmål.

På motsvarande sätt som kommunfullmäktige styr nämnderna via inriktningsmål ska kommunens nämnder och styrelse fastställt verksamhetsmässiga resultatmål för respektive verksamhetsmål. Resultatmålen har ett kortsiktigt verksamhetsperspektiv som visar konkret i vilken utsträckning verksamheter uppnår sin målsättning, omsatt i resultat. Resultatmålen ger en indikation om kommunen är på väg att uppnå inriktningsmålen eller inte.

Verksamhetsmål ska vara uppföljningsbara. De ska rikta sig till medborgarna och till exempel anges i form av servicenivåer och kvalitet. Verksamhetsmål kan också riktas inåt i organisationen och uttryckas i form av produktivitet och effektivitet.



Kommunfullmäktiges styrning av bolaget sker via bolagsordning och ägardirektiv.

God ekonomisk hushållning och ekonomisk ställning

Övergripande bedömning om god ekonomisk hushållning

Enligt lagen ska kommunen fastställa verksamhetsmässiga mål utifrån god ekonomisk hushållning. Verksamhetsperspektivet tar sikte på kommunens förmåga att bedriva sin verksamhet på ett kostnadseffektivt och ändamålsenligt sätt. God ekonomisk hushållning innebär inte enbart att räkenskaperna går ihop på ett ansvarsfullt sätt. Begreppet innefattar även ett krav på att pengarna används till rätt saker och att de utnyttjas på ett effektivt sätt.

Kommunen kan konstatera att ingen av de tre antagna finansiella resultatmålen uppnås under perioden och utifrån framtagna helårsprognoser blir det svårt att klara de finansiella målsättningarna för verksamhetsåret 2024. Däremot har kommunen genomfört åtgärder under perioden för att ställa om verksamheten som motsvarar totalt 25,9 miljoner kronor. Under åren 2020 till 2024 beräknas minskningstakten för nettokostnaderna uppgått till 18,4 procent och för skatteintäkter och generella statsbidrag beräknas minskningstakten uppgå till 13,6 procent, vilket under en femårsperiod tyder på att kommunen har en god ekonomisk hushållning över tid.

En förutsättning för en långsiktigt hållbar ekonomi är att nettokostnaderna inte ökar snabbare än de intäkter kommunen får genom skatter och generella statsbidrag. Nettokostnaderna beräknas minska med 1,5 procent jämfört med år 2023. Intäkterna från skatteintäkter och generella statsbidrag beräknas minska med motsvarande, vilket tyder på att verksamheten ställer om verksamheten utifrån rådande ekonomiska förutsättningar.

För verksamhetsåret 2024 har kommunstyrelsen antagit totalt 11 resultatmål som kommunfullmäktige har fastställt och därmed utgör kommunens antagna resultatmål. När det gäller de antagna verksamhetsmässiga resultatmålen finns det indikatorer som är kopplade till respektive mål som inte går att ta fram för denna period utan det finns indikatorer som avser helår. Dessa mål har markerats med gul färg då måluppfyllelse inte går att utläsa. Det handlar totalt om fem mål. Av övriga mål, på totalt sex stycken, är det enbart två mål som inte beräknas uppnås, vilket kommunen bedömer är en god måluppfyllelse.

Finansiella inriktningsmål 2023-2026

Inriktningsmål har ett långsiktigt verksamhetsperspektiv som visar den önskvärda inriktningen och utvecklingen av verksamheter utifrån ett samhällsperspektiv. Inriktningsmålen antas av kommunfullmäktige för respektive mandatperiod och följs upp vid mandatperiodens slut.

- Hällefors kommuns har ett positivt resultat som över en femårsperiod minst motsvarar 2,0 procent av kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag samma period
- Kommunens egna kapital och ansvarsförbindelse för pensionsförpliktelser i förhållande till kommunens totala tillgångar är lägst 25,0 procent
- Kommunens finansiering har finansierats till 100 procent med egna medel
- Kommunens låneskuld är amorterad med minst 60 miljoner kronor

Grunden för en stark välfärd är ordning och reda i kommunens ekonomi. Därför är det av stor vikt att den kommunala ekonomin präglas av överskott i goda tider som kan användas för att minska påfrestningar i lågkonjunkturer. För att varje skattekrona ska användas optimalt är det av vikt att kommunens arbete präglas av öppenhet och tydlighet. Utifrån ett långsiktigt perspektiv ska kommunen fastställa långsiktiga finansiella mål för att nå målsättningen att förbättra kommunens soliditet. En målsättning att sträva efter är att redovisa en soliditet som uppgår till minst 20 procent, inklusive kommunens totala pensionsåtagande.

Måluppfyllelse - finansiella resultatmål 2024

Kommunfullmäktige fastställer årligen finansiella resultatmål som har sin utgångspunkt i fastställda inriktningsmålen som fullmäktige antar i kommunens strategiska planering. Resultatmålen följs upp årligen.

Mål 1: ● **Resultat i förhållande till kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag är minst 0,25 procent 31 december**

Hällefors kommuns långsiktiga mål är att redovisa ett positivt resultat som över en femårsperiod minst motsvarar 2,0 procent av kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag samma period. Finansiella målet för det enskilda verksamhetsåret 2024 är att resultatandel ska uppgå till minst 0,25 procent, vilket inte beräknas att uppnås.

	2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	***TOTALT***
Årets/periodens resultat (mkr)	20,1	29,7	27,2	-10,0	-6,8	**60,3**
Skatteintäker och generella statsbidrag (mkr)	478,4	503,6	541,2	551,5	543,4	**2 618,1**
Resultatandel	**0,9%**	**3,9%**	**5,0%**	**-0,4%**	**-1,2%**	**2,3%**

Mål 2: ● **Verksamhetens nettokostnader i förhållande till kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag är 98,4 procent 31 december**

Hällefors kommuns mål för verksamhetsåret 2024 är att nettokostnadsandel ska uppgå till högst 98,4 procent, vilket inte beräknas uppnås vid årets utgång.

	2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*	***TOTALT***
Nettokostnader (mkr)	456,8	473,0	512,1	549,1	540,9	**2 531,9**
Skatteintäkter och generella statsbidrag (mkr)	478,4	503,6	541,2	551,5	543,4	**2 618,1**
Nettokostnadsandel	**98,3%**	**95,2%**	**94,6%**	**99,6%**	**99,5%**	**96,7%**

Mål 3: ● **Kommunens egna kapital och ansvarsförbindelse i förhållande till kommunens totala tillgångar är lägst 17,0 procent 31 december**

För verksamhetsåret 2024 har kommunens om mål att soliditeten inklusive alla pensionsåtaganden ska uppgå till lägst 17,0 procent och det uppfylls inte per den augusti 2024. Kommunen beräknar att målet för år 2024 inte kommer att uppnås där en stor orsak är att kommunen från och med år 2024 redovisar leasing och hyreavtal enligt RKR:s rekommendation R5 som gör att det egna kapitalet minskat genom denna ändrade redovisningsprincip under år 2024.

Soliditet inkl pensionsåtagandet	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-08*
Eget kapital (mkr)	-63,616	71,952	104,439	105,5	75,6
Totala tillgångar (mkr)	449,9	533,7	641,7	783,6	761,7
Soliditet	-14,1%	13,5%	16,3%	13,5%	9,9%

Verksamhetsmässiga inriktningsmål 2023-2026

Inriktningsmål har ett långsiktigt verksamhetsperspektiv som visar den önskvärda inriktningen och utvecklingen av verksamheter utifrån ett samhällsperspektiv.

- Kommunen har en öppen och levande dialog med medborgarna som skapar delaktighet i den lokala demokratin
- Kommunen har en väl fungerande välfärd som svarar upp mot invånarnas behov
- I kommunen finns förutsättningar för befintliga och växande företag samt nyetableringar
- I kommunen finns förutsättningar för en socialt hållbar framtid
- I kommunen finns förutsättningar för en klimat- och miljömässigt hållbar framtid
- Kommunen är en attraktiv arbetsgivare och arbetar strategiskt med kompetensförsörjning

Måluppfyllelse – verksamhetsmässiga resultatmål 2024

Kommunfullmäktige fastställer årligen verksamhetsmässiga resultatmål som har sin utgångspunkt i fastställda inriktningsmålen som fullmäktige antar i kommunens strategiska planering. Resultatmålen föreslås av kommunstyrelsen genom dess verksamhetsplan. Resultatmålen följs upp årligen.

Verksamhetsmässiga resultatmålen är indelade i fyra perspektiv utifrån kommunfullmäktiges fastställda inriktningsmål för mandatperioden. Dessa fyra perspektiv är: Lokal välfärd och delaktighet, Näringsliv, Klimat och miljö samt Attraktiv arbetsgivare.

Lokal välfärd och delaktighet

Mål 1: ● **Det medborgliga deltagandet i den lokala demokratin har ökat**

Indikatorer för resultatmålet	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Antal deltagande i genomförda medborgardialoger					
Valdeltagande (%)			81,58		41,48

Översyn av verktyg och metoder för medborgardialog pågår. Under perioden har uppsökande medborgardialog i Hällefors centrum genomfördes av samtliga partier den 1 juni 2024 med anledning av EU-valet.

Under EU-valet hade kommunen ett valdeltagande på 41,48 procent, vilket är 13,52 procentandel lägre än snittet nationellt. Sett till valet år 2022 har valdeltagandet inte ökat då deltagandet var 81,58 procent i Hällefors och snittet nationellt var 84,2 procent, d v s ett lägre snitt med 2,62 procent.

Mål 2: **Måluppfyllelsen inom den kommunala skolan har ökat**

Indikatorer för resultatmålet	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Nationella prov i åk 6					
- matematik (%)			85,7	78,4	
- svenska (%)			91,5	84,6	
- engelska (%)			84,4	~100,0	
Meritvärde i åk 9	208	216	198	197	
Elever i åk 9 som är behöriga till gymnasiet (%)	82,2	73,1	78,1	69,6	
Gymnasieelever med examen inom 4 år (%)	70,1	70,1	77,9	67,6	

Resultaten i databasen Kolada presenteras senare i höst och utifrån detta kan kommunen inte svara på om målet är uppfyllt utöver vad som rapporterades i kommunens årsredovisning för verksamhetsåret 2023. Förvaltningens interna nyckeltal tyder på att resultaten i grundskolan har förbättrats.

Mål 3: **Tryggheten och studiero inom den kommunala skolan har ökat**

Indikatorer för resultatmålet (index)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Känner du dig trygg i skolan? Skolinspektions enkät					
- åk 5	8,3		8,4		8,3
- GY år 2	8,4		7,8		7,7
Hur ofta är det arbetsro på lektionerna? Skolinspektions enkät					
- åk 5	5,9		5,6		5,6
- GY år 2	6,7		6,6		7,1

Resultaten är stabila över tid, på en hög nivå. Tryggheten och studieron har inte ökat i kommunala skolan. Enkäten genomförs vartannat år. Värdena summeras och delas på antalet svarande, vilket skapar ett index, där 10 är hösta värdet och indexvärdet 6,67 anger att eleverna håller med till stor del. I 2024 års undersökning var indexvärdet 8,1 för samtliga deltagande kommuner vad gäller tryggheten i skolan för åk 5. När det gäller arbetsron på lektionerna har kommunen samma indexnivå som det vägda på alla deltagande kommuner. För eleverna i gymnasiet år 2 är det vägda indexet 8,0 för samtliga skolor vad gäller tryggheten och vad gäller studieron uppgår indexet till 6,4.

Mål 4: **Antal hushåll i försörjningsstöd har minskat**

Indikatorer för resultatmålet	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Antal barn i befolkningen som ingår i familjer med ekonomiskt bistånd	365	272	213	210	
Antal hushåll som erhållit ekonomiskt bistånd i 10 månader eller mer	194	163	132	91	

Helårsresultat för brukarundersökning redovisas inte förrän februari 2025 varför uppgifter för 2024 inte kan redovisas ännu. Förvaltningen konstaterar dock en positiv utveckling där antalet hushåll som erhåller försörjningsstöd sjunker i kommunen. Detta innebär att både antal hushåll med långvarigt försörjningsstöd och antal barn i hushåll med försörjningsstöd minskar under 2024. Därmed prognostiseras en god måluppfyllelse under verksamhetsåret 2024.

Mål 5: **Tryggheten i äldreomsorgen har ökat**

Indikatorer för resultatmålet (%)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Vad tycker Hällefors brukare om hemtjänsten	88	-	87	95	
Vad tycker Hällefors brukare om särskilda boenden i äldreomsorgen	57	-	53	78	

Helårsresultat för brukarundersökning redovisas inte förrän februari 2025 varför uppgifter för 2024 inte kan redovisas ännu. I brukarundersökning 2023, som är den senaste publicerade undersökningen, indikeras en god måluppfyllelse. 95 procent av de svarande i hemtjänst anger att de är mycket eller ganska nöjda med erhållen hemtjänst och motsvarande siffra för särskilda boenden för äldre är 78 procent. När det gäller trygghet så svarar 84 procent av brukare på särskilda boenden för äldre att det är tryggt eller mycket tryggt att bo på kommunens särskilda boenden och inom hemtjänst är motsvarande siffra 100 procent. Den positiva utvecklingen bedöms fortsätta och därmed prognostiseras måluppfyllelse för verksamhetsåret 2024.

Mål 6: **Kommunens mötesplatser för kultur och fritid har utvecklats**

Indikatorer för resultatmålet	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Antalet fysiska besök på folkbiblioteket	19 662	14 396	20 787	18 820	
Antalet barnboksutlån på folkbiblioteket för barn 0–17 år	8 097	4 186	6 856	5 934	
Antalet fysiska besök på badhuset				5 770	7 864
Antalet föreningar som söker bidrag för sommarlovsaktiviteter	6	7	8	7	9

Statistikuppgifter för biblioteket finns tillgängliga först vid årets slut. Ett långsiktigt arbete behöver göras för att försöka öka antalet fysiska besök på folkbiblioteken och framför allt för att öka antalet barnboksutlån med hjälp av olika läsfrämjande insatser. För barn och unga anordnas flera olika lovaktiviteter på biblioteket. I utställningslokalen Terrassen fortsätter det att erbjudas utställningar, författarbesök, föreläsningar m.m. Tack vare det fina samarbetet med Bergslagsbibblan så har kommunen många nöjda invånare när det gäller det större medieutbud som nu finns tillgängligt både när det gäller fysiska och digitala medier. Ytterligare fem bibliotek i länet är på väg in i Bergslagsbibblan, vilket betyder att mediebeståndet blir ännu större. Driftsättning av det utökade samarbetet beräknas ske under första kvartalet 2025.

Då badhuset öppnade 21 augusti 2023 så finns det inga jämförbara siffror, men statistiken i tabellen visar att under perioden 1 januari till och med 28 augusti 2024 har 7 864 inpasseringar registrerats. Det är fortfarande mest engångsentréer i badhuset och under våren 2024 var det flest besökare fredagar och lördagar med cirka 80 till 100 besökare per dag. Pensionärerna är en trogen och återkommande grupp på måndagens pensionärssimning. De utökade tiderna under sportlovet visar också på att fler barn- och unga med familjer besöker badhuset. Verksamheten har inte kommit igång fullt ut efter sommaruppehållet vilket verksamheten också kan se i besökarstatistiken. Exempelvis är antalet besökare fredagar och lördagar under augusti cirka 40 till 60 stycken per dag.

Antalet föreningar som i år sökt bidrag till sommarlovsaktiviteter har ökat från sju till nio föreningar, vilket är oerhört positivt då några föreningar har fått dra ned på sin verksamhet på grund av att det är ledarbrist. Glädjande är att kommunen har kunnat erbjuda fler aktiviteter i augusti än tidigare. De nio föreningarna gör en otroligt fin insats och fem av dem har erbjudit aktiviteter även i augusti.

Näringsliv

Mål 1: Underlättat för nyetableringar och för nystartade företag

Indikatorer för resultatmålet	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Nyregistrerade företag i kommunen	28	32	35	22	
Antal företagskontakter med möjliga etableringar	1	2	2	3	3
Antal företagskontakter med nystartade företag	-	-	-	3	3

Antal nyregistrerade företag i kommunen. Statistik hämtad från kolada och innehåller Aktiebolag, Handelsbolag och enskilda firmor.

Antal företagskontakter med möjliga etableringar innehåller endast förfrågningar från befintliga företag som vill starta verksamhet och etablera sig i Hällefors och mäter antal unika fall, inte antal kontakter statistiken innehåller inte enskilda personer som söker nyföretagarrådgivning. Nyföretagarrådgivning sker inom Nyföretagarcentrum och kan skapa nya företag.

Antal företagskontakter med nystartade företag avser kontakt med företag som startats för att följa upp efter att företagen bildats och startats. Exempel på aktiviteter kan vara att ringa upp, bjuda in till företagsträffar och få med nya företag i befintliga företagsnätverk.

Mål 2: Dialogen mellan företagare och kommunens beslutsfattare har förbättrats

Indikatorer för resultatmålet	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Företagens omdöme gällande dialog	2,73	2,83	2,64	2,84	2,97
Antal företagskontakter	-	-	-	65	40

Omdömet för kommunens dialog med företagare har legat på relativt låg nivå de senaste åren. Då gränsen för betyget godkänt enligt Svenskt Näringsliv är betyget 4.0 så borde det tolkas som att målet ej är uppnått. En fortsatt förbättring har dock skett mellan 2023 och 2024, vilket innebär att målet är uppnått.

Klimat och miljö

Mål 1: Kommunens klimatpåverkan har minskat

Indikatorer för resultatmålet	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Elförbrukning kwh per kvm		70,91	58,85	54,12	51,02
Energiförbrukning fjärrvärme kwh per kvm		113,26	110,27	109,13	107,12
Andel matsvinn i relation till mängden producerad mat					
- kg totalt	172	155	141	109	105
- % av total mängd	20%	17%	18%	12%	11%
- total kostnad per år	216 720	195 300	177 600	160 000	104 000
Andel egenproducerad el genom solceller	-	-	-	-	12%

Både fjärrvärmeförbrukning och elförbrukning per kvadratmeter har minskat i kommunens bestånd under 2024 jämfört med samma period föregående år. Det är resultatet av ett kontinuerligt energibesparingsarbete som bedrivs inom fastighetsförvaltningen där injusteringar och anpassningar av drifttider med täta uppföljningar ständigt pågår.

Mätningen som är gjort för andelen matsvinn är gjort på ett kök. Nya ytterligare mätning på två andra kök pågår och kommer att kompletteras vid nästa mättillfälle. Förvaltningen kan konstatera att andelen matsvinn fortsatt att minska samt dess kostnad.

Andelen egenproducerad el uppgår till totalt 12 procent av den totala förbrukningen. Solcellsanläggningen på Badhuset motsvarar 178 KW och el som produceras här kan användas internt både i Badhuset och i Ishallen. Andelen egenproducerad el förväntas öka framöver då solceller installeras på Hurtigtorpet och på Vinkeln på Klockarhagsskolan. Dessa driftsätts dock efter sista augusti och kan utvärderas först till årsbokslutet för 2024.

Attraktiv arbetsgivare

Mål 1: Medarbetarnas uppfattning om Hällefors kommun som arbetsgivare har förbättrats

Indikatorer för resultatmålet	*2020*	*2022*	*2023-04*	*2023-10*	*2024-04*
Andel medarbetare som rekommenderar sin arbetsplats				82,0%	76,4%
Andel medarbetare som rekommenderar Hällefors kommun som arbetsgivare			70,5%	71,6%	67,3%
Andel ambassadörer för sin arbetsplats				44,0%	41,1%
Andel ambassadörer för Hällefors kommun som arbetsgivare			25,6%	23,0%	21,9%

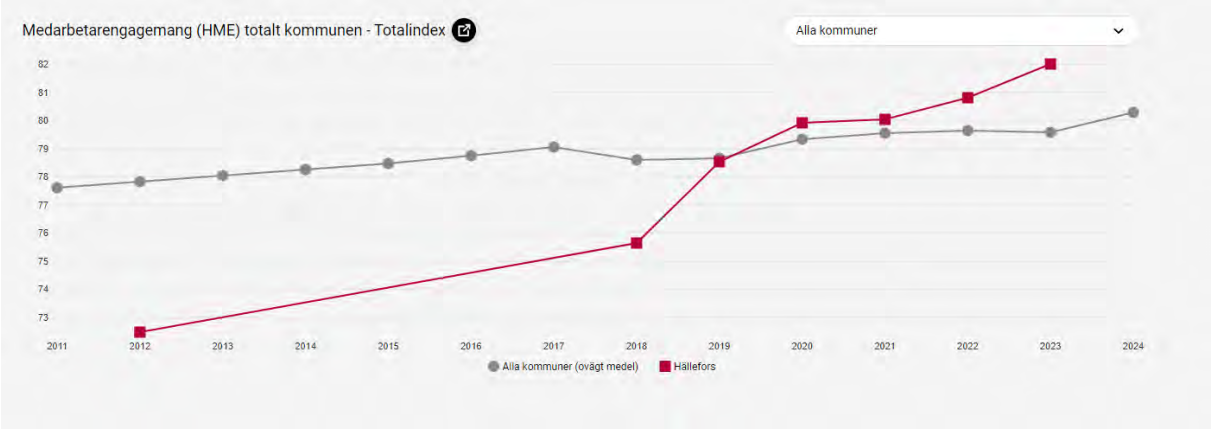
Det är osäkert om målet uppnås 2024, angående en förbättring av medarbetarnas uppfattning om Hällefors kommun som arbetsgivare.

Indikatorn angående medarbetarnas uppfattning om sin arbetsplats mättes för första gången i oktober 2023. För att få rättvisande resultat bör mätningen ske samma tidpunkt varje år. Mätningen för 2024 som visas här är gjord i april, och kan ge en indikation om hur lägesbilden är hittills i år. Svarsfrekvensen i april 2024 var 444 av 658 månadsavlönade medarbetare, d v s ca 67 procent. Av de som har svarat på frågan ”hur troligt är det att du skulle rekommendera din specifika arbetsplats?”, på en skala noll till tio, angav 76,4 procent värdet 6 eller högre. Det är en sänkning från oktober föregående år med 3,8 procentenheter.

Av de som har svarat på frågan ”hur troligt är det att du skulle rekommendera Hällefors kommun som arbetsgivare” angav 67,3 procent värdet 6 eller högre. Det är en minskning från oktober föregående år, med 4,3 procentenheter, vid samma tidpunkt i april föregående år ser kommunen en sänkning på 3,2 procentenheter. De som har svarat värdet 9-10 (ambassadörer) är 41,1 procent gällande den egna arbetsplatsen och 21,9 procent gällande Hällefors kommun som arbetsgivare. Det är en sänkning från april föregående år.

Mål 2: **Medarbetarengagemanget har förbättrats**

Indikatorer för resultatmålet	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Medarbetarengagemang (HME) totalt kommunen	80	81	81	82	80



Det är osäkert om målet med förbättrat medarbetarengagemang kommer att uppnås under 2024. Hållbart medarbetarengagemang (HME) mäts två gånger per år, i maj och november. I maj i år hade den totala indexen för Hällefors kommun sjunkit från 82 till 80. Svarsfrekvensen i maj 2024 visar att totalt 412 personer, motsvarande 62 procent av alla medarbetare besvarade frågorna.
2024 års resultat för Hällefors kommun ligger i linje med resultatet för alla kommuner, som också hittills i år ligger strax över 80.

Ekonomisk ställning

Prognostiserat årsresultat

Kommunkoncernen
Helårsprognosen för koncernen visar ett negativt resultat med -15,4 miljoner kronor, vilket motsvarar en minskning av det egna kapitalet med 6,5 procent. Resultatet är 8,1 miljoner sämre än budgeterat. Hällefors kommuns resultat vad gäller skatter och generella statsbidrag är 3,7 miljoner kronor bättre än budget och kommunens nettokostnader för verksamheten är 2,5 miljoner kronor sämre än budget. Dessutom prognostiseras finansnettot bli 1,9 miljoner kronor lägre än budgeterat och beror på ändrade redovisningsprinciper för finansiell leasing som innebär en räntekostnad på hyresskulden för finansiella hyresavtal.

	2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Årets resultat (mkr)	**22,5**	**30,3**	**21,0**	**-9,0**	**-15,4**
% av eget kapital vid årets början	12,4	14,8	8,9	-3,5	-6,5

Kommunen
Helårsprognosen visar ett negativt resultat på -6,7 miljoner kronor och är 8,1 miljoner kronor sämre än budgeterat positivt resultat på 1,3 miljoner kronor.

Resultatet vad gäller nämnder och styrelser uppvisar tillsammans ett underskott på totalt -2,5 miljoner kronor, vilket avser kommunstyrelsen. Kommunens beräknade underskott beror främst på minskade riktade generella statsbidrag inom äldreomsorgen som gör att kostnadseffektiviseringar behöver vidtas. Dessutom beräknar kommunen erhålla obudgeterade kostnader i samband med omställningsarbete som pågår inom kommunen för att anpassa verksamheten till rådande ekonomiska förutsättningar.

Skatter och generella statsbidrag beräknas bli 3,7 miljoner kronor sämre än budget och beror främst på minskade generella bidrag. Finansnettot prognostiseras bli 1,9 miljoner kronor lägre än budgeterat och beror på ändrade redovisningsprinciper för finansiell leasing som innebär en räntekostnad på hyresskulden för finansiella hyresavtal.

I delårsrapporten har en beräkning av semesterlöne- och kompskulden gjorts som påverkar utfallet för år 2024 per den sista augusti med en ökad kostnad på 6,0 miljoner kronor.

	2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Årets resultat (mkr)	**20,1**	**29,7**	**27,2**	**-2,2**	**-6,7**
% av eget kapital vid årets början	12,1	16,0	14,6	-0,9	-4,0

Siffrorna ovan är utfall för respektive år förutom 2024 som är helårsprognos. Under de fem senaste åren beräknas det egna kapitalet öka med 76,0 miljoner kronor, vilket motsvarar en årlig ökningstakt på 4 procent.

Förändring av kostnader och intäkter

En förutsättning för en långsiktigt hållbar ekonomi är att nettokostnaderna inte ökar snabbare än de intäkter kommunen får genom skatter och generella statsbidrag. Nettokostnaderna beräknas minska med 1,5 procent jämfört med år 2023. Intäkterna från skatteintäkter och generella statsbidrag beräknas minska med 1,5 procent. Att nettokostnaderna och generella statsbidrag har ökat under åren 2021 till 2023 utgörs av att det riktade generella statsbidraget inom äldreomsorgen som kommunen tidigare erhållit.

(mkr)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Nettokostnader	456,8	473,0	512,1	549,1	541,0
Skatteintäkter och utjämning	478,4	503,6	541,2	551,5	543,4

Siffrorna ovan är utfall för respektive år förutom 2024 som är helårsprognos. Under perioden från år 2020 till 2024 beräknas minskningstakten för nettokostnaderna uppgått till 18,4 procent och för skatteintäkter och generella statsbidrag beräknas minskningstakten uppgå till 13,6 procent.

Nettokostnadsandel

Grundläggande för en god ekonomi är att det finns en balans mellan löpande intäkter och kostnader. Ett sätt att belysa detta förhållande är att analysera hur stor andel de löpande verksamhetskostnaderna tar i anspråk av skatteintäkter och bidrag. Tabellen visar hur stor andel av skatteintäkter och generella statsbidrag som ianspråktas av verksamhetens nettokostnader och finansnetto. Redovisas en netto-kostnadsandel under 100 procent har kommunen en positiv balans mellan löpande kostnader och intäkter. Når kommunen 98 procent eller lägre över en längre tidsperiod brukar detta betraktas som god ekonomisk hushållning.

(%)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Nettokostnadsandel	**95,5%**	**93,9%**	**94,6%**	**99,6%**	**99,5%**

Siffrorna avser utfall för respektive år förutom 2024 som är helårsprognos. Av tabellen framgår det att 99,5 procent av intäkterna från skatter och generella statsbidrag beräknas användas till verksamheterna under verksamhetsåret 2024.

Soliditet

Kommunkoncernen

Vid en analys av kommunkoncernens kapacitet är soliditeten ett centralt begrepp. Nyckeltalet visar hur stor del av tillgångsmassan som finansierats med egna medel. Årets resultatutveckling visar om det egna kapitalet ökat eller förbrukats. Det räcker emellertid inte med ett nollresultat om tillgångsmassan ökar, eftersom den självfinansierade delen av tillgångarna då minskar vilket leder till ökade kostnader för lånat kapital. Ju större soliditet desto större finansiellt handlingsutrymme.

(%)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-08*
Soliditet	**34,8%**	**34,9%**	**32,9%**	**27,2%**	**25,2%**
Soliditet inklusive hela pensionsåtagandet	8,7%	13,6%	15,1%	11,8%	**9,0%**

Siffrorna ovan är utfall för respektive år förutom 2024 som är delårsresultat per sista augusti. Under perioden har soliditeten minskat med 2,0 procentenheter till 25,2 procent. För att få ett mer relevant mått på soliditeten måste hänsyn tas till det pensionsåtagande som redovisas utanför balansräkningen som en ansvarsförbindelse. Skulle detta åtagande, som vid perioden uppgår till 141,7 miljoner kronor, läggas in i balansräkningen blir kommunkoncernens beräknade soliditet 9,0 procent. Orsken till den större minskning är ändrade redovisningsprincipen 2023 för finansiell leasing av fast egendom.

Kommunen

Vid en analys av kommunens kapacitet är soliditeten ett centralt begrepp. Nyckeltalet visar hur stor del av tillgångsmassan som finansierats med egna medel. Årets resultatutveckling visar om det egna kapitalet ökat eller förbrukats. Det räcker emellertid inte med ett nollresultat om tillgångsmassan ökar, eftersom den självfinansierade delen av tillgångarna då minskar vilket leder till ökade kostnader för lånat kapital. Ju större soliditet desto större finansiellt handlingsutrymme.

(%)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Soliditet	**41,3%**	**40,4%**	**37,8%**	**29,7%**	**28,5%**
Soliditet inkl hela pensionsåtagandet	7,1%	13,5%	16,3%	12,2%	9,8%

Siffrorna ovan är utfall för respektive år förutom 2024 som är ett delårsresultat. Fram till och med 2024-08 har soliditeten minskat med 1,2 procentenheter till 28,5 procent. Tas hänsyn även till det pensionsåtagande som redovisas utanför balansräkningen som en ansvarsförbindelse skulle kommunens soliditet uppvisa 9,8 procent, vilket innebär en minskad soliditet. Orsken till den större minskning år 2023 är ändrade redovisningsprincipen för finansiell leasing av fast egendom som införts från och med år 2024. Förändringen innebär att kommunens totala tillgångar ökat med 153,3 miljoner kronor som utgör basen för nyckeltalet samtidigt som kommunens egna kapital har försämrats med totalt 8,4 miljoner kronor. Sammantaget gör det att soliditeten minskar år 2023.

Skuldsättningsgrad

Kommunkoncernen

Ett annat mått på kommunkoncernens kapitalstruktur är skuldsättningsgrad, det vill säga den del av tillgångarna som finansierats med främmande kapital. Detta ger en bild av hur olika delar av det främmande kapitalet utvecklats över tiden. Den totala skuldsättningsgraden har under perioden ökat till följd av den ökade nyupplåningen samt ändrat redovisningsprincip för finansiell leasing.

(%)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-08*
Total skuldsättningsgrad	**65,2%**	**65,1%**	**67,1%**	**72,5%**	**73,7%**

Kommunen
Ett annat mått på kommunens kapitalstruktur är skuldsättningsgrad, det vill säga den del av tillgångarna som finansierats med främmande kapital. Detta ger en bild av hur olika delar av det främmande kapitalet utvecklats över tiden. Den totala skuldsättningsgraden har under perioden ökat till följd av den ökade nyupplåningen samt ändrad redovisningsprincip för finansiell leasing.

(%)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-08*
Total skuldsättningsgrad	**58,7%**	**59,6%**	**62,2%**	**70,0%**	**70,2%**

Investering och självfinansieringsgrad

Kommunkoncernen
Årets nettoinvesteringar beräknas till 45,7 miljoner kronor, vilket är 19,3 miljoner lägre än föregående år. Exkluderas avskrivningar, nedskrivningar och pensionsskuldsförändringen från årets resultat har koncernen 9,5 miljoner kronor kvar av intäkterna från skatter och generella statsbidrag efter att den löpande verksamheten är finansierad. Detta beräknas medföra att 20,8 procent av investeringarna kan finansieras med medel från den löpande verksamheten och för kommunkoncernen finansieras resterande del med medel som fanns vid ingången av år 2024 och genom beslutad nyupplåning.

(mkr)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Kommunen	46,0	111,1	114,1	63,6	39,1
Hällefors Bostads AB	2,2	6,7	6,3	1,4	6,6
Årets nettoinvesteringar	**48,2**	**117,8**	**120,4**	**65,0**	**45,7**

Under perioden har arbetet med att ta fram finansieringsförslag för de åtgärder som framgår av antaget strategidokument som har syftet att bolaget ska ha ”ett varierat utbud som följer en varierad efterfrågan över tid med stabil ekonomi”. Omställningsarbetet innebär bland annat rivning av cirka 130 lägenheter, planering för småskalig nyproduktion av stadsnära seniorboende samt utveckling av Björkhagaområdet till ett fullskaligt seniorkvarter innehållande seniorbostäder för alla önskemål och behov. Under hösten 2024 förväntas politiken fatta beslut om finansieringen av omställningsarbetet vilket kan komma att påverka bolagets investeringsvolym.

Kommunen
Årets nettoinvesteringar beräknas uppgå till 39,1 miljoner kronor, vilket är 24,5 miljoner kronor lägre än föregående årsperiod. Exkluderas avskrivningar, nedskrivningar och pensionsskuldsförändringen från årets prognostiserade resultat beräknar kommunen ha 13,6 miljoner kronor kvar av intäkterna från skatter och generella statsbidrag efter att den löpande verksamheten finansierats. Detta har medfört att 34,8 procent av investeringarna beräknas finansieras med medel från den löpande verksamheten och resterande del finansieras med medel som fanns vid ingången av år 2024 och genom beslutad nyupplåning.

	2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Medel från verksamhet (mkr)	34,1	46,0	41,9	18,2	13,6
Nettoinvesteringar (mkr)	46	111,1	114,1	63,6	39,1
Självfinansieringsgrad (%)	**74,1%**	**41,4%**	**36,7%**	**28,6%**	**34,8%**

Redovisas ett värde på 100 procent eller mer innebär det att kommunen kunde skattefinansiera samtliga investeringar som genomförts under året. Detta stärker kommunens finansiella handlingsutrymme. Allt över 100 procent kan användas till att amortera av kommunens skulder och/eller stärka likviditeten.

Kommunalskatt
Skattesatsen för Hällefors invånare under 2024 är 22,05 procent. Kommunen har under 2024 en skattesats som är i mitten av alla kommunen i regionen. Jämfört med genomsnittet för länets kommuner har Hällefors valt en högre skattesats. Den genomsnittliga skattesatsen för riket uppgår 2024 till 32,37 procent, varav kommunerna svarar för 20,70 procent.

Budgetavvikelse
En viktig del för att uppnå god ekonomisk hushållning är att det finns en god budgetföljdsamhet i kommunen. I underskottet för finansnetto finns en räntekostnad som uppstått med anledning av införandet av finansiell leasing som är räntekostnad på beräknad finansiell långfristig skuld utifrån gällande rekommendation, vilket inte gått att förutse förrän utredning omkring hela rekommendationen färdigställts i samband med 2024 års delårsbokslut.

(mkr)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Årets resultat	6,1	16,0	11,9	-12,9	-8,1
Nettokostnader	-1,9	0,6	6,0	-14,1	-2,5
Skatteintäkter och utjämning	5,5	12,1	3,0	-0,1	-3,7
Finansnetto	2,5	3,3	3,0	1,2	-1,9

Budgetföljsamhet inom nämnderna
En grundläggande förutsättning för god ekonomisk hushållning är att kommunens nämnder klarar att bedriva sin verksamhet inom budgetramarna. Från och med verksamhetsåret 2015 gjordes kommunens politiska organisation om, vilket gör att kommunen numera enbart har en verksamhetsnämnd om myndighetsnämnden och valnämnden exkluderas. Det framgår att det är kommunstyrelsen som enda driftsnämnd som inte klarar att bedriva verksamheten inom beslutad budgetram. Däremot beräknar styrelsen ha omställningskostnader på 1,2 miljoner kronor samt att kommunens tidigare generella statsbidrag inom äldreomsorgen minskat och omställningen beräknas ta minst ett par år för att komma i balans.

(mkr)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Kommunfullmäktige	0,4	0,6	0,6	0,4	0,0
Kommunstyrelse	-2,4	-0,2	5,2	-14,8	-2,5
Myndighetsnämnd	0,1	0,1	0,1	0,1	0,0
Valnämnd	-	-	0,0	0,3	0,0

Prognossäkerhet
Prognossäkerheten hos nämnderna är viktig för kommunens möjligheter att ha kontroll över den finansiella utvecklingen. En god prognos säkerhet skapar möjlighet att korrigera eventuella ekonomiska förändringar under året. Helårsprognos för nämndernas verksamhet beräknas bli 5,7 miljoner kronor bättre än prognosen i april månad. I augustis prognos ingår dock minskade kostnader med 3,1 miljoner kronor avseende ekonomisk konsekvens av inrättande av rekommendationen gällande finansiell leasing. Utifrån gjorda prognoser har kommunstyrelsen antagit en åtgärdsplan innehållande både korta och långsiktiga åtgärder för att dels minska kostnaderna innevarande år och dels att minska kostnaderna kommande år.

(mkr)	*April*	*Delårsrapport*
Kommunfullmäktige	0,0	0,0
Myndighetsnämnd	0,0	0,0
Kommunstyrelse	-8,4	-2,5
Valnämnd	0,0	0,0

Känslighetsanalys

En kommun påverkas av händelser som på kort sikt kan vara svåra att påverka. Ett sätt att göra detta tydligt är att upprätta en känslighetsanalys för att visa hur ett antal faktorer påverkar kommunens ekonomi. För att möta sådana förändringar är det viktigt att upprätthålla en finansiell beredskap på såväl kort som lång sikt. I tabellen nedan redovisas hur ett antal faktorer påverkar kommunens ekonomi under ett år.

(mkr)	
Löneförändring med 1% inkl personalpåslag	4,0
Bruttokostnadsförändring med 1%	5,9
Ränteändring på långfristiga lån 1%	2,8
Förändring generella statsbidrag med 1%	2,4
Förändring utdebitering med 10 öre	1,4

Översikt över verksamhetens utveckling

I koncernen Hällefors kommun ingår förutom kommunen även det helägda bolaget Hällefors Bostads AB.

	Koncern 2023-08	Koncern 2024-08	Kommun 2023-08	Kommun 2024-08
Verksamhetens nettokostnader (tkr)	**371 044**	**380 289**	**368 722**	**374 402**
- per invånare (kr)	56 441	59 522	56 088	58 601
- i procent av skatteintäker/utjämning	-	-	98,1	102,2
Utdebitering (kr/skkr)	-	-	22,05	22,05
Skatteintäkter och utjämning (tkr)	**375 921**	**366 253**	**375 921**	**366 299**
- per invånare (kr)	57 183	57 326	57 183	57 333
Finansnetto (tkr)	-5 035	-9 418	-3 347	-7 352
Skattekostnad (tkr)	-	-	-	-
Delårets resultat (tkr)	**-158**	**-21 718**	**3 852**	**-15 455**
- justerat resultat mot balanskravet	-	-	3 852	-9 026
- i procent av skatteintäkter/utjämning	-	-	1,0	-4,2
Bruttoinvesteringar (tkr)	**40 595**	**26 833**	**40 573**	**20 160**
- per invånare (kr)	6 175	4 200	6 172	3 155
- i procent av skatteintäkter/utjämning	-	-	10,8	5,5

	Koncern 2023-12	Koncern 2024-08	Kommun 2023-12	Kommun 2024-08
Soliditet (%)	**27,2**	**25,2**	**29,7**	**28,5**
- inklusive hela pensionsåtagandet	11,8	9,0	12,2	9,8
Total låneskuld (tkr)	**410 800**	**423 800**	**275 100**	**288 100**
- per invånare (kr)	62 489	66 333	41 847	45 093
Pensionsåtagande (tkr)	**151 068**	**151 251**	**151 068**	**151 251**
- per invånare (kr)	22 980	23 674	22 980	23 674
Borgensåtagande (tkr)	**284**	**277**	**137 237**	**135 977**
- per invånare (kr)	43	43	20 876	21 283

Balanskravsresultat

Vid avstämning av det lagstadgade balanskravet ska resultatet justeras med de realisationsposter som uppstått under året. Kommunen har uppfyllt balanskravet varje år sedan detta infördes år 2000, med undantag för budgetåret 2008 där kommunen tagit beslutet att återställa konstaterat underskott.

Hällefors kommuns resultat för 2024 beräknas bli ett negativt resultat på -6,7 miljoner kronor. I helårsprognosen ingår omställningskostnader med 1,2 miljoner samt obudgeterade kostnader med 0,7 miljoner kronor som uppstått i samband med ändrad redovisningsprincip för finansiell leasing enligt gällande rekommendationer. Dessutom har kommunens tidigare generella statsbidrag inom äldreomsorgen minskat och omställningen beräknas ta minst ett par år för att komma i balans.

Ett negativt konstaterat balanskravsresultat innebär enligt lagen ett krav på upprättande och antagande av en åtgärdsplan som beskriver hur regleringen ska gå till. Underskott som uppstår ska regleras under de närmast följande tre åren. Beslut om reglering ska fattas av kommunfullmäktige senast i budgeten det tredje året efter det år då det negativa balanskravsresultatet uppkom.

(mkr)	*2019*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Årets resultat enligt resultaträkningen	20,1	29,7	27,2	-10,0	-6,7
- reducering av samtliga realisationsvinster	-	-	-	-	-
+ justering för realisationsvinster enl undantagsmöjlighet	-	-	-	-	-
+ justering för realisationsförluster enl undantagsmöjlighet	-	-	-	-	-
-/+ orealiserade förluster i värdepapper	-	-	-	-	-
+/- justering för återföring av orealiserade förluster i värdepapper	-	-	-	-	-
Årets resultat efter balanskravsjusteringar	**20,1**	**29,7**	**27,2**	**-10,0**	**-6,7**
Reservering av medel till resultatutjämningsreserv	-	-	-	-	-
+ användning av medel från resultatutjämningsreserv	-	-	-	-	-
Reservering av medel till resultatreserv					-
+ användning av medel från resultatreserv					-
Årets balanskravsresultat	**20,1**	**29,7**	**27,2**	**-10,0**	**-6,7**

Resultatutjämningsreserv

Kommunen har inte reserverat några positiva resultat i en s k resultatutjämningsreserv (RUR) utifrån att kommunen antagit långsiktiga finansiella målsättningar som har till syfte att ge kommunen en långsiktig och strategisk planering i de finansiella målsättningar kommunen har och vara utgångspunkt vid framtagande av kommunens kommande årsbudgetar. I målsättningarna framgår tydligt att kommunen ska budgetera överskott.

Resultatreserv

Kommunen har inte reserverat några positiva resultat i en s k resultatreserv (RER) utifrån att kommunen antagit långsiktiga finansiella målsättningar som har till syfte att ge kommunen en långsiktig och strategisk planering i de finansiella målsättningar kommunen har och vara utgångspunkt vid framtagande av kommunens kommande årsbudgetar. I målsättningarna framgår tydligt att kommunen ska budgetera överskott.

Viktiga förhållanden för resultat och ekonomisk ställning

Kommunens pensionsförpliktelser

Sedan bokslutet för år 2007 beräknas pensionsskulden enligt en ny modell (RIPS07). Modellen är framtagen och fastställd av SKR för att användas framöver vid värderingen av kommunala pensionsåtaganden. Kommunens pensionsskuld redovisas enligt den så kallade blandmodellen, vilket i praktiken innebär att större delen tas upp som en ansvarsförbindelse utanför balansräkningen. Denna del av pensionsskulden är dock lika viktig att beakta ur risksynpunkt, då utbetalningarna kommer att belasta kommunens resultat under många decennier. De totala pensionsförpliktelserna beräknas uppgå till 151,3 miljoner kronor vid delåret, vilket är en ökning med 5,1 miljoner kronor under perioden. Det finns inga medel som är särskilt placerade för kommande pensionsutbetalningar, utan kommunen har återlånat den samlade pensionsskulden i verksamheten. Siffrorna nedan är utfall för respektive år förutom 2024 som är för delåret.

(mkr)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-08*
Avsättning till pensioner	13,4	14,2	8,8	8,9	9,6
Pensionsförpliktelser äldre än 1998	153,6	143,6	138,3	137,3	141,7
Totalt	**167,0**	**157,8**	**147,1**	**146,2**	**151,3**

Likviditet

Likviditeten visar kommunens betalningsberedskap på kort sikt. Kassalikviditeten utgörs av kvoten mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Ett resultat över 100 procent visar att de kortfristiga tillgångarna är större än de kortfristiga skulderna. Rörelsekapitalet beräknas som samtliga omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder.

	2020	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-08*
Kassalikviditet (%)	71,2%	67,1%	84,8%	80,2%	73,4%
Röreslekapital (mkr)	-45,4	-50,8	-22,0	-26,5	-32,0

Siffrorna ovan är utfall för respektive år förutom 2024 som är utfall för delårsbokslutet. Den kortfristiga betalningsberedskapen har minskat mot föregående år med 6,8 procentenheter och rörelsekapitalet har minskat med 5,5 miljoner kronor.

Finansiella skulder

Kommunkoncernen
Kommunkoncernens långfristiga skulder uppgick till 528,2 miljoner kronor i delårsbokslutet 2024. 422,4 miljoner kronor avser lån hos låneinstitutet Kommuninvest och 1,4 miljoner kronor av dessa lån bedöms som kortfristiga skulder.

Från och med år 2024 följer kommunen RKR:s rekommendation gällande finansiell leasing, vilket gör att det uppstår en långfristig hyresskuld för fast egendom utifrån gjord värdering och för perioden uppgår den till 94,4 miljoner kronor när koncerninterna hyresobjekt eliminerats. Vid en jämförelse mot värdering för år 2023 har skulden minskat med 2,1 miljoner kronor exkluderat koncerninterna hyresobjekt.

2,7 miljoner består av skuld till VA- och avfallskunder, 4,8 miljoner kronor avser skuld till Bergslagens Räddningstjänst samt 1,6 miljoner kronor avser skogsfond som infördes år 2023. 1,9 miljoner kronor avser investeringsbidrag.

(mkr)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-08*
Långfristiga lån	212,0	269,2	367,8	518,1	528,2
Kortfristiga lån	0,0	1,4	16,4	1,4	1,4
Totalt	**212,0**	**270,6**	**284,2**	**519,5**	**529,6**

Under perioden har arbetet med att ta fram finansieringsförslag för de åtgärder som framgår av antaget strategidokument som har syftet att bolaget ska ha ”ett varierat utbud som följer en varierad efterfrågan över tid med stabil ekonomi”. Omställningsarbetet innebär bland annat rivning av cirka 130 lägenheter, planering för småskalig nyproduktion av stadsnära seniorboende samt utveckling av Björkhagaområdet till ett fullskaligt seniorkvarter innehållande seniorbostäder för alla önskemål och behov. Under hösten 2024 förväntas politiken fatta beslut om finansieringen av omställningsarbetet vilket kan komma att påverka både kommunen och bolagets låneskuld.

Kommunen
Kommunens långfristiga skulder beräknas uppgå till 415,0 miljoner kronor. 288,1 miljoner kronor avser lån hos låneinstitutet Kommuninvest och är en utökning med 13,0 miljoner kronor och beror på nyupplåning för att finansiera delar av årets investeringar.

Från och med år 2024 följer kommunen RKR:s rekommendation gällande finansiell leasing, vilket gör att det uppstår en långfristig hyresskuld för fast egendom utifrån gjord värdering och för perioden uppgår den till 115,5 miljoner kronor. Vid en jämförelse mot värdering för år 2023 har skulden minskat med 5,5 miljoner kronor då den uppgick till 121,0 miljoner kronor.

2,7 miljoner består av skuld till VA- och avfallskunder, 4,8 miljoner kronor avser skuld till Bergslagens Räddningstjänst samt 1,6 miljoner kronor avser skogsfond som infördes år 2023. Investeringsbidragsintäkter som erhölls under 2018 följer komponenten i anläggningsredovisningen och uppgår till 2,0 miljoner kronor.

(mkr)	*2020*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024-08*
Långfristiga lån	**72,1**	**132,1**	**232,1**	**275,1**	**288,1**
Långfristig hyresskuld fast egendom	-	-	-	121,0	115,5
VA- och avfallsfond	10,2	9,8	5,8	4,7	3,0
Skogsfond	-	-	-	0,6	1,6
BRT	5,3	5,4	5,6	4,8	4,8
Investeringsbidrag	2,4	2,2	2,1	2,0	2,0

Genomsnittsräntan på låneskulden hos låneinstitutet uppgår till 2,16 procent vid månadsskiftet augusti/ september 2024 och innebär en ökning med 0,32 procentenheter i förhållande till samma tidpunkt föregående år.

Borgens- och ansvarsförbindelser

Kommunens utnyttjade borgensåtagande uppgår till 136,0 miljoner kronor vid månadsskiftet augusti/ september 2024. Stora borgensåtaganden kan betyda en finansiell risk för kommunen i form av övertagande av lån alternativt att ge ägartillskott. Det största borgensåtagandet har kommunen till Hällefors Bostads AB med 135,7 miljoner kronor.

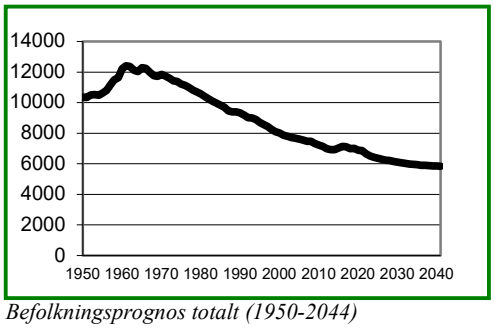
Merparten av kommunens borgensförpliktelser avser lånefinansieringar av investeringar i fastigheter och anläggningar inom Hällefors Bostads AB. Kommunens borgensåtaganden har skett inom ramen för beviljad borgensram.

Befolkning

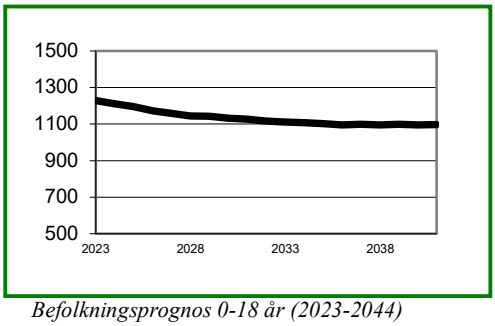
Befolkningen per den 1 november är viktig eftersom den utgör underlag för nästföljande års skatteintäkter och generella statsbidrag. Kommunen har minskat sin befolkning med 161 personer under första halvåret 2024, vilket motsvarar 2,5 procent. Minskningen beror dels på flyttnettot, d v s att fler personer flyttar ut från kommunen mot den befolkning som flyttat in. Det negativa flyttnettot uppgick totalt till -93 personer vid juni månads slut. Dels beror det på det negativa födelseöverskottet som uppgår till -16 personer. Totalt har det födds 23 barn i kommunen under första halvåret. Totalt har det flyttat in 123 personer till kommunen där inflyttning skett från övriga delar i Sverige med 73 personer. Det har flyttat ut totalt 216 personer där 137 flyttat till övriga kommuner i Sverige och inte det egna länet. Region Örebro län som helhet har minskat sin befolkning med 503 personer och beror på utflyttning från regionen.

	2020-06	*2021-06*	*2022-06*	*2023-06*	*2024-06*
Befolkning	6887	6856	6772	6574	6389
Födelseöverskott	-37	-26	-24	-22	-16
Flyttnetto	26	-18	-50	-59	-93
Förändring totalt	-11	-40	-3	-82	-161
Antal födda	25	31	33	22	23

Antalet invånare är en faktor som påverkar kommunens skatteintäkter och därmed de totala intäkterna i kommunen. Framtagna prognoser till år 2044 visar på en fortsatt befolkningsminskning för kommunen. I prognosen framgår att kommunens befolkning beräknas minska med drygt 10 procent fram till år 2044, vilket är en sämre utveckling än föregående årsprognos. Enligt framtagna prognoser beräknas kommunen befolkning uppgå till 5797 invånare i slutet av år 2044.

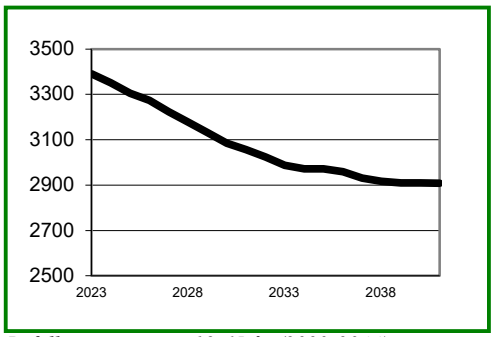


Befolkningsprognos totalt (1950-2044)

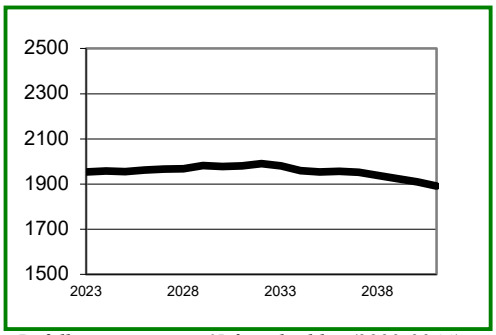


Befolkningsprognos 0-18 år (2023-2044)

Den åldersmässiga sammansättningen visar att kommunen kommer att ha en ökande andel äldre och en jämn och stabil nivå gällande lägre åldrarna de kommande åren medan andelen i arbetsför ålder fortsätter att minska. Färre personer kommer därmed att behöva försörja fler. Kommunen kommer fortsätta att arbeta för att underlätta för nya invånare att komma i sysselsättning. Kommunen kan konstatera att antalet äldre äldre, d v s över 80 år, prognostiseras att öka med 13,7 procent fram till år 2044 i förhållande till år 2023, vilket motsvarar 85 invånare och är i nivå med tidigare årsprognos. Idag har kommunen 94 vård och omsorgsplatser inklusive korttidsplatser.



Befolkningsprognos 19-65 år (2023-2044)



Befolkningsprognos 65 år och äldre (2023-2044)

Arbetsmarknad

Den öppna arbetslösheten i kommunen har ökat med 8 personer sedan augusti 2023. Samtidigt har antalet personer som har någon form av stöd minskat med 20 personer. Det innebär att kommunens arbetslöshet totalt minskat med 12 personer, vilket motsvarar 5,7 procent. På länsnivå har den öppna arbetslösheten ökat med 21,2 procent mot augusti 2023 och uppgår till 5304 personer.

	2020-08	*2021-08*	*2022-08*	*2023-08*	*2024-08*
Öppet arbetslösa	203	131	105	98	106
Aktivitetsstöd	223	198	128	111	91
Summa	426	329	233	209	197

Antal sökande som har arbete med stöd uppgår till 56 stycken och det har därmed fortsatt att minska. Den största gruppen är de personer med funktionsnedsättning som erhåller särskilda insatser med nedsatt arbetsförmåga som augusti 2024 uppgår till 52 personer, där lönebidrag är störst stöd. Antalet arbetssökande som har förhinder att ta ett arbete uppgår till 38 stycken, vilket är en ökning med 16,1 procent. När det gäller stödet nystartsjobb uppgår antalet personer till 18 stycken och innebär en minskning med 46,2 procent i jämförelse med föregående års motsvarande period.

I riket är totalt andelen öppet arbetslösa 3,7 procent, och för länet är siffran 3,5 procent. Det innebär att kommunen har en högre öppen arbetslöshet än både riket och länet. Den öppna arbetslösheten har under 2024 ökat för både kvinnorna och männen. Andelen kvinnor som har arbete med olika former av stöd under 2024 har fortsatt att minska. Kommunen kan konstatera att männens siffra har också minskat till nivån för kvinnorna.

	2020-08	*2021-08*	*2022-08*	*2023-08*	*2024-08*
Öppet arbetslösa	**6,5%**	**4,4%**	**3,7%**	**3,5%**	**3,9%**
kvinnor	5,6%	4,2%	3,4%	3,8%	3,9%
män	7,2%	4,7%	4,0%	3,2%	3,9%
Med stödform	**7,1%**	**6,7%**	**4,6%**	**3,9%**	**3,4%**
kvinnor	7,6%	6,0%	4,4%	3,7%	3,3%
män	6,7%	7,3%	4,7%	4,1%	3,4%

Ungdomar 18-24 år

Kommunens öppna arbetslöshet inom åldersintervallet 18 till 24 år uppgår till 4,4 procent och innebär en liten ökning med 0,1 procentenheter. Riket och länet uppvisar 4,8 procent respektive 4,6 procent. Det innebär att kommunen har lägre öppen ungdomsarbetslöshet i förhållande till både riket och länet. I förhållande till föregående år har öppna arbetslösenheten för ungdomar ökat marginellt i hela riket.

Av ungdomarna i kommunen är det 1,8 procent som har arbete med någon form av stöd, vilket innebär att kommunen ligger 0,2 procentenheter lägre än länet. I förhållande till riket har kommunen 0,2 procentenheter lägre andel av ungdomarna som har arbete med olika former av stöd, vilket är en fortsatt minskning i förhållande till riket.

Ungdomar 18-24 år	*2020-08*	*2021-08*	*2022-08*	*2023-08*	*2024-08*
Öppet arbetslösa	**11,0%**	**6,8%**	**5,5%**	**4,3%**	**4,4%**
kvinnor	10,0%	7,0%	-	-	-
män	28,8%	6,6%	8,3%	5,4%	5,7%
Med stödform	**7,2%**	**6,8%**	**4,8%**	**3,2%**	**1,8%**
kvinnor	30,0%	7,8%	5,7%	-	-
män	10,6%	6,1%	4,2%	3,0%	-

Kommunen kan konstatera att andelen öppet arbetslösa utrikesfödda ungdomar uppgår till 5,8 procent och i förhållande till riket är lägre som uppvisar 3,6 procent.

Utrikesfödda 16-64 år

Kommunens öppna arbetslöshet inom gruppen utrikesfödda uppgår till 9,6 procent, vilket är en ökning med 1,8 procentenheter i förhållande till föregående år. Riket och länet uppvisar 7,5 procent respektive 7,7 procent, vilket för länet innebär en ökning. Kommunen har 1,9 procentenheter högre öppen arbetslös inom gruppen utrikesfödda i förhållande till länet. Kommunen kan konstatera att Hällefors är en av kommunerna som tagit emot flest nyanlända i riket, vilket är en viktig faktor som påverkar statistiken.

Utrikdesfödda 16-64	*2020-08*	*2021-08*	*2022-08*	*2023-08*	*2024-08*
Öppet arbetslösa	**12,3%**	**12,2%**	**11,7%**	**7,8%**	**9,6%**
kvinnor	10,2%	14,0%	12,4%	10,3%	10,9%
män	13,8%	10,9%	11,1%	5,9%	8,5%
Med stödform	**25,8%**	**22,1%**	**14,4%**	**13,1%**	**9,3%**
kvinnor	29,7%	20,9%	14,9%	14,8%	10,1%
män	22,9%	23,0%	14,0%	11,8%	8,5%

Av de utlandsfödda kan kommunen konstatera att den öppna arbetslösheten ökat för både kvinnorna och männen.

Förväntad utveckling

Kommunkoncernen

Utifrån kommunens fattade beslut om en ekonomisk strategisk plan och Hällefors Bostads AB:s ägardirektiv är målsättningen att skapa en långsiktig stabil ekonomi genom att öka soliditeten.

Bostadsbolaget har påbörjat ett omställningsarbete som innebär att delar av bostadsbeståndet kommer att rivas under förutsättning att finansieringen av arbetet kan garanteras. Rivningsåtgärder behöver vidtas för att få en bättre balans på bostadsmarknaden då antalet tomma lägenheter är högt i förhållande till det totala antalet som bolaget äger. Parallellt med detta arbete pågår även ett strategiarbete för att ställa om standaren på det lägenhetsbestånd som blir kvar. Bolaget arbetar också med att utreda möjligheten till en viss nyproduktion för att möta önskade behov från framtida hyresgäster. Under omställningsåren kommer bolaget att ha svårt att uppnå de finansiella målsättningar som ägardirektivet anger, vilket kommunen har tagit ställning till.

Fortsatta gemensamma ansträngningar kommer att behövas för att dels arbeta efter kommunens bostads- och lokalresursplanering, dels ytterligare effektivisera och förbättra verksamheterna så att koncernen kan ge medborgarna och hyresgästerna bästa möjliga service inom tillgängliga resurser. Det gäller att hitta en balans i bostadsmarknaden då många tomma lägenheter kan ge resultatet att invånare med sämre ekonomiska förutsättningar flyttar in till kommunen s k social dumping som kan leda till ökade kostnader för exempelvis ekonomiskt bistånd.

För närmare analys av räkenskaperna hänvisas till Hällefors Bostads AB:s delårsrapport. Uppgifter som har lämnats för Hällefors Bostads AB är inte granskade av auktoriserade revisorer då lagstiftningen inte ställer de kraven.

Kommunen

De prognoser som SKR avlämnar avseende skatter och generella statsbidrag förändrar sig flera gånger under ett år och förutsättningarna som gällde vid fastställande av budget kan vara helt förändrade när budgetåret inleds, både i positiv och negativ riktning. Detta ställer allt större krav på kommunen, att ha en god beredskap för att möta svängningar utan att behöva förändra abrupt i verksamheterna under pågående budgetår.

Eftersom befolkningssammansättningen och behoven förändras över tid är den stora utmaningen för Hällefors att med framförhållning omfördela de ekonomiska resurserna till de verksamheter där de gör störst nytta för Hälleforsborna. Kommunen har goda förutsättningar att möta dessa utmaningar genom en stark kostnadskontroll men ett litet orosmoln finns när det gäller utvecklingen av antalet invånare. Befolkningsutvecklingen har en avgörande betydelse för kommuns framtid. Det gör det viktigt för kommunen att vara en attraktiv kommun som har kvaliteter som gör att människor vill flytta hit och att medborgarna som bor här trivs och vill bo kvar. Den sista juni 2024 hade Hällefors kommun 6389 invånare vilket är en minskning med 161 personer jämfört med årsskiftet 2023/2024.

Kommunen har fattat beslut om en ekonomisk strategisk plan som har till syfte att minska verksamheternas kostnader utifrån den invånarstruktur kommunen har idag och därmed skapa en god ekonomisk hushållning. Målsättningen är att skapa en långsiktigt stabil ekonomi genom att öka soliditeten, vilket kommunen visat på sedan år 2010. Sista åren har kommunen genomfört en större omfattning av investeringar än tidigare år som påverkar både avskrivningskostnader och låneskuldens storlek. Utifrån att kommunens ekonomiska förutsättningar kalkyleras försämras i form av både minskade generella och riktade statsbidrag i förhållande till tidigare år och att behovet av kommunal service kvarstår är det en utmaning som kan komma att innebära anpassningar av verksamheternas utbud och kvalitet.

Väsentliga personalförhållanden

Arbetsgivarperspektiv

Målet med Hällefors kommuns personalpolitik är att vara en arbetsgivare som kan attrahera, behålla och utveckla medarbetare så att kommuninvånarna möter kompetent och engagerad personal i en väl fungerande organisation.

Chefs- och ledarutveckling

Hällefors kommun hade den 1 augusti 2024 totalt 35 chefstjänster med personalansvar. Kommunen samlar regelbundet alla chefer till chefsforum som syftar till att stödja cheferna i sitt uppdrag genom att informera om aktuella frågor, kompetensutveckla och diskutera ledarskap utifrån olika teman. Genomförandet av kommunens ledarutvecklingsprogram pågår i syfte att stärka chefs- och ledarskapet för såväl nya som erfarna chefer.

Hälsa och arbetsmiljö

Det systematiska arbetsmiljöarbetet är ett viktigt fokusområde för Hällefors kommun som arbetsgivare. Arbetet med arbetsmiljön ska bidra till ett hälsosamt och hållbart arbetsliv och det hälsoinriktade arbetet i kommunen är en viktig strategisk fråga. Arbete med friskfaktorer har initierats på alla nivåer, och är en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet i hela organisationen. Riktlinjer för rehabilitering och kränkande särbehandling finns framtagna och revideras kontinuerligt i samband med att nya nationella beslut fattas. Dokumenten utgör stöd till chefer och medarbetare och finns samlade i en chefshandbok och en medarbetarhandbok. Nya chefer och skyddsombud erbjuds grundläggande arbetsmiljö-utbildning.

Sysselsättningsgrad

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR) och Kommunal har genom kollektivavtal kommit överens om att heltid ska vara norm och att fler ska arbeta heltid. Kommunstyrelsen beslutade i oktober 2019 om en strategi för heltid som norm. Med stöd av centrala verktyg processas heltid som norm inom verksamheterna för att resultera i en handlingsplan senast vid 2024 års utgång.

Personalnyckeltal

Mätdatum för personalredovisningen i delårsrapporten är den 1 augusti och mätperioden är från den 1 januari till och med den 31 augusti med undantag för sjukredovisning som är från den 1 januari till och med den 31 juli.

Anställningar

Redovisningen av anställningar omfattar månadsavlönade både tillsvidare och visstid inom kollektivavtalet Allmänna Bestämmelser (AB).

Inom kommunen finns ett stort antal visstidsanställda med timlön (ingår i AB), de ingår endast i avsnittet ”Tidsredovisning”. Under semesterperioden anställer omsorgen årligen ett stort antal vikarier och deras anställningsform påverkar statistikuttaget vid mättidpunkten 1 augusti. Vissa år (till exempel 2018-2020 samt 2023-2024) har omsorgen anställt semestervikarierna på månadslön, andra år (t ex 2021-2022) med timlön. Det gör att det syns en stor rörlighet vissa år gällande antalet månadsavlönade i just delårsrapporten.

Den 1 augusti 2024 var antalet anställningar i Hällefors kommun 770, vilket är en minskning med 25 anställningar jämfört med den 1 augusti år 2023. Anställningarna innehades av 589 kvinnor och 181 män. Andelen kvinnor uppgick till 76 procent. De flesta anställningarna finns inom kommunens stora kärnverksamheter; pedagogisk verksamhet samt vård och omsorg.

Kommunen hade i augusti 654 tillsvidareanställningar (85 procent), resterande 116 (15 procent) hade en tidsbegränsad visstidsanställning. Visstidsanställda är de som är anställda för ett vikariat, en provanställning eller för en viss arbetsuppgift.

Jämfört med föregående år per 1 augusti har både heltid- och deltidsanställningar minskat. De flesta anställda i kommunen, 566 personer motsvarande 74 procent, har heltidsanställning. En ökning över tid kan ses, då andelen heltidsanställda år 2020 var 66 procent.

		2023			2024	
1 augusti	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Antal anställda med månadslön	**795**	**605**	**190**	**770**	**589**	**181**
Antal tillsvidareanställda	**642**	**504**	**138**	**654**	**509**	**145**
Antal visstidsanställda	153	101	52	**116**	80	36
Antal heltidsanställda	**584**	**428**	**156**	**566**	**417**	**149**
Antal deltidsanställda	211	177	34	**204**	172	32

Årsarbetare

Vid omräkning av antalet anställningar till årsarbetare motsvarar de 770 månadsanställningarna 727 årsarbetare totalt i kommunen den 1 augusti 2024.

1 augusti	2020	2021	2022	2023	2024
Antal anställningar	**720**	**650**	**659**	**795**	**770**
- omvandlat till årsarbetare	668	619	625	757	727

Sysselsättningsgrad

Den genomsnittliga sysselsättningsgraden i kommunen är totalt 94 procent, vilket minskat med en procentenhet jämfört med samma tid 2023. Den genomsnittliga sysselsättningsgraden är för 2024 oförändrad för kvinnor men minskat för männen.

		2023			2024	
1 augusti	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Genomsnittlig sysselsättning	**95%**	**94%**	**97%**	**94%**	**94%**	**96%**

Åldersstruktur

Den genomsnittliga åldern för kommunens anställda per 1 augusti är 45,2 år, vilket innebär att genomsnittsålder har ökat jämfört med 2023. Den genomsnittliga åldern för män är lägre än genomsnittsåldern för kvinnor.

		2023			2024	
1 augusti	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Genomsnittlig ålder	**44,5**	**45,4**	**41,7**	**45,2**	**46,0**	**42,4**

Antalet i respektive åldersgrupp per 1 augusti påverkas till viss del av för visstidsanställda semestervikarier. Under åren 2021 och 2022 var semestervikarierna anställda på timlön och ingick inte i redovisningen.

1 augusti	2020	2021	2022	2023	2024
-29	127	84	76	117	94
30-39	120	126	152	187	188
40-49	168	140	126	141	147
50-59	212	209	216	246	221
60-	93	91	89	104	120
Summa	720	650	659	795	770

Tidsredovisning

Total arbetad tid minskade och uppgick från årets början till 31 augusti 2024 till 749191 timmar. I beräkningen ingår månadslön, timlön, fackligt internt arbete, mertid (fyllnadstid) och övertid. Mertid (fyllnadstid) och övertid uppgick till 5 534 timmar och har minskat med nästan 48 procent från 2022.

1 januari - 31 augusti	2020	2021	2022	2023	2024
Antal arbetade timmar under året	**699 688**	**695 482**	**684 807**	**762 968**	**749 191**
- omvandlat till årsarbetare	530	527	519	578	568
Antal timmar övertid och mertid under året	**11 593**	**9 162**	**10 589**	**7 588**	**5 534**
- omvandlat till årsarbetare	9	7	8	6	4

Timavlönades arbetade timmar uppgick under perioden januari-augusti 2024 till 56 353 timmar, en minskning sedan föregående år. Att antalet timmar är betydligt högre 2021 och 2022 kan härledas till att semestervikarier den sommaren företrädesvis anställdes med timlön.

1 augusti timavlönade	2020	2021	2022	2023	2024
Antal arbetade timmar under året	**55 137**	**77 394**	**64 112**	**53 171**	**56 352**
- omvandlat till årsarbetare	42	59	49	40	43

Frånvaro

Frånvaron utgörs av såväl betald som obetald ledighet och omfattar semester, ferie/uppehåll, sjukdom, sjukersättning, rehabilitering, föräldraledighet, vård av sjukt barn och övrig frånvaro.

En del av frånvaron behöver ersättas av vikarie och utgör alltså grund för visstidsanställda med månadslön och timavlönades timmar.

Nedan redovisas sjukfrånvaron fördelad på kön enligt lagen om kommunal redovisning 4 kapitel § 1a. Under perioden januari till juli 2023 har sjukfrånvaron minskat. Långtidsfrånvaron har ökat vilket blir en effekt av att korttidsfrånvaron minskar.

	2022			2023		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Total sjukfr tid/ord arbetstid	8,25%	9,29%	4,57%	7,15%	8,10%	4,07%
Sjukfr tid långtidssj/tot sjukfr tid	34,23%	37,23%	6,62%	40,92%	43,30%	20,49%
Sjukfr tid -29 år/ord arbetstid	7,35%	7,84%	6,16%	6,14%	7,58%	3,08%
Sjukfr tid 30-49 år/ord arbetstid	7,86%	9,14%	4,12%	6,37%	7,48%	3,35%
Sjukfr tid 50+/ord arbetstid	8,83%	9,71%	4,50%	8,09%	8,71%	5,41%

Tabellen omfattar tidsperioden januari-juli.

Det totala antalet sjukfrånvarodagar ökade under 2023 och kan delvis härledas till att kommunen har fler anställda i år än tidigare på grund av de genomförda verksamhetsövergångarna från Samhällsbyggnad Bergslagen och Hällefors Bostads AB. Sjukfrånvarodagar totalt har ökat medan frånvarodagarna Dag 2-14 då arbetsgivaren betalar sjuklön har minskat.

	2019	2020	2021	2022	2023
Karensdag	381	316	277	303	495
Dag 2-14	4 150	6 592	4 776	5 259	4 275
Dag 15-90	1 557	3 286	2 048	2 123	3 115
Dag 91-	4 433	3 573	5 578	5 067	6 831
Totalt	10 521	13 767	12 679	12 752	14 716

Tabellen omfattar år 2019 tidsperioden januari-augusti och år 2020- 2023 tidsperioden januari-juli

Det totala antalet frånvarotillfällen för månadsavlönad personal uppgick till 1 656 tillfällen, en ökning från 1 460 tillfällen. Ökningen skedde i samtliga frånvarolängder utom intervallet Dag 2-14 som minskade. Frånvarotillfällen i snitt per anställd är 1,5 vilket är en minskning från 2,1 tillfällen motsvarade period 2022

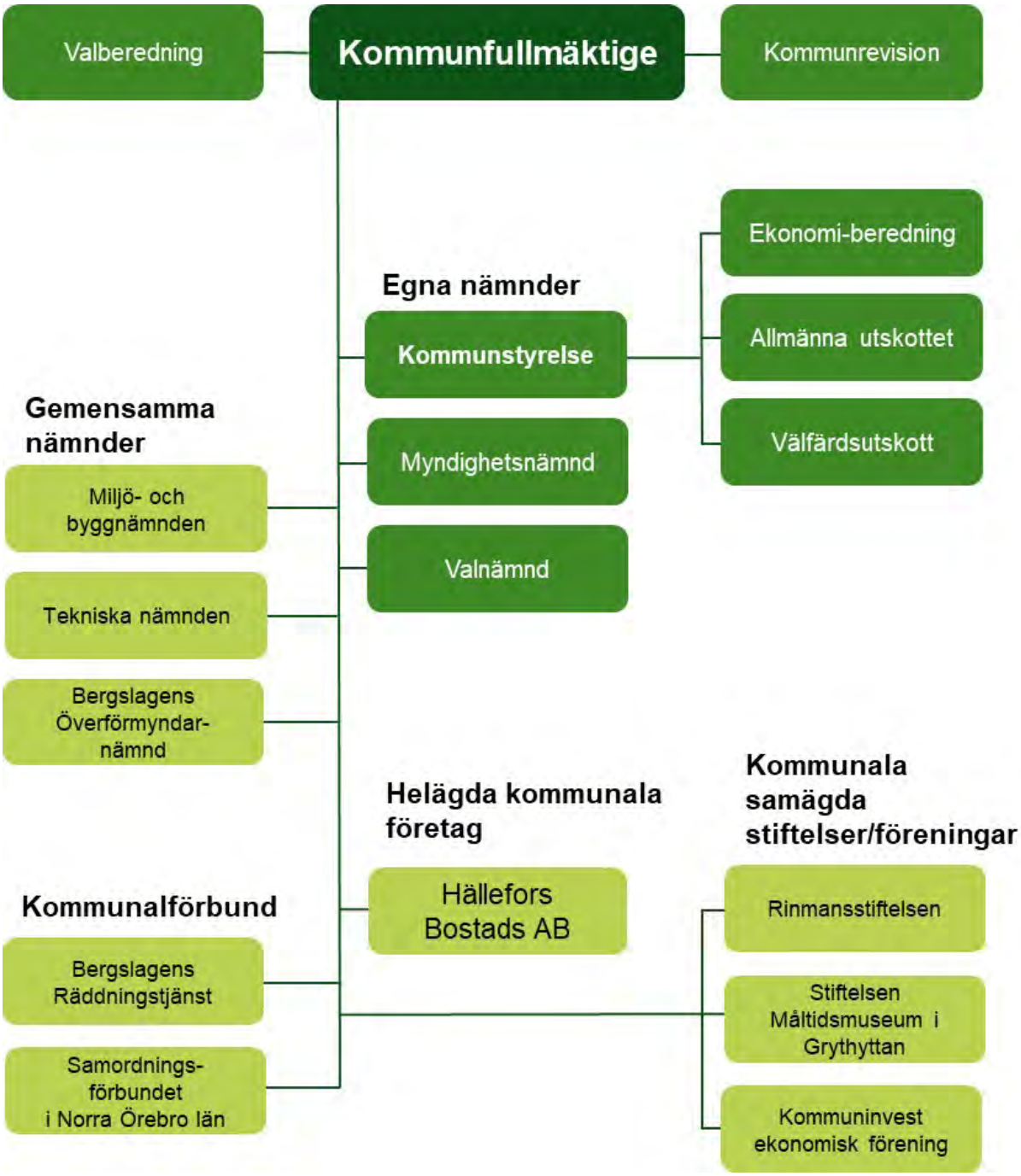
Utifrån redovisning av andelen friska i förhållande till anställningar hade 35 procent inte någon sjukfrånvarodag alls 2023. Motsvarande siffra 2022 vid samma tidpunkt var 27 procent.

Lön

Medianlönen i Hällefors kommun var 1 augusti 2023 totalt 28 833 kronor, en ökning med 138 kronor motsvararande en ökning med 1,00 procent jämfört med samma tidpunkt föregående år.

	2022			2023		
1 augusti	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Medianlön	28 695	29 000	26 955	28 833	29 455	27 285

Kommunens organisation



Kommunala äganden

Bergslagens Räddningstjänst

Ansvaret för kommunens räddningstjänst ligger hos kommunalförbundet Bergslagens Räddningstjänst (BRT). Förbundet bildades 1997. I räddningstjänstförbundet ingår kommunerna Degerfors, Filipstad, Hällefors, Karlskoga, Kristinehamn och Storfors. Förbundet ansvarar för ett område som inbegriper 86 000 människor. Den geografiska utsträckningen är ca 140 km x 70 km. Räddningstjänstområdet omfattar stads- och tätortsbebyggelse, större mekaniska och kemisk/tekniska fabriker, stora skogsområden, jordbruk och skärgård. Europaväg och järnväg går genom området samt stora trafikmängder från och till de närliggande Dalafjällen.

Kommunens andel i förbundet:	*7,86 %*

Syftet med räddningstjänstförbundet är att medlemskommunerna ska erhålla en effektiv räddningstjänst till en sammantaget låg kostnad. Räddningstjänstförbundets främsta målsättning är att medverka till att olyckor och bränder inte inträffar samt att konsekvenserna av de olyckor som inträffar blir så små som möjligt.

Människor som bor eller vistas i medlemskommunerna ska känna sig trygga och säkra i förhållandet till risker och olyckor som de kan utsättas för samt känna förtroende för BRT som organisation. För att BRT ska kunna medverka till att skapa ett samhälle där olyckor som påverkar människor, egendom och miljö minskas, måste olycksriskerna identifieras och kommuninnevånarna medvetandegöras om dessa risker.

Bergslagens Bygg- och miljönämnd

Bygg- och miljönämnden är en gemensam nämnd för de fyra bergslagskommunerna i norra Örebro län, dvs. Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora kommun. Organisationen bildades 2004 och Lindesbergs kommun är värdkommun.

Bygg- och miljönämnden är i huvudsak en myndighetsnämnd som har ansvar för Samhällsbyggnadsförvaltningen Bergslagens verksamheter. Förvaltningen består av fyra enheter; Miljökontoret, Stadsbyggnadskontoret, Bygglovskontoret och Stab. Verksamheten och dess grunduppdrag regleras, förutom av gällande lagstiftning, i ett reglemente och ett samverkansavtal mellan de fyra ägarkommunerna.

Bygg- och miljönämnden finns till för privatpersoner och företag, föreningar och organisationer, lagstiftaren och andra myndigheter, allmänheten samt nuvarande och framtida allmänna intressen.

Kommunens andel i nämnden:	*14,5 %*

Bygg- och miljönämndens syfte/uppgift är att verka för en god bebyggd miljö, motverka risk för olägenhet för människors hälsa och miljön, samt ge råd, service och underlag till våra kunder. I verksamheten ingår:

- Myndighetsutövning, rådgivning och information inom områdena miljö, plan, bygg, livsmedel, receptfria läkemedel, alkohol, tobak, tobaksfria nikotinprodukter, sprängämnesprekursorer, lägenhetsregister, namnsättning av kvarter, gator och offentliga byggnader samt bostadsanpassning
- Förvaltning och utveckling av KNÖL-kommunernas samlade kartdatabaser samt GIS-verksamhet
- Energi- och klimatrådgivning mot näringslivet, föreningar och privatpersoner
- Strategisk fysisk planering
- Agera dataskyddsombud enligt GDPR

Bergslagens Tekniska nämnd

Tekniska nämnden är en gemensam nämnd- och förvaltningsorganisation för de fyra kommunerna Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora. Organisationen bildades 2023 och Lindesbergs kommun är värdkommun. Den tekniska nämnden är i huvudsak en utförarorganisation inom områdena vatten och avlopp (VA), avfall och återvinning samt gata/trafik. Det innebär framförallt drift och underhåll av samverkanskommunernas återvinningscentraler, kommunala vägnät, broar och belysning samt vatten- och avloppsreningsverk med tillhörande ledningssystem.

Verksamheten sköter också insamling av hushållsavfall och slam och ansvarar för vinterväghållningen på kommunala vägar och allmän platsmark. Nämnden är även väghållningsmyndighet, vilket innebär att det också är en myndighetsnämnd. Inom förvaltningen finns en projektenhet som utreder och driver investeringsprojekt och genomför byggentreprenader inom de tekniska verksamhetsområdena.

Kommunens andel i nämnden:	*14,5 %*

I uppdraget ingår att bistå samverkanskommunerna i samhällsbyggnadsprocessen och verka för en långsiktig strategisk planering inom de tekniska verksamhetsområdena.

Syftet med tekniska nämndens verksamhet är att skydda människors hälsa och miljön, minska miljöpåverkan från nämndens verksamhetsområden utifrån gällande lagstiftning, samt verka för ett tryggt och säkert samhälle för samverkanskommunernas invånare. Målsättningen är att tillhandahålla friskt vatten, se till att kommunernas gator är välskötta och att avfallet omhändertas på rätt ställe.

Bergslagens Överförmyndarnämnd

Enligt lag ska det i varje kommun finnas en överförmyndare eller överförmyndarnämnd. Överförmyndarnämnden är en myndighet vars verksamhet, med huvuduppgiften att utöva tillsyn över förvaltare och gode män, regleras av föräldrabalken. Överförmyndarnämnden är tillsammans med kommunstyrelse, valnämnd och revisorerna en obligatorisk verksamhet.

Kommunens andel i förbundet:	*14,5 %*

Överförmyndarnämnden är en gemensam nämnd- och förvaltningsorganisation för de fyra kommunerna Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora. Organisationen bildades 2011 och Ljusnarsbergs kommun är värdkommun. Nämnden och dess förvaltning ska vara en kvalificerad resurs i norra länsdelens kommuner för att ge huvudmännen trygghet.

Enhetens huvudsakliga uppgift är att utöva tillsyn över gode män och förvaltare. Enheten bygger på principen att alla åtgärder ska vara till gagn för den enskilde huvudmannen, det vill säga den person som har god man eller förvaltare. Enheten har även som uppdrag att rekrytera, utbilda och stödja ställföreträdare såsom gode män och förvaltare. Enheten informerar allmänheten och övriga myndigheter om verksamheten.

Hällefors Bostads AB

Hällefors Bostads AB är ett helägt kommunalt bostadsföretag. Bolaget har till uppgift enligt bolagsordningen att i huvudsak äga, förvalta, förvärva, uppföra och tillhandahålla fastigheter i vilka bostäder upplåts med hyresrätt i Hällefors kommun. Enligt bolagets ägardirektiv framgår att bolaget ska sträva efter att utveckla Hällefors kommun till en attraktiv kommun med goda bostäder, trygga boendemiljöer som och funktionella lokaler. Bolagets verksamhet ska sträva efter att i alla delar bygga på en miljömässigt hållbar utveckling med sunda energisnåla hus, vars material och restprodukter kan ingå i det naturliga kretsloppet. Bolaget ska vidare bidra till ett varierat utbud av bostäder i hela kommunen. Bolaget ska bygga och förvalta bostäder med inriktningen att äldre och funktionshindrade erbjuds goda möjligheter till ett attraktivt boende samt medverka till att hyresgäster ska ha möjlighet att göra individuella val i sitt boende.

Kommunens ägarandel:	*100,0 %*
Totalt aktiekapital:	*15 300 tkr*

Totalt har bostadsbolaget ett fastighetsbestånd som omfattar 45 fastigheter om 70 byggnader. Bostadsbestånd på 787 lägenheter har total yta på 45 758 kvm. Dessutom har bolaget 92 lokaler med en lokalyta på totalt 15 118 kvm.

Rinmansstiftelsen

Rinmansstiftelsens övergripande mål är att kommunen och näringslivet gemensamt inom stiftelsen ska verka för spridning av och kunskap om teknik och ingenjörskonst. Stiftelsens huvuduppgift är att främja forskning och utveckling inom främst området material och produktionsteknik. Hällefors kommun äger 46,00 procent av stiftelsekapital. Stiftelsen förvaltar egendom i form av maskiner och undervisningsmaterial som hyrs ut till Rinman Education AB som är ett helägt dotterbolag till stiftelsen. Rinmansstiftelsens verksamhet bedrivs i Hällefors i lokaler på Ovakos industriområde.

Stiftelsen måltidsmuseum i Grythyttan

Hällefors kommun äger 9,09 procent av stiftelsekapitalet. Stiftelsen bildades 2002 på initiativ av Hällefors kommun, Lantbrukarnas riksförbund LRF, Sveriges hotell- och restaurangföretagare SHR och Restaurangfacket HRF samt Måltidsakademien. Syftet med stiftelsen är att vara med i arbetet att skapa ett europeiskt center för måltid i Grythyttan

Kommuninvest ekonomisk förening

År 1992 bildades Kommuninvest ekonomisk förening och dess vision är att vara världens bästa organisation för kommunal finansförvaltning. Kommuninvests kreditvärdighet bärs upp av en solidarisk borgen, såsom för egen skuld, från medlemmarna, vilken bidrar till att göra Kommuninvest till en attraktiv motpart för kvalificerade investerare och finansiella institutioner. Kommuninvest har inget vinstsyfte, utan ändamålet är att bereda medlemmarna ekonomisk nytta. Efter nödvändig konsolidering tillförs medlemmarna resultatet. Medlemskap i Kommuninvest bygger på frivillighet och affärsmässighet. Vid årsskiftet 2023/2024 var totalt 295 kommuner och regioner medlemmar i föreningen av totalt 310.

Kreditmarknadsbolaget Kommuninvest i Sverige AB är ett helägt dotterbolag till föreningen och ägs av Kommuninvests medlemskommuner. Bolaget erbjuder ägarna effektiv finansförvaltning med fokus på utlåning och rådgivning. Finansiering sker på den svenska och internationella kreditmarknaden. Som kommunägt bolag regleras verksamheten av Kommunallagen. Huvudkontoret har sitt säte i Örebro.

Region Örebro län

Örebro läns organisation förändrades från och med den 1 januari 2015. Landstinget och Regionförbundet gick efter regeringens godkännande samman i Region Örebro län, vilket innebär att båda organisationernas tidigare ansvar nu organisatoriskt har samlats. I samband med denna förändring genomfördes också en skatteväxling med tre öre från kommunen till Region Örebro län vilket beslutades av fullmäktige under 2014. Regionen har ett flertal samverkansråd, där kommunen är tillförsäkrad representation. Uppdraget att utveckla länets 12 kommuner ligger nu hos Region Örebro län.

Genom regionbildningen har den regionala politiska nivån en roll som innebär att vara företrädare för Örebro län, bland annat gentemot staten. Regionorganisationens uppdrag är att driva och samordna arbetet med en hållbar regional utveckling inom hälso- och sjukvård, tandvård, klinisk forskning, utveckling och utbildning, regional tillväxt, samhällsbyggnad och digitalisering. Det regionala uppdraget omfattar också verksamhet inom kollektivtrafik, företagshälsovård, tolkförmedling, att vara huvudman för folkhögskolor och att främja kommunal samverkan och intressebevakning.

Resultaträkning (belopp i tkr)

	Koncern 2023-08	Koncern 2024-08	Kommun 2023-08	Kommun 2024-08
Verksamhetens intäkter, not 2)	96 821	94 101	71 003	69 219
Verksamhetens kostnader, not 3)	-448 763	-453 535	-424 942	-429 417
Jämförelsestörande poster, not 5)	-652	1 051	-1 775	1 585
Avskrivningar, not 6)	-18 450	-21 906	-13 008	-15 789
Verksamhetens nettokostnader	***-371 044***	***-380 289***	***-368 722***	***-374 402***
Skatteintäkter, not 7)	207 201	208 944	207 201	208 944
Generella statsbidrag och utjämning, not 8)	168 720	157 355	168 720	157 355
Verksamhetens resultat	***4 877***	***-13 990***	***7 199***	***-8 103***
Finansiella intäkter, not 9)	432	720	146	533
Finansiella kostnader, not 10)	-5 467	-8 448	-3 493	-7 885
Resultat före extraordinära poster	***-158***	***-21 718***	***3 852***	***-15 455***
Årets resultat, not 11)	***-158***	***-21 718***	***3 852***	***-15 455***

Kommunens helårsprognos (belopp i tkr)

	Prognos 2024	Budget 2024	Avvikelse
Verksamhetens intäkter	95 395	95 395	0
Verksamhetens kostnader	-604 214	-608 943	4 729
Jämförelsestörande poster	-2 331	0	-2 331
Avskrivningar	-29 722	-24 806	-4 916
Verksamhetens nettokostnader	***-540 872***	***-538 354***	***-2 518***
Skatteintäkter	313 079	312 716	363
Generella statsbidrag	230 339	234 379	-4 040
Verksamhetens resultat	***2 546***	***8 741***	***-6 195***
Finansiella intäkter	700	400	300
Finansiella kostnader	-10 000	-7 827	-2 173
Resultat före extraordinära poster	***-6 754***	***1 314***	***-8 068***
Årets resultat	***-6 754***	***1 314***	***-8 068***

Kassaflödesanalys (belopp i tkr)

	Koncern 2023-12	Koncern 2024-08	Kommun 2023-12	Kommun 2024-08
Den löpande verksamheten				
Årets resultat, not 11)	-8 986	-21 718	-2 222	-15 455
Just för poster som inte ingår i kassaflödet not 28)	28 915	137 501	20 743	131 334
Medel från verksamheten före förändring av rörelseresultatet	*19 929*	115 783	*18 521*	*115 879*
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökn- /minskn+ av rörelsefordringar, not 18)	12 891	20 521	14 282	9 166
Ökn+ /minskn- av rörelseskulder, not 23)	-8 018	-18 463	-10 795	-13 897
Kassaflöde från den löpande verksamheten	***24 802***	***117 841***	***22 008***	***111 148***
Investeringsverksamheten				
Investering i materiella anl tillgångar	-65 049	-26 834	-63 606	-20 160
Försäljning av materiella anl tillgångar	26	48	-	48
Försäljning av finansiella anl tillgångar	-	-	-	-
Investeringar i finansiella tillgångar	-	-	-	-
Ökn-/minskn+ av finansiella tillgångar	-629	-713	-643	-694
Kassaflöde från investerings-verksamheten	***-65 652***	***-27 499***	***-64 249***	***-20 806***
Finansieringsverksamheten				
Nyupptagna lån +	43 000	13 000	43 000	13 000
Amortering av långfristiga skulder -	-1 400	-	-	-
Ökn/minskn av övriga långfr skulder	-	-114 783	-	-114 783
Ökn/minskn av övriga långfr fordringar	-1 367	50	-1 376	50
Kassaflöde från finansierings-verksamheten	***40 233***	***-101 733***	***41 624***	***-101 733***
Årets kassaflöde	-617	-11 391	-617	-11 391
Likvida medel vid årets början	55 282	54 665	55 020	54 403
Likvida medel vid årets/periodens slut, not 19)	54 665	43 274	54 403	43 012

Balansräkning (belopp i tkr)

	Koncern 2023-12	Koncern 2024-08	Kommun 2023-12	Kommun 2024-08
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Mark, byggnad och tekn anläggningar , not 12)	728 373	706 078	622 423	602 331
Maskiner och inventarier, not 13)	13 553	12 163	10 422	8 654
Förbättringsutgifter på annans fastighet, not 14)	8 966	8 584	4 825	4 644
Pågående investeringsprojekt, not 15)	6 879	32 911	5 459	25 620
Konst	7 768	7 768	990	990
Finansiella anläggningstillgångar , not 16)	15 438	16 101	30 627	31 271
Summa anläggningstillgångar	*780 977*	*783 605*	*674 746*	*673 510*
Bidrag till statlig infrastruktur, not 17)	1 215	1 125	1 215	1 125
Omsättningstillgångar				
Fordringar, not 18)	54 567	46 738	53 215	44 049
Kassa och bank not 19)	54 669	43 278	54 403	43 012
Summa omsättningstillgångar	*109 236*	*90 016*	*107 618*	*87 061*
Balansposter, enligt lag redovisning av bostadslån	-	-	-	-
Summa tillgångar	***891 428***	***874 747***	***783 579***	***761 696***
Eget kapital, avsättningar och skulder				
Eget kapital, not 20)				
Eget kapital	255 734	242 395	242 718	232 751
Årets resultat	-13 339	-21 718	-9 967	-15 455
Resultatutjämningsreserv	-	-	-	-
Summa eget kapital	*242 395*	*220 677*	*232 751*	*217 296*
Avsättningar				
Avsättningar för pensioner, not 21)	8 891	9 588	8 891	9 588
Övriga avsättningar	-	-	-	-
Summa avsättningar	*8 891*	*9 588*	*8 891*	*9 588*
Skulder				
Långfristiga skulder, not 22)	518 052	528 165	408 194	414 966
Kortfristiga skulder, not 23)	122 090	116 317	133 743	119 846
Summa skulder	*640 142*	*644 482*	*541 937*	*534 812*
Summa eget kapital, avsättningar och skulder	***891 428***	***874 747***	***783 579***	***761 696***
Panter och ansvarförbindelser				
Pensionsförpliktelser som inte har tagits upp bland skulder eller avsättningar, not 24)	137 253	141 663	137 253	141 663
Övriga ansvarsförbindelser, not 25)	284	277	135 984	135 977

Noter (belopp i tkr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Delårsrapporten är upprättad enligt lagen (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning (LKBR) och rekommendationer från Rådet för kommunal redovisning (RKR). Samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder har använts i delårsrapporten som i den senaste årsredovisningen.

Redovisningen syftar till att följa god redovisningssed och ge en rättvisande bild av kommunens ställning och resultat för perioden.

Redovisningsmodell
I redovisningsmodellen ingår:
• Resultaträkning som visar periodens intäkter och kostnader samt förändring av eget kapital.
• Balansräkning som visar den ekonomiska ställningen på bokslutsdagen.
• Kassaflödesanalys som visar hur verksamheten har finansierats.
• Driftredovisning som, per nämn/styrelse, redovisar utfall mot budget.
• Investeringsredovisning som, per nämn/styrelse, redovisar årets nettoinvesteringar.

Resultaträkning
Intäkter och kostnader som är kända vid upprättandet av bokslutet periodiseras till den period som intäkten genererats och utgiften kostnadsförs den period då förbrukning skett. Periodisering sker inte för poster under 10 tusentals kronor men detta bedöms inte påverka resultatet eftersom samma gräns gällt de senaste åren.

Intäkter
Skatteintäkter och generella statsbidrag har enligt rekommendation från RKR hänförts till det räkenskapsår då skatteintäkten fastställs och beloppet för slutavräkning är känd. Slutavräkningen för år 2023 (korrigering) och 2024 har räknats fram med hjälp av Sveriges kommuner och regioners beräkningsmodell ”skatter och bidrag”.

Följande statsbidrag har under perioden klassats som generella:
• Prestationsbaserade medel till kommuner som utökat bemanningen av sjuksköterskor på särskilda boenden
• Prestationsbaserade medel till kommuner som minskat andelen timanställda medarbetare på särskilda boenden
• Stöd till befolkningsmässigt mindre kommuner

Kostnader
Sociala avgifter har bokförts som procentuella personalomkostnadspålägg i samband med löneredovisningen. Personalomkostnadspålägget varierar beroende på ålder på personalen, men den absolut största gruppen har ett pålägg på 47,18 procent.

Avskrivningarna beräknas på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden. Komponentavskrivning på materiella anläggningstillgångar tillämpas fullt ut i kommunens redovisning från år 2018. Som anläggningstillgång räknas tillgång där anskaffningsvärdet uppgår till minst ett basbelopp (57 300 kronor år 2024) exklusive moms och har en livslängd överstigande tre år. Avskrivningar beräknas ej för aktier, andelar, konstverk, mark och pågående investeringsprojekt.

Nominell metod används vid beräkning av avskrivningar (linjär avskrivning på ursprungligt anskaffningsvärde). Avskrivning sker från och med månaden efter anskaffningen tas i bruk.

Kapitalkostnaderna omfattas av internränta och avskrivning. I den interna redovisningen belastas verksamheterna med intern ränta. Internräntan beräknas på tillgångarnas bokförda värden. Räntesatsen under 2024 är 2,50 procent. Intern ränta bokförs månadsvis. För nyinvesteringar beräknas

Jämförelsestörande poster

Jämförelsestörande poster tas upp i resultaträkningen. Som jämförelsestörande betraktas poster som är sällan förekommande.

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar upptas till anskaffningskostnaden minus eventuella investeringsbidrag. Avskrivningar sker således inte på tillgångarnas bidragsfinansierade del.
Kommunen har tillämpat följande nyttjandeperiod för materiella anläggningstillgångar:

Fastigheter

Byggnader	
Markvärde	-
Stomme, grund	80 år
Yttertak, fasad, fönster, dörrar	30 år
Stomkomplettering, inredning	20 år
Inre samt yttre ytskikt	20 år
Installationer; el, rör, ventilation, hiss, kyla	25 år
Vitvaror	15 år
Tekniska installationer	15 år
Markanläggningar	
Under mark	60 år
Ovan mark (träd, buskar m.m.)	20 år
Utrustning	10-20 år

Publika fastigheter

Vägar	
Gatukropp	-
Toppbeläggning	10-30 år
Trafiksignaler, skyltar, vägräcken	20 år
Belysning	
Armatur	15 år
Stolpar	25 år
Kabel/Markarbete	50 år
Broar	
Stomme	80 år
Tätskikt	30 år
Parkanläggningar	
Under mark	60 år
Ovan mark (träd, buskar m.m.)	20 år
Utrustning	10-20 år
Idrottsanläggningar	
Markarbete	20-50 år
Utrustning	15 år

Vatten och avlopp

Pumpstationer	
Stomme	50 år
El, styr, reglering	20 år
Pumpar	10 år
Vattenverk	
Stomme, byggnad, reservoar	50 år
Tak, fasad, fönster	25 år
Rörgalleri, brunnar	20 år
El, styr, reglering	20 år
Maskiner, pumpar	10 år
Säkerhet, ventilation	10 år
Mark	20 år

Reningsverk	
Stomme, byggn, bassäng	50 år
Tak, fasad, fönster	25 år
Rörgalleri	20 år
El, styr, regl	20 år
Maskinutrustning	10 år
Säkerhet, ventilation	10 år
Mark	20 år
Vattentorn	50 år
Ledningsnät	
Vatten, spillvatten, dagvatten	50 år
Maskiner och inventarier	3, 5 och 10 år

Utställda fakturor efter periodsskiftet, men hänförliga till redovisningsperioden har i flertalet fall fordringsbokförts och tillgodogjorts periodens redovisning.

Statsbidrag för bl a pedagogiska verksamheten och social omsorg har periodiserats i så stor utsträckning som möjligt.

Omsättningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet eller det verkliga värdet om detta är lägre.

Avsättningar och ansvarsförbindelse för pensionsförpliktelser

Kommunen redovisar sina pensionsåtagande enligt blandmodellen och i enlighet med RKR R10 Pensioner. Blandmodellen innebär att avtalspensioner som har tjänats in före 1998 redovisas som en ansvarsförbindelse, och att avtalspensioner som tjänats in från och med 1998 redovisas som avsättning. Även alla garanti- och visstidspensioner redovisas som avsättning. Förpliktelser för pensionsåtagande för kommunens anställda är beräknade enligt SKR:s Riktlinjer för beräkning av pensionsskulden (RIPS23). Beräkningarna för pensioner baseras på uppgifter från Skandia per 31 augusti 2024. Årets nyintjänade pensioner inklusive särskild löneskatt redovisas som en kostnad i resultaträkningen och som en avsättning på balansräkningen. Ändrad redovisningsprincip har gjorts från och med 2011 års bokslut vad gäller avsättning av löneskatt på innevarade års ålderspension. Enligt rekommendation från RKR har särskild löneskatt på pensionsskulden redovisats som en avsättning på balansräkningen. Räntedelen redovisas bland pensionsskuldsförändringen.

Skulder

Klassificering av leasingavtal har slutförts under 2024, såväl lös egendom som längre hyresavtal i enlighet med RKR R5 *Leasing* som gör att finansiellt leasade objekt redovisas som anläggningstillgångar och skulder i balansräkningen. Kommunens samtliga leasingavtal har klassificerats och per 31 augusti 2024. Utgångspunkten för klassificeringen är att leasingavtal som uppfyller kriterierna för korttidsinventarier, nyttjande period högst 3 år, och/eller mindre värde, värde under ett prisbasbelopp, ska redovisas som operationella leasingavtal. Därtill att äganderätten inte övergår till leasingtagaren när leasingtiden löpt ut. Hyresavtalen som har klassificerats som finansiell leasing och har tagits upp i balansräkningen både på tillgång- och skuldsidan. Rättelse för tidigare år har gjorts och totalt har det egna kapitalet påverkats negativt med 7,7 miljoner kronor och en negativ resultatpåverkan med 0,7 miljoner kronor för perioden. I de sammanställda räkenskaperna har den finansiella leasingen eliminerats inom koncernen.

Löner, semesterersättningar och övriga löneförmåner har periodiserats i delårsbokslutet som inte betalats ut inom räkenskapsperioden men som avser räkenskapsperioden.

Leverantörsfakturor inkomna efter periodskiftet, men hänförliga till redovisningsåret har i huvudsak skuldbokförts och belastat årets redovisning.

Semesterlöneskuld inklusive okompenserad övertid bokförs som en kortfristig skuld. Ändrad redovisningsprincip har gjorts från och med 2013 års bokslut vad gäller tidpunkten för avstämning av skulden. Den nya avstämningstidpunkten är efter lönekörning i december månad innevarande år. Tidigare hade kommunen avstämningstidpunkt efter lönekörningen i januari månad kommande år.

Kostnadsräntor hörande till redovisningsperioden men där betalning skett efter periodskiftet har skuldbokförts.

Sammanställd redovisning

Syftet med den sammanställda redovisningen är att ge en sammanfattande bild av kommunens totala ekonomiska ställning och åtaganden. Den omfattar all kommunal verksamhet i den mån kommunen har ett bestämmande eller väsentligt inflytande, oavsett om den bedrivs i förvaltnings- eller företagsform.

Redovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden med proportionell konsolidering. Med förvärvsmetoden avses att kommunens bokförda värden i aktier i dotterbolagen har eliminerats mot dotterbolagens egna kapital vid förvärvstillfället. Proportionell konsolidering innebär att endast den ägda andelen av dotterbolagens tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter har tagits med i sammanställningen. Interna mellanhavanden av väsentlig betydelse, avseende intäkter och kostnader samt fodringar och skulder, har eliminerats.

I den sammanställda redovisningen ingår samtliga aktiebolag i vilka Hällefors kommun, direkt eller indirekt, har ett röstetal på minst 20 procent. Detta följer årsredovisningslagens definition av betydande inflytande (1 kap, 5 §). ”Med kommunalt koncernföretag anses i denna lag en juridisk person över vars verksamhet, mål och strategier kommuner eller landsting har ett varaktigt betydande inflytande. Kommuner eller landsting kan utöva ett sådant inflytande själva eller tillsammans med ett eller flera kommunala koncernföretag. Betydande inflytande ska anses finnas vid ett innehav av minst tjugo procent av rösterna i en juridisk persons beslutande organ, om inte annat framgår av omständigheterna. Om inflytandet inte är betydande ska den juridiska personen ändå anses vara ett kommunalt koncernföretag om den har särskild betydelse för kommunens eller landstingets verksamhet eller ekonomi.”

Uppgifterna i den sammanställda redovisningen baseras på icke fastställda bokslut, som inte har granskats av revisorerna i respektive bolag.

Från och med år 2024 har det helägda bolaget Hällefors Bostads AB övergått till att redovisa enligt K3, vilket bland annat innebär komponentredovisning av anläggningstillgångarna och omräkning även bakåt i tiden.

Donationer – Gåvor och stiftelser

Stiftelselagen gäller för donationsförvaltningen. Donationer klassificeras antingen som gåvor eller stiftelser. Gåvorna ingår ej i kommunens redovisning. Stiftelserna är självständiga juridiska personer med Hällefors kommun som förvaltare. Vid utgången av år 2023 förvaltar Hällefors kommun tre sådana stiftelser. Större delen av tillgångarna i stiftelserna är avsedda att användas inom sociala och kulturella ändamål. Under år 2023 har 69 tusen kronor delats ut enligt donationernas syften. Stiftelsernas tillgångar är vid 2023 års utgång bokförda till 7,9 miljoner kronor.

	Koncern 2023-08-31	Koncern 2024-08-31	Kommun 2023-08-31	Kommun 2024-08-31
Not 2 Verksamhetens intäkter				
Försäljningsintäkter	4 129	2 390	4 129	7 552
Taxor och avgifter	5 980	7 152	5 980	7 152
Hyror och arrenden	32 650	32 037	2 909	2 935
Bidrag och kostnadsersättningar från staten	48 073	40 311	48 073	40 311
Övriga bidrag	162	48	162	48
Försäljning av verksamhet och konsulttjänster	5 822	12 164	5 822	7 273
Övriga verksamhetsintäkter	5	0	3 928	3 948
Summa	96 821	94 101	71 003	69 219
Not 3 Verksamhetens kostnader				
Personalkostnader exklusive pensionskostnader	268 572	267 926	266 888	265 887
Pensionskostnader	30 696	34 598	30 696	34 598
Lämnade bidrag	11 829	9 773	11 829	9 773
Köp av verksamhet	76 644	85 343	56 673	53 337
Lokal- och markhyror samt övriga fastighetskostnader	21 477	15 896	21 477	25 823
Inköp av material och varor	12 919	14 943	12 919	14 943
Inköp av tjänster	15 315	15 411	15 315	15 411
Bolagsskatt	-	-	-	-
Övriga kostnader	11 311	9 645	9 145	9 645
Summa	448 763	453 535	424 942	429 417
Not 4 Arvode och kostnadsersättning till förtroendevalda revisorer och biträden				
KPMG, biträde till förtroendevalda revisorer				
Totalt arvode			455	176
- varav räkenskapsrevision			195	108
Summa			455	176
Kostnad för förtroendevalda revisorer				
Totalt arvode			264	129
- varav räkensksapsrevision			264	129
Summa			264	129
Not 5 Jämförelsestörande poster				
Försäkringsersättning	1 123	-	-	-
Summa intäkter	*1 123*	*0*	*0*	*0*
Avgångsvederlag	126	315	126	315
Tomhyror vid omställning	1 649	0	1 649	1 207
Minskade hyreskostnader enligt R5	-	-4 239	-	-9 269
Avskrivning finansiell leasing enligt R5		2 873	-	6 162
Summa kostnader	*1 775*	*-1 051*	*1 775*	*-1 585*
Summa	652	-1 051	1 775	-1 585

Från och med delårsbokslut 2024-08-31 tillämpas RKR:s rekommendation 5 gällande finansiell leasing, vilket gör att en avskrivning för finansiell leasing uppstår samt en minskad hyreskostnad .

Not 6 Avskrivningar				
Avskrivning byggnader och anläggningar	16 550	19 570	11 309	13 929
Avskrivning maskiner och inventarier	1 699	1 955	1 699	1 680
Förbättringsutgifter annans fastighet	201	381	-	180
Summa	18 450	21 906	13 008	15 789

	Koncern 2023-08-31	Koncern 2024-08-31	Kommun 2023-08-31	Kommun 2024-08-31
Not 7 Skatteintäkter				
Preliminär kommunalskatt	203 096	208 016	203 096	208 016
Preliminär slutavräkning innevarande år	1 463	1 727	1 463	1 727
Slutavräkningsdifferens föregående år	2 407	-1 123	2 407	-1 123
Mellankommunal kostnadsutjämning	235	322	235	322
Övriga skatter	-	2	-	2
Summa	207 201	208 944	207 201	208 944

Not 8 Generella statsbidrag och utjämning				
Inkomstutjämning	78 246	77 863	78 246	77 863
Kostnadsutjämning	39 867	41 368	39 867	41 368
Regleringsbidrag	10 376	13 278	10 376	13 278
Kommunal fastighetsavgift	11 045	12 787	11 045	12 787
Bidrag för LSS-utjämning	6 247	2 757	6 247	2 757
Övriga bidrag i utjämningssystemet	2 119	1 814	2 119	1 814
Övriga generella bidrag från staten	20 820	7 488	20 820	7 488
Summa	168 720	157 355	168 720	157 355

Not 9 Finansiella intäkter				
Intäkter från finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Ränteintäkter	411	419	0	8
Borgensavgifter	0	296	125	522
Övriga finansiella intäkter	21	5	21	3
Summa	432	720	146	533

Not 10 Finansiella kostnader				
Räntekostnader	4 918	6 306	2 944	4 052
Finansiell kostnad, förändring av pensionsavsättningar	548	44	548	44
Finansiell leasingränta enligt R5	-	2 083	-	3 774
Övriga finansiella kostnader	1	15	1	15
Summa	5 467	8 448	3 493	7 885

Från och med delårsbokslut 2024-08-31 tillämpas RKR:s rekommendation 5 gällande finansiell leasing, vilket gör att en finansiell leasingränta uppstår.

Not 11 Kommunallagens balanskrav				
Periodens resultat enligt resultaträkningen	-158	-21 718	3 852	-15 455
- reducering av samtliga realisationsvinster	-	-	-	-
+ justering för realisationsvinster enligt undantagsmöjlighet	-	-	-	-
+ justering för realisationsförluster enligt undantagsmöjlighet	-	-	-	-
+ orealiserade förluster i värdepapper	-	-	-	-
- justering för återföring av orealiserade förluster i värdepapper	-	-	-	-
Periodens resultat efter balanskravsjusteringar/Balanskravsresultat	-158	-21 718	3 852	-15 455
Reservering av medel till resultatutjämningsreserv				
+ användning av medel från resultatutjämningsreserv	-	-	-	-
Periodens balanskravsresultat	-158	-21 718	3 852	-15 455

Enligt kommunallagens krav på ekonomisk balans ska kommunernas intäkter vara större än kostnaderna. Om kostnaderna överstiger intäkterna ska det negativa talet regleras under de närmaste följande tre åren. Kommunen kan även åberopa särskilda skäl för att klara balanskravet genom att justera resultatet från sådana poster som ej skall ingå i kravet för ekonomisk balans. Kommunen har inte reglerat årets resultat 2023-08-31 med anledning av införande av RKR:s rekommendation 5 gällande finansiell leasing.

	Koncern 2023-12-31	Koncern 2024-08-31	Kommun 2023-12-31	Kommun 2024-08-31
Not 12 Mark, byggnad och tekniska anläggningar				
Ingående anskaffningsvärde	950 822	1 246 588	595 360	935 458
Inköp	52 031	148	51 011	-
Avyttringar/utrangeringar	-	-1 749	-	-
Omklassificering	-173	-	-173	-
Överföringar	135 998	-	135 998	-
Införande av R5	107 910	-	153 262	-
Utgående ankaffningsvärde	1 246 588	1 244 987	935 458	935 458
Ingående ack. avskrivningar	-477 152	-518 215	-255 110	-313 035
Avyttringar/utrangeringar	-	393	-	-
Årets avskrivningar enl plan	-25 369	-18 214	-17 929	-13 930
Årets avskrivning enligt R5	-	-2 873	-	-6 162
Årets nedskrivningar/återföringar		-	-	-
Införande av R5	-15 694		-39 996	-
Utgående ack. avskrivningar	-518 215	-538 909	-313 035	-333 127
Summa	728 373	706 078	622 423	602 331
- varav finansiell leasing	92 217	89 344	113 266	107 104

Från och med delårsbokslut 2024-08-31 tillämpas RKR:s rekommendation 5 gällande finansiell leasing och jämförelse-.
siffran för år 2023-12-31 är justerad.

Bokfört värde fördelat per fastighetskategori:				
Allmän markreserv	2 092	6 522	2 092	6 522
Verksamhetsfastigheter	352 803	339 333	352 803	339 333
Fast för affärsverksamhet	70 886	68 261	70 886	68 261
Publika fastigheter	79 736	77 618	79 736	77 618
Fast för annan verksamhet	2 505	2 409	2 505	2 409
Övriga fastigheter	127 288	121 773	289	266
Exploateringsfastigheter	846	818	846	818
Fast egendom R5		107 104		107 104
Summa	636 156	723 838	509 157	602 331

Not 13 Maskiner och inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	78 019	79 695	70 546	72 518
Inköp	2 082	654	1 972	-
Avyttringar/utrangeringar	-406	-320		-91
Överföringar	-	-	-	-
Utgående ankaffningsvärde	79 695	80 029	72 518	72 518
Ingående ack avskrivningar	-63 441	-66 142	-59 459	-62 096
Avyttringar/utrangeringar	379	320	-	3
Årets avskrivningar enl plan	-3 080	-2 044	-2 637	-1 680
Årets nedskrivningar/återföringar		-88		-88
Utgående ack. avskrivningar	-66 142	-67 866	-62 096	-63 864
Summa	13 553	12 163	10 422	8 654
- varav finansiell leasing	-	0	-	0

	Koncern 2023-12-31	Koncern 2024-08-31	Kommun 2023-12-31	Kommun 2024-08-31
Not 14 Förbättringsutgifter på annans fastighet				
Ingående anskaffningsvärde	10 262	15 087	0	4 825
Inköp	4 825	-	4 825	-
Avyttringar/utrangeringar	-	0		
Överföringar	-	-	-	-
Utgående ankaffningsvärde	15 087	15 087	4 825	4 825
Ingående ack. avskrivningar	-5 820	-6 121	0	0
Avyttringar/utrangeringar	-	-		-
Årets avskrivningar enl plan	-301	-382	0	-181
Årets nedskrivningar/återföringar	0	-		-
Utgående ack. avskrivningar	-6 121	-6 503	0	-181
Summa	8 966	8 584	4 825	4 644
Not 15 Pågående investeringsobjekt				
Ingående anskaffningsvärde	137 583	6 879	136 476	5 459
Inköp	6 729	26 032	5 396	20 161
Överföringar	-137 433	0	-136 413	0
Årets nedskrivningar/återföringar	-	-	-	-
Summa	6 879	32 911	5 459	25 620
Not 16 Finansiella anläggningstillgångar				
Aktier och andelar kommunkoncernföretag m m				
Hällefors Bostads AB, 15300 aktier	-	-	15 300	15 300
Inera AB, 5 aktier	42	42	42	42
Andel Kommuninvest Ekonomisk förening	2 615	3 309	2 615	3 309
Andel Rinmanstiftelsen	10	10	10	10
Andel Bergslagens räddningstjänst	450	450	450	450
Andel Bergskraft Bergslagen Ekonomisk förening	10	10	10	10
Grundkap Stift Måltidsakademin	50	50	50	50
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40	40	-	-
Långfristig utlåning				
Hällefors Folketshusförening	12 221	12 190	12 150	12 100
Summa	15 438	16 101	30 627	31 271
Not 17 Bidrag till statlig infrastruktur				
Totalt bidrag	2 700	2 700	2 700	2 700
Ackumulerad upplösning	-1 485	-1 575	-1 485	-1 575
varav åretes upplösning	-135	-90	-135	-90
Summa	1 215	1 125	1 215	1 125
Bidraget upplöses i 20 år				
Not 18 Fordringar				
Kundfordringar	28 942	2 184	3 859	3 843
Kommunalskattefordringar	15 089	5 848	15 089	5 848
Statsbidragsfordringar och kostnadsersättningar	14 689	0	14 689	0
Övriga kortfristiga fordringar	6 080	3 986	3 893	106
Interimsfordringar	11 056	0	11 056	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 863	34 720	4 629	34 252
Summa	81 719	46 738	53 215	44 049

	Koncern 2023-12-31	Koncern 2024-08-31	Kommun 2023-12-31	Kommun 2024-08-31
Not 19 Kassa och bank				
Kassa	0	3	0	3
Bank och plusgiro	26 920	27 770	26 654	27 504
Skattekonto	597	629	597	629
Koncernkonto - avser Hällefors Bostads AB	0	14 876	27 152	14 876
Summa	27 517	43 278	54 403	43 012

Kommunen har tillsammans med koncernbolaget gemensam checkkredit på 10 miljoner kronor. Krediten är för närvarande outnyttjad.

Not 20 Eget kapital

Det egna kapitalet består av:				
Rörelsekapital	-19 283	-26 301	-32 554	-32 785
Anläggningskapital	261 678	246 978	265 305	250 081
Summa	242 395	220 677	232 751	217 296
Ingående balans	255 734	242 395	242 718	232 751
Årets/periodens resultat	-13 339	-21 718	-9 967	-15 455
Övriga justeringar i koncernen utifrån obeskattade reserver	-	-	-	-
- varav justering p g a ändrad redovisningsprincip 2024	-4 353	-	-7 745	-
Utgående balans	242 395	220 677	232 751	217 296

Från och med delårsbokslut 2024-08-31 tillämpas RKR:s rekommendation 5 gällande finansiell leasing. Utifrån att ingående balans för eget kapital ska ha ett lägre värde med anledning av detta justeras värdet med 7 745 tusentals kronor direkt mot eget kapital 2023-12-31 och 4 353 tusentals kronor för koncernen.

Not 21 Avsättningar till pensioner och liknande förpliktelser

Ingående avsättning till pensioner inklusive löneskatt	8 849	8 891	8 849	8 891
Nyintjänad pension	14	3	14	3
Årets utbetalningar	-578	-434	-578	-434
Ränte- och basbeloppsuppräkning	670	703	670	703
Ändringar av försäkringstekniska grunder	-123	-	-123	-
Övrig post	53	289	53	289
Överfört till ordinarie beräkning, förtroendevalda	-	-	-	-
Förändring av löneskatt	6	136	6	136
Summa	8 891	9 588	8 891	9 588

Not 22 Långfristiga skulder

Långfristig utlåning i banker och kreditinstitut	409 400	422 400	275 100	288 100
Långfristig hyresskuld fast egendom R5	96 569	94 415	121 011	115 516
Bergslagens Räddningstjänst	4 782	4 782	4 782	4 782
VA-fond	2 460	2 360	2 460	2 360
Avfallsfond	2 205	605	2 205	605
Skogsfond	613	1 644	613	1 644
Förutbetalda intäkter offentliga investeringsbidrag	2 023	1 959	2 023	1 959
Summa långfristiga skulder	518 052	528 165	408 194	414 966

Uppgifter om lång- och kortfristig utlåning

Andel lån med rörlig ränta (%)	0,0%	0,0%
Genomsnittlig ränta (%)	2,11%	2,16%
Genomsnittlig kapitalbindningstid, år	5,8 år	4,1 år

Kapitalförfall andel av lån

Andel lån 1-3 år	26,5%	35,8%
Andel lån på mellan 4-6 år	42,7%	45,2%
Andel lån på mellan 7 år eller längre	30,8%	19,1%

Från och med delårsbokslut 2024-08-31 tillämpas RKR:s rekommendation 5 gällande finansiell leasing och jämförelse-.

Förutbetalda intäkter som regleras över flera år

Offentlig investeringsbidrag återstående antal år (vägt snitt)	27	26

Det offentliga investeringsbidraget periodiseras som nyttjandeperioden för den tillgång som bidraget avser.
Koncerninformation angående låneskuldens struktur hänvisas till bolagets egen delårsrapport.

	Koncern 2023-12-31	Koncern 2024-08-31	Kommun 2023-12-31	Kommun 2024-08-31
Not 23 Kortfristiga skulder				
Korfristiga skulder till banker och kreditinstitut	1 400	1 400	0	0
Leverantörsskulder	22 216	20 318	15 273	15 976
Moms och punktskatter	669	577	669	577
Personalens skatter, avgifter och avdrag	13 149	10 083	13 149	10 083
Bergslagens Räddningtjänst, placerade medel	501	501	501	501
Upplupna personalkostnader (exklusive pensioner)	20 851	33 410	20 851	33 410
Upplupna pensionskostnader	10 113	13 573	10 113	13 573
Övriga kortfristiga skulder	5 488	1 104	33 717	750
Upplupna räntekostnader	1 459	745	1 459	745
Förutbetalda riktade statsbidrag och kostnadsersättningar	13 217	11 068	13 217	11 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33 027	23 538	24 794	33 163
Summa	122 090	116 317	133 743	119 846

Kommunen har inte upptagit skuld för leverantörsfakturor som uppgår till totalt 2,1 mnkr p g a att kommunen anser att fakturorna inte ska betalas, där utredning nu pågår.

Not 24 Pensionsförpliktelser som inte tagits upp bland skulder eller avsättningar

Ingående ansvarsförbindelse för pensioner intjänade för 1998 inkl löneskatt	138 279	137 253	138 279	137 253
Nyintjänad pension	-626	-29	-626	-29
Årets utbetalningar	-8 006	-6 072	-8 006	-6 072
Ränte- och basbeloppsuppräkning	8 878	8 448	8 878	8 448
Ändringar av försäkringstekniska grunder	-20	0	-20	0
Övrig post	-1 052	1 202	-1 052	1 202
Förändring av löneskatt	-200	861	-200	861
Summa	137 253	141 663	137 253	141 663

Övriga upplysningar avseende pensioner

Aktualiseringsgrad/utredningsgrad	99,0%	99,0%
Antal förtroendevalda med rätt till visstidspension enligt PBF	7	26
Antal förtroendevalda med rätt till omställningsstöd enligt OPF-KL	77	81
Antal anställda med rätt till visstidspension	0	0

Överskottsfond hos KPA Pensionsförsäkring AB

År 2003 beslutade kommunen att teckna försäkringsavtal avseende partiell inlösen av pensionsutfästelse med 12,0 mkr och år 2011 tecknade kommunen en partiell inlösen av pensionsutfästelse med 0,6 mkr. Under år 2019 beslöt Hällefors kommun att teckna försäkring av förmånsbestämd ålderspension enligt beslut KS 2019-04-02 § 79, dnr KS 19/00070 och dnr KS 19/00135. Årliga inbetalningar sker enligt detta försäkringsavtal. Försäkringen benämns överskottsfond och finns hos KPA Pensionsförsäkring AB.

Ingående kapital 2023-01-01	42 132
Inbetalda ålderspensions- och indexeringspremier	3 311
Avkastning	1 325
Avkastningsskatt	-91
Avgifter	-286
Utbetalda pensioner	-1 692
Flytt av kapital	-
Överfört från försäkringarna till överskottsfonden	-359
Övrigt	-951
Utgående kapital 2023-12-31	43 389

	Koncern 2023-12-31	Koncern 2024-08-31	Kommun 2023-12-31	Kommun 2024-08-31
Not 25 Övriga ansvarsförbindelser				
Borgensåtagande kommunala bolag				
Hällefors Bostads AB	-	-	135 700	135 700
Övriga borgensförbindelser				
Föreningar	284	277	284	277
Summa	284	277	135 984	135 977

Hällefors kommun har i februari 1993, §21 KF, ingått en solidarisk borgen såsom för egen skuld för Kommuninvest i Sverige AB:s samtliga nuvarande och framtida förpliktelser. Samtliga 292 kommuner som per 2022-12-31 var medlemmar i Kommuninvest ekonomiska förening har ingått likalydande borgensförbindelser.
Mellan samtliga medlemmar i Kommuninvest ekonomisk förening har ingåtts ett regressavtal som reglerar fördelningen av ansvaret mellan medlemmarna vid ett eventuellt ianspråktagande av ovan nämnd borgensförbindelse. Enligt regressavtalet ska ansvaret fördelas dels i förhållande till storleken på de medel som respektive medlem lånat av Kommuninvest i Sverige AB, dels i förhållande till storleken på medlemmarns respektive insatskapital i Kommuninvest ekonomiska förening. Vid en uppskattning av den finansiella effekten av Hällefors kommuns ansvar enligt ovan nämnd borgensförbindelse, kan noteras att per 2024-06-30 uppgick Kommuninvest i Sverige AB:s totala förpliktelser till 624 188,3 mkr och totala tillgångar till 630 305,0 mkr. Hällefors kommuns andel av de totala förpliktelserna uppgick till 493,8 mkr och andelen av de totala tillgångarna uppgick till 498,6 mkr.

Hällefors kommuns totala insatskapital i Kommuninvest ekonomisk förening uppgår 2024-06-30 till 8 323 200 kronor.

- varav ursprungligt insatskapital	250 900
- varav årlig insats	5 622 812
- varav särskild insats inbetald år 2015	283 889
- varav insatsemission	84 799
- obligatorisk medlemsinsats	2 080 800
Utgående insatskapital 2024-06-30	8 323 200

Hällefors kommuns totala överinsats i Kommuninvest ekonomisk förening uppgår 2024-06-30 till 0 kronor.

Not 26 Leasing fastigheter

Finansiella leasingavtal - fast egendom		
Totala minimileasingavgifter	184 353	175 085
Framtida finansiella kostnader	-63 342	-59 569
Summa	121 011	115 516
Förfall av nuvärdet:		
Inom 1 år	8 298	8 520
Senare än 1 år men inom 5 år	25 483	22 430
Senare än 5 år	87 230	84 566
- varav kommunkoncerninterna finansiella leasingavtal - fast egendom		
Totala minimileasingavgifter	48 496	43 465
Framtida finansiella kostnader	-24 056	-22 364
Summa	24 440	21 101
Förfall av nuvärdet:		
Inom 1 år	5 056	5 212
Senare än 1 år men inom 5 år	11 489	8 148
Senare än 5 år	7 895	7 741

	Kommun 2023-12-31	Kommun 2024-08-31
Operationella leasingavtal - fast egendom		
Förfall av nuvärdet:		
Inom 1 år	697	417
Senare än 1 år men inom 5 år	763	346
Senare än 5 år	0	0
- varav kommunkoncerninterna operationella leasingavtal - fast egendom		
Förfall av nuvärdet:		
Inom 1 år	591	710
Senare än 1 år men inom 5 år	455	144
Senare än 5 år	0	0

Not 27 Leasing lös egendom

Operationella leasingavtal - lös egendom		
Förfall av nuvärdet:		
Inom 1 år	4 730	5 140
Senare än 1 år men inom 5 år	11 349	8 916
Senare än 5 år	0	0

Not 28 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justering för poster som inte ingår i kassaflödesanalysen				
Avskrivningar	18 450	26 711	13 008	21 951
Nedskrivning av anskaffningsvärde	-	1 448	-	91
Ökning (+) minskning (-) av pensionsskuld	201	697	201	697
Upplösning Citybanan 20 år	98	90	98	90
Justering av eget kapital p g a R5	-	-4 353	-	-7 745
Justering av tillgångsvärde p g a R5	-	94 415	-	115 516
Justering kommunens resultat R5	-	17 759	-	-
Justering/avrundning	-	-	-	-
Förändring av VA, avfallsfond och skogsfond	-158	669	-158	669
Upplösning av bidrag till infrastruktur	-162	65	-162	65
Summa	18 429	137 501	12 987	131 334

Driftredovisning intäkter (belopp i tkr)

	Utfall intäkter 2023-08	Utfall intäkter 2024-08	Budget intäkter 2024	Avvikelse intäkter 2024
Intäktsredovisning per styrelse/nämnd				
Kommunfullmäktige	0	**0**	0	0
Kommunstyrelse	111 212	**121 667**	175 588	-53 922
Myndighetsnämnd	0	**0**	0	0
Valnämnd	0	**220**	0	220
Summa	***111 212***	***121 887***	***175 588***	***-53 702***
Intäktsredovisning per verksamhet				
Politisk verksamhet	**25**	**247**	**0**	**247**
Infrastruktur, skydd m m	**4 572**	**4 259**	**4 917**	**-658**
plan och bygglovsverksamhet	544	258	0	258
näringslivsbefrämjande åtgärder	1	0	15	-15
turism	3	456	0	456
gator, vägar, parker, utemiljö	2 457	2 688	3 960	-1 272
miljö- & hälsoskydd, miljö, hälsa, hållbar utv	0	0	0	0
räddningstjänst och krisberedskap	1 568	857	942	-85
Kultur och fritid	**4 079**	**2 910**	**4 990**	**-2 080**
kulturverksamhet	0	1	0	1
bibliotek	1 022	276	25	251
kulturskola	2 381	1 506	1 599	-93
fritidsverksamhet	676	1 127	3 366	-2 239
Pedagogisk verksamhet	**16 782**	**19 086**	**28 421**	**-9 335**
förskola	4 725	5 308	7 183	-1 875
grundskola inkl anpassad, förskoleklass och fritids	10 048	10 383	15 189	-4 806
gymnasieskola inkl anpassad	1 998	2 261	5 460	-3 199
kommunal vuxenutbildning inkl anpassad, SFI	11	1 098	589	509
gem kostnader gymnasiet o vux	0	10	0	10
gem adm pedagogisk verksamhet	0	26	0	26
Vård och omsorg	**37 485**	**35 100**	**44 117**	**-9 018**
vård och omsorg om de äldre	18 137	17 014	22 366	-5 352
öppen verksamhet	212	262	486	-224
insatser enligt LSS och LASS	11 273	13 166	14 219	-1 053
färdtjänst	0	0	0	0
adm individ och familjeomsorg	12	438	0	438
missbruksvård och övrig vuxenvård	581	345	90	255
barn och ungdomsvård	6 690	2 358	3 893	-1 536
ekonomisk bistånd och familjerätt	43	52	0	52
gem adm vård och omsorg	537	1 465	3 063	-1 598
Flyktingmottagande	**674**	**620**	**930**	**-310**
Arbetsmarknadsåtgärder	**2 573**	**2 259**	**3 778**	**-1 519**
Affärsverksamhet	**4 148**	**5 523**	**8 662**	**-3 139**
Gemensamma lokaler	**25 040**	**29 387**	**44 473**	**-15 086**
Gemensam administration	**7 673**	**7 935**	**10 748**	**-2 813**
Kostverksamhet	**5 477**	**6 429**	**11 568**	**-5 139**
Centralt löneutrymme	**0**	**0**	**0**	**0**
Planeringsreserv	**0**	**0**	**0**	**0**
Intern ränta	**2 685**	**8 029**	**12 984**	**-4 955**
Finansiell leasing	**0**	**0**	**0**	**0**
Pensionskostnader	**0**	**103**	**0**	**103**
Summa	***111 212***	***121 887***	***175 588***	***-53 702***

Driftredovisning kostnader (belopp i tkr)

	Utfall kostnader 2023-08	Utfall kostnader 2024-08	Budget kostnader 2024	Avvikelse kostnader 2024
Kostnadsredovisning per styrelse/nämnd				
Kommunfullmäktige	1 002	1 043	2 151	1 108
Kommunstyrelse	477 642	495 077	711 207	216 130
Myndighetsnämnd	133	125	265	140
Valnämnd	0	46	265	219
Summa	***478 776***	***496 291***	***713 888***	***217 597***
Kostnadsredovisning per verksamhet				
Politisk verksamhet	**4 509**	**4 559**	**9 055**	**4 496**
Infrastruktur, skydd m m	**25 792**	**28 417**	**39 634**	**11 217**
plan och bygglovsverksamhet	3 275	4 694	5 286	592
näringslivsbefrämjande åtgärder	1 894	1 874	3 445	1 571
turism	528	741	568	-173
gator, vägar, parker, utemiljö	11 536	14 631	19 335	4 704
miljö- & hälsoskydd, miljö, hälsa, hållbar utv	2 093	1 113	1 863	750
räddningstjänst och krisberedskap	6 465	5 364	9 137	3 773
Kultur och fritid	**20 380**	**24 507**	**34 612**	**10 105**
kulturverksamhet	1 348	1 532	3 218	1 686
bibliotek	3 339	3 006	4 630	1 624
kulturskola	4 248	3 873	6 043	2 170
fritidsverksamhet	11 446	16 096	20 721	4 625
Pedagogisk verksamhet	**150 137**	**157 063**	**231 491**	**74 428**
förskola	33 882	35 511	51 746	16 235
grundskola inkl anpassad, förskoleklass och fritids	79 200	82 790	119 968	37 178
gymnasieskola inkl anpassad	24 393	25 916	41 826	15 910
kommunal vuxenutbildning inkl anpassad, SFI	4 823	5 553	8 290	2 737
gem kostnader gymnasiet o vux	3 748	3 830	5 934	2 104
gem adm pedagogisk verksamhet	4 092	3 463	3 727	264
Vård och omsorg	**190 788**	**199 427**	**273 363**	**73 936**
vård och omsorg om de äldre	113 134	115 167	159 500	44 333
öppen verksamhet	3 424	4 856	9 943	5 087
insatser enligt LSS och LASS	38 178	43 325	65 323	21 998
färdtjänst	1 488	1 247	2 000	753
adm individ och familjeomsorg	1 664	1 385	-1 636	-3 021
missbruksvård och övrig vuxenvård	5 794	6 762	11 172	4 410
barn och ungdomsvård	9 777	9 211	11 269	2 058
ekonomisk bistånd och familjerätt	8 829	8 196	11 781	3 585
gem adm vård och omsorg	8 501	9 278	4 011	-5 267
Flyktingmottagande	**696**	**776**	**1 297**	**521**
Arbetsmarknad	**4 566**	**4 685**	**6 963**	**2 278**
Affärsverksamhet	**4 716**	**6 347**	**9 294**	**2 947**
Gemensamma lokaler	**24 385**	**27 537**	**43 538**	**16 001**
Gemensam verksamhet	**28 607**	**26 625**	**43 008**	**16 383**
Kostverksamhet	**7 546**	**7 264**	**11 017**	**3 753**
Centralt löneutrymme	**0**	**0**	**55**	**55**
Planeringsreserv	**0**	**0**	**0**	**0**
Intern ränta	**0**	**0**	**0**	**0**
Finansiell leasing	**0**	**-3 107**	**0**	**3 107**
Pensionskostnader	**16 655**	**12 191**	**10 561**	**-1 630**
Summa	***478 776***	***496 291***	***713 888***	***217 597***

Driftredovisning netto (belopp i tkr)

	Netto-utfall 2023-08	Netto-utfall 2024-08	Netto-budget 2024	Avvikelse netto 2024
Nettokostnadsredovisning per styrelse/nämnd				
Kommunfullmäktige	1 002	1 043	2 151	1 108
Kommunstyrelse	366 430	373 410	535 619	162 209
Myndighetsnämnd	133	125	265	140
Valnämnd	0	-174	265	439
Summa	367 564	***374 404***	***538 300***	***163 896***
Nettokostnadsredovisning per verksamhet				
Politisk verksamhet	**4 484**	**4 312**	**9 055**	**4 743**
Infrastruktur, skydd m m	**21 219**	**24 158**	**34 717**	**10 559**
plan och bygglovsverksamhet	2 732	4 436	5 286	850
näringslivsbefrämjande åtgärder	1 893	1 874	3 430	1 556
turism	525	285	568	283
gator, vägar, parker, utemiljö	9 080	11 943	15 375	3 432
miljö- & hälsoskydd, miljö, hälsa, hållbar utv	2 093	1 113	1 863	750
räddningstjänst och krisberedskap	4 897	4 507	8 195	3 688
Kultur och fritid	**16 301**	**21 597**	**29 622**	**8 025**
kulturverksamhet	1 348	1 531	3 218	1 687
bibliotek	2 317	2 730	4 605	1 875
kulturskola	1 867	2 367	4 444	2 077
fritidsverksamhet	10 770	14 969	17 355	2 386
Pedagogisk verksamhet	**133 355**	**137 977**	**203 070**	**65 093**
förskola	29 157	30 203	44 563	14 360
grundskola inkl anpassad, förskoleklass och fritids	69 152	72 407	104 779	32 372
gymnasieskola inkl anpassad	22 395	23 655	36 366	12 711
kommunal vuxenutbildning inkl anpassad, SFI	4 812	4 455	7 701	3 246
gem kostnader gymnasiet o vux	3 748	3 820	5 934	2 114
gem adm pedagogisk verksamhet	4 092	3 437	3 727	290
Vård och omsorg	**153 303**	**164 327**	**229 246**	**64 919**
vård och omsorg om de äldre	94 997	98 153	137 134	38 981
öppen verksamhet	3 212	4 594	9 457	4 863
insatser enligt LSS och LASS	26 905	30 159	51 104	20 945
färdtjänst	1 488	1 247	2 000	753
adm individ och familjeomsorg	1 651	947	-1 636	-2 583
missbruksvård och övrig vuxenvård	5 212	6 417	11 082	4 665
barn och ungdomsvård	3 087	6 854	7 376	523
ekonomisk bistånd och familjerätt	8 786	8 144	11 781	3 637
gem adm vård och omsorg	7 964	7 813	948	-6 865
Flyktingmottagande	**22**	**156**	**367**	**211**
Arbetsmarknadsåtgärder	**1 993**	**2 426**	**3 185**	**759**
Affärsverksamhet	**568**	**824**	**632**	**-192**
Gemensamma lokaler	**-655**	**-1 850**	**-935**	**915**
Gemensam administration	**20 934**	**18 690**	**32 260**	**13 570**
Kostverksamhet	**2 070**	**835**	**-551**	**-1 386**
Centralt löneutrymme	**0**	**0**	**55**	**55**
Planeringsreserv	**0**	**0**	**0**	**0**
Intern ränta	**-2 685**	**-8 029**	**-12 984**	**-4 955**
Finansiell leasing	**0**	**-3 107**	**0**	**3 107**
Pensionskostnader	**16 655**	**12 088**	**10 561**	**-1 527**
Summa	***367 564***	***374 404***	***538 300***	***163 896***

Driftredovisning prognos (belopp i tkr)

	Prognos intäkter 2024	Prognos kostnader 2024	Prognos nettokostnader 2024	Avvikelse Nettokostnad Budget-prognos
Prognos per styrelse/nämnd				
Kommunfullmäktige	0	2 151	2 151	0
Kommunstyrelse	178 487	716 676	538 137	2 518
Myndighetsnämnd	0	265	265	0
Valnämnd	0	265	265	0
Summa	***178 487***	***719 357***	***540 818***	***2 518***
Prognos per verksamhet				
Politisk verksamhet	**0**	**8 505**	**8 505**	**-550**
Infrastruktur, skydd m m	**5 076**	**41 084**	**36 008**	**1 291**
plan och bygglovsverksamhet	0	5 286	5 286	0
näringslivsbefrämjande åtgärder	15	3 445	3 430	0
turism	0	488	488	-80
gator, vägar, parker, utemiljö	4 119	20 765	16 646	1 271
miljö- & hälsoskydd, miljö, hälsa, hållbar utv	0	1 963	1 963	100
räddningstjänst och krisberedskap	942	9 137	8 195	0
Fritid och kultur	**4 990**	**35 785**	**30 795**	**1 173**
kulturverksamhet	0	3 310	3 310	92
bibliotek	25	4 630	4 605	0
kulturskola	1 599	5 713	4 114	-330
fritidsverksamhet	3 366	22 132	18 766	1 411
Pedagogisk verksamhet	**29 531**	**233 588**	**204 057**	**987**
förskola	7 783	51 617	43 834	-729
grundskola inkl anpassad, förskoleklass och fritids	15 699	121 846	106 147	1 368
gymnasieskola inkl anpassad	5 460	41 996	36 536	170
kommunal vuxenutbildning inkl anpassad, SFI	589	8 290	7 701	0
gem kostnader gymnasiet o vux	0	5 934	5 934	0
gem adm pedagogisk verksamhet inkl generella skolmedel	0	3 905	3 905	178
Vård och omsorg	**46 617**	**280 763**	**234 146**	**4 900**
vård och omsorg om de äldre	24 866	161 341	136 475	-659
öppen verksamhet	486	10 063	9 577	120
insatser enligt LSS och LASS	14 219	65 973	51 754	650
färdtjänst	0	2 360	2 360	360
adm individ och familjeomsorg	0	-1 636	-1 636	0
missbruksvård och övrig vuxenvård	90	11 172	11 082	0
barn och ungdomsvård	3 893	12 619	8 726	1 350
ekonomisk bistånd och familjerätt	0	11 281	11 281	-500
gem adm vård och omsorg	3 063	7 590	4 527	3 579
Flyktingmottagande	930	1 297	**367**	**0**
Arbetsmarknadsåtgärder	3 908	6 963	**3 055**	**-130**
Affärsverksamhet	8 462	9 294	**832**	**200**
Gemensamma lokaler	44 473	42 938	**-1 535**	**-600**
Gemensam administration	10 748	43 326	**32 526**	**266**
Kostverksamhet	11 568	10 360	**-1 208**	**-657**
Centralt löneutrymme	0	0	**0**	**-55**
Planeringsreserv	0	0	**0**	**0**
Intern ränta	12 184	0	**-12 184**	**800**
Finansiell leasing	0	-3 107	**-3 107**	**-3 107**
Pensionskostnader	0	8 561	**8 561**	**-2 000**
Summa	***178 487***	***719 357***	***540 818***	***2 518***

Förklaringar till driftredovisning

Fullmäktige tilldelar nämnderna nettoanslag för att bedriva de verksamheter som nämnderna ansvarar för. Det innebär att anslagen ska täcka de kostnader som återstår när intäkter i form av taxor, avgifter och bidrag inte täcker verksamhetens kostnader fullt ut. Nettoanslagen binds av fullmäktige på verksamhetsområden och nämnder. Omdisponering av anslag mellan verksamhetsområden och nämnder samt tilläggsanslag kan beslutas av fullmäktige under året.

Nämnderna fördelar fullmäktiges nettoanslag i sin internbudget. Det sker brutto uppdelat på intäkter och kostnader samt på de delverksamheter och organisatoriska enheter som respektive nämnd bestämmer. Omdisponering av dessa anslag under året får ske genom nämndbeslut, så länge de ej påverkar fullmäktiges nettoanslag.

Ekonomin för den löpande verksamheten har en femårig planeringshorisont, där det första året utgör budgetåret och de därefter följande fyra åren utgör planeringsår.

Under året har kommunfullmäktige beslutat om anslagsförändringar för kommunstyrelsens driftbudget med totalt 13,6 miljoner kronor enligt nedan:

Allmänt 2024-02-13 § 19	13 590,0

Politisk verksamhet

Verksamheten avser all politisk verksamhet i kommunen och stöd till politiska partier. Dessutom administration som är direkt knuten till kommunens politiska ledningsfunktion, så som kommunsekreterare och utskottssekreterare. Här ingår även allmänna val, borgerliga förrättningar samt överförmyndarverksamhet. Verksamheten omfattas även av kommunens förtroendevalda kommunrevisorer och för anlitande av revisionskonsult.

Kommunstyrelsen är kommunens verkställande organ och lyder direkt under kommunfullmäktige som är kommunens högsta beslutande organ. Kommunstyrelsen ansvarar för övergripande ledning, styrning och samordning av kommunens samlade verksamhet och har ett övergripande ansvar för kommunens ekonomiska ställning och utveckling. Styrelsens uppgifter innefattar även uppsikt över kommunens bolag.

Kommunfullmäktige har under perioden haft en fast beredning i form av valberedningen. Kommunstyrelsen har under perioden berett ärenden som ska behandlas i fullmäktige. Styrelsen fungerar som beredningsorgan för alla frågor som behandlas i kommunfullmäktige och verkställer uppdrag inom de områden kommunstyrelsen handhar genom sitt reglemente. Inom kommunstyrelsen finns två utskott som ansvarar för den löpande politiska styrningen och uppföljningen av fullmäktiges och kommunstyrelsens uppdrag inom respektive verksamhetsområde. Utskotten säkerställer genomförandet av fullmäktiges uppdrag.

Förvaltningen har under perioden administrerat och bistått vid genomförande av 2024 års EU-val, vilket förrättades den 9 juni 2024 med möjlighet till förtidsröstning från den 22 maj 2024.
Per den 1 augusti 2024 genomfördes an omorganisation där delar av kommunikationsenheten överförts till kommunkansliet för att bland annat stärka möjligheterna till stärkt dialog och kommunikation med medborgare. Interna strukturer och arbetsprocesser varit under utformning under hösten 2024 vilka syftar till att stärka tillit, transparens och kommunikation kring större politiska beslut, viktiga händelser och utvecklingsfrågor för att främja samarbete och samverkan internt och externt.

Helårsprognosen för den politiska verksamheten beräknas till 8,5 miljoner kronor och innebär att verksamheten beräknas redovisa ett överskott på 0,5 miljoner kronor vid årets utgång.

Infrastruktur, skydd med mera

Verksamheten avser alla driftskostnader inom kommunens plan- och bygglovsverksamhet, näringslivsfrämjande åtgärder, turism, gator, vägar, parker, utemiljö, miljö- & hälsoskydd, miljö och hälsa, hållbar utveckling, räddningstjänst och krisberedskap.

Utveckling av kriskommunikation och samverkan med den gemensamma förvaltningen av samhällsbyggandsområdet kopplat till dialog och kommunikation har startats upp och utvecklats. Inventering av åtgärdsplaner kopplat till större ärendens politiska hantering och säkerhetsskydd har påbörjats.

En omorganisation har skett under augusti månad där kommunikationsfrågorna flyttats till kanslienheten med syftet att stärka kommunikationen ytterligare. Ny kommunikationspolicy är framtagen för beslut av politiken som ett led i detta arbete.

Inom besöksnäringen har ett nytt samverkansavtal inom Bergslagen tecknats och arbetet med gemensam marknadsföring och framtagande av gemensam turistbroschyr och nya kartor pågår.

Arbete med att arbeta fram en ny näringslivsstrategi har påbörjats. Två företagsfrukostar har hållits, med företagsklimat och näringslivsstrategi som tema, där deltagarna varit delaktiga att ge sina synpunkter. Ett antal fler workshops och träffar är planerade att ske under hösten 2024 för att få med företagen i detta arbete.

Arbete med att hitta strukturerade former för samverkan med Restauranghögskolan i Grythyttan (RHS) fortskrider. Arbetet har skett tillsammans med campusledning och studentsektion. En gemensam årsplan med aktiviteter har tagits fram för att se vart kommunen kan och bör samverka. Ett samverkansavtal mellan Universitetet, Länsstyrelsen Region Örebro län, Akademiska Hus och Hällefors kommun har tecknats och syftar till att stärka långsiktighet och tydlig rollfördelning i arbetet med att stärka RHS och Grythyttan.

Ett 40 tal företagsbesök och träffar för dialog i olika former har genomförts under perioden med målsättningen att skapa ett gott klimat och bra förståelse. Två företagsfrukostar har genomförts under perioden och de har skett på olika företag för att ge möjlighet för olika företag att visa upp sina verksamheter. Kommunstyrelsens ledamöter har genomfört ett företagsbesök under perioden i samband med styrelsens beredningstid.

Regelbunden information till kommunens företag i form av Näringslivsnytt distribuerats till företagen under perioden. Näringslivssidorna på Hellefors.se uppdateras med aktuell information löpande. Facebooksidan Hällefors kommun Näringsliv fortsätter att utvecklas som ett komplement. Sidans syfte är att sprida nyheter och information på ett snabbt, enkelt och effektivt sätt till kommunens företag och andra intresserade. Men framför allt att skapa ett forum för interaktion med företag och företagen emellan.

Inom förvaltningen har det skett en omorganisation under perioden som innebär att det bildats ett nytt verksamhetsområde där fastighetsenheten och samhällsenhetens slagits samman och bildat verksamhetsområdet fastighet och samhällsutveckling där verksamhetschef är förvaltningens fastighetschef. Ett omfattande arbete med att kartlägga oavslutade ärenden inom samhällsutvecklingsområdet och att färdigställa dessa pågår.

Kommunen har antagit en planeringsstrategi för mandatperioden som innebär främst framtagande av nytt bostadsförsörjningsprogram, vattentjänstplan, en översyn av utvecklingsområdet i Grythyttans tätort vid Balundstorp samt en lokaliseringsutredning av lämpliga platser för industri- och verksamhetsmark.

Arbetet med ny detaljplan för Hällefors centrum pågår. Planhandlingar är under omarbetning utifrån de omfattande synpunkter som inkom under samrådsperioden. Synpunkterna arbetas in i uppdaterade samrådshandlingar och dessa förväntas vara klara till årsskiftet 2024/2025. Även ett gestaltningsprogram för platsen där Godtemplargården tidigare låg är under framtagande.

Arbetet med åtgärdsvalsstudie för Länsväg 63 pågår under ledning av Trafikverket. Region Värmland och Region Örebro har tillsammans med Trafikverket identifierat riksväg 63 som ett viktigt regionalt stråk för person- och godstrafik. Regionerna har i sina länsplaner beslutat att upprätta en stråkstudie för riksväg 63. Studien ska klargöra möjliga åtgärder enligt fyrstegsprincipen och utgöra beslutsunderlag för val av, och prioritering av åtgärder. Stråkstudierna ska vara trafikslagsövergripande och ingå i regionens utvecklingsarbete mot ett transportsystem som understödjer en hållbar regional tillväxt. Det övergripande syfte med Stråkstudie Väg 63 är att sammanställa transportbehovet för den aktuella vägsträckan avseende förekommande trafikslag och trafikantgrupper samt fastställa vägens funktion och målstandard. Utifrån denna målstandard ska sedan utredningen föreslå olika åtgärder dels för utförande under innevarande planperiod 2010-2021, dels som underlag för beslut inför framtida planer

Även ny Länsplanen för transportinfrastruktur för Örebroregionen är under framtagande. Länsplanen revideras var fjärde år, enligt uppdrag från Sveriges regering. Region Örebro län har påbörjat arbetet med ny uppdaterad länsplan som förväntas antas i början på 2026 och kommer avse planperioden 2026-2037. Kommunerna ger förslag på åtgärder, finns med i dialogen om prioriteringar och får både länsplan och nationell plan på remiss.

Bevakningen av utbyggnad för bredband med hög överföringskapacitet (fiber) sker löpande med kontakter med marknaden och samordning med Regionförbundet/Länsstyrelsen/närliggande kommuner. Regeringen har tillfört medel inför år 2025 för bredbandsutbyggnad som teleoperatörer kan söka, där kommunens uppgift är att vara behjälpliga till dessa att uppnå målen.

Helårsprognosen för infrastruktur, skydd med mera beräknas till 36,0 miljoner kronor och visar sammantaget ett underskott med 1,1 miljoner kronor i jämförelse med budget. Orsaken till underskottet är främst ökade kostnader inom tekniska nämnden för gatuverksamheten.

Fritid och kultur

Verksamheten avser alla driftskostnader inom kommunens kulturverksamhet, bibliotek, kulturskola och fritidsverksamhet.

Inom kulturverksamheten finns främst biblioteket, bidrag till studieförbund och amatörkultur samt konst och reparationer. Kulturskolan består av den frivilliga undervisningen. Fritidsverksamheten avser fritidsklubbarna Valhalla och Lilla Kvarn samt föreningsbidrag och kommunens idrotts- och fritidsanläggningar såsom idrottsplatser och sporthallar.

Kommunens kulturskola har under perioden haft fortsatt stort deltagande, vilket är viktigt då forskningsstudier har visat att deltagande i kulturämnen kan förbättra barns koncentration, minne, problemlösningsförmåga och sociala färdigheter, vilket i sin tur har positiva effekter på deras lärande. Antalet unika elever har varit cirka 230 där största andelen avser elever mellan 6 år och 19 år. Av totala antalet avser 70 procent flickor/kvinnor.

Under perioden har kulturfestivalen #Taggad2025 påbörjats att planeras som har som mål att synliggöra förenings- och kulturverksamhet och fånga upp intresse, skapa mötesplatser för alla och fler utövar kultur och bidrar till ett utökat aktivitets- och kulturutbud.

Totalt har tio ferieungdomar jobbat på Kulturskolan i sommar, fyra med sommarkulturskolan, fyra med sommarlovsbandet och två som KulturCrew. Sommarkulturskolan besökte 12 platser och träffade sammanlagt 301 barn, 5-12 år (även några äldre ibland) fördelat på 57 procent pojkar och 43 procent

flickor. En ökning med ett 20-tal barn sedan förra året trots sämre väder och många föräldrar var även med och tittade på. Sommarbandet spelade under många av sommarkulturskolans aktiviteter men gjorde även egna spelningar på äldreboenden, med cirka 30 till 70 åhörare per spelning. Ett bejublat sista uppträdande på bokloppis. Nytt för i år vara att arrangera feriejobb som KulturCrew.

En sommaraktivitet som kulturskolan kunde genomföra med stöd från regionen var en resa till Örebro och OpenArt den 19 juni. Totalt följde 20 barn och unga med som delade upp sig i två grupper som var sig följde konstnärerna Hanna och Mattias som guidade bland konstverken i Örebro. Konstnär Hanna Stansvik har medverkat i kulturskolans frivilliga verksamhet och fritidsklubben Valhalla.

Kulturskolans egen kulturfestival Vårskrik genomfördes 23 till 25 maj med utdelning av stipendier till kommunens elever i scenkonst och Inger Ahlströms stipendiefond till utmärkande bildelever. Alla kommunens elever får en chans att stå på scen och uppträda. Stråk, pop och rock, fullsatt dansshow, teater och akustiskt uppspel genomfördes. Dansshowen gjordes även som skolföreställning. Två allmänna dansföreställningar har vistats inom ramen för Danspunkt Hällefors i samverkan med Region Örebro. Föreställningarna Höra till och ReAct- Keep it safe. Den senare visades för alla elever på både Grythyttans och Klockarhagsskolans skolgårdar.

Under perioden har en samverkat med LSS-verksamheten skett kring musikal och musik genom teater-lek för dagliga verksamheten Galaxen.

Under våren har folkbiblioteket deltagit en gång i veckan vid kommunens och regionens öppna barn- och familjeverksamhet. Det samarbetet ska utvecklas under hösten. En liten samordningsgrupp har bildats för folkbibliotek, förskola och kulturskola för att kunna planera hur verksamheten kan samarbeta för att barn inom förskolan får del av böcker, läsning och kulturaktiviteter på så bra sätt som möjligt med de resurser som finns. Under hösten är tanken att påbörja en dialog för att se hur skolbibliotek och folkbibliotek skulle kunna samverka, utifrån sina olika uppdrag och ansvarsområden, för att främja barns och ungdomars läsning.

Shared reading, som är en särskild metod för högläsning och diskussion av skönlitteratur i grupp, för vuxna har återstartats på folkbiblioteket.

Sportlovets aktiviteter för barn på folkbiblioteket var välbesökta. Bland annat kunde en sagostund av ”Bland drakar och dragqueens” genomföras, genom ett samarbete mellan bibliotek i länet samt Biblioteksutveckling Region Örebro län. Under sommarlovet anordnade biblioteket fyra tillfällen med sommarpyssel. Det erbjöds även en workshop med att skapa monster i lera samt två tillfällen med cirkusskola.

När det gäller program för vuxna så har det varit fyra utställningar i utställningshallen Terrassen under våren, två poesiaftnar, ett författarbesök samt en föreläsning.

Arbetet med att utöka det befintliga bibliotekssamarbetet Bergslagsbibblan, från nuvarande fyra till nio deltagande folkbibliotek i länet, är i full gång. Ett fördjupat samarbete mellan flera bibliotek stärker verksamheten för Hällefors folkbibliotek och har som mål att kunna ge en bättre biblioteksservice till invånarna. Under sommaren har annonsering skett inför en gemensam upphandling av bibliotekssystem samt bibliotekswebb.

Kommunen har arbetat för att öka öppettiderna i simhallen med ytterligare 11,5 timme per vecka öppet från och med öppnandet 5 augusti. Det har bland annat inneburit rekrytering av ytterligare personal samt planering för ökat utbud av aktiviteter. Personalen har utbildats till vattengympainstruktörer som kommer leda till att verksamheten kan erbjuda vattengymnastikpas två gånger i veckan. I badhuset har det förutom den ordinarie verksamheten med skolans simundervisning och allmänhetens bad bjudits på lovverksamhet, seniorvecka med vattengympa, föreläsningar och mattcurling samt sommarsimskola under två veckor i juli

Under perioden har kommunen planerat och genomfört årets sportlovs- och sommarlovsprogram. På sportlovet erbjöd kommunen i samverkan med föreningslivet 19 olika aktiviteter och där exempelvis biblioteket hade fullsatt vid sagostunden ”Från drakar till dragqueens” och ett hundratal barn provade på bowling och med utökade öppettider på badhuset så var det många badande barn- och unga. 9 föreningar erbjöd olika aktiviteter under sommarlovet, vilket var 2 föreningar fler än förra sommaren.

Kommunen vill framhålla bowlinghallen som en fantastisk mötesplats som ständigt utvecklar servicen till besökarna för en välkomnande, ändamålsenlig och trivsam plats att besöka, verka och vilja vara på. Verksamheten lyssnar in föreningarnas behov och det senaste är att strukturera upp, rensa och städa skåp, hyllor och utrymmen för ökade behov av plats till skor och klot, vilket gör att kommunen uppdaterar och säkerställer vem/vilka som hyr och har rätt till utrymmet. Verksamheten har testat med P-skivor på parkeringen utanför bowlinghallen som ett sätt att öka tillgängligheten till hallen.

Tolv enskilda föreningsmöten där frågor om anläggningar, föreningsstöd, sommarlovet och hur söka föreningsbidrag kommit upp. En föreningsträff genomförd med idrottens företrädare i form av 12 föreningar tillsammans med RF-SISU Örebro och kommunstyrelsens presidium. Pågående diskussioner och möten angående ett eventuellt Föreningarnas Hus i Hurtigtorpet har pågått under perioden. Under våren genomfördes ett lyckat samarbete i gemensamt arrangemang för invigningen av ”Sven Rinmans” minnesbänk, utdelning av kommunens kultur, ledar- och idrottstipendier samt välkomnandet av kommunens nya medborgare.

Helårsprognosen för fritid och kultur beräknas till 30,8 miljoner kronor och visar ett underskott med 1,2 miljoner kronor i jämförelse med budget. Detta beror främst på att badhusets budgeterade kostnader inte räcker för den verksamhet som bedrivs för att få en optimalt utnyttjat badhus. I förhållande till föregående år beräknas nettokostnaderna minska med 2 procent.

Under perioden har kommunen erhållit ett antal riktade statsbidrag. Bland annat skapande skola, dans för hälsa samt utvecklingsmedel från Kulturrådet.

Pedagogisk verksamhet

Under perioden har kommunen erhållit riktade statsbidrag från Skolverket på sammantaget 10,1 miljoner kronor för perioden och innebär en minskning med 9 procent i förhållande till föregående delår. Dessutom har pedagogiska verksamheten erhållit totalt 0,8 miljoner kronor från Migrationsverket, vilket är en minskning med 38 procent mot föregående delår, samt 1,0 miljoner kronor från Tillväxtverket som är i nivå med föregående delår.

Förskola
Förskola är en pedagogisk gruppverksamhet för barn vars föräldrar förvärvsarbetar eller studerar och för barn som har eget behov av verksamheten. Den är öppen hela året och öppettiderna anpassas till föräldrarnas arbetstider/studietider. Förskolan avser barn i åldern 1-5 år. I kommunen finns förutom de kommunala förskolorna en privat förskola och pedagogisk omsorg som drivs i privat regi. Förskolan har idag cirka 218 barn i kommunal verksamheten, och 60 barn i privat regi, vilket är en fortsatt trend då bland annat barnafödandet i kommunen minskat.

Verksamheten har utvecklat mer rörelseaktiviteter inom förskolan med hjälp av RF-SISU och genom att ha målet som en stående punkt i mötesforum så det påverkar hela kommunens förskoleverksamhet. Verksamheten har fått i gång generation pep på Lärkan 3, som bland annat lett till att det målats på förskolans utegård för att stimulera till mer rörelse.

Arbetat för att öka utlåningen av barnböcker på skol och folkbiblioteket görs genom vidareutvecklande av samverkan mellan folkbiblioteket och skola/förskola. Verksamheten arbetar med projektet Bokbryggan tillsammans med folkbiblioteket och har i maj 2024 haft en utställning, som lockade vårdnadshavare och barn till besök på folkbiblioteket.

Förskolan har minskat med två avdelningar, vilket har medfört att kommunen har en större andel utbildade förskollärare/barnskötare per barn, vilket medför en högre kvalitet på förkoleverksamheten. Dessutom har antalet tillsvidareanställda ökat, så behovet av vikarier har minskat. Tryggare anställningar påverkar positivt på arbetsmiljö för medarbetare och skapar trygghet för barn och vårdnadshavare.

Under perioden har kommunens öppna barn- och familjeverksamhet flyttat in i kommunens förskolelokaler, vilket är positivt då nyblivna vårdnadshavare kommer i direkt kontakt med förskolan.

Helårsprognosen för förskolan beräknas till 43,8 miljoner kronor och innebär ett beräknat överskott med 0,7 miljoner kronor. Det innebär att förskolan beräknar att ha samma nivå för nettokostnaderna i förhållande till föregående år. Verksamheten fortsätter att arbeta aktivt med samarbete i förskolan och med ett helhetstänk i vikarietillsättning. Verksamheten har även sett över rutinerna kring föräldraavgifter vilket har medfört ökade intäkter. Under hösten 2024 har verksamheten minskat ytterligare en barngrupp på Lärkan 2 och Grythyttans förskola, vilket medför minskade kostnader för personal.

Kommunen har under perioden erhållit riktade statsbidrag inom förskolan på 1,9 miljoner kronor för perioden. Ett av dem avser kvalitetssäkrande åtgärder och maxtaxa i förskolan används till att sträva efter att barngrupperna har en storlek som överensstämmer med Skolverkets riktmärke för barngruppernas storlek i förskolan och att kommunen kan bibehålla eller rekrytera personal i förskolan. Statsbidraget används även till kompetensutveckling för pedagoger i förskolan.

Fritidshem/förskoleklass/grundskola/anpassad grundskola
Fritidshem är en pedagogisk gruppverksamhet för skolbarn till och med tolv års ålder som vänder sig till barn vars föräldrar förvärvsarbetar eller studerar och till barn som har ett eget behov av verksamheten. Fritidshemmet kompletterar utbildningen i förskoleklassen, grundskola, grundsärskolan och sameskolan och särskilda utbildningsformer som skolplikt kan fullgöras i. Fritidshemmet ska stimulera eleverna utveckling och lärande samt erbjuda dem ett en meningsfull fritid och rekreation. Utbildningen ska utgå från en helhetssyn på elevens behov. Fritidshemmen ska främja allsidiga kontakter och social gemenskap. Förskoleklass obligatorisk verksamhet (skolplikt från höstterminen då barnet fyller 6 år). Verksamheten ska omfatta minst 525 timmar per läsår.

I kommunen är verksamheten integrerad med grundskola och fritidshem vad gäller både lokal och verksamhet. Förskoleklassen ska stimulera elevernas utveckling och lärande och förbereda dem för fortsatt utbildning. Utbildningen ska utgå från en helhetssyn på eleven och elevens behov. Förskoleklassen ska främja allsidiga kontakter och social gemenskap.

I kommunen finns två grundskolor åk 1 till 9: Grythyttans skola (F-6) och Klockarhagsskolan (F-9) i Hällefors tätort. Anpassad grundskola är integrerad i grundskolan. Under vårterminen har kommunen haft 682 grundskoleelever och under hösten uppgår elevantalet till 650 elever inklusive anpassad grundskola. Inom fritidshemsverksamheten är det inskrivet i genomsnitt 35,2 barn per avdelning som kan jämföras mot rikets som uppgår till 35,8 barn per avdelning. Totalt finns det idag 176 inskrivna barn i kommunens fritidsverksamhet, vilket är en minskning med 22 procent mot årsskiftet 2023/2024.

För att stärka ledarskap i klassrummet fortsätter skolan utveckla det kollegiala lärandet med samtal och auskultation mellan pedagoger. Från och med läsårets start 2024/2025 deltar grundskolorna i Hällefors kommun i Skolverkets satsning riktat stöd för högre måluppfyllelse. Hällefors kommun genomför med stöd av Skolverket en nulägesanalys av verksamheten för att identifiera utvecklingsområden samt ta fram insatser som kan höja kunskapsresultaten i skolan. Insatserna ska preciseras i en åtgärdsplan som sedan ligger till grund för Skolverkets beslut om vilka insatser som ska genomföras inom ramen för uppdraget om riktade insatser. Åtgärdsplanerna är också ett stöd för att systematiskt planera, följa upp och utveckla insatserna.

Verksamheten har idag många elever med diagnosticerad Neuropsykiatriska funktionsnedsättningar (NPF) eller elever med symptom. Det finns ett stort behov av en tydliggörande pedagogik, tydlig struktur och särskilda anpassningar. Ett arbete med att NPF- anpassa verksamheten och ordna tillgängliga lärmiljöer har fortgått i samarbete med elevhälsan. Att NPF- anpassa undervisningen innebär att kommunen tillmötesgår elevers behov och skapar förutsättningar för att de ska nå kunskapskraven. Idag är alla klassrum NPF-anpassade.

Det finns behov av att hela tiden utveckla rörelseinspirerande lekredskap genom att verksamheten erbjuder styrda rastaktiviteter på samtliga raster. Skolgårdsmiljöns attraktivitet behöver fortgående ses över och utvecklas, och specifikt för de äldre eleverna behövs olika aktivitetsredskap.

Skolbiblioteket bedriver pedagogiskt utvecklingsarbete kring läsfrämjande insatser i samarbete med övrig personal och elever. Syftet är att stimulera barns och ungdomars intresse för läsning, förankra skolbiblioteket som en självklar miljö för grupparbete, läsning och stillsamt umgänge på raster och öka utlåningen av böcker. Under läsåret 2023/2024 genomfördes exempelvis cirka fem bokprat per vecka, skolbiblioteks dag, författarbesök samt poesiutställning. Skolbibliotekets roll som samlingspunkt för elever och personal har stärkts, besöken har blivit fler och antalet utlånade och lästa böcker har ökat. Kommunens skolbiblioteksplan har färdigställts, och samarbetet med folkbiblioteket har reglerats.

Fortsatt arbete med TRR (Tänka, Resonera, Räkna), i samarbete med NCM (Nationellt Centrum för Matematik). Syftet med utbildningen är att öka lärarnas kunskaper gällande undervisningsstrategier i matematik samtidigt som själva undervisningen i matematik bygger på användandet av praktiskt och konkret material för att öka elevernas förståelse för matematiken. I metoden ingår också att prata om och reflektera över matematik. Satsningen kommer att genomföras under tre år och syftet med utbildningen är att öka lärarnas kunskaper gällande undervisningsstrategier i matematik, vilket skolan tror kommer att påverka måluppfyllelsen på sikt positivt.

Lovskola har genomförts enligt Skollagen. Det har genomförts under sportlov samt påsklov. Verksamheten har även fortsatt bedriva läxhjälp/studiepass efter skoltid.

Under perioden har elevassistenter och fritidspersonal påbörjat genomförande av Skolverkets webutbildning för elevassistenter och resurspedagoger: Stärk och utveckla din kunskap i att stödja och möta elever under hela skoldagen. Utbildningen omfattar fyra olika områden, vilka handlar om samarbete, relationer, ansvar för trygghet och studiero samt att förstå elevers olika behov av stöd. Utbildningen medför ökad kompetens i stöd och bemötande av elever, vilket påverkar elevernas hela skoldag positivt samt leder till förbättrat samarbete lärare-resurs samt ökad förståelse av uppdraget inom skolan.

Antalet elever i anpassade skolformer har liksom i riket i övrigt ökat markant i kommunen. En ny organisation för anpassad grundskola har skapats så den bättre matchar det ökande behovet, vilket gör att eleverna i anpassad grundskola kommer få mer undervisning av behöriga lärare och därav ökad kvalitet.

Helårsprognosen för verksamheterna beräknas till 106,1 miljoner kronor, vilket innebär att nettokostnaderna beräknas minska med 1 procent i förhållande till föregående år. Prognosen innebär ett beräknat underskott på 1,4 miljoner kronor och beror på ökade kostnader inom anpassad grundskola där det tillkommit nya elever. Under perioden har verksamheten arbetat med åtgärder för att anpassa verksamheten till det minskade elevantalet och de ekonomiska förutsättningar som råder.

Kommunen har under perioden erhållit riktade statsbidrag från Skolverket inom grundskolans område för perioden på 8,2 miljoner kronor och är en ökning med 6 procent i förhållande till föregående delår. Dessutom har grundskolan erhållit 0,6 miljoner kronor i bidrag från Migrationsverket vilket är en minskning med 45 procent mot föregående delår. Bidragen har använts till att ge elever extra stöd i sin utbildning, till att ha personal på lovskolan samt till i den dagliga pedagogiska verksamheten.

Gymnasieskola/anpassad gymnasieskola
Kommunen har tre högskoleförberedande utbildningar Samhällsvetenskapliga programmet, Naturvetenskapliga programmet och Teknikprogrammet samt två yrkesutbildningar genom Industritekniska programmet och Restaurang och livsmedelsprogrammet. Dessutom finns Introduktionsprogrammet. Anpassad gymnasiesärskola köps av annan kommun. Under vårterminen studerade 119 gymnasielever på Pihlskolan och under höstterminen är det 138 gymnasieelever. Av de 66 nya eleverna i årskurs 1, är 15 från annan kommun. 66 nya elever i årskurs 1 kan jämföras med att 23 elever tog studenten i våras, så elevantalet på skolan har ökat. Under vårterminen studerade 100 gymnasieelever i annan kommun och under hösten är det cirka 90 elever.

Från höstterminen 2024 har kommunen startat upp lokal idrottsutbildning (LIU) ishockey i samarbete med Hällefors Ishockeyklubb. Tillsammans med Ovako, Fricweld och Dianor i Nora startades i augusti 2024 Gymnasial lärlingsanställning (GLA) på det Industritekniska programmet. Tre av Pihlskolans elever har fått varsin gymnasial lärlingsanställning och det känns som ett viktigt steg för att attrahera ungdomar att utbilda sig inom det industritekniska området och förhoppningsvis stärka kompetensförsörjningen i kommunen. På företagen möter eleverna moderna maskiner och får prova på yrket “på riktigt”. Ytterligare ett företag är intresserade och möten är inbokade för eventuellt framtida samarbete.

Pihlskolan är i stort behov av renovering, då skolan är väldigt sliten. Under perioden har en fortsatt planering för renoveringen pågått där bland annat en evakueringsplan vid eventuell ombyggnad måste arbetas fram. I strategin ingår således att även fortsättningsvis ha en egen gymnasieskola.

Ett ständigt pågående arbete där skolan arbetar med att utveckla all personals kompetens för att kunna möta alla elever utifrån deras behov. Verksamheten har elevkonferenser kontinuerligt där diskussioner kring hur anpassningar av lärmiljön kan ske liksom hur skolan kan utgår från elevernas kompetenser i lärandet. Även i ämneslag diskuteras hur undervisningen kan differentieras och anpassas till alla elever, oavsett NPF eller inte. Förutom gemensamma tillfällen med all personal ges även möjlighet att delta i olika utbildningar för att höja kunskapsnivån.

En ny handlingsplan gällande kommunala aktivitetsansvaret (KAA) är framtagen och färdigställd utifrån den interna organisationsförändringen och utvecklingsarbetet som gjordes föregående år. En lärarassistent arbetar nu en del av sin tjänst med KAA och arbetet med att utveckla insatserna utifrån befintliga resurser fortsätter. Skolan ser över möjligheterna till mer riktade insatser under de tider på skolloven när skolans lärar- och elevassistenter inte är bundna till elever.

Helårsprognosen för gymnasieskola och anpassad gymnasiesärskola beräknas till 36,5 miljoner kronor exkluderat gemensamma kostnader för Pihlskolan och innebär ett underskott med 0,2 miljoner kronor. Det är en beräknad kostnadsutveckling som innebär 8 procent i minskade nettokostnadsnivå i förhållande till föregående år. Anledningen till prognostiserade underskottet går att härleda till den ofinansiering av verksamheten som fanns vid årets ingång som ännu inte kunnat åtgärdats fullt ut. Från och med läsåret 2024/2025 har kostnaden för industritekniska programmets avtal avseende karaktärsämnena bokförs på kommunens centrala verksamheter när det gäller den kostnadsdel som överstiger riksprislistan per elever. Det gör att verksamhetskostnaderna från höstterminen blir lägre.

Kommunen har erhållit riktade statsbidrag från Skolverket inom gymnasieskolan på sammantaget 0,7 miljoner kronor för perioden.

Kommunal vuxenutbildning
Kommunen ansvarar för grundläggande- och gymnasial vuxenutbildning (Komvux), anpassad utbildning för vuxna, svenska för invandrare (SFI) samt yrkes Vux. Under vårterminen 2024 studerade 124 komvuxelever på Pihlskolan och under höstterminen är det 99 komvuxelever, varav 58 elever läser SFI. I och med att kommunen har ett kontinuerligt intag på Komvux och SFI samt nya uppstarter under löpande läsår gör det att elevantalet under året varierar. Antalet elever på SFI är fortsatt lågt,

men det är en mycket heterogen elevgrupp med olika studievägar som gör att det fortfarande är resurskrävande. När det gäller elever som studerar på grundläggande nivå har kommunen sett en nedåtgående trend och tror att elevgruppen fortsatt kommer vara mindre än tidigare. Däremot ser kommunen en ökning på antalet elever som studerar gymnasiala kurser på Komvux. Framför allt fler elever som kombinerar studier med heltidsarbete.

Under vårterminen studerade 4 elever yrkesutbildning inom industri. Äldreomsorgslyftet samt vård och omsorg är pågående för 10 elever och finansieras med både kommunala medel och statliga riktade bidrag. Sedan starten 2013 och till och med augusti 2024 har Pihlskolan utbildat 185 elever inom vård och omsorg varav 86 elever genomfört hela utbildningen och 57 elever har erhållit betyg på en eller fler kurser.

Under året har kommunen sett en ökning av efterfrågan på att skriva distanstentamen via lärcentrum. Verksamheten kommer att fortsätta informera om möjligheten så att fler får vetskap om att möjligheten finns. Antalet vuxenstuderande som tar stöd av lärcentrum för sina studier har ökat och fortsätter att öka. Eleverna kommer både från SFI och grundläggande/gymnasial vuxenutbildning.

Helårsprognosen för kommunal vuxenutbildning beräknas till 7,7 miljoner kronor exkluderat gemensamma kostnader för Pihlskolan, vilket innebär att verksamheten beräknas inrymmas inom budgeterad nivå. Det innebär en nettokostnaderna beräknas bli 18 procent högre än föregående år. Kommunen har under perioden erhållit 0,2 miljoner kronor i bidrag för utbildning i samhällsorientering under perioden, som finansieras av kommunens erhålla schablonersättning för nyanlända.

Gemensamma kostnader för gymnasieskolan och vuxenutbildningen
Verksamheten utgör de gemensamma kostnader för verksamheternas lokaler så som lokalhyra och lokalvård. Helårsprognosen för gemensamma kostnader beräknas uppgå till 5,9 miljoner kronor och innebär att fastställd budget efterlevs.

Gemensam administration pedagogisk verksamhet
Verksamheten utgör den gemensamma administrationen för pedagogisk verksamhet och verksamhetsområdets datakostnader och vaktmästeri. Helårsprognosen för gemensam administration inom pedagogiska verksamheten beräknas till 3,9 miljoner kronor och innebär ett underskott med 0,2 miljoner kronor p g a tomhyror i delar av lokalerna där måltidsverksamheten finns belägen i Grythyttan. I utfallet t o m augusti månad ingår hela kommunens, exkluderat pedagogiska verksamheten och vård och omsorg, semesterskuldsförändring inklusive komp som innebär en beräknad ökad kostnad med 1,8 miljoner kronor samt en minskad kostnad för uttaget PO-påslag med 0,6 miljoner kronor för arbetsgivaravgifter som är lägre för medarbetare över 65 år.

Vård och omsorg

Inom hela vård- och omsorgsverksamheten arbetar kommunen med att öka samverkan med andra huvudmän och vårdgivare utifrån den s k Näravårdreformen. Arbetet innebär att öka fokus på förebyggande och hälsofrämjande arbete och att överbrygga ”mellanrum” som kan finnas mellan olika huvudmän. Ett förslag på nytt hemsjukvårdsavtal har arbetats fram under våren som kommer att förankras i kommunerna i länet under hösten 2024 vilket kommer att påverka kommunens insatser i hemsjukvård.

Totalt har vård och omsorg erhållit 2,5 miljoner kronor från Socialstyrelsen, vilket är 5,1 miljoner lägre än föregående år och innebär en minskning med 67 procent. Från Migrationsverket har verksamhetsområdet erhållit totalt 4,1 miljoner kronor under perioden, vilket är 3,5 miljoner lägre än föregående år och motsvarar en sänkning med 46 procent.

Vård och omsorg om äldre och insatser till personer med funktionsnedsättning
Verksamheten utgör insatser till personer som är 65 år eller äldre innefattas insatser med stöd av SoL och HSL, men även andra verksamheter för äldre där inget individuellt biståndsbeslut behövs. Insatserna omfattar vård och omsorg i särskilt boende, korttidsboende, hemtjänst samt öppen verksamhet i form av individuellt behovsprövad dagverksamhet.

Hemtjänstinsatser i ordinärt boende avser insatser enligt 18 § HSL. Hemtjänst avser biståndsbeslutad personlig omvårdnad och service enligt SoL som ges i ordinärt boende. Personlig omvårdnad avser insatser för att tillgodose fysiska, psykiska och sociala behov, så som hjälp med att äta och dricka, klä sig och förflytta sig, sköta personlig hygien och skapa trygghet och säkerhet. Service avser praktisk hjälp med bostadens skötsel, hjälp med inköp, tillredning av måltider.

Korttidsboende/-vård avser bistånd i form av tillfälligt boende för bland annat avlösning av anhörigvårdare och växelvård. Här redovisas även kostnader som förvaltningen haft för utskrivningsklara enligt kommunens betalningsansvar. Korttidsvård kan vara integrerad som enskilda platser i ett särskilt boende. Dagverksamhet som förvaltningen ger med stöd av socialtjänstlagen, SoL. Insatsen kan innefatta bistånd i form av sysselsättning, gemenskap, behandling eller rehabilitering under dagtid utanför den egna bostaden.
,
Med särskilt boende avses samtliga särskilda boendeformer för service och omvårdnad som kommunen ska inrätta enligt 5 kapitlet 5 § SoL samt bostäder med särskild service enligt 5 kapitlet 7 § SoL. Generellt riktade verksamheter som i första hand är avsedda för personer som är 65 år och äldre och där ett deltagande inte förutsätter individuell behovsprövning/biståndsbeslut. Exempel på verksamhet som förvaltningen har är föreningsbidrag och bidrag till frivilliga organisationer. Öppen verksamhet som kommunen bedriver i s k trygghetsboende utan biståndsbeslut ingår.

Kommunen har två vård- och omsorgsboende Fyrklövern och Gillersgården. Totalt handlar det om 95 vårdplatser. Av dessa platser avser 10 platser korttidsplatser/växelvård. Dessutom finns en trygghetsplats som är frivillig insats enligt HSL beslut. Behovet av plats prövas på begäran av den enskilde eller dennes närstående och beslutas av tjänstgörande sjuksköterska, dygnet runt. Under perioden har inte alla platser varit tillsatta.

Antalet insatser för omsorgstagare inom hemsjukvården uppgår till 100 juli 2024 och innebär att antalet insatser varit i samma nivå som föregående år. När det gäller öppna insatser som hantera av arbetsterapeut har nivån minskat något förra året från 127 insatser till 120 insatser. I dagsläget har kommunen 299 hemtjänsttagare med hemtjänstinsatser inklusive trygghetslarm, vilket är en ökning med 7 hemtjänsttagare. Brukarnöjdhetens som helhet för hemtjänsten uppvisar 95 procent för år 2023 enligt kommundatabasen Kolada, vilket gör att omsorgstagarna är ganska eller mycket nöjda med de insatser som verksamheten levererar.

Beslut om att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende och avveckla nuvarande boende kallat Fyrklövern har tagits av kommunen och förhoppningen är att nybyggnationen är klar och inflyttningsbar vid årsskiftet 2026/2027. Verksamheten byggs integrerat med Gillersgården och i de nya lokalerna kommer även kommunens öppna verksamhet för äldreomsorgen att placeras som idag finns vid Trygghetsboendet Björkhaga. I samband beslutet togs även beslutet att minska antalet vård och omsorgsplatser med 10 som gjort att kommunen kommer att reducera en avdelning på Fyrklövern från september 2024 p g a tomma platser som möjliggör att omställningen till färre platser kan påbörjas. Förändringen innebär att omställningskostnader för tomhyror uppstår fram till nya boendet är klart. Dock kan verksamhetens nettokostnader minskas.

För vårdtagarnas livskvalitet på Gillersgården har ett samarbete med Förskola Lilla Pyret skett under våren och uppföljning för fortsatt samverkan sker under hösten. Under hösten kommer det även att startas upp aktiviteter för verksamheten med initiativ från ideellt engagerande medborgare. Under sommaren har gemensamma varierande aktiviteter genomförts med bra uppslutning av vårdtagare och personal så som korvgrillning, manikyr och handmassage samt högläsning. En person har med

arbetsprövning inkluderas i uppdrag aktiviteter för verksamhetens äldre. Ambitionen är att fastställa två aktiviteter anordnad av verksamheten per vecka inledningsvis.
För att brukarna på Fyrklövern ska få en bättre livskvalitet är ambitionen att kunna erbjuda dem varierande aktiviteter som påverkar både psykisk och fysisk hälsa genom samarbete med föreningslivet samt erbjuda gemensamma boendeaktiviteter två gånger i vecka. Idag sker samarbete med kommunens rehabiliteringsundersköterskor.

Kommunens vård- och omsorgsboenden har konton på Instagram där personalen hjälps åt och lägger upp bilder på olika aktiviteter som görs tillsammans med verksamhetens brukare. Syftet med detta är att skapa en plattform för kommunikation och interaktion med anhöriga, där de kan få uppdateringar vilka aktiviteter som brukarna deltar i.

Internutbildning i verksamheten för baspersonalen är ett pågående arbete. Syftet med utbildningen är att ge en patientsäker vård det genomförs både grund- och repetitionsutbildning hos omvårdnadspersonalen inom vård- och omsorgsboende, hemtjänsten samt inom område LSS. De baskunskaper som gås igenom är basal omvårdnad, basala hygien- och klädrutiner, läkemedelshantering, rimlighetskontroll, kvalitetsregister, enklare sjukdomslära, kateterskötsel, benlindning, blodtryckskontroll, ärendegenomgångar, teamträffar, avvikelsehantering, palliativ vård, dokumentation, förflyttningsteknik och S-BAR, som är ett överrapporteringssystem som baserar sig på att personalen rapporterar vitalparametrar. Varje personal får totalt 15 timmars utbildning. Kompetenshöjningen leder för patienten/vårdtagaren till en trygg patientsäker vård. En hög patientsäker vård är dessutom kopplat till en god arbetsmiljö för personalen. En låg grundkompetens hos baspersonalen kräver en högre sjuksköterskebemanning. Kompetenta medarbetare utgör grunden för ett effektivt arbete.

Arbetet med det nya planeringssystem, Intraphone, för hemtjänsten som infördes i december 2023 pågår och implementeringen fortsätter enligt plan. Målsättningen är att kommunen ska kunna kvalitetssäkra insatser, ge en känsla av trygghet till brukarna men även att kunna effektivisera i verksamheten vid behov. Parallellt med IntraPhone arbetar verksamheten ambitiöst med att kontinuerligt anpassa schemagrafen efter vårdbehovet för att skapa en realistisk bild över det faktiska behovet och resurserna.

Onsdagsluncher i Björkhagas matsal är en återkommande aktivitet en gång per vecka med inslag som musikunderhållning, Qigong, bingo och reseberättelser. Det finns ett program som pågår året ut. Dessa onsdagar är mycket uppskattat av brukare som bor på trygghetsboendet Björkhaga men även av externa gäster som kommer enbart för en stunds samvaro och underhållning.

Mellofest på trygghetsboendet Björkhaga har blivit något av en tradition, och även i år har det genomfört en kvällsaktivitet för omsorgstagare där de tittat på finalen. Det serverade alkoholfri dryck, snacks och annat tilltugg allt till självkostnadspris. Aktiviteten är både efterlängtad och uppskattad av både brukare och för personalen som arbetade.

Arbetet fortgår med tvärprofessionella team som är starka team som gynnar rehabiliteringen och vården av patienten/vårdtagaren. För att ge en god och patientsäker vård- och omsorg krävs samverkan mellan olika personalkategorier, patient och närstående. Samverkan sker alltid utifrån patientens samtycke, delaktighet, förutsättningar och önskemål. Syftet med samverkan är att planera, följa upp och samordna insatser för vård, omsorg och rehabilitering. Samtliga professioner är delaktiga vid veckovisa tematträffar och ärendegenomgångar. Representanter från respektive grupp tillsammans med administratör har kontinuerligt genomgång av insatser där målet är att det leder till förbättrade planeringar utifrån ett brukarperspektiv och en bättre sammanhängande rutt. Alla brukare har en genomförandeplan som följs upp varje halvår och uppdateras regelbundet samt vid förändring tillsammans med vårdtagaren. Verksamheten arbetar aktivt med att motivera vårdtagare med mycket hemtjänstinsatser (över 25 tim/vecka eller annan problematik som kräver mycket personalresurser) att ansöka om vård- och omsorgsboende.

Rehab-undersköterskorna har under 2023 gått en utbildning till att bli instruktörer i Aqua Basic och Aqua Instructor. Under våren 2024 har träningen påbörjats och under måndagseftermiddagar har det varit aktivitet med brukare i badhusets rehabiliteringsbassäng.

Under början av året 2024 startade ”Anhörig-kaffe” i dagverksamheten Lindens regi. Det finns ett stort behov från anhöriga om stöd och vägledning när det gäller att ta hand om sina anhöriga med demensproblematik. Personalen på Linden har kunskap och ett engagemang som kan leda till att anhöriga får stöd och den kunskap som ibland behövs för att orka ha sin anhöriga hemma, vilket kan leda till ett minskat vårdbehov av den demenssjuke och att kostnader för ett ökat vårdbehov kan minskas eller undvikas.

Sedan maj månad har hanteringen av matlådor kvällstid reglerats genom att brukarna får kalla lådor i stället för varma. Målet är likvärdighet och innebär en kostnadseffektivitet för hela hemtjänsten.

Helårsprognosen för äldreomsorgen beräknas till 146,0 miljoner kronor och visar att tilldelad budgetram nästintill tillgodoses då beräknade underskott är 0,5 miljoner kronor. I förhållande till föregående år beräknas nettokostnadsnivån bli 3 procent lägre, vilket är en bra kostnadsutvecklingen med tanke på tidigare års underskott inom äldreomsorgen. Orsaken till att verksamhetens har låg avvikelse är p g a det åtgärdsarbete som verksamheten har genomfört under perioden för att anpassa verksamheten till rådande ekonomiska förutsättningar. Under perioden har kommunen genomfört en placering inom äldreomsorgen som varit obudgeterad.

Hemtjänsten arbetar kontinuerligt med personalplanering genom att dagligen se över bemanningen, och tillsätter inte vikarier vid sjukdom och semester om planeringen i Intraphone ändå går ihop. Om de har resurspass i schemat och inte behöver använda dessa i den egna verksamheten så ”lånar” de ut personal till andra hemtjänstgrupper vilket gör att de inte behöver ringa in timvikarier eller få övertid på ordinarie personal.

Verksamheten har totalt erhållit 2,9 miljoner kronor i riktade statsbidrag under perioden vilket innebär en minskning med 51 procent mot föregående års delår. Dessutom räknar förvaltningen med att äldreomsorgens budgetram utökats under året genom tilläggsbudgetering med anledning av de riktade generella bidragen för att öka sjuksköterskebemanningen och minska antalet timanställda inom äldreomsorgen där beslut är taget för år 2023 samt att kvarstående medel för år 2023 överfördes till år 2024.

Insatser enligt LSS och LASS

Verksamheten utgör insatser till personer med funktionsnedsättning enligt Lagen stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), Socialförsäkringsbalken (SFB) och Hälso- och sjukvårdslagen (HSL). Verksamheten utgörs av bostad med särskild service eller särskild anpassad bostad för vuxna enligt 9 § punkt 9 LSS. Dessutom ingår boende för barn och unga i form av familjehem.

Verksamheten utgör personlig assistens enligt 9 § punkt 2 LSS eller enligt 51 kapitlet SFB. Förvaltningen erhåller här ersättning från Försäkringskassan för personlig assistens enligt SFB. Verksamheten utgör daglig verksamhet enligt 9 § punkt 10 LSS. Inom detta område ingår också övriga insatser enligt LSS och exempel på detta är råd och stöd, ledsagarservice, kontaktperson, avlösarservice i hemmet, korttidsvistelse utanför hemmet samt korttidstillsyn för skolungdomar över 12 år (9 § punkterna 1, 3, 4, 5, 6 och 7).

Kommunen har totalt 22 brukare i boende med särskilt service och 35 brukare i daglig verksamhet på Galaxen. Inom personlig assistans har kommunen 11 brukare och tre i extern regi, där kommunen betalar de 20 första timmarna samt sjukersättning som uppstår. Kommunen har i dagsläget två externa vuxenplaceringar inom LSS-verksamheten, vilket är det samma mot föregående år.

Verksamheten har haft 10-årsjubileum på dagliga verksamheten Galaxen där det bjöds på smörgåstårta, bakelse samt underhållning. Föreningen Galaxen anordnare den 19 april 2024 i Folkets

hus i Hällefors roliga aktiviteter för både brukare, anhöriga och personal. Det bjöds på mat, dans, underhållning samt bio som var mycket uppskattat av alla berörda.

Under ett verksamhetsår sker habiliteringsträffar på Galaxen en gång om året där enhetschef, personal från gruppbostad samt personal från Galaxen träffar brukare och dennes anhörige/godeman samt i vissa fall personal från vuxenhabiliteringen. Denna träff är viktig för brukaren som då verkligen kan uttrycka det den vill och önskar.

Helårsprognosen för denna verksamhet beräknas till 51,7 miljoner kronor och beräknas därmed generera ett underskott med 0,6 miljoner kronor. I förhållande till föregående verksamhetsår är det en nettokostnadsökning med 30 procent. Underskottet går att härleda till ökade personalkostnader i samband med införande av 11 timmars dygnsvila som inte fullt kompenserats samt ett ökat vårdbehov inom verksamheten gruppbostäder. Kommunen har erhållit statliga stimulansmedel på totalt 0,1 miljoner kronor för perioden som ska riktas mot habiliteringsersättning. Från Försäkringskassan har kommunen totalt erhållit 8,1 miljoner kronor under perioden, vilket är en ökning med 17 procent mot föregående års delår. Kommunen har erhållit 2,3 miljoner kronor från Migrationsverket för LSS-placering under år 2023.

Färdtjänst
Verksamheten utgörs av färdtjänst till äldre och personer med funktionsnedsättning som ges enligt lagen om färdtjänst. Handläggningen av färdtjänsten sker av Region Örebro län. Helårsprognosen för denna verksamhet beräknas till 2,4 miljoner kronor och innebär ett beräknat underskott med 0,4 miljoner kronor utifrån underlag från Region Örebro län som handhar färdtjänsten.

Individ och familjeomsorg
Inom detta område redovisas verksamheter som riktar sig till personer som får stöd, vård och service inom individ- och familjeomsorgens ram exklusive insatser som ges till personer med psykiska problem utan eget missbruk.

Avser vård och stöd som förvaltningen ger till vuxna personer, 21 år eller äldre, som har missbruksproblem sker i form av institutionsvård, familjehem, bistånd avseende boende och olika öppna insatser. Vård och stöd som förvaltningen ger till barn och ungdomar 0-20 år i form av vård på hem för vård eller boende, vård i familjehem, individuellt behovsprövad öppenvård och övriga öppna insatser. Här ingår även insatser som förvaltningen ger till vuxna, 21 år eller äldre, med problem som inte är relaterade till eget missbruk och/eller beroende av alkohol, narkotika, läkemedel, lösningsmedel eller kombination av dessa.

Verksamheten utgör också kostnader för utredning och utbetalning av försörjningsstöd och ekonomiskt bistånd för livsföring i övrigt enligt SoL. Avser även kostnader för arbete som socialtjänsten utför med stöd av föräldrabalken och socialtjänstlagen i form av familjerådgivning och övrig verksamhet som fastställande av faderskap, adoptionsärenden, samarbetsavtal, utredning och avtal om vårdnad, boende och umgänge.

Individ- och familjeomsorgen har påbörjat arbeta kring tjänsten ”Säkra digitala möten”. Detta möjliggöra en flexibilitet och rättssäkerhet i möten med klienter och samverkansparterna. I dagsläget kan kommunen ej erbjuda digitala möten som omfattas av sekretess.

Utifrån Socialstyrelsens nya föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer som trädde i kraft den 1 november 2022 har förvaltningen skapat en rutin gällande hur socialtjänsten i Hällefors kommunen ska arbeta med våld i nära relation. Fastställda mål i rutinen är ännu inte antagna politiskt, utan kommer ske under hösten 2024. Arbetet med att implementera rutinen kommer ske efter beslut. Rutinen innebär ett förstärkt arbete med framför allt att upptäcka våld i nära relation men också i övriga arbetet med exempelvis hur det ska arbetas med de våldsutsatta, våldsutövare och barn som bevittnat våld.

Barn och unga har under perioden haft 46 pågående ärenden (73) och innebär en minskning i jämförelse med samma period föregående år. Kommunen har under perioden haft 14 pågående ärenden (29) inom missbruks- och vuxenvård, vilket också innebär en minskning. Under samma period 2021 hade förvaltningen 54 ärenden. I dagsläget är det låg ärendemängd på både vuxen-och barnenheten. Inflödet varierar alltid över tid och just i dagsläget är det mindre ärenden.
Förklaring till att det minskat kraftigt i ärendemängd hos vuxen är att det under senaste två åren halverats antal insatser gällande sociala boendekontrakt. Detta beror på att vissa flyttat till annan ort eller vård- och omsorgsboende och att vissa inte längre uppfyllde kraven för socialt boendekontrakt och avslutades. Idag kan anses att utredning heller inte inleds i samma omfattning som tidigare år då positiv utveckling skett redan i förhandsbedömningar då råd och stöd ges, som exempelvis hjälp till annan/rätt instans. Detta gäller även för ärenden inom barn och unga. Det ges också omfattande råd och stöd vilket gör att en del ärenden inte behöver öppnas då det visar sig ska vara vid annan instans.

I övrigt kan ses att de ärenden som inkommer idag är mer komplexa med också ökade omfattande vårdbehov, som ofta krävs mer resurser än tidigare. Därmed ses ingen skillnad i arbetsbelastning i nuläget, en viktig faktor att beakta ur ett arbetsgivarperspektiv.

Aktuella ärenden inom ekonomiskt bistånd i augusti 2024 uppgår till 79 hushåll, vilket är en minskning med cirka 46 hushåll (125) från samma period föregående år. En viss minskning av hushåll har sin förklaring i att individer som förekommit på försörjningsstöd under 2023/2024 har erbjudits beredskapsanställning inom kommunens arbetsmarknadsenhet. Minskning av ärende kan även förklaras med att fler individer har blivit självförsörjande genom någon form av sysselsättning. Enligt Arbetsförmedlingens statistik har arbetslösheten minskat i kommunen.

Förvaltningen arbetar till viss del utifrån antagna riktlinjen för arbetsordning inom försörjningsstöd och målet under år 2024 är att handläggarna ska bli väl förtrogna med riktlinjen och ha det som stöd i arbetet med att stötta biståndsmottagare att hitta snabbaste vägen till egen försörjning.

Försörjningsenheten arbetar i nära samverkan med gymnasieskolan, vuxenutbildningen, primärvården och specialiserad vård samt arbetsförmedlingen. Målet är att fortsätta den samverkan som redan finns samt identifiera aktörer som verksamheten kan behöva ha samverkan med för att stödja biståndsmottagare att hitta snabbaste vägen till egen försörjning. Arbetet med att identifiera aktörer har påbörjats och kommer fortgå under hösten 2024.

Kommunen arbetar ständigt med att minska placeringskostnader genom att i första hand utreda och ge stöd och hjälp på hemmaplan om möjlighet och resurser finns. Verksamheten är lagstyrd och vissa placeringar är oundvikliga samtidigt som det alltid ses över andra insatser i första hand.
I kommunens delårsbokslut redovisas alla intäkter och kostnader för ensamkommande barn och ungdomar under IOF:s verksamhetsområde, vilket inte är korrekt. I samband med årsbokslutet kommer detta att korrigeras. Kommunen har erhållit 1,9 miljoner kronor i riktade bidrag för ensamkommande barn och unga under perioden, vilket är något högre än förra årets period. Idag har kommunen inget inskrivet ensamkommande barn och ungdom i eget stödboende. Kommunen har totalt ansvar för åtta ensamkommande barn och ungdomar.

Helårsprognosen för denna verksamhet beräknas till 29,4 miljoner kronor och visar ett underskott på 0,8 miljoner kronor. Utifrån 2023 beräknas verksamheten inrymmas inom samma kostnadsvolym. Underskottet beror främst på att placeringsärenden beräknas bli högre än budgeterat men kan minskas genom att kostnadsutvecklingen för ekonomiskt bistånd fortsättningsvis är positiv. Kommunen har under perioden erhållit riktat bidrag från Socialstyrelsen med 1,4 miljoner kronor avseende omställning till ny socialtjänstlag samt familjerätt, vilket är lägre än föregående delår. Från Migrationsverket har kommunen erhållit statsbidrag med 1,9 miljoner kronor som avser ensamkommande barn och unga.

Gemensam administration vård och omsorg
Verksamheten utgör den gemensamma administrationen för vård och omsorgsverksamheter och verksamhetsområdets datakostnader och vaktmästeri. Helårsprognosen för gemensam administration inom vård och omsorg beräknas till 4,5 miljoner kronor och innebär ett underskott med 3,6 miljoner kronor i förhållande till budgeterat. Orsaken är främst dubbla IT-kostnader vid förändring av systemparken totalt inom vård och omsorgsverksamheten. I utfallet t o m augusti månad ingår hela kommunens, exkluderat pedagogiska verksamheten och vård och omsorg, semesterskuldsförändring inklusive komp som innebär en beräknad ökad kostnad med 3,2 miljoner kronor samt en minskad kostnad för uttaget PO-påslag med 1,1 miljoner kronor för arbetsgivaravgifter som är lägre för medarbetare över 65 år.

Flyktingmottagande

Verksamheten avser flyktingmottagande för flyktingar som tas emot inom ramen för det kommunala flyktingmottagandet och för vilka kommunen erhåller statlig ersättning. Kostnader som kommunen har är kostnader för flyktingen under det år flyktingen första gången tas emot i kommunen och tre år därefter. Exempel på kostnader är kostnader för mottagning och introduktion, administration, kostnader för tolk, ekonomiskt bistånd, introduktionsersättning för flyktingars försörjning.

Flyktingspecifika kostnader för olika verksamheter, till exempel förberedelseklasser inom skola finns redovisade under respektive verksamhet. Kommunen har under perioden erhållit 0,6 miljoner kronor i schablonersättning från Migrationsverket som fördelas enligt kommunstyrelsens fastställda fördelningsmodell. Det innebär att kommunen får ersättning för integrationssamordnare, samhällsorienteringskurs samt tolkkostnader och en liten del till övriga integrationskostnader. Kommunen kan konstatera att bidraget fortsätter att sjunka.

I kommunens delårsbokslut redovisas alla intäkter och kostnader för ensamkommande barn och ungdomar under IFO:s verksamhetsområde, vilket inte är korrekt. I samband med årsbokslutet kommer detta att korrigeras för att kommunen ska kunna jämföra mot andra kommuner och få rättvisande nyckeltal.

Totalt räknar kommunen med att verksamheten ska finansieras med riktade statsbidrag under verksamhetsåret 2024 med undantag för 0,4 miljoner kronor som skattefinansieras. Skulle det bli högre kostnader än budgeterat har kommunen en buffert som finns för de medel som inkommer till kommunen i form av schablonersättning från Migrationsverket. 31 augusti 2024 uppgår den balanserande inkomsten till 1,8 miljoner kronor utifrån vad som kommunen erhållit.

Arbetsmarknadsåtgärder

Verksamheten avser sysselsättningsfrämjande åtgärder så som offentligt skyddade anställningar (OSA) och extra tjänster som finansieras helt eller delvis av kommunen.
Individer som är anställda eller har andra insatser i form av praktik har varierat under året. I augusti 2024 har kommunens arbetsmarknadsenhet 14 individer anställda i olika arbetsmarknadsinsatser/ beredskapsanställningar. Kommunen har idag 1 anställd via nystartsjobb, 4 via introduktionsjobb samt 7 med offentligt skyddad anställning. Arbetsmarknadsenheten har även 2 anställda på lönebidrag.

Under 2024 har kommunen ansökt om riktade medel från Arbetsförmedlingen för projekt ”Jobb för ungdomar och Sommarjobb för ungdomar”. Jobb för ungdomar riktar sig till ungdomar som under 2023 har avslutat eller kommer under 2024 avsluta sina gymnasiestudier samt ungdomar som omfattas av det kommunala aktivitetsansvaret. Sommarjobb för ungdomar riktar sig till ungdomar som avslutat årskurs nio, ungdomar i gymnasieskolan samt ungdomar som omfattas av det kommunala aktivitetsansvaret. Under sommaren har kommunen erbjudit totalt 28 ungdomar feriearbete exkluderat de 10 feriearbetare som varit lokaliserade inom Kulturskolan.

Ny upprättad överenskommelse om samverkan mellan Hällefors kommun och Arbetsförmedlingen Örebro lokal Arbetsmarknad har gjorts, med syftet att påskynda individers etablering i arbetslivet och förbättra kompetensförsörjning.

Totalt beräknas att kommunens kostnad för innevarande år för arbetsmarknadsåtgärder kosta 3,0 miljoner kronor och innebär ett överskott med 0,1 miljoner kronor i förhållande till budgeterat. Orsaken till överskottet är att kommunen erhållit ett riktat bidrag för ferieverksamhet. Förvaltningens bedömning är att insatserna i arbetsmarknad är nödvändiga för att undvika ett sämre resultat i utfallet för ekonomiskt bistånd och insatser i arbetsmarknad beräknas leda till minskade kostnader totalt för kommunen. Totalt under perioden har verksamheten erhållit 1,8 miljoner kronor i riktade statsbidrag från arbetsförmedlingen, vilket är 22 procent lägre än föregående period.

Affärsverksamhet

Här samlas verksamheterna arrendeverksamhet, kollektivtrafik, vattenförsörjning och avloppshantering samt avfallshantering. Totalt beräknar kommunen att verksamheten bli 0,2 miljoner kronor sämre än budgeterad anslag på 0,6 miljoner kronor och beror på att det nya arrendeavtalet som kommunen tecknat föregående år ännu inte beräknas kunna verkställas under år 2024.

Gemensam fastighetsförvaltning

Kommunens fastighetsförvaltning består av kommunalägda fastigheter med en total lokalyta om cirka 27 000 kvadratmeter.

Arbetet att upprätta en energikartläggning för kommunens fastighetsbestånd är påbörjad och planeras färdigställas under året. Ett arbete med att kartlägga luftkvalitet på Klockarhagsskolan har påbörjats, med anledning av låga betyg på frågan om luftkvalitet i den årliga hyresgästenkäten.

Effektstyrning av fjärrvärme har installerats i Sporthallen som ett led i förvaltningens kontinuerliga energibesparingsarbete. Detta har lett till en kraftigt minskad energiförbrukning avseende spetsenergi, vilket i sin tur lett till en kostnadsminskning på objektet.

Helårsprognosen för fastighetsförvaltningen beräknas generera ett överskott med 0,6 miljoner kronor. Kostnaderna för fjärrvärme prognostiseras överskrida budgeterat belopp med cirka 0,5 miljoner kronor, vilket beror på de stora prishöjningarna på fjärrvärme de senaste åren som inte kompenserats budgetmässigt. Kostnaderna för VA prognostiseras överskrida budget med drygt 0,1 miljoner kronor och beror på att badhusets VA-förbrukning är avsevärt högre än beräknat. Elkostnaderna beräknas bli cirka 0,9 miljoner kronor lägre, vilket beror på ett avsevärt lägre elpris än budgeterat. Eftersom kommunen har avtal med rörligt pris på elleverans påverkas detta direkt av eventuellt ökade priser under hösten men räknar dock i prognosen med samma elpris som under inledningen av året.

Stor återhållsamhet gäller för alla inköp och beställningar av arbeten. Allt som kan skjutas på framtiden utan allvarliga konsekvenser skjuts på framtiden för att i möjligaste mån hämta hem det befarade underskottet. Som vanligt måste en brasklapp för vintersäsongen läggas in då cirka 50 procent av snöröjningsbudgeten redan är förbrukad p g a ovanligt många och sena snöfall under föregående vintersäsong.

Gemensamma verksamheter

Under gemensamma verksamheter redovisas verksamheter som har en övergripande kommunnytta. Det som avses är dels overheadkostnader för sådan gemensam verksamhet som inte kan väljas bort; till exempel kommunledning och central administration, arkiv, telefonväxel etcetera, dels kostnader för sådana verksamheter i kommunen som alla kan, men inte måste, använda sig av (fri nyttjande och internköp).

Under perioden har arbetet med att effektivisera och utveckla arbetsprocesser med rättssäkerhet och internkontroll genom digitalt stöttande verksamhetsutveckling påbörjats inom förvaltningens kommunkansli. Samordning av ärenden, kommunikation, nya former för medborgardialog, uppstart av digitaliseringsutveckling och resurseffektivisering är delar som bidrar till de utpekade Agenda 2030 målen.

Inom de strategiska målområdena har förvaltningen genom den påbörjade utvecklingen av medborgardialog och kommunikationsutveckling med kundtjänstcenter och kommunikatörs-kompetenser som samordnas arbetat för att uppfylla målområdena att vara en attraktiv kommun, där invånare och kunder är nöjda med kommunens verksamhet samt med att föra en öppen och aktiv dialog och ger möjligheter att vara med och påverka. Förvaltningens fortsatta fokus kommer att sikta på digitalisering, utveckling av metoder för medborgardialog och samverkan för att säkerställa målsättningarna om att ha en hög tillgänglighet och är tydliga med vad kommunen kan erbjuda och möjligheter med mångfald.

Löneöversyn har slutförts för samtliga avtalsområden med undantag för avtalsområde OFR Hälso och sjukvård, vars centrala avtal var klart först i slutet av juli. Arbete är påbörjat och fortgår vad gäller att förtydliga roller, arbetsuppgifter och ansvar inom HR- och löneenheten vad gäller både internt och externt. Löpande arbete sker med kommunens ledarutvecklingsprogram där chefer bland annat får möjlighet att delta i Utvecklande Ledarskap (UL) via upphandlat utbildningsföretag samt delta i kommunens chefsforum. Förvaltningen har under perioden tecknat ett nytt avtal för företagshälsovården.

Årlig uppföljning av kommunens systematiska arbetsmiljö (SAM) har genomförts och arbete med friskfaktorer har inletts. SKR ger stöd till kommuner som vill stärka sin kompetensförsörjning genom ett riskorienterat arbetssätt som bidrar till friskare arbetsplatser och förebygger sjukfrånvaro. Förvaltningen har valt att börja med friskfaktor kommunikation och återkoppling som är en av åtta utvalda områden. Som stöd använder förvaltningen Suntarbetslivs verktyg och metoder för ett väl fungerande arbetsmiljöarbete, baserat på forskning, beprövad erfarenhet och gällande regelverk på arbetsmiljöområdet.

Arbete med kommunens rekryteringar har breddats och kommunen kan se att lett till att upp till 25 procent fler ansökningar än tidigare till vissa tjänster. HR- och löneenheten är mer delaktiga i hur annonstexterna är utformade, vilket gör att kommunen når fler sökanden genom algoritmerna.

Arbetet med IT-säkerhet och anpassning till Microsoft Office365 som grundläggande system fortskrider med Multifaktorauthensiering (MFA). Det samma gäller för Projektet med att uppgradera brandväggar och switchar för att öka IT-säkerheten.

Network and Information Systems Directive 2 (NIS2) arbetet fortgår med installation och anpassning av brandväggar i kommunens virtuella servermiljö (NSX). NIS2 är en uppdatering av det tidigare NIS-direktivet. Syftet med NIS2 är att säkerställa en hög nivå av informationssäkerhet i hela EU genom att stärka skyddet av samhällsviktiga tjänster som en följd av den ökade digitaliseringen och hotbilden av cyberhot. NIS2 inkluderar bland annat energiförsörjning, finansiella tjänster, sjukvård och transport. Från och med den 16 januari 2023 har EU:s medlemsländer 21 månader på sig att integrera NIS2 i sin nationella lagstiftning. De nya reglerna ska gälla från den 18 oktober 2024 i samband med att det tidigare NIS-direktivet upphör att gälla.

Under perioden har arbete påbörjats med att uppgradera nuvarande leverantörssystem som kommer innebära minskade driftkostnader samt bättre möjligheter till effektivisering av processen. Förvaltningen har köpt in ett molnbaserat IT-verktyg om är ett stöd för att öka den interna kontrollen genom att effektivisera och tydliggöra bokslutsarbetet vad gäller både dokumentation och kommunikationen med auktoriserade revisionen. Under perioden har förvaltningen påbörjat arbetet med att se över vilka IT-system det finns för att eventuellt inrätta en avtalsdatabas i förvaltningen.

Under perioden har stort arbete gjorts centralt via ekonomienheten för att vara ett stort stöd för förvaltningens verksamhetschefer genom en bra process för att arbeta för att kostnadseffektivisera verksamheterna och att hitta en balans i ekonomin utifrån ekonomiska förutsättningar. I arbetet har det ingått att besöka chefers arbetsplatsträffar för att informera om kommunens verksamhets- och ekonomistyrning för att synliggöra helheten och öka förståelsen för kommunen ekonomi.

Förvaltningens lokalvårdsverksamhet har under första kvartalet flyttat in i nya lokaler med bättre förutsättningar för verksamheten, som innebär en central träffpunkt som verksamheten utgår ifrån, vilket förbättrar både arbetsmiljön och rutiner för personalen.

Totalt räknar kommunen med att de gemensamma verksamheterna har en helårsprognos på 32,5 miljoner kronor och innebär ett underskott på 0,3 miljoner kronor. Anledningen till överskottet är främst politiskt fattade åtgärder för att minska kostnaderna för verksamhetsåret 2024. I förhållande till föregående år beräknas nettokostnaderna öka med 10 procent. I utfallet t o m augusti månad ingår hela kommunens, exkluderat pedagogiska verksamheten och vård och omsorg, semesterskuldsförändring inklusive komp som innebär en beräknad ökad kostnad med 0,9 miljoner kronor samt en minskad kostnad för uttaget PO-påslag med 0,3 miljoner kronor för arbetsgivaravgifter som är lägre för medarbetare över 65 år.

På grund av effektiviseringskraven inom kommunen har många verksamheter valt att minska eller säga upp lokalvården helt på visa delar av verksamheter under perioden, vilket leder till minskade interna intäkter. Verksamheten är en relativt ny verksamhet inom kommunen som behöver formas och har det finns ett behov av att bygga upp tydliga ramar för vad som gäller vid förändringar som uppstår under ett verksamhetsår. Verksamheternas behov av lokalvård pendlar väldigt och det behöver skapas stabilitet och tydlighet.

Kostverksamhet

Kommunens kostverksamhet är centraliserad och ansvarar för all kosthållning inom både skola och äldreomsorg. Måltidsverksamheten har idag sju kök fördelat mellan två omsorgskök, ett skolkök, tre förskolekök och ett kök med servering till förskola, skola och omsorg. Normalt serverar verksamheten ungefär 1200 portioner (lunch) per dag i köken.

Renoverade köket på förskolan Lärkan 3 öppnades upp under perioden, vilket var en positiv händelse för verksamheten som fått haft tillfälliga lösningar under renoveringstiden. Nya ytskikten blev bättre och mer lättstädat än tidigare. Grythyttans tillagningskök är tillfälligt stängt och tillfälliga lokaler har startats upp under maj månad 2024 som mottagningskök.

Under augusti månad öppnade elevrestaurangen vid Klockarhagskolan upp en egen matsal med anpassad kost för elever i anpassad grundskola.

Måltidsverksamheten har under perioden varit delaktig i utredningen om att om Björkhaga kök men anledning av beslutet att bygga ett nytt vård- och omsorgsboende som innebär ett utökat behov av värmevaganar då det blir nya rutiner kring mathanteringen mot idag.

Under perioden har fokus på att bli en mer effektiv verksamhet varit viktig för att anpassa och likställa verksamheten utifrån vad verksamheternas kunder som skola, förskola och omsorg önskar för kvalitet och service. Fortsatt arbete med att se över måltidsverksamheten till de äldre med målsättningen att säkerställa en effektiv hantering samt likvärdig kvalitet till alla har pågått.

Totalt räknar kommunen med att kostverksamheten kommer att ge ett överskott med 657 tusentals kronor och går att härleda till åtgärder som vidtagits för att både likställa och effektivisera måltidsverksamheten samt att anpassa kostnaderna till antalet elever och vårdtagare.

Verksamheten är restriktiva med inköp av mindre köksmaskiner och utensilier. Verksamheten ser över bemanningen och hur den kan minimeras utan att i för stor grad sänka service och kvalitet mot verksamhetens kunder som skola, förskola och omsorg. Det är trots allt måltidsverksamhetens kunder som avgör servicegraden.

Centralt löneutrymme

Totalt beräknar kommunen att den budgeterade centrala löneutrymmet för löneöversyn verksamhetsåret 2024 kommer att generera ett överskott på 55 tusentals kronor utifrån uppgjorda löneöverenskommelser.

Planeringsreserv

Årligen beslutar kommunstyrelsen om att avsätta en viss procentandel av kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag till en planeringsreserv för hela kommunstyrelsens verksamhetsområde att kunna ha som reserv vid oförutsedda händelser eller vid händelse av nya statliga direktiv under löpande verksamhetsår. Utifrån 2024 har 0,25 procent avsatts, vilket motsvarar 1,4 miljoner kronor. Dessa medel har tagits i anspråk till finansiering av årets löneöversyn.

Intern ränta

Sveriges Kommuner och Regioner presenterar årligen en intern räntesats för kommuner och regioners beräkning av kapitalkostnader. Internräntan enligt den nominella metoden syftar till att visa den genomsnittliga finansieringskostnaden för aktiverade investeringar under hela deras ekonomiska livslängd. Den räntesats som rekommenderas ska främst användas vid kapitalkostnadsberäkningar för aktiverade investeringar. 2024 års internränta är satt till 2,50 procent. Totalt beräknas kommunen att internräntan blir 0,8 miljoner kronor lägre än budgeterat.

Finansiell leasing

Kommunen tillämpar RKR:s rekommendation R5 Leasing från och med redovisningsår 2024. Till stöd för klassificering och framtagande av redovisningsprinciper har förvaltningen använt expertis. Förändringen innebär att kommunens nettokostnader förändras då klassificeringen kommit fram till att kommunen har tecknat hyresavtal för fast egendom som betraktas som finansiell leasing. Det innebär att kommunen i samband med delårsbokslutet bokat upp nettokostnader för finansiella hyresavtal som därmed minskar hyreskostnaderna med 9,3 miljoner kronor och ökar avskrivningskostnaderna med 6,2 miljoner för tecknade avtal. Helårsprognosen med anledning av den nya redovisningsprincipen är svår att bedöma men utifrån att inga nya avtal är tänkt att teckna och att skulden löpande skrivs ner beräknas det förändras positivt till årets slut.

Pensionskostnader

Kommunen har erhållit en helårsprognos för verksamhetsåret 2024 från pensionsföretaget Skandia per den 31 augusti 2024. Utifrån underlaget räknar kommunen med att pensionskostnaderna, som inte finansieras via generella PO-påslaget enligt SKR:s rekommendationer, generera ett överskott med 2,0 miljoner kronor i förhållande till budget vid årets slut.

Investeringsredovisning (belopp i tkr)

	Brutto-utgifter utfall 2023-12	Brutto-utgifter utfall 2024-08	Brutto-utgifter prognos 2024	Budget 2024 (inkl tilläggs-budget)	Avvikelse
Avslutade investeringar					
Skattefinansierad verksamhet					
Infrastruktur, skydd m m	**13 485**	**0**	**0**	**0**	**0**
Planerat underhåll gator och vägar	4 748	0	0	0	0
Tillgänglighet/säkerhetsåtg gata	728	0	0	0	0
Kringåtgärder g o c väg Ghn-Hfs	741	0	0	0	0
Offentlig belysning	4 500	0	0	0	0
Tak befintliga sandfickor	70	0	0	0	0
Kommunala broar	2 698	0	0	0	0
Kultur och fritid	**268**	**0**	**0**	**0**	**0**
Badhus inventarier	207	0	0	0	0
Reinvest inv kultur o fritidsanläggn	61	0	0	0	0
Pedagogisk verksamhet	**202**	**0**	**0**	**0**	**0**
IT-investeringar	202	0	0	0	0
Vård och omsorg	**203**	**0**	**0**	**0**	**0**
IT-investeringar	92	0	0	0	0
Omvårdnadshjälpmedel	111	0	0	0	0
Gemensamma lokaler	**34 258**	**0**	**0**	**0**	**0**
Gamla kommunhuset	185	0	0	0	0
Formens hus	1 049	0	0	0	0
Centralköket	4 739	0	0	0	0
Klockarbäcken	2 000	0	0	0	0
Pihlskolan	0	0	0	0	0
Badhus	21 460	0	0	0	0
Badhus/Ishallen	4 825	0	0	0	0
Gemensamma verksamheter	**1 299**	**0**	**0**	**0**	**0**
IT-investeringar	1 299	0	0	0	0
Summa skattefinansierad	***49 715***	***0***	***0***	***0***	***0***
Avgiftsfinansierad verksamhet					
Vatten och avlopp	**8 495**	**0**	**0**	**0**	**0**
Kvalitetshöjande åtgärder	1 452	0	0	0	0
Fjällbo reningsverk	7 043	0	0	0	0
Summa avgiftsfinansierad	***8 495***	***0***	***0***	***0***	***0***
Totalt aktiverade investeringar	**58 210**	**0**	**0**	**0**	**0**

	Brutto-utgifter utfall 2023-12	Brutto-utgifter utfall 2024-08	Brutto-utgifter prognos 2024	Budget 2024 (inkl tilläggs-budget)	Avvikelse
Pågående investeringar					
Skattefinansierad verksamhet					
Infrastruktur, skydd m m	**18**	**7 152**	**11 020**	**12 220**	**1 200**
Planerat underhåll gator och vägar	0	3 519	4 500	4 500	0
Dagvatten i samband med VA	0	0	200	200	0
Tillgänglighet/säkerhetsåtg gata	0	321	800	800	0
Kringåtgärder g o c väg Ghn-Hfs	0	0	0	1 200	1 200
Åtgärdsvalstudie RV63	0	0	50	50	0
Projektering parkering Hällevi	18	5	0	0	0
Offentlig belysning	0	1 690	2 400	2 400	0
Tak befintliga sandfickor	0	0	0	0	0
Kommunala broar	0	1 617	2 000	2 000	0
Parkanläggningar	0	0	900	900	0
Kommunala lekplatser	0	0	70	70	0
Fiberutbyggnad	0	0	100	100	0
Kultur och fritid	**0**	**0**	**450**	**450**	**0**
Hällevi utemiljö	0	0	200	200	0
Hällevi konstgräsutrusning	0	0	100	100	0
Reinvest inv kultur o fritidsanläggn	0	0	50	50	0
Reinvestering inventarier idrottshallar	0	0	100	100	0
Pedagogisk verksamhet	**0**	**4**	**800**	**800**	**0**
IT-investeringar	0	4	300	300	0
Inventarier	0	0	150	150	0
Inventarier elevrestauarang	0	0	150	150	0
Skolgårdsinventarier	0	0	200	200	0
Vård och omsorg	**0**	**216**	**600**	**700**	**100**
IT-investeringar	0	0	100	100	0
Inventarier	0	0	100	200	100
Omvårdnadshjälpmedel	0	216	400	400	0

	Brutto-utgifter utfall 2023-12	Brutto-utgifter utfall 2024-08	Brutto-utgifter prognos 2024	Budget 2024 (inkl tilläggs-budget)	Avvikelse
Gemensamma lokaler	**1 824**	**7 936**	**13 998**	**13 200**	**-798**
Klockarhagsskolan	0	805	4 400	4 400	0
Förskolan Lärkan 1 och 2	0	916	1 000	1 000	0
Sporthallen	0	568	600	600	0
Formens hus	0	90	90	0	-90
Pihlskolan	56	0	0	0	0
Hurtigtorpets motionsanläggning	246	4 850	7 200	7 200	0
Kommunförrådet	1 522	451	451	0	-451
Badhus	0	119	119	0	-119
Badhus/Ishallen	0	138	138	0	-138
Gemensamma verksamheter	**0**	**1 026**	**2 285**	**2 285**	**0**
IT-investeringar	0	1 026	1 535	1 535	0
Inventarier Formens hus	0	0	150	150	0
Inventarier måltidsverksamhet	0	0	600	600	0
Summa skattefinansierad	***1 842***	***16 334***	***29 153***	***29 655***	***502***
Avgiftsfinansierad verksamhet					
Vatten och avlopp	**3 554**	**3 474**	**9 588**	**11 162**	**1 574**
Sikfors Herrgård	348	36	1 000	3 613	2 613
Älvestorp RV	3 067	1 689	2 800	1 500	-1 300
Hammargatan	139	183	100	61	-39
Avvattning Fjällbo	0	29	2 000	2 000	0
Mobil reservattentank	0	0	88	88	0
Berggrensvägen	0	26	200	300	100
Bermästarvägen	0	8	200	300	100
Göransvägen	0	4	200	300	100
Hammarns pumpstation	0	0	500	500	0
vatten Hällefors och vatten Silvergruvan	0	0	1 000	1 000	0
Kvalitetshöjande åtgärder	0	1 500	1 500	1 500	0
Avfallshantering	**0**	**351**	**380**	**380**	**0**
Insamling behållare	0	351	380	380	0
Summa avgiftsfinansierad	***3 554***	***3 825***	***9 968***	***11 542***	***1 574***
Totalt pågående investeringar	**5 396**	**20 160**	**39 121**	**41 197**	**2 076**
Totala investeringar	**63 606**	**20 160**	**39 121**	**41 197**	**2 076**

Investeringsredovisning (belopp i tkr)

	Ack utfall brutto	Total budget) (inkl tilläggs-budget)	Avvikelse
Pågående investeringar			
Skattefinansierad verksamhet			
Infrastruktur, skydd m m	**23**	**0**	**-23**
Projektering parkering Hällevi	23	0	-23
Gemensamma lokaler	**7 125**	**8 500**	**1 375**
Pihlskolan	56	0	-56
Hurtigtorpets motionsanläggning	5 096	7 200	2 104
Kommunförrådet	1 973	1 300	-673
Summa skattefinansierad	***7 148***	***8 500***	***1 352***
Avgiftsfinansierad verksamhet			
Vatten och avlopp	**5 462**	**7 650**	**2 188**
Sikfors Herrgård	384	3 613	3 229
Älvestorp RV	4 756	3 837	-919
Hammargatan	322	200	-122
Summa avgiftsfinansierad	***5 462***	***7 650***	***2 188***
Totalt färdigställda investeringar	**12 610**	**16 150**	**3 540**
Totala investeringar	***12 610***	***16 150***	***3 540***

Förklaringar till investerings-redovisningen

Fullmäktige tilldelar nämnderna ramanslag i en total bruttobudget, varav tekniska nämnden erhåller en egen bruttobudget, under juni månad. Dessa ramar fördelar respektive nämnd i sin internbudget efter behov.

Investeringarna har en femårig planeringshorisont, där det första året utgör budgetåret och de fyra därefter följande åren utgör planeringsår. Den beslutade totalutgiften för investeringsprojekt, vars planerade genomförandetid omfattar flera år, fördelas på anslag för budgetåret och respektive planeringsår.

Positiva och negativa budgetavvikelser i investeringsprojekt överförs inte till kommande års investeringsbudget. Ej förbrukade investeringsmedel som ingår i ramanslag överförs normalt inte som tilläggsanslag i nästa års budget utan hanteras som ett eget nytt beslut av fullmäktige.

Under året har kommunfullmäktige beslutat om anslagsförändringar för kommunstyrelsens investeringsbudget med totalt 76,1 miljoner kronor och fördelas sig enligt nedan:

VA-verksamheten 2024-02-13 § 19	3 517,0
Gång- och cykelväg 2024-02-13 § 19	1 200,0
VA-verksamheten 2024-04-23 § 59	1 174,0

Hällefors kommuns investeringar gällande gator och vägar, vatten och avlopp samt avfallshantering utförs av Tekniska nämnden i Lindesberg. Det innebär att kommunen äger alla tillgångar och att nämnden fakturerar löpande för de investeringar som utförs. Nämnden har fakturerat 51 procent av investeringsvolymen under perioden, och tekniska nämnden har redan nu informerat om att alla investeringsmedel inom VA-verksamheten inte kommer att förbrukas under året.

Under år 2023 har kommunfullmäktige tagit beslut om Hällefors Bostads AB:s omställningsplan som till vissa delar är investeringar, och beslutet innebär att kommunen godkänner planen under förutsättning att åtgärderna kan finansieras. Finansieringen av åtgärderna kommer att hanteras under verksamhetsåret 2024.

Skattefinansierade investeringar

Infrastruktur, skydd med mera

Gator och vägar
Inom gata och vägar har budgeterats 7,5 miljoner kronor planerat underhåll, tillgängslighets-anpassningar, trafiksäkerhetsåtgärder samt reinvesteringar för kommunala broar. Enligt Tekniska nämndens helårsprognos uppvisar att budgeterade medel kommer att förbrukas. Under perioden har förbundet fakturerat kommunen totalt 5,4 miljoner kronor i investeringsutgift.

Under året beräknar nämnden genomföra investeringsutgifter på totalt 2,4 miljoner kronor för offentlig belysning. Nämnden har fakturerat 1,7 miljoner kronor i investeringsutgifter under perioden.

Kommunen har budgeterat med 1,2 miljoner kronor för kringåtgärder vid gång och cykelvägen mellan Hällefors och Grythyttan, vilket inte kommer att förbrukas. Kommunen kommer som förstas steg att göra en inventering på sammantaget vilka åtgärder som krävs och hur de föreslås att finansieras. Trafikverket är en viktig part inventeringen som ägare av vägen.

Parkanläggningar
För verksamhetsåret 2024 har kommunen budgeterat för 0,9 miljoner kronor för kommunens parkanläggning, vilket prognosmässigt beräknas användas.

Kommunala lekplatser
Under 2024 har kommunen budgeterat 70 tusentals kronor för de fyra kommunala lekplatser som kommunen har, och innebär att det enbart ger utrymme att projektera för kommande års investeringar.

Fiberutbyggnad
Det finns budgeterat 100 tusentals kronor avseende fiberutbyggnad om behov uppstår, vilket inte har nyttjats under perioden.

Kultur och fritid

Kommunala badplatser
För verksamhetsåret 2024 har kommunen budgeterat för 50 tusentals kronor för de två kommunala badplatser som kommunen har, och enligt prognos kommer alla medel att förbrukas.

Kultur- och fritidsanläggningar
För året har kommunen budgeterat för 100 tusentals kronor i investeringsutgift för kommunens samtliga ägda kultur- och fritidsanläggningar, vilket inte nyttjats under perioden. Enligt prognos kommer dessa medel att förbrukas under året för inventarier till Hällevis konstgräsplan.

Åtgärder för utemiljön på Hällevi idrottsplats kommer att vidtas och innebär att budgeterade beloppet på 200 tusentals kronor kommer att förbrukas. En utrustning för konstgräset beräknas köpas in under året som är budgeterad till 100 tusentals kronor.

Idrottshallar
Kommunen har budgeterat 100 tusentals kronor för investeringsutgifter för investeringsåtgärder som behöver vidtas i sporthall och idrottshallar utifrån genomförda besiktningar, vilket kommer att förbrukas utifrån åtgärder som beställts.

Pedagogisk verksamhet

Av budgeten avser 300 tusentals kronor utbyte och utveckling av skolans IT-utrustning som redovisas som en driftkostnad i delårsbokslutet då utvecklingen går mot bärbar utrustning. Verksamheten räknar med att alla budgeterade medel kommer att förbrukas under året.

Kommun har totalt inom pedagogiska verksamheten budgeterat 150 tusentals kronor för år 2024, vilket ännu inte nyttjats. För år 2024 finns även en budget för skolgårdsinventarier på Klockarhagskolan på 200 tusentals kronor där paviljong/tak över lekyta på lågstadiets utegård kommer att investeras. Slutligen finns det 150 tusentals kronor budgeterat för inköp av möbler i elevrestaurangen vid Klockarhagsskolans skolområde som under året kommer nyttjas fullt ut.

Vård och omsorg

Av budgeten avser 100 tusentals kronor för utbyte och utveckling av vård och omsorgs IT-utrustning. Under perioden har budgeten inte förbrukats men prognosmässigt beräknas förbrukas.

Inom vård och omsorg har kommunen budgeterat totalt 100 tusentals kronor för verksamhetsåret 2024, vilket inte kommer att förbrukas. Kommunen har budgeterat 0,4 miljoner kronor för investering i omvårdnadshjälpmedel som kommer att förbrukas under året.

Gemensamma lokaler

Totalt beräknar fastighetsförvaltningens investeringsbudget på 13,2 miljoner att nyttjas med undantag för ett underskott med 798 tusentals kronor. Orsaken till underskottet är att det tillkommit investeringsutgifter för badhuset samt övrigt inom Hällevi idrottsområde samt att ytterligare åtgärder vidtagits på Kommunförrådet. Vad gäller projektet badhuset fortgår skilda uppfattningar om en mängd ÄTA-arbeten mellan kommunen och entreprenaden, vilket gör att kommunen ännu inte vet vad utgången ekonomiskt blir för projektet som helhet.

Renovering av sanitetsbyggnaden vid Hurtigtorpets motionsanläggning är påbörjad och kommer att färdigställas senast sista november. Helårsprognosen för projektets utgifter beräknas inrymmas inom budgeterade medel på 7,2 miljoner kronor.

Övrigt planerat underhåll avser takbyten på byggnaderna Vinkeln och E-huset på Klockarhagsskolan som planeras vara färdigställda sista oktober 2024 samt nya lekredskap på förskolan Lärkan 1 & 2 som är färdigställt.

Gemensamma verksamheter

Under perioden har kommunen genomfört IT-investeringar med 1,0 miljoner kronor. Investeringsbudgeten uppgår totalt till 1,5 miljoner kronor och beräknas att förbrukas. Bland annat investerar kommunen i utbyte av föråldrad utrustning, anpassning av funktioner i Office365 eller stärka upp redan befintliga system.

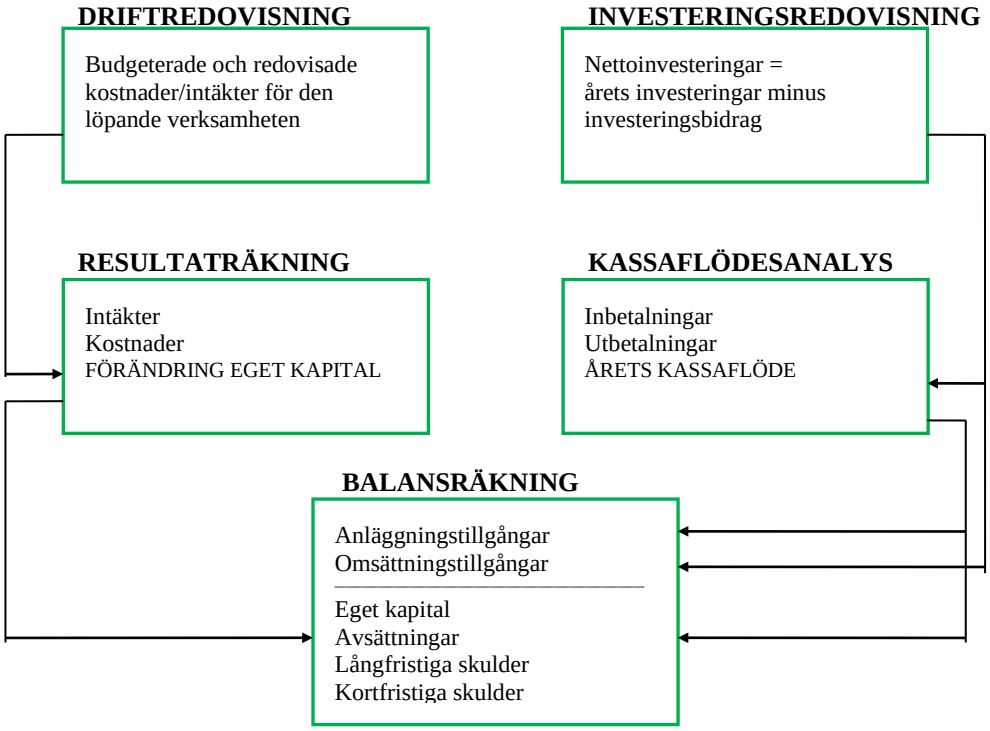
Kommunen har en investeringsbudget för gemensamma verksamheter på 150 tusentals kronor för inventarieinköp för Formens hus som beräknas förbrukas under året. Dessutom finns en budget för inventarier för kommunens måltidsverksamhet med 0,6 miljoner kronor som i dagsläget inte är förbrukat. Det finns ett stort behov av att byta ut elevrestaurangens bufféliner där verksamheten väljer att avvakta inköpet tillsvidare.

Taxefinansierade investeringar

Vatten och avlopp
Planerade VA-investeringar har budgeterats till 11,2 miljoner kronor inklusive tilläggsbudgeteringar som skett för året med 4,7 miljoner kronor för att slutföra föregående års projekt. Enligt helårsprognos från Tekniska nämnden beräknar nämnden med att budgeterade investeringsmedel ska generera ett överskott med 1,6 miljoner kronor Under perioden har nämnden fakturerat kommunen 3,5miljoner kronor för utförda investeringsutgifter. Nämnden har redan nu flaggat för att projektet Älvestorps reningsverk inte kommer att förbrukas under året p g a föreningar utan en tilläggsbudgetering kommer att begäras inför år 2025.

Avfallshantering
Under året har kommunen budgeterat 380 tusentals kronor avseende behållare för insamling vid återvinningsstationerna, vilket beräknas förbrukas. Under perioden har tekniska nämnden fakturerat 351 tusentals kronor för upparbetade utgifter.

Ord- och begreppsförklaringar



Driftredovisningen visar de olika verksamheternas budgeterade respektive redovisade intäkter och kostnader. Ett sammandrag av verksamheternas intäkter och kostnader tar vi med oss till resultaträkningen.
Resultaträkningen visar hur förändringen av det egna kapitalet under året har uppkommit. Det egna kapitalets förändring kan även avläsas av balansräkningen, genom att jämföra eget kapital i de två senaste årens balansräkningar.
Investeringsredovisningen visar hur kommunens investeringar fördelat sig på olika ansvar under året. Den ger också uppgift om årets nettoinvesteringar som förs in i kassaflödesanalysen.
Kassaflödesanalysen visar hur kommunen fått in pengar och hur dessa använts under året. Skillnaden mellan likvida medel vid årets början och likvida medel vid årets slut är årets kassaflöde.
Balansräkningen visar den ekonomiska ställningen vid en viss tidpunkt och hur den har förändrats under året. Tillgångarna visar hur kommunen har använt sitt kapital (i omsättningsanläggningstillgångar) respektive hur kapitalet har anskaffats (eget kapital, avsättningar, samt lång- och kortfristiga skulder).
Anläggningstillgångar: fast och lös egendom avsedda att stadigvarande innehas.
Omsättningstillgångar: lös egendom som inte är anläggningstillgångar.
Eget kapital: består av anläggningskapital (bundet kapital i anläggningar m m) rörelsekapital (fritt kapital för framtida drift- och investeringsändamål). Anläggningskapitalet utgör skillnaden mellan anläggningstillgångar och långfristiga skulder. Rörelsekapitalet däremot utgör skillnad mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder (det avspeglar kommunens finansiella styrka).
Avsättningar: motsvarar förpliktelsen av pensioner intjänade från och med år 1998.
Långfristiga skulder: skulder som förfaller mer än ett år efter räkenskapsårets utgång.
Kortfristiga skulder: kortfristiga lån och skulder som förfaller inom ett år från bokslutsdagen.
Likviditet: betalningsberedskap på kort sikt.
Soliditet: andelen eget kapital av de totala tillgångarna, d v s graden av egen finansierade och tillgångar. Måttet visar den finansiella styrkan på lång sikt.

Hällefors kommun

Besöksadress: Sikforsvägen 7
Postadress: 712 83 Hällefors
Telefon: 0591-641 00 (växel)
Växelns öppettider: mån–tors 07.30–12.00, 13.00–16.00
fre 07.30–12.00, 13.00–15.00
E-post: kommun@hellefors.se

HÄLLEFORS KOMMUN 2024-10-14

Revisorerna

Till
Kommunstyrelsen

För kännedom
Kommunfullmäktige

Granskning av delårsrapport 2024

Revisorerna i Hällefors kommun har granskat delårsrapport 2024.

Vid granskningen har vi biträtts av KPMG. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

Vi av fullmäktige utsedda revisorer har uppdraget att bedöma om resultatet i delårsrapport per 2024-08-31 är förenligt med de mål fullmäktige beslutat. Revisorernas bedömning ska biläggas delårsrapporten inför fullmäktiges behandling av densamma.

Bedömningen är baserad på en begränsad granskning av delårsrapporten, inriktad på övergripande analys och inte på detaljer i redovisningen.

Kommunens resultat för perioden uppgår till -15,4 mkr. Kommunens prognostiserade resultat för 2024 beräknas uppgå till -6,8 mkr vilket överstiger budgeterat årsresultat med 8 mkr.

I den av fullmäktige fastställda "Strategisk planering 2024-2028, budget 2024 " fastslås kommunens fyra finansiella inriktningsmål 2024-2028 med betydelse för god ekonomisk hushållning. I budgeten för 2024 fastslås också tre finansiella resultatmål för 2024. I delårsrapporten redovisas att inget av de tre resultatmålen uppnås per 2024-08-31. Någon bedömning av måluppfyllelse av de 4 finansiella inriktningsmålen samt de övriga två finansiella resultatmålen görs inte i delårsrapporten. Uppföljning av inriktningsmålen görs endast i samband med ny mandatperiod.

I den av fullmäktige fastställda "Strategisk planering 2024-2028, budget 2024 " fastslås kommunens sex verksamhetsmässiga inriktningsmål med betydelse för god ekonomisk hushållning.

Av de 11 verksamhetsmässiga resultatmålen redogörs att fyra har eller kommer att uppnås under året samt att två inte har uppnåtts och anses inte uppnås senare under året. Avseende två av målen så saknas uppgifter från 2024 vilka redovisas först i början av 2025, dock anses målen ändå vara uppnådda. Fem mål saknar uppgifter vid delåret då mätningar genomförs senare under året. I delårsbokslutet framgår att prognosen för dessa mål är att de kommer att uppnås. Kommunen bedömer detta som en god måluppfyllelse.

Mot bakgrund av detta är vår bedömning att det i delårsrapporten inte görs en uppföljning av de av fullmäktige beslutade inriktningsmålen. Uppföljning görs däremot av resultatmålen. Vi bedömer även att vissa av de mål som anses som uppfyllda saknar tillräckligt underlag för att en bedömning av måluppfyllelse ska kunna göras. Vår bedömning är därför att det endast är två av kommunstyrelsens mål som kan ses som uppfyllda.

Någon sammanvägd bedömning av måluppfyllelse utifrån de av fullmäktige fastställda verksamhetsmässiga inriktningsmålen för god ekonomisk hushållning görs ej i delårsrapporten.

Det är således inte möjligt att göra någon bedömning av om resultatet är förenligt med de verksamhetsmässiga mål fullmäktige beslutat om.

Av förarbeten till kommunallagen framgår vikten av att mål och riktlinjer för god ekonomisk hushållning utvärderas för hela koncernen. Vi noterar att målen för god ekonomisk hushållning inte omfattar kommunkoncernen som helhet.

- Vi rekommenderar kommunstyrelsen att ta fram verksamhetsmål med betydelse för god ekonomisk hushållning för kommunkoncernen.
- Vi rekommenderar att kommunstyrelsens verksamhetsmässiga resultatmål tydligt kopplas till kommunfullmäktiges inriktningsmål så att det kan ligga till underlag för bedömning av måluppfyllelsen för dessa mål.
- Vi rekommenderar att bedömning avseende måluppfyllelse görs av de av fullmäktige beslutade inriktningsmålen med en tydlig koppling till kommunstyrelsens resultatmål.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapportens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys, den översiktliga beskrivningen av kommunens drift- och investeringsverksamhet samt noter inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med LKBR.

Vi konstaterar, utifrån den helårsprognos som lämnas i delårsrapporten, att kommunstyrelsen bedömer att det lagstadgade balanskravet inte kommer att uppfyllas. Vi ser ingen anledning, utöver vad som nämns ovan i avsnitt 2, till att göra en annan bedömning, beaktat de osäkerhetsfaktorer som en prognos innebär.

Senast den 31 januari 2025 önskar revisorerna att kommunstyrelsen yttrar sig över bifogad revisionsrapport. Yttrandet skickas till Ida Larsson, KPMG, e:post: ida.larsson@kpmg.se.

För kommunrevisionen

Marianne Andersson
Ordförande

Översiktlig granskning

Delårsrapport per 2024-08-31

Granskningsrapport

Hällefors Kommun

—

KPMG AB

2024-10-14

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

Snabb överblick

Delårsrapporten är upprättad enligt lagens krav och god redovisningssed

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapportens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys, den översiktliga beskrivningen av kommunens drift- och investeringsverksamhet samt noter inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med LKBR.

En förenklad förvaltningsberättelse har upprättats i enlighet med LKBR

Balanskravsresultat

Kommunens delårsresultat är negativt med -15,4 mnkr och prognostiserar ett negativt resultat med -6,8 mnkr per helår. Kommunen har översiktligt upplyst om vilka krav lagen kräver vid negativt balanskravsresultat.En åtgärdsplan har upprättas.

Finansiella mål

Gällande prognosen för år 2024 har vi inte funnit några indikationer på att kommunstyrelsens bedömning skulle vara väsentligen felaktig.

Verksamhetsmål

Någon samlad uppföljning och bedömning av de av fullmäktige beslutade verksamhetsmässiga inriktningsmål görs inte i delårsrapporten.

Resultat och prognos

Kommunens delårsresultat uppgår till – 15,4 mnkr.

Årsprognosen uppgår till – 6,8 mnkr, en försämring på -8 mnkr mot budget. Det beror huvudsak på ökning i finansiella kostnader samt en minskning i generella statsbidrag i förhållande till budget.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Innehåll

Inledning

- Inledning
- Syfte och revisionsfrågor
- Avgränsning
- Ansvarig nämnd
- Revisionskriterier
- Metod

Granskningsresultat

- Delårsrapportens räkenskaper
- God ekonomisk hushållning
  - Bedömning
  - Rekommendation
- Balanskravsresultat

Slutsats

- Delårsrapportens räkenskaper
- God ekonomisk hushållning
- Balanskravsresultat

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

01
Inledning

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

Inledning

Av 13 kap. 1§ lag om kommunal bokföring och redovisning (2018:597), hädanefter LKBR, framgår att kommuner ska upprätta minst en delårsrapport som ska omfatta en period av minst hälften och högst två tredjedelar av räkenskapsåret, det vill säga minst sex månader och högst åtta månader.

Det är även den rapport som faller inom ramen för denna period som ska behandlas av kommunfullmäktige och som revisorerna ska göra en bedömning av.

Kommunens revisorer ska enligt 12 kap. 2§ kommunallagen (2017:275), hädanefter KL bedöma om resultatet i delårsrapporten är förenligt med de mål som fullmäktige beslutat. Revisorernas uttalanden avges i revisorernas bedömning av delårsrapporten.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Syfte och revisionsfrågor

Den översiktliga granskningen av delårsrapporten ska besvara följande revisionsfrågor:

- Har delårsrapporten upprättats enligt lagens krav och god redovisningssed?
- Är resultatet i delårsrapporten förenligt med de av kommunfullmäktige fastställda målen för god ekonomisk hushållning?
- Kommer kommunen att efterleva balanskravet och har åtgärder presenterats vid ett eventuellt prognostiserat negativt balanskravsresultatet?

Resultatet av vår granskning utgör underlag för revisorernas utformning av utlåtandet till kommunfullmäktige.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Avgränsning

Vår granskning omfattar delårsrapporten per 2024-08-31 som antogs av kommunstyrelsen 2024-10-14.

Vår granskning av räkenskaperna har utförts i den omfattning som krävs enligt Standard för kommunal räkenskapsrevision. Granskningen av måluppfyllelse och bedömning av balanskravet ingår inte i standarden utan tillkommer enligt SKRs God revisionssed i kommunal verksamhet 2022." Den översiktliga granskningen har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning än den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standard on Audit, ISA, har. Vad gäller mål och riktlinjer för god ekonomisk hushållning samt efterlevnad av balanskrav så har granskningen utförts enligt Skyrevs (Föreningen Sveriges Kommunala Yrkesrevisorer) rekommendation R5 Granskning av delårsrapport och årsredovisning.

En översiktlig granskning är begränsad i omfattning och riktar i huvudsakligen in sig på intervjuer och analyser. De granskningsåtgärder som vidtas gör det inte möjligt att sammantaget skaffa en sådan säkerhet kring alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en fullständig revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning av redovisningen utgår från en bedömning av väsentlighet och risk. Granskningen har inte som syfte att identifiera brottsliga handlingar, till exempel förskingring.

I delårsrapporten har vi översiktligt granskat förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tillhörande noter. Övriga delar har enbart granskats med utgångspunkt från att informationen är förenlig med informationen i de finansiella delarna.

Då koncernföretagens delårsrapportering, som legat till grund för den sammanställda redovisningen, inte har varit föremål för översiktlig granskning har vi inte kunnat genomföra vår granskning enligt ”Instruktion för granskning av sammanställda räkenskaper” i Standard för kommunal räkenskapsrevision. De sammanställda räkenskaperna har därmed inte varit föremål för granskning och vi uttalar oss därför inte beträffande sammanställda räkenskaper.

Denna rapport sammanfattar i avvikelseform våra väsentligaste iakttagelser från granskningen.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Ansvarig nämnd

Granskningen avser kommunstyrelsens delårsrapport som enligt 11 kap. 16§ KL ska behandlas av kommunfullmäktige.

Rapporten är faktakontrollerad av ekonomiavdelningen.

Revisionskriterier

Vi har bedömt om delårsrapporten i allt väsentligt följer KL, LKBR samt Rådet för kommunal redovisnings (hädanefter RKR) rekommendationer.

Vidare granskas om resultatet i delårsrapporten är förenligt med de av kommunfullmäktige beslutade målen god ekonomisk hushållning.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Beaktande av relevanta dokument
- Intervjuer med berörda tjänstepersoner
- Översiktlig analys av nyckeltal för verksamhet och ekonomi i den omfattning som krävs för att bedöma om resultatet är förenligt med de av fullmäktige beslutade målen
- Översiktlig analys och granskning av balans- och resultaträkningen samt resultatprognos

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

02

Gransknings-resultat

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

Granskningsresultat

Nedan redogörs för resultatet av den översiktliga granskningen och de noteringar som gjorts i samband med denna.

Delårsrapportens räkenskaper

Enligt 13 kap. 2§ LKBR ska en delårsrapport innehålla en resultaträkning, en balansräkning och en förenklad förvaltningsberättelse. RKR preciserar i rekommendation RKR R17 Delårsrapport_mars 2024 vad förvaltningsberättelsen ska innehålla minimum för att motsvara kraven på en förenklad förvaltningsberättelse.

Utöver vad som preciseras gällande den förenklade förvaltningsberättelsen ska en delårsrapport även innehålla resultaträkning, balansräkning, översiktlig beskrivning av kommunens drift- och investeringsverksamhet samt noter.

Kommunen gör i delårsrapporten avsteg från lag och god sed avseende följande:

- Kommunen har per delåret ej redovisat jämförelsesiffror för konton kopplat till införandet av R5 finansiell leasing.

  Emligt information från kommunen har de ej fått fram jämförelsesiffror per sista aug 2023 avseende finansiell leasing och därav har dessa ej angetts i delårsrapporten. Enligt RKR R17 skall ett byte av redovisningsprincip redovisas genom att jämförelseuppgifter omräknas med tillämpning av den nya redovisningsprincipen. Upplysning om att jämförelsesiffran ej har räknats om finns dock i delårsrapporten.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Delårsrapportens räkenskaper - fortsättning

Vidare har det i samband med granskningen även noterats följande, enskilt ej väsentliga avvikelser.

- Kommunen har en pågående tvist med en entreprenadfirman där det i dagsläget är oklart hur utgången blir. Det finns ingen avsättning gjord i balansräkningen. Kommunen har i samband med detta även valt att ej beakta dessa kostnader i bokföringen, belopp av ej bokförda fakturor uppgår till 2,6 mkr. Enligt LKBR 3 kap 3 § ska samtliga ekonomiska händelserna bokföras.

- Kommunen ska ta i beaktning till särskild löneskatt för utbetald avgiftsbestämd ålderspension. Särskild löneskatt avseende utbetalda pensioner har inte beaktats i bokföringen och således avvikelse om 1,8 mnkr. Avser ett resultatförsämrande fel. Påverkar både resultat- och balansräkningen.

- I samband med införandet av R5 Leasing har kommunen upprättat riktlinjer vars syfte är att beskriva Hällefors kommuns klassificering och redovisningsprinciper av RKR:s rekommendation R5. Enligt riktlinjen skall samtliga befintliga och nya avtal som har en Avtalstid/förväntad nyttjande tid överstigande 1 år men understigande 10 år: redovisas normalt som operationell leasing. Vi bedömer att det finns en risk för väsentliga avtal som har en kortare avtalsperiod ej tas i beaktning.

- Felaktig periodisering av erhållen ersättning avseende RÅ 2023 från Migrationsverket (flyktingmottagande). Kommunen har under 2024 fått en ersättning för kostnader avseende för flyktingmottagande och insatser för vissa utlänningar som uppgår till 2,3 mnkr. Ersättning avser perioden 2023-01-01-2023-12-31, kommunen har därmed tagit upp intäkten under fel period.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

KPMG

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

God ekonomisk hushållning

Enligt 11 kap. KL ska fullmäktige i budgeten ange finansiella mål och verksamhetsmål som har betydelse för god ekonomisk hushållning. Revisorerna ska bedöma om resultatet i delårsrapporten är förenligt med de av fullmäktige beslutade målen.

Hällefors kommuns fullmäktige har i dokumentet ”Strategisk planering 2024-2028” antagit 4 finansiella inriktningsmål samt 5 finansiella resultatmål. Därutöver har fullmäktige beslutat om 6 verksamhetsmässiga inriktningsmål samt 11 verksamhetsmässiga resultatmål. I faktakontrollen uppges att inriktningsmålen endast följs upp i samband med ny mandatperiod.

Finansiella inriktningsmål:

1. Hällefors kommuns har ett positivt resultat som över en femårsperiod minst motsvarar 2,0 procent av kommunens skatteintäkter och generella statsbidrag samma period
2. Kommunens egna kapital och ansvarsförbindelse för pensionsförpliktelser i förhållande till kommunens totala tillgångar är lägst 25,0 procent
3. Kommunens finansiering har finansierats till 100 procent med egna medel
4. Kommunens låneskuld är amorterad med minst 60 miljoner kronor

I delårsrapporten följs 3 finansiella resultatmål upp. Kommunen gör den sammantagna bedömningen att 0 av 3 finansiella resultatmål uppnås. Någon bedömning av måluppfyllelse av de 4 finansiella inriktningsmålen görs inte. Någon bedömning av de övriga två finansiella resultatmålen görs inte i delårsrapporten.

Verksamhetsmässiga inriktningsmål:

1. Kommunen har en öppen och levande dialog med medborgarna som skapar delaktighet i den lokala demokrat
2. Kommunen har en väl fungerande välfärd som svarar upp mot invånarnas behov
3. I kommunen finns förutsättningar för befintliga och växande företag samt nyetableringar
4. I kommunen finns förutsättningar för en socialt hållbar framtid
5. I kommunen finns förutsättningar för en klimat- och miljömässigt hållbar framtid
6. Kommunen är en attraktiv arbetsgivare och arbetar strategiskt med kompetensförsörjning

De 11 verksamhetsmässiga resultatmålen i kommunstyrelsens verksamhetsplan presenteras utifrån 4 perspektiv med indikatorer kopplade till varje mål. Verksamhetsplanen har antagits av kommunfullmäktige.

Av de 11 verksamhetsmässiga resultatmålen redogörs att fyra har eller kommer att uppnås under året samt att två inte har uppnåtts och anses inte uppnås senare under året. Avseende två av målen så saknas uppgifter från 2024 vilka redovisas först i början av 2025, dock anses målet ändå vara uppnått. Fem mål saknar uppgifter vid delåret då mätningar genomförs senare under året. I delårsbokslutet framgår att prognosen för dessa mål är att de kommer att uppnås. Kommunen bedömer detta som en god måluppfyllelse.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

Balanskravsresultat

En kommun ska enligt KL göra en avstämning av balanskravet och detta ska redovisas i förvaltningsberättelsen.

Eventuella negativa resultat som uppkommer ska enligt KL regleras inom tre år. Om det föreligger synnerliga skäl finns emellertid möjlighet att inte reglera ett negativt resultat. RKR har lämnat information om beräkning och redovisning av balanskravet utifrån tolkning av förarbeten till reglerna om balanskrav i LKBR och KL.

Kommunstyrelsen redovisar en bedömning av balanskravsresultatet i förvaltningsberättelsen. Av delårsrapporten framgår det att kommunens prognostiserade balanskravsresultat uppgår till -6,7 mnkr. Kommunen har översiktligt upplyst om vilka krav lagen kräver vid eventuellt negativt balanskravsresultat. Kommunen saknar dock en redogörelse för hur kommunen ska hantera det negativa balanskravet för att uppnå ett nollresultat i delårsrapporten. Detta presenteras i stället i en åtgärdsplan.

Kommunen har per delåret upprättat en åtgärdsplan som beskriver hur regleringen av det negativa balanskravet ska hanteras. Åtgärdsplanen tillsammans med synnerliga skäl som kommunen kommer att åberopa vid bokslutet kommer vara tillräckligt för hantera det negativa balanskravet. Synnerliga skäl som kommer åberopas avser tomhyror, avgångsvederlag och resultateffekten för införandet av R5 leasing. Vi bedömer att de synnerliga skäl som kommer att åberopas i årsredovisningen för att reglera det negativa balanskravsresultatet inte är väl motiverade utifrån lag och dess förarbeten och att kravet om god ekonomisk hushållning därmed inte beaktats.

(mkr)	*2019*	*2021*	*2022*	*2023*	*2024*
Årets resultat enligt resultaträkningen	20,1	29,7	27,2	-10,0	-6,7
- reducering av samtliga realisationsvinster	-	-	-	-	-
+ justering för realisationsvinster enl undantagsmöjlighet	-	-	-	-	-
+ justering för realisationsförluster enl undantagsmöjlighet	-	-	-	-	-
-/+ orealiserade förluster i värdepapper	-	-	-	-	-
+/- justering för återföring av orealiserade förluster i värdepapper	-	-	-	-	-
Årets resultat efter balanskravsjusteringar	**20,1**	**29,7**	**27,2**	**-10,0**	**-6,7**
Reservering av medel till resultatutjämningsreserv	-	-	-	-	-
+ användning av medel från resultatutjämningsreserv	-	-	-	-	-
Reservering av medel till resultatreserv					-
+ användning av medel från resultatreserv					-
Årets balanskravsresultat	**20,1**	**29,7**	**27,2**	**-10,0**	**-6,7**

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

God ekonomisk hushållning – Bedömning och rekommendation

Finansiella mål:

Utifrån genomförda granskningen är vår sammanfattande bedömning är att resultatet enligt delårsrapporten inte är förenligt med det av kommunfullmäktige fastställda finansiella målet. Gällande prognosen för år 2024 har vi inte funnit några indikationer på att kommunstyrelsens bedömning skulle vara väsentligen felaktig.

Verksamhetsmål:

Mot bakgrund av granskningen är vår bedömning att det i delårsrapporten inte görs en uppföljning av de av fullmäktige beslutade inriktningsmålen. Uppföljning görs däremot av resultatmålen. Vi bedömer även att vissa av de mål som anses som uppfyllda saknar tillräckligt underlag för att en bedömning av måluppfyllelse ska kunna göras. Vår bedömning är därför att det endast är två av kommunstyrelsens mål som kan ses som uppfyllda.

Vad gäller god ekonomisk hushållning så hänvisar RKR till förarbeten till kommunallagen där betonas vikten av att mål och riktlinjer för god ekonomiskhushållning utvärderas för hela kommunala koncernen, d v s kommunen och dess kommunala koncernföretag gemensamt.

Vi bedömer att målen för god ekonomisk hushållning inte omfattar eller har utvärderas för kommunkoncernen som helhet.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att ta fram förslag till verksamhetsmål med betydelse för god ekonomisk hushållning för kommunkoncernen.

Vi rekommenderar att kommunstyrelsens verksamhetsmässiga resultatmål tydligt kopplas till kommunfullmäktiges inriktningsmål i delårsrapporten så att det kan ligga till underlag för bedömning av måluppfyllelsen för dessa mål.

Vi rekommenderar att bedömning avseende måluppfyllelse görs av de av fullmäktige beslutade inriktningsmålen med en tydlig koppling till kommunstyrelsens resultatmål.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

03
Slutsats

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

Slutsats - Delårsrapportens räkenskaper

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapportens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys, den översiktliga beskrivningen av kommunens drift- och investeringsverksamhet samt noter inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med LKBR.

En förenklad förvaltningsberättelse har upprättats i enlighet med LKBR.

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Slutsats – God ekonomisk hushållning

Utifrån genomförda granskningen är vår sammanfattande bedömning att resultatet enligt delårsrapporten inte är förenligt med det av kommunfullmäktige fastställda finansiella målet. Gällande prognosen för år 2024 har vi inte funnit några indikationer på att kommunstyrelsens bedömning skulle vara väsentligen felaktig.

Gällande verksamhetsmålen konstaterar vi att det i delårsrapporten saknas en tillräcklig tydlig avrapportering av verksamhetsmässiga inriktningsmål för att det ska vara möjligt för oss att bedöma om det redovisade prognostiserade resultatet är förenligt med de mål som fullmäktige beslutat.

Notera att KPMG inte uttalar sig om själva prognosen utan endast huruvida den intagna prognosens resultat är förenliga med de av fullmäktige beslutade målen

Slutsats – Balanskravsresultat

Vi konstaterar, utifrån den helårsprognos som lämnas i delårsrapporten, att kommunstyrelsen bedömer att det lagstadgade balanskravet inte kommer att uppfyllas. Vi ser ingen anledning, utöver vad som nämns ovan i avsnitt 2, till att göra en annan bedömning, beaktat de osäkerhetsfaktorer som en prognos innebär.

Örebro den 14 Oktober 2024

Jim Wahlström
Auktoriserad revisor

Karin Helin-Lindkvist
Certifierad kommunal revisor

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

kpmg.se

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2024 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

Document Classification: KPMG Confidential

Penneo document key: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KARIN HELIN LINDQVIST
Undertecknare
Serienummer: d7234ca0da457f[…]7fc4307e9dab9
IP: 78.71.xxx.xxx
2024-10-15 11:39:28 UTC

BankID

Jim Erik Wahlström
Undertecknare
Serienummer: ad44be80047404[…]dc87776548d41
IP: 78.71.xxx.xxx
2024-10-15 15:12:36 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: JFST1-M7ONO-NDLZZ-X5SDA-SQ782-OIKB1

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

HÄLLEFORS KOMMUN 2024-10-14

Revisorerna

Till:
Kommunfullmäktige i Hällefors kommun
Organisationsnummer 212000-1942

Revisorernas bedömning av delårsrapport

Vi av fullmäktige utsedda revisorer har uppdraget att bedöma om resultatet i delårsrapport per 2024-08-31 är förenligt med de mål fullmäktige beslutat. Revisorernas bedömning ska biläggas delårsrapporten inför fullmäktiges behandling av densamma.

Bedömningen är baserad på en begränsad granskning av delårsrapporten, inriktad på övergripande analys och inte på detaljer i redovisningen.

Kommunens resultat för perioden uppgår till -15,4 mkr. Kommunens prognostiserade resultat för 2024 beräknas uppgå till -6,8 mkr vilket överstiger budgeterat årsresultat med 8 mkr.

I delårsrapporten redovisas att inget av de tre resultatmålen uppnås per 2024-08-31. Någon bedömning av måluppfyllelse av de 4 finansiella inriktningsmålen samt de övriga två finansiella resultatmålen görs inte i delårsrapporten. Uppföljning av inriktningsmålen görs endast i samband med ny mandatperiod.

Av de 11 verksamhetsmässiga resultatmålen redogörs att fyra har eller kommer att uppnås under året samt att två inte har uppnåtts och anses inte uppnås senare under året. Avseende två av målen så saknas uppgifter från 2024 vilka redovisas först i början av 2025, dock anses målen ändå vara uppnådda. Fem mål saknar uppgifter vid delåret då mätningar genomförs senare under året. I delårsbokslutet framgår att prognosen för dessa mål är att de kommer att uppnås. Kommunen bedömer detta som en god måluppfyllelse.

Mot bakgrund av granskningen är vår bedömning att det i delårsrapporten inte görs en uppföljning av de av fullmäktige beslutade inriktningsmålen. Uppföljning görs däremot av resultatmålen. Vi bedömer även att vissa av de mål som anses som uppfyllda saknar tillräckligt underlag för att en bedömning av måluppfyllelse ska kunna göras. Vår bedömning är därför att det endast är två av kommunstyrelsens mål som kan ses som uppfyllda.

Någon sammanvägd bedömning av måluppfyllelse utifrån de av fullmäktige fastställda verksamhetsmässiga inriktningsmålen för god ekonomisk hushållning görs ej i delårsrapporten. Det är således inte möjligt att göra någon bedömning av om resultatet är förenligt med de verksamhetsmässiga mål fullmäktige beslutat om.

Av förarbeten till kommunallagen framgår vikten av att mål och riktlinjer för god ekonomisk hushållning utvärderas för hela koncernen. Vi noterar att målen för god ekonomisk hushållning inte omfattar kommunkoncernen som helhet.

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapportens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys, den översiktliga beskrivningen av kommunens drift- och investeringsverksamhet samt noter inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med LKBR.

Vi konstaterar, utifrån den helårsprognos som lämnas i delårsrapporten, att kommunstyrelsen bedömer att det lagstadgade balanskravet inte kommer att uppfyllas. Vi ser ingen anledning, utöver vad som nämns ovan i avsnitt 2, till att göra en annan bedömning, beaktat de osäkerhetsfaktorer som en prognos innebär.

Revisorerna bedömer att resultatet i delårsrapporten ej är förenligt med de finansiella mål fullmäktige beslutat om. Avseende de verksamhetsmässiga målen saknas delvis en tillräckligt tydlig avrapportering för att det ska vara möjligt för oss att bedöma om det redovisade prognostiserade resultatet är förenligt med de mål som fullmäktige beslutat.

Hällefors kommun 2024-10-14

För kommunrevisionen

Marianne Andersson Ove Tengelin Terje Frölich

Sture Beckman Ida Takala

Bilaga: De sakkunnigas granskning av resultat enligt delårsrapport

Yttrande om delårsrapport

Till revisorerna i Hällefors kommun

Org. nr 212000-1942

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av utfall och ställning i delårsrapportens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys, den översiktliga beskrivningen av kommunens drift- och investeringsverksamhet samt noter för Hällefors kommun för perioden 2024-01-01—2024-08-31. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med lagen om kommunal bokföring och redovisning. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport, antagen av styrelsen 2024-10-14, grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med *Standard för kommunal räkenskapsrevision, Översiktlig granskning av delårsrapport*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt *Standard för kommunal räkenskapsrevision* har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Det sakkunniga biträdets granskning av den förenklade förvaltningsberättelsen inklusive sammanställda räkenskaper

Vår granskning har skett enligt ”Instruktion för granskning av förvaltningsberättelse”. Detta innebär att vår granskning av den förenklade förvaltningsberättelsen har en annan inriktning och betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt Standard för kommunal räkenskapsrevision. Vi anser att granskningen av den förenklade förvaltningsberättelsen ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Då koncernföretagens delårsrapportering, som legat till grund för den sammanställda redovisningen, inte har varit föremål för översiktlig granskning har vi inte kunnat genomföra vår granskning enligt ”Instruktion för granskning av sammanställda räkenskaper” i Standard för kommunal räkenskapsrevision. De sammanställda räkenskaperna har därmed inte varit föremål för granskning och vi uttalar oss därför inte beträffande sammanställda räkenskaper.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att den bifogade delårsrapportens resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys, den översiktliga beskrivningen av kommunens drift- och investeringsverksamhet samt noter inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med LKBR.

En förenklad förvaltningsberättelse har upprättats i enlighet med LKBR.

Örebro den 15 oktober 2024

KPMG AB

Jim Wahlström

Auktoriserad revisor / Sakkunnigt biträde

Penneo document key: FAOOX-DBHIT-80PVT-OYG02-DI82Z-LSLEB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jim Erik Wahlström
Auktoriserad Revisor
Serienummer: ad44be80047404[…]dc87776548d41
IP: 78.71.xxx.xxx
2024-10-15 15:13:27 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: FAOOX-DBHIT-80PVT-OYG02-DI82Z-LSLEB

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

Beslut om tillämpad princip för verksamhetsområdesbeslut rörande vatten och avlopp, dnr KS 24/00098

Beslutsunderlag

Sammanträdesprotokoll tekniska nämnden 2024-04-26 § 33
Bilaga 1 Identifierade konsekvenser utifrån de olika förslagen
Bilaga 2 karta
Bilaga 3 karta Förslag fastställande av verksamhetsområde för befintlig utbyggd VA anläggning

Ärendet

Tekniska nämnden har vid sammanträde 26 april 2024 §33 beslutat om förslag till inriktning för framtagande av beslutsunderlag till fastställande av verksamhetsområde för befintlig utbygg Va-anläggning. Förslag Tekniska nämnden föreslår kommunstyrelsen/ allmänna utskott föreslå kommunfullmäktige besluta om inriktning för framtagande av beslutsunderlag av verksamhetsområde för befintligt Va-anläggning enligt ett utvalt första alternativ, ett utvalt andra alternativ och ett tredje utvalt alternativ enligt nedanstående förslag

Förslag 1
Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6§, med ett minimum av 20 stycken hus som ligger ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus
Förslag 2
Enligt förslag 1 och anslutna fastigheter i ett sammanhang där den som ligger längst ifrån ligger inom 800 meter från ett redan anslutet större sammanhang. Sammanhanget ska utgöra minst 5 stycken fastigheter som ligger samlat enligt förslag 1.
Förslag 3
Enligt förslag 2 och anslutna fastigheter med inbördes avstånd enligt förslag 1, där den närmaste ligger inom 200 meter från redan anslutet i större sammanhang.

Se bilaga: Skiss förslag fastställande av verksamhetsområde för befintlig utbyggd VA-anläggning

Konsekvensanalys och beslutsunderlag

Historiskt har tidigare anslutningar till del som gjorts under 60, 70 och 80-talen i Hällefors kommun delvis frångått de ramar som anges för vattentjänster. Ärendet avseende indelning och beslut om verksamhetsområden innebär att VA-lagstiftningen som reglerar området

efterlevs och att de fastigheter som ingår i verksamhetsområden diarieförs. För att mildra effekterna av indelningen så långt det går förordas verksamhetsområdesindelning i enlighet med alternativ 3 i beslutsunderlaget.

Alternativet har stöd i praxis och genom att besluta om verksamhetsområden med stöd av utredningens alternativ 3 så omfattas flest antal fastigheter i förslaget. De fastigheter som hamnar utanför verksamhetsområde och därmed har enskilda anslutningar är fastigheter som med tydlighet faller inom kategorin att anslutas genom avtal.

Vid kommunstyrelsens sammanträde 8 oktober 2024 sker muntlig och skriftlig presentation av förklaringar till verksamhetsområdesförslaget och dess effekter för berörda där verksamhetsområde bildas respektive inte bildas.

Förvaltningens förslag till beslut

Besluta om inriktning för framtagande av beslutsunderlag för fastställande av verksamhetsområdet för befintligt utbyggda VA-anläggningar enligt nedanstående förslag.

Förslaget

Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6§, redan anslutna större sammanhang, med ett minimum av 20 fastigheter som ligger inom ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus. Därutöver redan anslutna fastigheter som ingår i ett mindre sammanhang där den fastighet som ligger längst bort ligger inom 800 meter från ett redan anslutet större sammanhang.

Det mindre sammanhanget ska utgöra minst 5 fastigheter som ligger samlat med ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus. Utöver detta skall redan anslutna mindre grupper eller enstaka fastigheter med inbördes maximalt avstånd om 150 meter mellan närliggande hus, där det hus som ligger närmast ligger inom 200 meter från ett redan anslutet större sammanhang, omfattas av beslutsunderlaget för fastställande av Hällefors kommuns VA-verksamhetsområde.

Under allmänna utskottets behandling av ärendet föredrar kanslichef Åsa Rönnmark Jakobsson kortfattat.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut under proposition och finner att allmänna utskottet bifaller förvaltningens förslag till beslut.

Allmänna utskottets förslag till kommunstyrelsen

Besluta om inriktning för framtagande av beslutsunderlag för fastställande av verksamhetsområdet för befintligt utbyggda VA-anläggningar enligt nedanstående förslag.

Förslaget

Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6§, redan anslutna större sammanhang, med ett minimum av 20 fastigheter som ligger inom ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus. Därutöver

redan anslutna fastigheter som ingår i ett mindre sammanhang där den fastighet som ligger längst bort ligger inom 800 meter från ett redan anslutet större sammanhang.

Det mindre sammanhanget ska utgöra minst 5 fastigheter som ligger samlat med ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus. Utöver detta skall redan anslutna mindre grupper eller enstaka fastigheter med inbördes maximalt avstånd om 150 meter mellan närliggande hus, där det hus som ligger närmast ligger inom 200 meter från ett redan anslutet större sammanhang, omfattas av beslutsunderlaget för fastställande av Hällefors kommuns VA-verksamhetsområde.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet föredrar VA-chef Marcus Orre och VA-ingenjör Robin Mellin utifrån en power-point.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) tilläggsyrkar att underlag från dagens presentation biläggs handlingarna till kommunfullmäktige.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet ställer ordförande Cecilia Albertsson (M) bifall mot avslag på allmänna utskottets förslag till beslut inklusive sitt eget tilläggsyrkande under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller allmänna utskottets förslag till beslut inklusive eget tilläggsyrkande.

Kommunstyrelsens beslut

Underlag från dagens presentation biläggs handlingarna till kommunfullmäktige.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

Besluta om inriktning för framtagande av beslutsunderlag för fastställande av verksamhetsområdet för befintligt utbyggda VA-anläggningar enligt nedanstående förslag.

Förslaget

Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6§, redan anslutna större sammanhang, med ett minimum av 20 fastigheter som ligger inom ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus. Därutöver redan anslutna fastigheter som ingår i ett mindre sammanhang där den fastighet som ligger längst bort ligger inom 800 meter från ett redan anslutet större sammanhang.

Det mindre sammanhanget ska utgöra minst 5 fastigheter som ligger samlat med ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus. Utöver detta skall redan anslutna mindre grupper eller enstaka fastigheter med inbördes maximalt avstånd om 150 meter mellan närliggande hus, där det hus som ligger närmast ligger inom 200 meter från ett redan anslutet större sammanhang, omfattas av beslutsunderlaget för fastställande av Hällefors kommuns VA-verksamhetsområde

Samhällsbyggnads förvaltningen

Hällefors - Lindesberg - Ljusnarsberg - Nora

VA-verksamhetsområden

Bakgrund verksamhetsområden

1. Vad säger vattentjänstlagen?

- Kommunens skyldigheter enligt § 6

-- 6 § Om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, ska kommunen

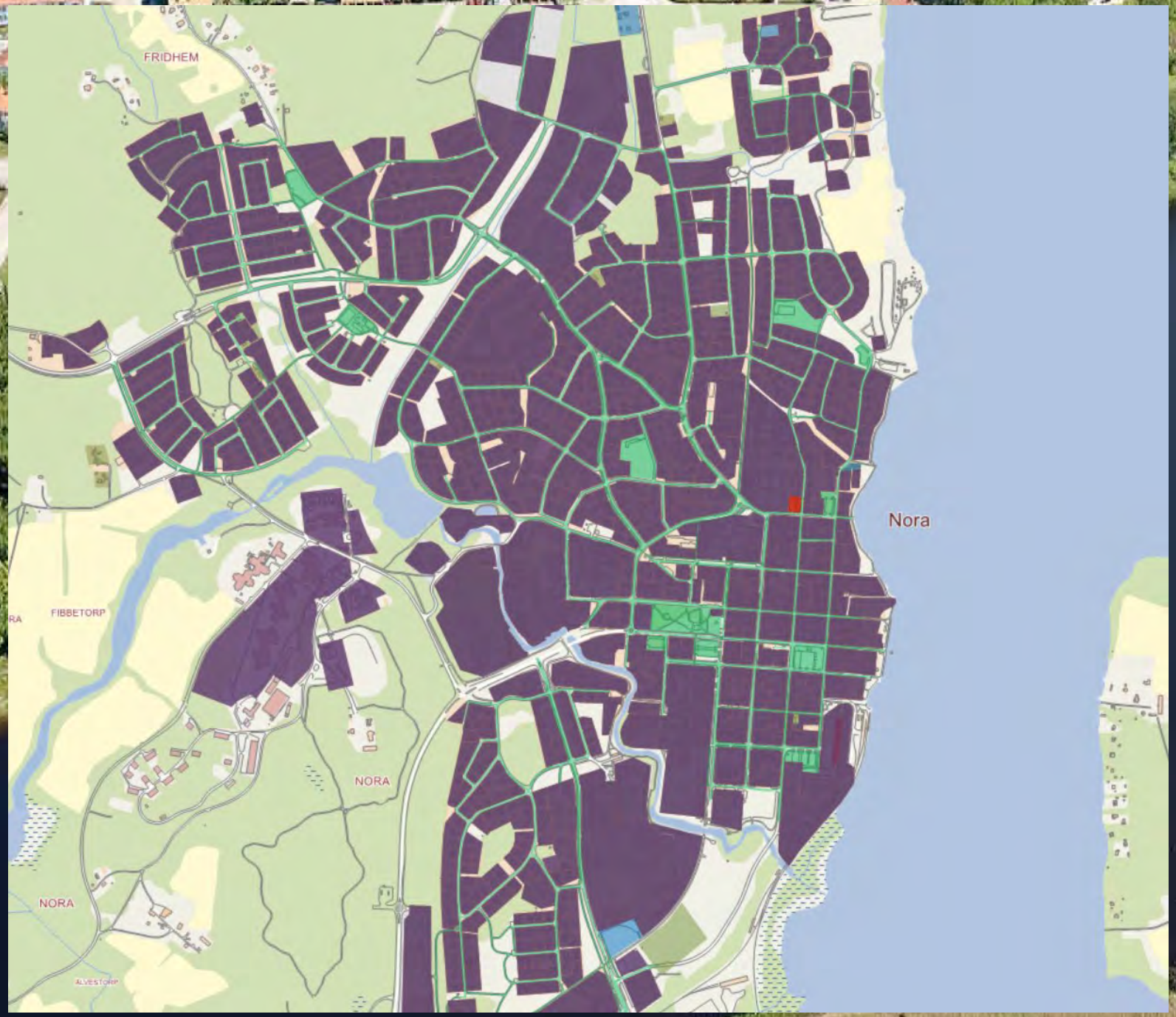
1. bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten eller vattentjänsterna behöver ordnas, och

2. se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän va- anläggning.

Fortsättning bakgrund verksamhetsområden

- Vad ska ingå i ett beslut om verksamhetsområde?
  - Beslutet ska innefatta ingående fastigheter i en lista med fastighetsbeteckningar
  - Listan ska vara uppdelad per vattentjänst (dricksvatten, spillvatten, dagvatten fastighet och dagvatten gata)
  - En karta som visar visuellt vilka fastigheter som ingår, vid större fastigheter begränsas området till gårdsytan kring den bebodda delen
- Juridisk utgångspunkt
  - Vattentjänstlagen gäller enbart inom de beslutade verksamhetsområdena
  - Om ett beslut om verksamhetsområde inte finns är alla anslutna fastigheter reglerade via avtal
- Hur situationen ser ut i dagsläget i Hällefors kommun
  - Gamla beslut om verksamhetsområden återfinns inte i kommunarkivet
  - Ett större antal fastigheter som inte uppfyller kriterierna för verksamhetsområde enligt vattentjänstlagen är anslutna

FRIDHEM
NORA
NORA
FIBBETORP
NORA
NORA
Nora


FRIDHEM
Nora
FIBBETORP
NORA
NORA
ALVESTORP

Varför behöver detta arbete göras?

- Så att Hällefors kommun följer gällande lagstiftning
- VA-verksamheten önskar att ordning ska skapas gällande verksamhetsområdena
  1. Låta behovet av VA-tjänster vara styrande.
  2. Skapa tydliga ramar för vart VA-verksamhetens grunduppdrag gäller.
  3. Skapa möjligheter för att kunna ta ut dagvattentaxa för dagvatten fastighet och gata.
  4. Separera spillvatten och dagvatten för bättre behovsprövning och bättre ekonomihushållning.
  5. Upprätta skriftliga avtal med fastighetsägare för fastigheter anslutna utanför verksamhetsområdet (färdiga avtalsmallar har VA-verksamheten tagit fram tidigare).

Tre alternativ till inriktning för kommande verksamhetsområdesbeslut

- Förslag 1
  - Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §, med ett minimum av 20 st hus som ligger inom ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus.
- Förslag 2
  - Enligt förslag 1 och anslutna fastigheter i ett sammanhang där den som ligger längst ifrån ligger inom 800 meter från ett redan anslutet större sammanhang. Sammanhanget ska utgöra ett minimum av 5 st fastigheter som ligger samlat enligt förslag 1.
- Förslag 3
  - Enligt förslag 2 och anslutna fastigheter med inbördes avstånd enligt förslag 1, där den närmsta ligger inom 200 meter från redan anslutet större sammanhang.

Hällefors kommuns inriktning för kommande verksamhetsområdesbeslut

- Förslaget

  Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6§, redan anslutna större sammanhang, med ett minimum av 20 fastigheter som ligger inom ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus.

  Därutöver redan anslutna fastigheter som ingår i ett mindre sammanhang där den fastighet som ligger längst bort ligger inom 800 meter från ett redan anslutet större sammanhang. Det mindre sammanhanget ska utgöra minst 5 fastigheter som ligger samlat med ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus.

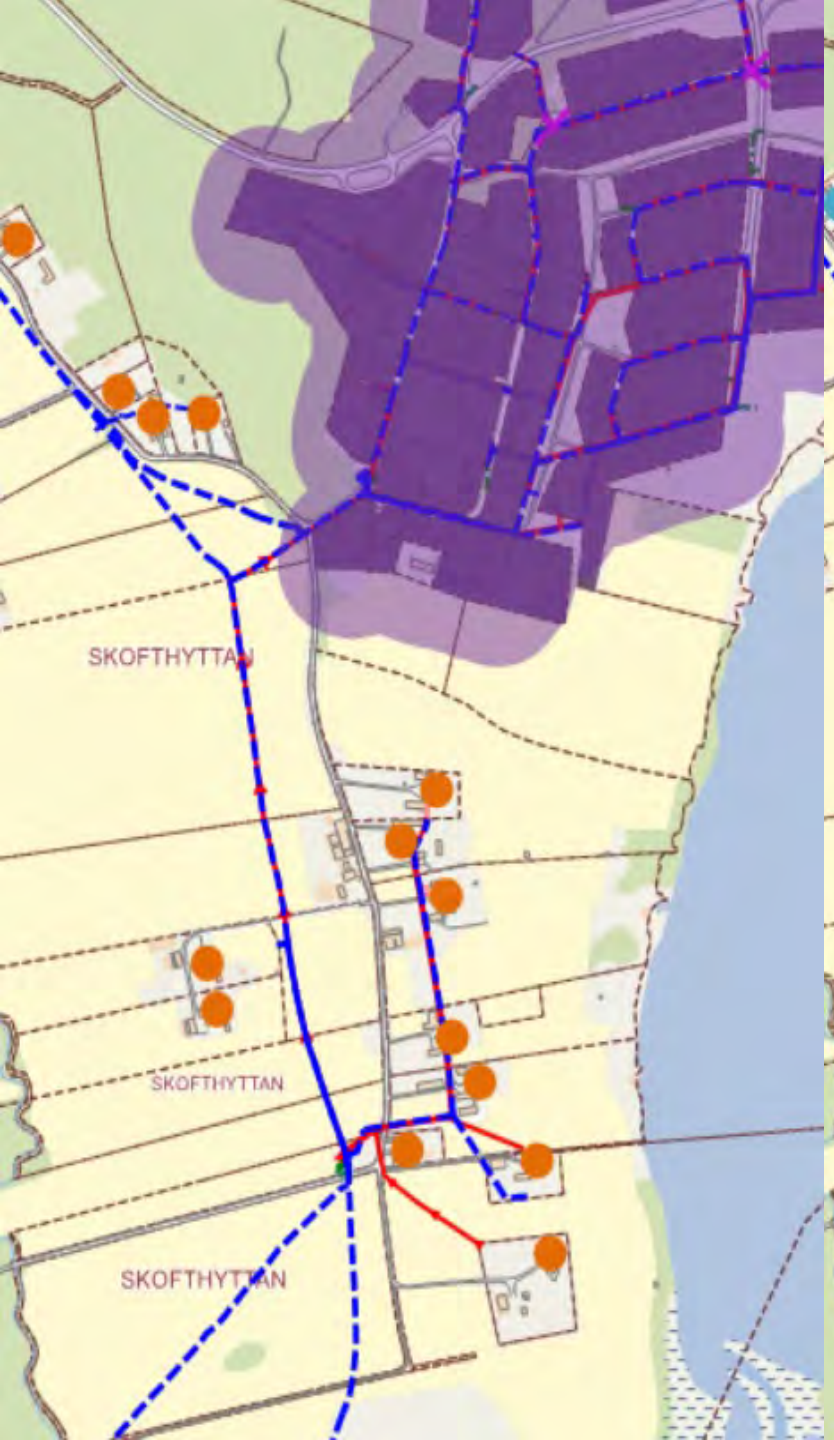
  Utöver detta skall redan anslutna mindre grupper eller enstaka fastigheter med inbördes maximalt avstånd om 150 meter mellan närliggande hus, där det hus som ligger närmast ligger inom 200 meter från ett redan anslutet större sammanhang, omfattas av beslutsunderlaget för fastställande av Hällefors kommuns VA-verksamhetsområde.

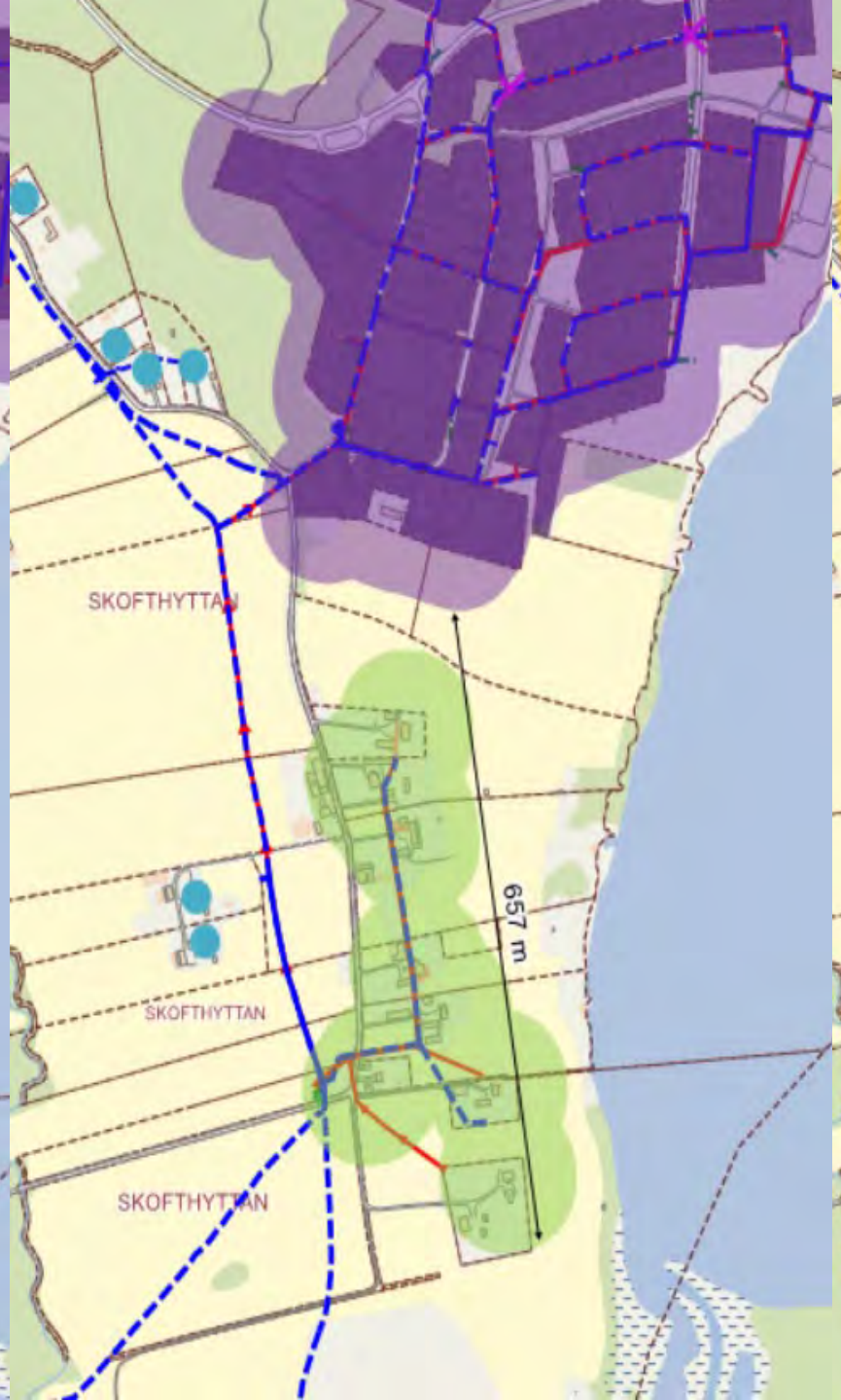
Vägledande domar utöver vattentjänstlagen

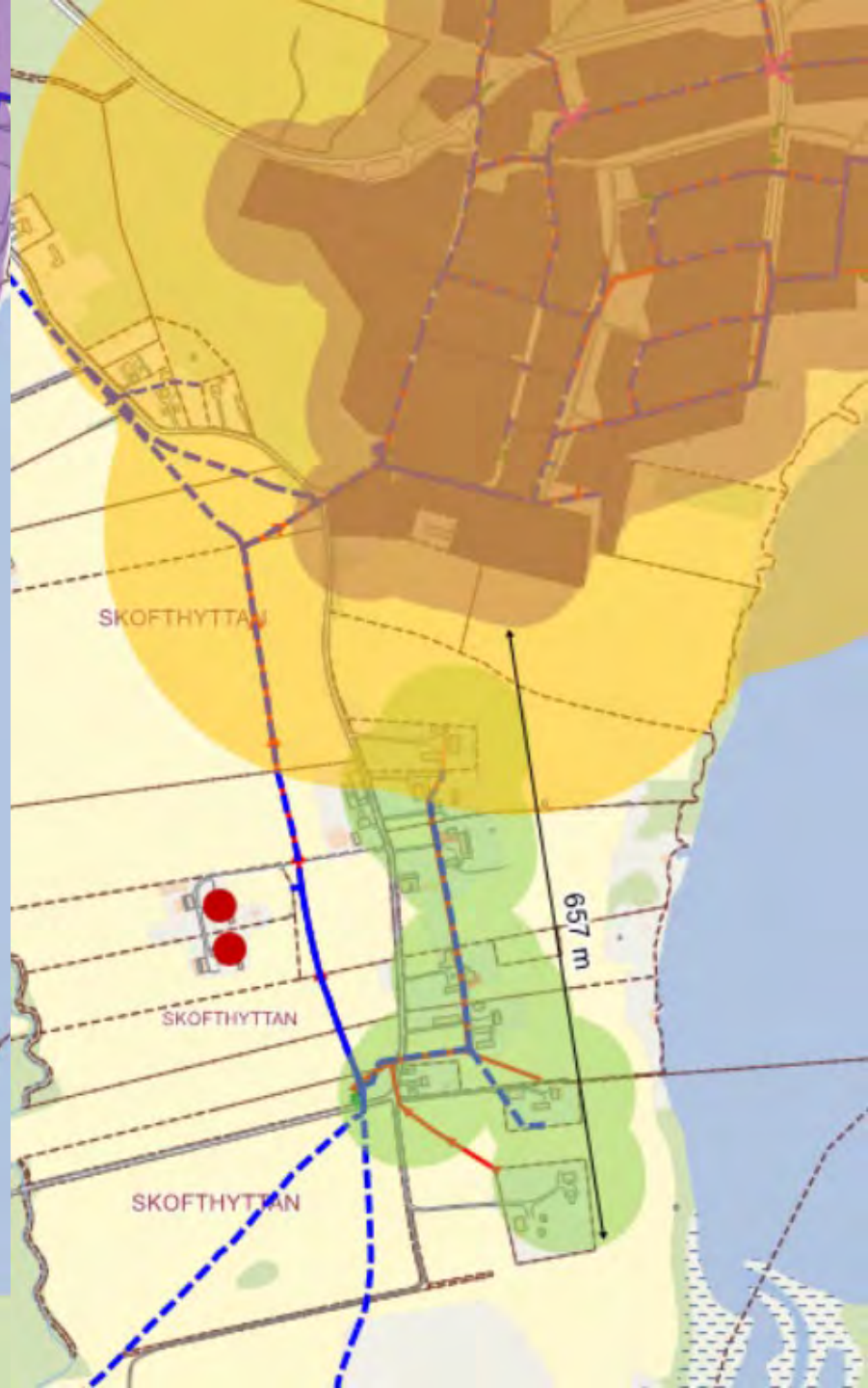
- Alternativ 1 följer grundkriterierna för vad som anses utgöra ett större sammanhang enligt vattentjänstlagen § 6.

- Alternativ 2 tar utöver grundkriterierna viss vägledning från ett avgörande i MÖD som benämns ”Äppelbodomen 2009-04-17 bva 24”

- Alternativ 3 tar utöver ovanstående även vägledning från ett avgörande i VA-nämnden 2009 som benämns ”Onsaladomen 2010-03-01 bva 13”


SKOFTHYTTAN
SKOFTHYTTAN
SKOFTHYTTAN


SKOFTHYTTAN
SKOFTHYTTAN
SKOFTHYTTAN
657 m


SKOFTHYTTAN
SKOFTHYTTAN
SKOFTHYTTAN
657 m

Slutsats

- Idag uppfylls inte vattentjänstlagens krav gällande tydlighet med de befintliga verksamhetsområdena.

- För att VA-verksamheten ska kunna uppfylla sitt grunduppdrag på bästa sätt är ett beslut i denna fråga av yttersta vikt.

- Beslut är nödvändigt för att bättre kunna differentiera avgifterna för spillvatten och dagvatten i VA-taxan.

Frågor?

§	Ärende
33	Tekniska nämnden VA-2023-50 beslut om tillämpad princip för verksamhetsområdesbeslut

Dnr VA-2023-50

Beslut
Tekniska nämnden beslutar att föreslå kommunstyrelserna i Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora att föreslå kommunfullmäktige i Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora att besluta om inriktning för framtagande av beslutsunderlag till fastställande av verksamhetsområden för befintlig utbyggd VA-anläggning enligt ett utvalt första alternativ, ett utvalt andra alternativ och ett utvalt tredje alternativ av nedanstående förslag.

Förslag 1
Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §, med ett minimum av 20 st hus som ligger inom ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus.

Förslag 2
Enligt förslag 1 och anslutna fastigheter i ett sammanhang där den som ligger längst ifrån ligger inom 800 meter från ett redan anslutet större sammanhang. Sammanhanget ska utgöra ett minimum av 5 st fastigheter som ligger samlat enligt förslag 1.

Förslag 3
Enligt förslag 2 och anslutna fastigheter med inbördes avstånd enligt förslag 1, där den närmsta ligger inom 200 meter från redan anslutet större sammanhang.

Lagstöd
lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §.

Viss vägledning från nedanstående domar har tagits vid utformning av förslag 2 och 3.

Äppelbodomen (2009-04-17 Bva 24).
Onsaladomen (2010-03-01 Bva 13).

Förslag till beslut
Tekniska nämnden beslutar att föreslå kommunstyrelserna i Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora att föreslå kommunfullmäktige i Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora att besluta om inriktning för framtagande av beslutsunderlag till fastställande av verksamhetsområden för befintlig utbyggd VA-anläggning enligt ett

utvalt första alternativ, ett utvalt andra alternativ och ett utvalt tredje alternativ av nedanstående förslag.

Förslag 1
Enligt lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 6 §, med ett minimum av 20 st hus som ligger inom ett inbördes avstånd om maximalt 150 meter mellan närliggande hus.

Förslag 2
Enligt förslag 1 och anslutna fastigheter i ett sammanhang där den som ligger längst ifrån ligger inom 800 meter från ett redan anslutet större sammanhang. Sammanhanget ska utgöra ett minimum av 5 st fastigheter som ligger samlat enligt förslag 1.

Förslag 3
Enligt förslag 2 och anslutna fastigheter med inbördes avstånd enligt förslag 1, där den närmsta ligger inom 200 meter från redan anslutet större sammanhang.

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden kan besluta enligt liggande förslag och finner så beslutat.

Ärende
Efter att kommunerna tillsatt ekonomiska medel har VA-enheten med hjälp av konsult påbörjat arbetet att ta fram underlag till beslut om verksamhetsområden för de områdena med befintliga allmänna va-anläggningar. Anlitad konsult har tagit fram underlagen med stöd av kriterierna för större sammanhang enligt Lagen om allmänna vattentjänster § 6. För varje ingående fastighet tas ett kartskikt fram för respektive vattentjänst vilka är dricksvatten, spillvatten, dagvatten fastighet och dagvatten gata. Underlaget har på ett tydligt sätt pekat ut ett större antal redan anslutna fastigheter/områden som inte uppfyller kriterierna om ett större sammanhang enligt § 6.

Arbetet har nu kommit till en fas där ett inriktningsbeslut från respektive medlemskommun är nödvändig för fortsatt hantering av de fastigheter där allmänt VA redan är utbyggt men som inte uppfyller kriterierna enligt § 6. Se förslag till beslut. Reservation görs för att undantag från beslutat förslag kan vara nödvändigt för att ta fram ett komplett underlag till verksamhetsområde. Ett exempel när detta kan bli aktuellt är för detaljplanerade områden för industri där fastigheterna och byggnaderna är så stora att kriteriet för avståndet om 150 meter mellan byggnaderna inte uppfylls av den anledningen. Efter att eventuella undantagsfastigheter sammanställts utifrån beslutat inriktningsförslag kommer politiken att informeras om omfattningen.

Tänkbara orsaker till ovanstående beskrivning är bland annat flertalet gamla bruksorter där verksamheten en gång i tiden byggde ut en va-anläggning som kommunerna sedan tog över. Kriterierna för dessa utbyggnationer av va-anläggningar grundade sig inte på tidigare va-lagstiftning. En annan orsak kan vara att fastigheter anslöts frivilligt där intentionen var en avtalslösning men där inte formella skriftliga avtal tecknades.

Att kommunerna idag inte kan ta fram fullständiga beslut om verksamhetsområdena förstärker ytterligare osäkerheten kring de anslutna fastigheter som inte uppfyller kriterierna för större sammanhang enligt § 6. Trots osäkerheten är utgångspunkten i detta arbete att anslutna områden redan vid utbyggnation har behovsprövats enligt dåvarande lagstiftning. I detta arbete har ingen fullständig behovsutredning enligt § 6 gjorts.

Innan ett formellt beslut om verksamhetsområde fattats i är den juridiska utgångspunkten att alla befintligt anslutna fastigheter är avtalsanslutna.

Oberoende av beslutat alternativ i detta ärende finns det en risk att Mark- och miljödomstolen eller Länsstyrelsen prövar enskilda fall där besluten går emot valt alternativ eftersom föreslagna alternativ inte är fullständigt behovsprövade enligt § 6.

Vid framtida utbyggnation av den allmänna VA-anläggningen görs prövningarna alltid enligt lagen om allmänna vattentjänster § 6.

Ärendets tidigare behandling
Samhällsbyggnadsförbundet Bergslagen Direktionen SBB2020-774
Nora Kommunstyrelsen Dnr ks2021/212 § 81
Ljusnarsberg Kommunstyrelsen Dnr ks 0011/2021 § 165
Hällefors Kommunstyrelsen Dnr ks 21/00091, KF 2021-10-26 § 136
Lindesberg Kommunstyrelsen Dnr ks 2021/130 KS § 6/22, KF § 5/22

Konsekvenser
Se bilaga 1

Meddelas för åtgärd:
Tekniska förvaltningen, VA-enheten

Bilagor:
Bilaga 1, Konsekvenser
Bilaga 2, Beslutsförslag 1 och 2
Bilaga 3, Beslutsförslag 3

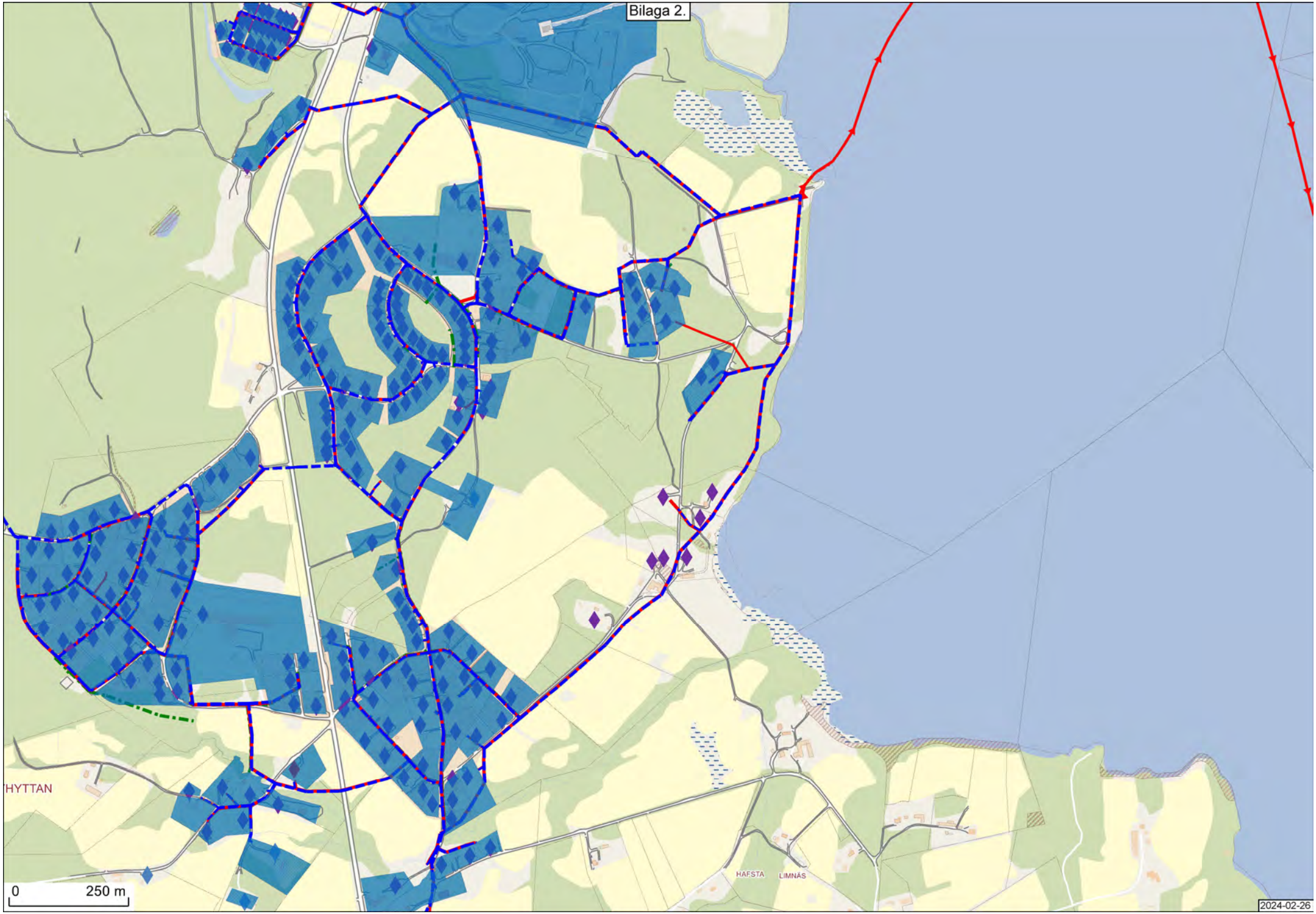
Identifierade konsekvenser utifrån de olika förslagen

	Förslag 1	Förslag 2	Förslag 3
Anslutningar	Mycket stort antal avtalsskrivningar med kunder utanför verksamhetsområdet	Stort antal avtalsskrivningar med kunder utanför verksamhetsområdet	Stort antal avtalsskrivningar med kunder utanför verksamhetsområdet (exkl. de kunder som redan idag är konstaterade avtalskunder, men utan skriftligt avtal)
VA-anläggning	Mycket stort antal VA-anläggningar att överlåta till privatperson eller förening.	Stort antal VA-anläggningar att överlåta till privatperson eller förening.	Måttligt antal VA-anläggningar att överlåta till privatperson eller förening.
VA-anläggning	Markant minskande antal VA-anläggningar för kollektivet att underhålla och drifta	Minskande antal VA-anläggningar för kollektivet att underhålla och drifta	Minskande antal VA-anläggningar för kollektivet att underhålla och drifta
VA-anläggning	Stort minskande tillgångsvärde VA-anläggningen	Minskande tillgångsvärde VA anläggningen	Oförändrat tillgångsvärde VA anläggnigen
Juridik	Stor risk för högre antal rättsprocesser	Stor risk för högre antal rättsprocesser.	Risk för rättsprocesser
VA taxa + prislista	Risk för minskande intäkter från VA-avgifter, vilket kan medföra oundvikliga taxehöjningar	Risk för minskande intäkter från VA-avgifter, vilket kan medföra oundvikliga taxehöjningar	Risk för minskande intäkter från VA-avgifter, vilket kan medföra oundvikliga taxehöjningar
VA taxa	Mycket färre VA-anläggningar att förnyelseplanera/underhålla	Färre VA-anläggningar att förnyelseplanera/underhålla	Färre antal VA-anläggningar att förnyelseplanera/underhålla utifrån pågående arbete. (som bedrivs utan fastställda verksamhetsområden)
Prislista för anslutna utanför versamhetsområde	Mycket stor risk för högre priser för anslutna utanför verksamhetsområden på grund av kostnader för administration, rättsprocesser, överlåtna va-ledningar och va-anläggningar. (Dessa kostnader kan finansieras via skattemedel).	Mycket stor risk för högre priser för anslutna utanför verksamhetsområden på grund av kostnader för administration, rättsprocesser, överlåtna va-ledningar och va-anläggningar. (Dessa kostnader kan finansieras via skattemedel).	Mycket stor risk för högre priser för anslutna utanför verksamhetsområden på grund av kostnader för administration, rättsprocesser, överlåtna va-ledningar och va-anläggningar. (Dessa kostnader kan finansieras via skattemedel).
Tidsresurser	Kräver mycket stora resurser för avtalsskrivning, informationsmöten, överlåtelseprocess mm.	Kräver stora resurser för avtalsskrivning, informationsmöten, överlåtelseprocess mm.	Kräver stora resurser för avtalsskrivning, informationsmöten, överlåtelseprocess mm.
Kommun	Stor risk för minskat förtroende för kommunen bland kommuninvånarna pga tidigare otydligt anslutningshantering.	Risk för minskat förtroende för kommunen bland kommuninvånarna pga tidigare otydligt anslutningshantering.	Risk för minskat förtroende för kommunen bland kommuninvånarna pga tidigare otydligt anslutningshantering.

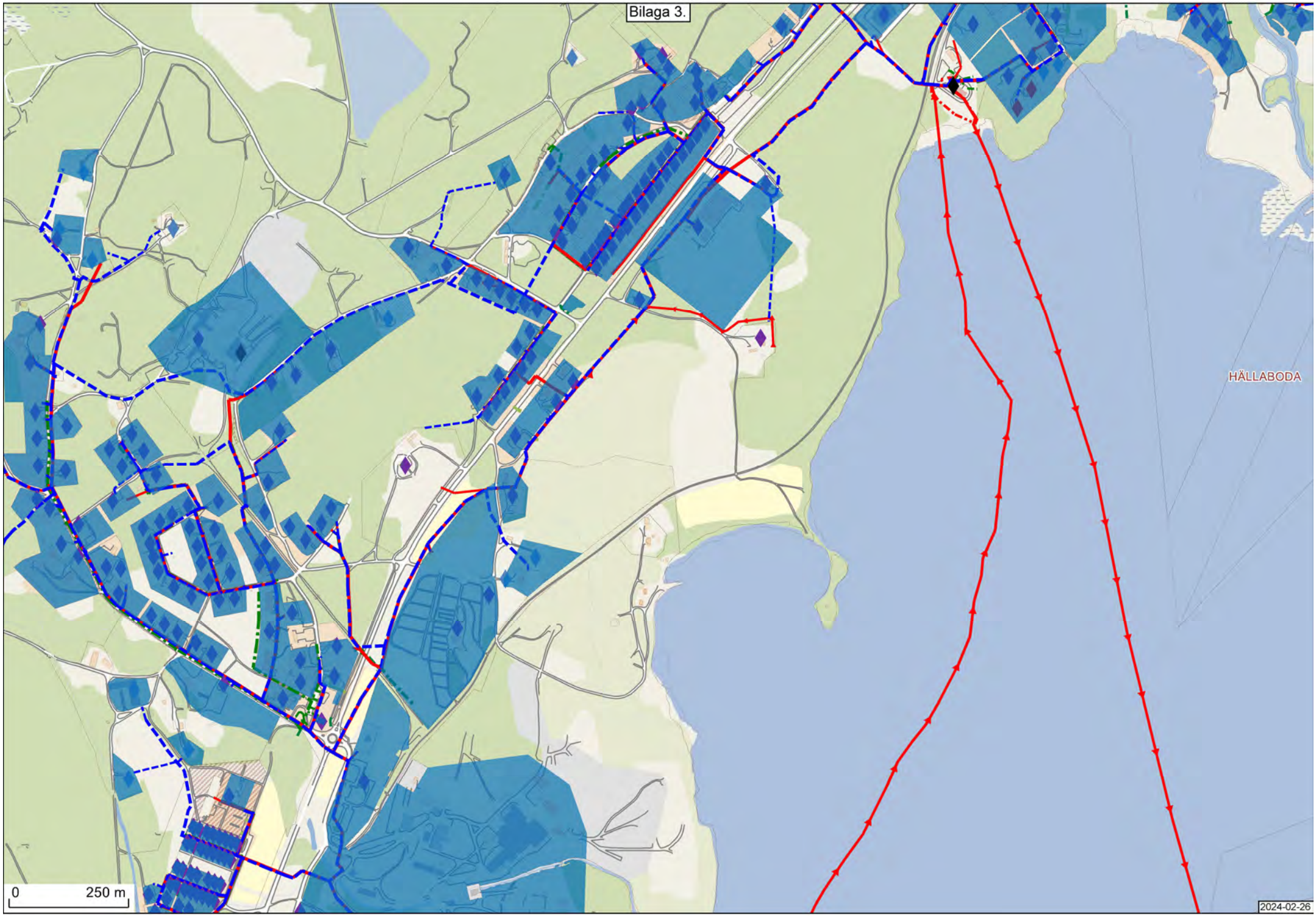
Antal avtalskunder för de olika förslagen

	Förslag 1	Förslag 2	Förslag 3
Lindesberg	282	221	174
Ljusnarsberg	122	68	35
Hällefors	79	44	31
Nora	138	101	77
Totalt	621	434	317

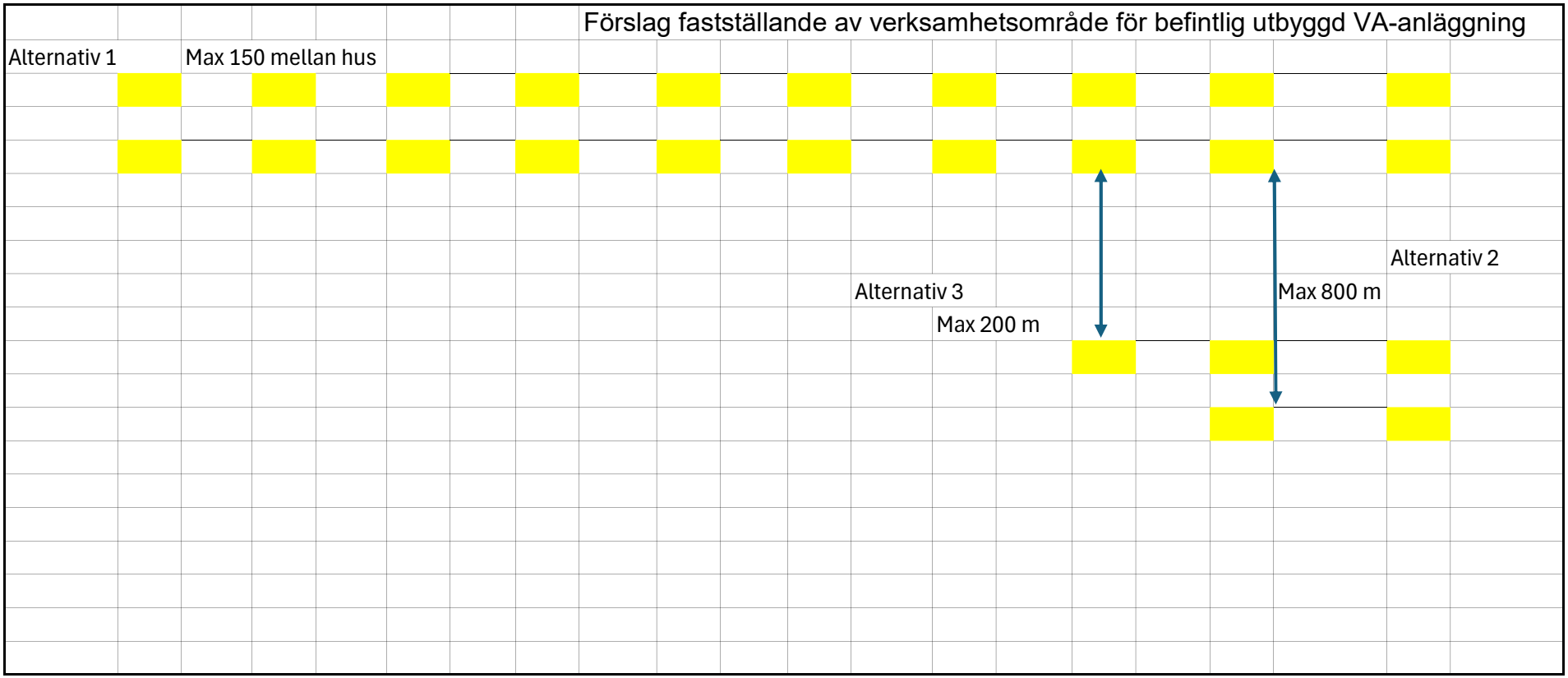
Bilaga 2.



Bilaga 3.



Förslag fastställande av verksamhetsområde för befintlig utbyggd VA-anläggning



Beslut om ny taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område, dnr KS 24/00144

Beslutsunderlag
Sammanträdesprotokoll bygg- och miljönämnden 2024-06-20 § 87 Taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område

Ärendet
Bygg- och miljönämnden har kommit in med ett förslag på en revidering av taxan för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område. Nuvarande timtaxa antogs att gälla från och med 2019-01-01 och har sedan dess indexuppräknats. I underlaget beskrivs att timtaxan idag inte motsvarar kostnaderna för den handläggning som genomförs. Kommunförvaltningen har inte bedömt ärendet på något annat sätt, utan föreslår att ny taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område antas och att den nya taxan gäller från och med 2025-01-01.

Miljömässig konsekvensanalys
I underlaget från bygg- och miljönämnden påpekas att den nuvarande taxan inte har gjort det möjligt att ha den bemanning som behövs för att genomföra all miljötillsyn som åligger bygg- och miljönämnden. Vidare skrivs exempelvis att miljöbalkens område har utökats med tillkommande regelverk och ytterligare arbetsuppgifter.

Ekonomisk konsekvensanalys
Förslaget innebär bland annat en höjning av timavgiften till 1230 kronor, från dagens 1070 kronor. Bygg- och miljönämnden bedömer att förslaget innebär att deras intäkter kommer att öka med 400 000 kronor.

Förvaltningens förslag till beslut
Anta ny taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område. Den nya taxan gäller från och med 2025-01-01.

Under allmänna utskottets behandling av ärendet informerar nämnd- och utredningssekreterare Malin Bergkvist om att ärendet kommer att föredras i kommunstyrelsen.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut under proposition och finner att allmänna utskottet bifaller förvaltningens förslag till beslut.

Allmänna utskottets förslag till kommunstyrelsen

Anta ny taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område. Den nya taxan gäller från och med 2025-01-01.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet föredrar miljöchef Hilkka Sievert utifrån en power-point.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på allmänna utskottets förslag till beslut under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller allmänna utskottets förslag till beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

Anta ny taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område. Den nya taxan gäller från och med 2025-01-01

§	Ärende
87	Bygg- och miljönämnden A-2024-20. Beslut om revidering av taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område

Dnr A-2024-20 :2

Beslut
Bygg- och miljönämnden föreslår att kommunfullmäktige i Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora beslutar att anta en ny Taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens områden. Taxan innebär bland annat en höjning av timavgiften till 1230 kronor. Taxan ska gälla från och med 2025-01-01.

Motivering till beslutet
Bygg- och miljönämndens nuvarande timtaxa inom miljöbalkens område antogs att gälla från och med den 1 januari 2019 och var då på 960 kronor. Genom indexuppräkning är taxan idag 1070 kronor. Timtaxan motsvarar idag inte kostnaderna för den handläggning som genomförs. Det har bland annat fått konsekvenserna att det inte har funnits utrymme för att ha den bemanning som skulle behövas för att genomföra all miljötillsyn som åligger bygg- och miljönämnden. Det har också lett till att arbetet ligger efter när det t ex gäller inventering av avlopp och undersökning och sanering av förorenade områden.

Miljöbalkens område har även utökats med tillkommande regelverk och ytterligare arbetsuppgifter.

Lagstöd
I miljöbalkens (1998:808) 27:e kapitels första paragraf ges möjlighet för kommunen att besluta om en taxa för sin myndighetsutövning i prövnings- och tillsynsärenden enligt miljöbalken. Beslut om taxa tas av kommunfullmäktige.

Förslag till beslut
Bygg- och miljönämnden föreslår att kommunfullmäktige i Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora beslutar att anta en ny Taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens områden. Taxan innebär bland annat en höjning av timavgiften till 1230 kronor. Taxan ska gälla från och med 2025-01-01.

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden kan besluta enligt liggande förslag och finner så beslutat.

Ärende
Enligt miljöbalken har kommunen ett prövnings- och tillsynsansvar över delar av miljöbalken med tillhörande förordningar, föreskrifter

och andra bestämmelser. I Lindesberg, Nora, Ljusnarsberg och Hällefors har bygg- och miljönämnden detta prövnings- och tillsynsansvar.

Förslaget till ny taxa bygger på ett underlag för uträkning av handläggningskostnad per timme för myndighetsområdet, som har tagits fram av SKR, Sveriges kommuner och regioner. Även förslag till taxebestämmelser har tagits fram av SKR. Taxebilagorna 1 och 2 har inte reviderats i detta skede.

Konsekvenser
Konsekvenserna av en taxehöjning är att bygg- och miljönämndens intäkter kommer att öka med drygt 400 000 kronor, vilket möjliggör för nämnden att bibehålla eller öka kompetens. De beräkningar som ligger till grund för den nya timtaxan utgår från de kostnader förvaltningen har för en genomsnittlig handläggare vid utförande av myndighetsarbete enligt en räknemodell från Sveriges Kommuner och Regioner.

Dagens timtaxa ligger lågt i förhållande andra kommuner och gemensamma nämnder i närområdet.

Bygg- och miljönämnden	**1070**
Örebro	1140
Sydnärke	1115
Hallsberg	1170
Kristinehamn	1270
Karlstad	1408
Kil	1305
Hagfors	1210
Hammarö	1424
Västerås	1300
Eda	1389
Filipstad	1226
Grums	1281

Efter uträkning enligt beräkningsmodellen skulle vår timtaxa i år ligga på 1189 kronor. Med indexuppräkning för 2025 blir avgiften 1236 kronor.

Meddelas för åtgärd:
Kommunfullmäktige i Hällefors kommun
Kommunfullmäktige i Lindesbergs kommun
Kommunfullmäktige i Ljusnarsbergs kommun
Kommunfullmäktige i Nora kommun

Beslutsunderlag:
Taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område
Taxebilaga 1
Taxebilaga 2
Beräkningsunderlag

Taxa för prövning och tillsyn inom miljöbalkens område

Inledande bestämmelser

1 §

Denna taxa gäller avgifter för **Hällefors, Lindesbergs, Ljusnarsbergs och Nora kommuns** kostnader för prövning, tillsyn, kontroll och annan offentlig verksamhet enligt miljöbalken, bestämmelser meddelade med stöd av miljöbalken eller EU-förordningar och bestämmelser som genomför EU-direktiv inom miljöbalkens tillämpningsområde eller marknadskontrollagstiftningen inom miljöbalkens tillämpningsområde. Detta innefattar bland annat naturvård och kulturvård, skydd av områden, miljöfarlig verksamhet, hälsoskydd, verksamheter som orsakar miljöskador, vattenverksamhet, skötsel av jordbruksmark, kemiska produkter, biotekniska organismer och varor, avfall och producentansvar.

Utöver vad som anges i denna taxa kan ersättning till kommunen utgå bland annat enligt 26 kap. 22 § andra stycket miljöbalken för undersökningskostnader och enligt 25 kap. 2 § miljöbalken för rättegångskostnader.

2 §

Avgift enligt denna taxa ska betalas för

1. Handläggning och andra åtgärder med anledning av ansökningar om tillstånd, dispens eller undantag.
2. Handläggning och andra åtgärder med anledning av anmälan av verksamhet eller åtgärd.
3. Handläggning och andra åtgärder vid tillsyn, kontroll och annan offentlig verksamhet.

3 §

Avgift enligt denna taxa tas inte ut för

1. Tillsyn som föranleds av klagomål som är obefogat, och inte kräver utredning.
2. Handläggning som föranleds av att beslut av nämnd enligt miljöbalken, bestämmelser meddelade med stöd av miljöbalken eller EU-bestämmelser inom miljöbalkens tillämpningsområde, överklagas.
3. Upprättande av ansökan och utförande av talan om utdömande av vite.

4 §

Beslut om avgift eller beslut om nedsättning eller efterskänkning av avgift enligt denna taxa fattas av Bygg- och miljönämnden.

5 §

Enligt 27 kap. 3 § miljöbalken är alla som är skyldiga att betala en avgift enligt denna taxa, eller ersättning enligt 26 kap. 22 § andra stycket miljöbalken, skyldiga att lämna de uppgifter som behövs för att avgiftens eller ersättningens storlek ska kunna bestämmas.

Delegation m.m.

6 §

Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla.

Bygg- och miljönämnden får för varje kalenderår (avgiftsår) därefter besluta att höja avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timtaxa) med den procentsats för PKV som är publicerad på Sveriges Kommuner och Regioners webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Bygg- och miljönämnden får även besluta om ändringar i taxebilagorna 1–2 med anledning av ändrade regler om prövningsnivåer eller ändrade verksamhetskoder, så länge ändringarna inte är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt.

Timavgift

7 §

Vid tillämpning av denna taxa är timtaxan **1 230 kr** per hel timme handläggningstid. Timavgiften i ett ärende beräknas genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan.

8 §

I de fall avgift tas ut i förhållande till faktiskt nedlagd handläggningstid avses med handläggningstid den sammanlagda tid som varje tjänsteperson vid kommunen har använt för handläggning och andra åtgärder i ärendet, såsom inläsning av ärendet, kontakter med parter, samråd med experter och myndigheter, inspektioner, revisioner, besiktningar, provtagningar och kontroller, beredning i övrigt av ärendet samt föredragning av ärendet.

9 §

Timavgift tas ut för varje nedlagd halv timme handläggningstid. Om den sammanlagda handläggningstiden understiger en halvtimme per år tas ingen timavgift ut. För inspektioner, mätningar och andra kontroller som utförs vardagar mellan 19:00 och 07:00 lördagar, söndagar, julafton, nyårsafton, påskafton, trettondagsafton, midsommarafton och helgdagar tas avgift ut med 1,5 gånger ordinarie timtaxan.

Avgifter för ansökningar om tillstånd, dispens eller undantag

10 §

Avgift för prövning av ansökningar om tillstånd, dispens eller undantag ska betalas antingen som fast avgift genom tillämpning av den avgiftsnivå som anges i taxebilaga 1 eller i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan eller enligt de grunder i övrigt som anges i taxebilaga 1.

Avgift för prövning ska betalas för varje avgiftsbelagt ärende som ansökningen avser.

11 §

Om det i ett beslut om tillstånd föreskrivs att en anordning inte får tas i bruk förrän den har besiktigats och godkänts av nämnden ingår kostnaden för en sådan besiktning i den fasta avgiften. Kan anordningen inte godkännas vid den besiktningen och besiktning därför måste ske vid ytterligare ett tillfälle, tas timavgift ut för den ytterligare handläggningstiden.

12 §

Avgift för prövning av ansökan om tillstånd, dispens eller undantag ska betalas av sökanden.

13 §

Avgift för prövning ska betalas även om ansökan avslås. Avgift tas inte ut för en ansökan som återkallas innan handläggning av ärendet har påbörjats.

14 §

I ärenden om ansökan om tillstånd till miljöfarlig verksamhet som prövas av kommunen är sökanden i förekommande fall även skyldig att ersätta kommunens kostnader enligt 19 kap. 4 och 5 §§ miljöbalken för sakkunniga som har tillkallats av kommunen och för kungörelser i ärendet. Sökanden är även

skyldig att ersätta kommunens kostnader för kungörelser i ärenden om tillstånd, dispens eller undantag enligt 7 kap. miljöbalken eller förordningen (1998:1252) om områdesskydd.

15 §

Utöver avgift för prövning av ansökan om tillstånd, dispens eller undantag, kan avgift komma att tas ut för annan handläggning avseende den verksamhet eller åtgärd som prövningen avser enligt vad som anges i denna taxa.

Avgifter för anmälningsärenden

16 §

Avgift för handläggning av anmälan av verksamhet eller åtgärd ska betalas i form av fast avgift genom att den handläggningstid som anges i taxebilaga 1 multipliceras med timtaxan eller i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan eller enligt de grunder i övrigt som anges taxebilaga 1. Avgift med anledning av anmälan ska betalas för varje avgiftsbelagt ärende som anmälan avser.

Avgift för handläggning av anmälan av anmälningspliktig ändring av verksamhet (anmälningspliktig ändring av A- eller B verksamhet respektive anmälningspliktig ändring av C-verksamhet eller avloppsanordning) ska betalas i form av timavgift.

Avgift tas inte ut för en anmälan som återkallas innan handläggning av ärendet har påbörjats.

17 §

Avgift för handläggning av anmälan ska betalas av den som driver eller avser att bedriva verksamheten eller vidta åtgärden.

I ärenden om anmälan av miljöfarlig verksamhet med beteckningen C i miljöprövningsförordningen är denne i förekommande fall även skyldig att ersätta kommunens kostnader för kungörelse i ärendet.

18 §

Utöver avgift med anledning av handläggning av anmälan, kan avgift komma att tas ut för annan handläggning avseende den verksamhet eller åtgärd som anmälan avser enligt vad som anges i denna taxa.

Avgift för återkommande och regelbunden tillsyn

19 §

För återkommande tillsyn över sådan miljöfarlig verksamhet som anges i taxebilaga 2 ska betalas en årlig tillsynsavgift som baseras på den tillsynstid som anges som tidsfaktor i taxebilaga 2. Den årliga tillsynsavgiften beräknas genom att tidsfaktorn multipliceras med timtaxan.

Om en anläggning eller annan inrättning omfattar flera miljöfarliga verksamheter enligt taxebilaga 2 ska full avgift betalas för den punkt som medför den högsta avgiften med tillägg av 25 procent av summan av de belopp som anges för de övriga verksamheterna.

20 §

För verksamheter som tillståndsprövats ska avgiften bestämmas med utgångspunkt ifrån vad som anges i tillståndsbeslutet i fråga om produktionsvolym eller liknande.

Avgifter i särskilda fall

Industriutsläppsverksamhet

21 §

För industriutsläppsverksamheter, det vill säga verksamheter som markeras med (-i) i miljöprövningsförordningen, ska utöver fast årlig avgift enligt taxebilaga 2 betalas ett årligt tillägg till den årliga tillsynsavgiften motsvarande 5 timmars handläggningstid multiplicerat med aktuell timtaxa. Tillägg tas endast ut för de industriutsläppsverksamheter där slutsatser om bästa tillgängliga teknik som anges i 2 kap. industriutsläppförordningen (2013:250) för verksamheten har offentliggjorts i Europeiska unionens officiella tidning. Avgiften tas ut året efter att slutsatserna offentliggjorts.

När verksamhetens årliga tillsynsavgift enligt bilaga 2 är lägre än tilläggsavgiften, ska tilläggsavgiften endast tas ut med ett belopp som motsvarar den årliga tillsynsavgiften.

I beslut om tilläggsavgift ska prövas om det föreligger skäl för nedsättning av avgiften enligt 34 §.

Extraordinär tillsynsavgift

22 §

För verksamheter som omfattas av fast årlig tillsynsavgift får nämnden i särskild ordning besluta om extraordinär tillsynsavgift. Sådan avgift tas ut för ett visst år om den faktiskt utförda tillsynen överskrider den tillsynstid som motsvaras av den fasta avgiften och denna tillsyn är föranledd av att verksamhetsutövaren

bryter mot villkor, inte följer föreläggande eller förbud eller om det skett en olycka eller större driftstörning som kan medföra risk för skada eller olägenhet av större betydelse för människors hälsa, miljön eller andra intressen som skyddas enligt miljöbalken.

Extraordinär tillsynstid beräknas som timavgift enligt 7–9 §§ och ska betalas i efterskott av den som är verksamhetsutövare vid tillsynens utförande.

Tillkommande avgift i särskilda fall

23 §

Timavgift enligt 7–9 §§ ska även betalas för kommunens arbete med anledning av

1. beslut om sådana villkor av mindre betydelse som prövningsmyndigheten med stöd av 22 kap. 25 § tredje stycket miljöbalken överlåtit till den kommunala tillsynsmyndigheten att besluta om, eller
2. tillsynsmyndighetens arbete med anledning av omprövning av tillstånd eller villkor enligt 24 kap. 5 § miljöbalken.

Allmänna bestämmelser om fasta avgifter och tilläggsavgifter

24 §

Fast årlig avgift omfattar kalenderår och ska betalas i förskott. Sådan avgift ska betalas från och med det kalenderår som följer efter att det att beslut om tillstånd till verksamhet meddelats eller anmälan skett eller – i de fall tillstånd eller anmälan inte krävts – verksamheten har påbörjats. För tillsyn som sker dessförinnan tas timavgift ut.

Fast årlig avgift ska betalas med helt avgiftsbelopp för varje påbörjat kalenderår som verksamheten bedrivs.

Tillägg för industriutsläppsverksamheter ska betalas tillsammans med den fasta årliga avgiften. Avgifter för extraordinär tillsyn eller tillkommande avgift i särskilda fall faktureras i efterskott.

25 §

Avgift för tillsyn betalas av den som bedriver eller avser att bedriva verksamheten eller vidta åtgärd som föranleder avgiften. Avgift för tillsyn över miljöskador enligt 10 kap. miljöbalken ska betalas av den som enligt 10 kap. miljöbalken är ansvarig för avhjälpande eller kostnader.

Avgift för tillsyn i övrigt

26 §

Avgift för tillsyn i övrigt, även för handläggning med anledning av underrättelser eller information, ska betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan eller enligt de grunder som i övrigt anges i taxebilaga 1.

27 §

Avgift för tillsyn betalas av den som bedriver eller avser att bedriva verksamheten, vidtar åtgärd eller i annat fall kan anses ha gett upphov till olägenheter som föranleder tillsynsåtgärden. Avgift för tillsyn över miljöskador enligt 10 kap. miljöbalken ska betalas av den som enligt det 10 kap. miljöbalken är ansvarig för avhjälpande eller kostnader.

Avgifter för kontroll och annan offentlig verksamhet

28 §

När kontrollförordningen (EU) 2017/625 är tillämplig ska avgift för offentlig kontroll som ursprungligen inte var planerad, och annan offentlig verksamhet som hänger samman med kontrollen, betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden för kontrollen multipliceras med timtaxan. Sådan avgift tas bara ut om kontrollen blivit nödvändig efter det att bristande efterlevnad upptäckts under en offentlig kontroll och utförs för att bedöma omfattningen och konsekvenserna av denna bristande efterlevnad eller för att verifiera att korrigerande åtgärder har vidtagits.

29 §

För kommunens handläggning inom miljöbalkens tillämpningsområde som avser marknadskontroll enligt Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2019/1020 ska avgift betalas i form av timavgift genom att den faktiskt nedlagda handläggningstiden i ärendet multipliceras med timtaxan eller enligt de grunder som i övrigt anges i taxebilaga 1.

Gemensamma bestämmelser

Nedsättning av avgift

30 §

Om det finns särskilda skäl med hänsyn till verksamhetens art, omfattning, tillsynsbehov, nedlagd handläggningstid och övriga omständigheter, får avgift enligt denna taxa i ett enskilt fall sättas ner eller efterskänkas.

Avgiftens erläggande

31 §

Betalning av avgift enligt denna taxa ska ske till Bygg- och miljönämnden, Lindesbergs kommun. Betalning ska ske inom tid som anges i beslutet om avgift eller i räkning.

Verkställighetsfrågor och överklagande

32 §

Av 1 kap. 2 § och 9 kap. 4 § förordningen (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken framgår att kommunal nämnds beslut om avgift får verkställas enligt utsökningsbalken.

33 §

Av 1 kap. 2 § och 9 kap. 5 § förordningen (1998:940) om avgifter för prövning och tillsyn enligt miljöbalken framgår att kommunal nämnd får förordna att dess beslut om avgift ska gälla omedelbart, även om det överklagas.

34 §

Enligt 19 kap. 1 § miljöbalken överklagas kommunal nämnds beslut om avgift till länsstyrelsen. Beslut om avgift för marknadskontroll överklagas dock till allmän förvaltningsdomstol.

Denna taxa träder i kraft den **2025-01-01**. Äldre taxor tillämpas på ärenden som rör ansökningar om tillstånd, dispens eller undantag eller anmälningar som kommit in till kommunen före denna dag.

Avgifter för prövning av ansökan, handläggning av anmälan samt övrig tillsyn

I bilagan anges den tid i timmar som respektive ärende debiteras som fast avgift. Den fasta avgiften multipliceras med timtaxan för aktuellt år. För vissa typer av ärenden och för tillsyn i övrigt debiteras handläggningen per timme. Timtaxan anges i § 6 i taxan.

ALLMÄNNA HÄNSYNSREGLER M.M. ENL. 2 KAP. MILJÖBALKEN	AVGIFT
Tillsyn i övrigt	
Tillsyn över att miljöbalkens hänsynsregler (2 kap. 2-5 §§) efterlevs	Timavgift i de fall tillsynen inte ingår i den årliga tillsyns-avgiften enligt taxebilaga 2
SKYDD AV OMRÅDEN ENL. 7 KAP MILJÖBALKEN	
Prövning	
Prövning av ansökan om tillstånd till verksamhet eller åtgärd som inte får utföras utan tillstånd enligt föreskrifter för natur- och kulturreservat eller vattenskyddsområde	timavgift
Prövning av ansökan om dispens eller undantag från föreskrifter för natur- och kulturreservat, naturminne, djur- och växtskyddsområde eller vattenskyddsområde	timavgift
Anmälan	
Handläggning av anmälan om en verksamhet eller åtgärd inom natur- och kulturreservat eller vattenskyddsområde som kräver anmälan enligt föreskrifter för natur- och kulturreservat eller vattenskyddsområde	timavgift
Tillsyn	
Tillsyn i övrigt som gäller skydd av områden, djur- och växtarter, naturmiljön i övrigt, vilthägn eller allemansrätten	timavgift
MILJÖFARLIG VERKSAMHET ENL. 9 KAP MILJÖBALKEN	
Prövning	
Prövning av ansökan om inrättande av avloppsanordning eller anslutning av vattentoalett enligt 13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd avseende:	
1. Inrättande av vattentoalett med sluten tank	3 h
2. Inrättande av vattentoalett med avloppsutsläpp till mark eller vatten för 1-15 personekvivalenter	6 h

3. Inrättande av vattentoalett med sluten tank och anmälan om inrättande av avloppsanordning för BDT till samma byggnad vid samma tillfälle.	6 h
4. Anslutning av vattentoalett till befintlig avloppsanordning	3 h
5. Inrättande av gemensam avloppsanordning med vattentoalett för 16-200 personekvivalenter	8-16 h
Prövning av ansökan enligt 17 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd att inrätta värmepumpsanläggning för utvinning av värme ur mark, ytvatten eller grundvatten enligt vad kommunen föreskrivit	2
Anmälan	
Handläggning av anmälan avseende:	
1. Inrättande av avloppsanordning utan vattentoalett enligt 13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd för 1-15 personekvivalenter	4 h
2. Ändring av avloppsanordning enligt 14 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	timavgift
3. Inrättande av gemensam avloppsanordning utan vattentoalett för 16-200 personekvivalenter enligt 13 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	8-16 h
Handläggning av anmälan avseende inrättande av värmepumpsanläggning för utvinning av värme ur mark, ytvatten eller grundvatten enligt 17 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet	1 h
Tillsyn	
Återkommande tillsyn över miljöfarlig verksamhet enligt förteckning i taxebilaga 2.	Årlig tillsynsavgift enligt taxebilaga 2
Tillsyn över miljöfarlig verksamhet i övrigt	timavgift
HÄLSOSKYDD ENL. 9 KAP MILJÖBALKEN	
Prövning	
Prövning av ansökan om att hålla vissa djur inom område med detaljplan eller områdesbestämmelser enligt vad kommunen föreskrivit med stöd av 39 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet	2
Annan prövning av frågor om tillståndsdispenser enligt lokala föreskrifter för människors hälsa	timavgift
Anmälan	
Handläggning av anmälan om spridning av naturligt gödsel, slam och annan orenlighet inom område med detaljplan eller intill sådant område enligt vad kommunen föreskrivit med stöd av 40 och 42 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	1 h
Handläggning av anmälan om att anlägga gödselstad eller annan upplagsplats för djurspillning enligt 37 och 42 §§ förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	1 h/upplagsplats
Handläggning av anmälan enligt 38 § förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd om att driva eller arrangera	
1. Verksamhet där allmänheten yrkesmässigt erbjuds hygienisk behandling som innebär risk för blodsmitta genom användning av skalpeller, akupunkturnålar, piercningsverktyg eller andra liknande skärande eller stickande verktyg	

Nivå 1, påtaglig hälsorisk: tatuering, piercing, skönhetsbehandling som innebär kirurgiska ingrepp som görs i estetiskt syfte och injektioner som ges is samma syfte	4 h
Nivå 2, måttlig hälsorisk: fotvård och akupunktur	2 h
2. Bassängbad som är upplåtna åt allmänheten eller som annars används av många människor	
1-2 bassänger	3 h
Över 3 bassänger	4 h
3. Skol- och fritidsverksamhet	
Skola med mer än 400 elever	5 h
Skola med mer än 100 och mindre än 400 elever	4 h
Skola med högst 100 elever	3 h
Förskola, öppen förskola, fritidshem, öppen fritidsverksamhet eller förskoleklass med fler än 6 avdelningar	5
Förskola, öppen förskola, fritidshem, öppen fritidsverksamhet eller förskoleklass med 3-6 avdelningar	4
Förskola, öppen förskola, fritidshem, öppen fritidsverksamhet eller förskoleklass med 1-2 avdelningar	3
Tillsyn	
Tillsyn över verksamhet som berörs av föreskrifter som meddelats enligt 40 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd:	timavgift
Tillsyn i övrigt av hälsoskydd	timavgift
MILJÖSKADOR ENLIGT 10 KAP. MILJÖBALKEN	
Prövning	
Prövning enligt 10 kap. 14 § miljöbalken om de åtgärder som en verksamhetsutövare har redogjort för enligt 10 kap. 12 eller 13 §§ miljöbalken är lämpliga och tillräckliga.	timavgift
Anmälan	
Handläggning enligt 10 kap. 11 - 13 §§ miljöbalken med anledning av underrättelse från verksamhetsutövare.	timavgift
Handläggning av anmälan om avhjälpandeåtgärd med anledning av en föroreningsskada i ett mark- eller vattenområde, grundvatten eller byggnad eller en anläggning enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd	timavgift
Handläggning enligt 10 kap 14 § miljöbalken med anledning av underrättelse från verksamhetsutövare om överhängande fara för allvarlig miljöskada eller att allvarlig miljöskada uppstår	timavgift
Tillsyn	
Tillsyn i övrigt av mark- och vattenområden, grundvatten, byggnader och anläggningar samt allvarliga miljöskador enligt 10 kap. miljöbalken	timavgift
VATTENVERKSAMHET ENLIGT 11 KAP. MILJÖBALKEN	

Tillsyn	
Handläggning och tillsyn i övrigt av vattenverksamhet	timavgift
JORDBRUK OCH ANNAN VERKSAMHET ENLIGT 12 KAP. MILJÖBALKEN	
Anmälan	
Handläggning av anmälan för samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken	timavgift
Tillsyn	
Tillsyn i övrigt av jordbruk och annan verksamhet	timavgift
KEMISKA PRODUKTER ENLIGT 14 KAP. MILJÖBALKEN	
Prövning	
Prövning av ansökan enligt 6 kap 1 § Naturvårdsverkets föreskrifter (NFS 2015:2) om spridning av kemiska bekämpningsmedel	timavgift
Prövning av ansökan enligt 2 kap 40 § förordning (2014:425) om bekämpningsmedel	timavgift
Anmälan	
Handläggning av anmälan enligt 2 kap 41 § förordning (2014:425) om bekämpningsmedel	timavgift
Tillsyn	
Tillsyn i övrigt av kemiska produkter	timavgift
AVFALL OCH PRODUCENTANSVAR ENLIGT 15 KAP. MILJÖBALKEN	
Prövning	
Prövning av ansökan om dispens/tillstånd att själv återvinna och bortskaffa avfall på fastigheten enligt 15 kap. 18 § tredje och fjärde styckena miljöbalken	2 h
Prövning av ansökan om dispens från kommunens föreskrifter om avfallshantering	2 h
Anmälan	
Handläggning av anmälan från fastighetsägare om att på fastigheten kompostera eller på annat sätt återvinna eller bortskaffa annat hushållsavfall än trädgårdsavfall enligt 45 § avfallsförordningen (2011:927)	timavgift
Handläggning av anmälan enligt kommunens föreskrifter om avfallshantering	Timavgift
Tillsyn	
Tillsyn i övrigt av avfallshantering och producentansvar	Timavgift

Underlag för att beräkna handläggningskostnad per timme
för kommunala taxor avseende Miljöbalken samt Plan- och bygglagen
Version 1.0

1. Generella uppgifter

Kommun/förbund	
Myndighetsområde	Miljöbalken
Gällande år	2024
Uppdaterad (datum)	2024-04-12
Upprättad av	

Övriga kommentarer

[Plats för kommunlogo]

2. Översikt

Arbetsgång, klicka nedan

Beskrivning, läs detta först

1. Här börjar du för att beräkna handläggningskostnaden per timme. I första fliken anger du kommunnamn, aktuellt år och vilket myndighetsområde uträkningen avser. Mallen är tänkt att användas för plan- och bygglagens samt miljöbalkens område.

Resultat

2. I denna flik räknar du fram ett antal parametrar som handlar om årsarbetstid och hur den genomsnittliga arbetstiden fördelas på årsbasis (timmar).

Genomsnittlig handläggningstid per handläggare
773

3. I denna flik räknar du fram den genomsnittliga lönen/år för en heltidsanställd handläggare samt anger antalet årsarbetskrafter inom myndigheten

Genomsnittlig lönekostnad per år och handläggare
696 000
Myndighetsområdets antal årsarbetskrafter
13,40

4. I denna flik räknar du fram ett antal parametrar som handlar om gemensamma kostnader för förvaltningen och specifika kostnader för myndighetsområdet (kronor).

Gemensamma kostnader per handläggare
222 389
Myndighetsspecifika kostnader per handläggare
0

5. I denna flik får du sammanställningen av handläggningskostnaden per timme, för aktuellt myndighetsområde. Här kan du också räkna ut handläggningskostnaden per timme med SKL:s prisindex för kommunal verksamhet (PKV).

Total kostnad per handläggare
918 389
Handläggningskostnad per timme
1 189

3. Genomsnittlig tid

Uträkning av genomsnittlig årsarbetstid och handläggningstid

I det här bladet tar du fram den genomsnittliga tidsanvändningen per handläggare och år. De förs sedan över till nästa steg och används för att slutligen kunna beräkna handläggningskostnaden per timme.

Årsarbetstid	
Genomsnittlig årsarbetstid per handläggare (timmar) exklusive frånvaro (2 000 tim enl SKL schablon)	2 000

Frånvaro

Här anger du genomsnittlig frånvaro per handläggare (tim/år), uppgifterna hämtar du från personal-/lönekontoret.

Semester	280
Sjukdom	175
Övrig frånvaro	
Summa genomsnittlig frånvaro (timmar/år)	**455**

Faktiskt arbetad tid (timmar)	**1 545**
(genomsnittlig årsarbetstid / handläggare minus frånvaro)	

Handläggningstid

Här beräknar vi hur stor del av faktiskt arbetad tid som en heltidsanställd handläggare i genomsnitt lägger per år på handläggning. SKL schablon är 60% men man kan fylla i annan % alternativt ange antal timmar/år och handläggare i genomsnitt.

Alternativ 1. ange handläggningstid i % av faktiskt arbetad tid

Genomsnittlig handläggningstid (60% enl SKL schablon)	50,0%

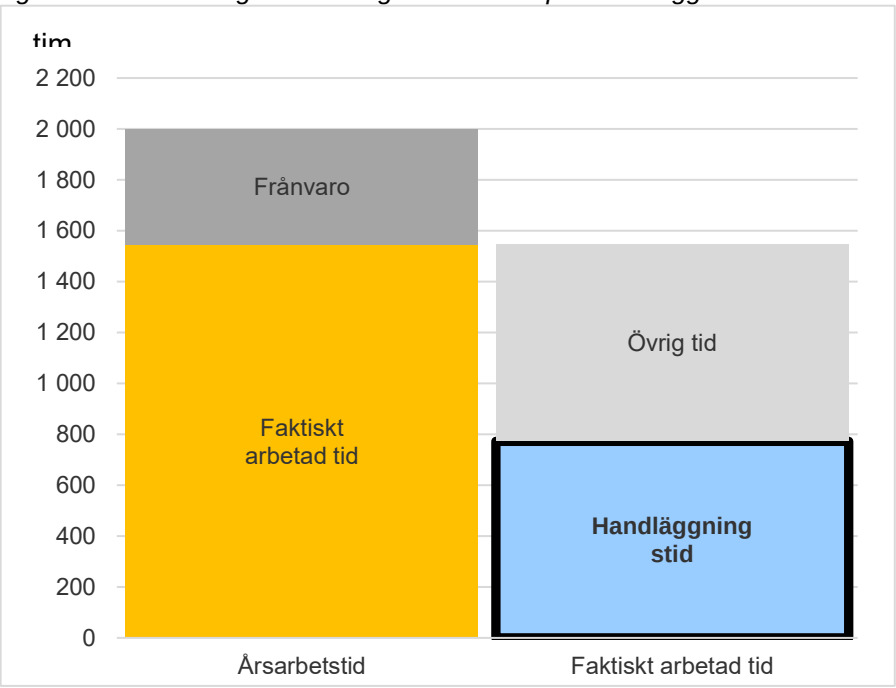
Alternativ 2. ange antal timmar/år och handläggare i genomsnitt

Genomsnittlig handlägningstid (tim/pers och år för heltidsanställd handläggare)	

Detta är den genomsnittliga handläggningstiden per handläggare och år som förs över till nästa steg (avser heltidsanställd handläggare)	
Genomsnittlig handläggningstid tim/handläggare enligt ovan	**773**

Åter till översikten

Figuren nedan visar genomsnittlig årsarbetstid per handläggare.



, Miljöbalken, 2024

4. Lönekostnad och årsarbetskraft

I det här bladet beräknas den genomsnittliga lönen/år för en heltidsanställd handläggare

Lönekostnad Handläggare *Här anger du de personer som i någon omfattning arbetar med handläggning inom myndighetsområdet. Alternativt anger beräknad genomsnittlig årslön på en rad*	Total lönekostnad per per handläggare och år ink PO (kr)
	696 000

5. Gemensamma kostnader

Här beräknas förvaltningens gemensamma kostnader. Gemensamma kostnader finns ofta uppräknade i förvaltningens budget. Vissa av förvaltningens gemensamma kostnader hanteras på central nivå i kommunen. Förvaltningens andel av dessa kostnader bör tas med i beräkningen, även om de inte belastar den egna budgeten. Om det inte går att få fram kostnaderna, kan de uppskattas. Hör med ekonomiavdelningen eller motsvarande för att ta fram de tre första posterna, från den centrala budgeten. Nedanstående poster är exempel. Fyll i eller ta bort utifrån vad som är aktuellt för myndighetsområdet i fråga.

Gemensam kostnad	Belopp (kr)	Kommentar
Förvaltningens andel av "Fördelade kostnader" enligt SCB:s räkenskapssammandrag (RS)	2 262 000	*Hör med din ekonomiavdelning eller motsvarande för dessa kostnader. Här anger du förvaltningens andel av kommunens gemensamma funktioner, tjänster och lokaler. Det avser overheadkostnader för kommungemensam verksamhet som inte kan väljas bort, t.ex. kommunledning och central administration (telefon, data, IT), juridik, arkiv, telefonväxel etc.*
Förvaltningens andel av "Kalkylerade kapitalkostnader" enligt SCB:s räkenskapssammandrag (RS)		*Hör med din ekonomiavdelning eller motsvarande för dessa kostnader. Om ni har lokaler och inventarier som gemensamma nyttigheter, och inte har internhyror, ska ni fylla i denna ruta. Kalkylerade kostnader avser intern ränta och avskrivningar på byggnader och inventarier i byggnader.*
Förvaltningens andel av kostnader för KS- och KF-verksamhet		*Hör med din ekonomiavdelning eller motsvarande för dessa kostnader.*
Arbetsledning och administration för förvaltningen		*Här anger du chefens lönekostnad till den del som är arbetsledning samt administratörers lönekostnad, t.ex. förvaltningens assistenter och nämndsekreterare.*
Lokalhyror för förvaltningen	764 000	*Anges endast om förvaltningen budgeterar/faktureras för detta.*
Fastighetskostnader och fastighetsentreprenader	106 000	*Städ- och renhållningstjänster etc om förvaltningen budgeterar/faktureras för detta.*
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	16 000	*Datorer som inte köpts in centralt, böcker, tidningar, elektronisk media, prenumerationer, laboratoriematerial, arbetskläder, skyddsmaterial etc. som förvaltningen budgeterar/faktureras för.*
Kontorsmaterial	14 000	*Trycksaker, IT-material, kontorsmaterial som förvaltningen budgeterar/faktureras för.*
Tele-, IT-kommunikation och postbefordran	93 000	*Porto, telefoni, IT- och datakommunikation som förvaltningen budgeterar/faktureras för.*
Egna verksamhetssystem		*Det som förvaltningen budgeterar/faktureras för.*
Kostnader för transportmedel	137 000	*Drivmedel, fordonsskatt, leasing/hyra av bilar, trängselskatt, övriga kostnader för transportmedel som förvaltningen budgetar/faktureras för.*
Utbildning	100 000	*Avgifter för kurser etc.*
Tillfälligt inhyrd personal	47 000	*Från bemanningsföretag etc.*
Företagshälsovård	64 000	
Medlemsavgifter	54 000	
Licens	346 000	
Summa (kronor):	**4 003 000**	

Summa förvaltningens kostnader	4 003 000	*Summering av förvaltningens kostnader*
Ange totalt antal årsarbetskrafter på förvaltningen	18	*Antal handläggare på förvaltningen*
Förvaltningens gemensamma kostnad per handläggare och	**222 389**	*Beräkning av gemensam kostnad per handläggare*

Åter till översikten

6. Resultat handläggningskostnad per timme

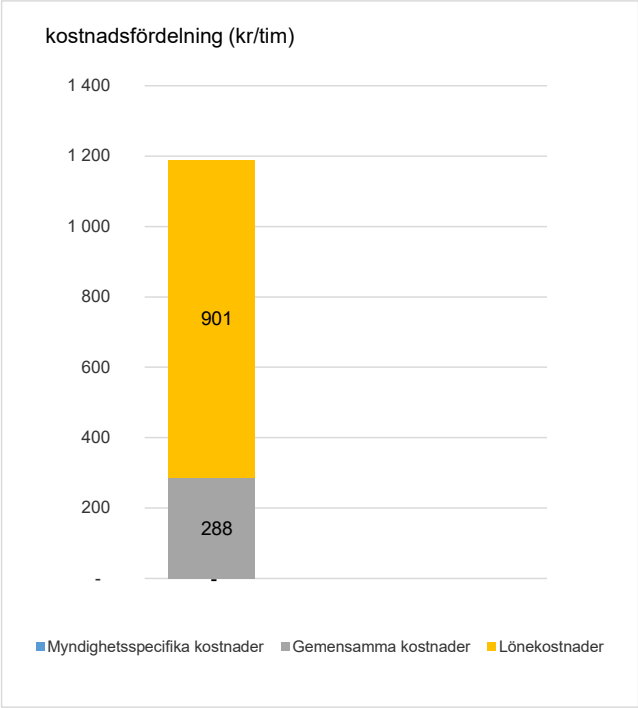
Genomsnittlig årslön per handläggare inkl po-tillägg	696 000 kr	*Från fliken"Lönekostnad och årsarbetskraft"*
Gemensam kostnad per handläggare (OH)	222 389 kr	*Från fliken "Gemensamma kostnader"*
Myndighetsspecifik kostnad handläggare		*Från fliken "Gemensamma kostnader"*
Summa kostnader per handläggare	**918 389 kr**	
Handläggningstid (tim)	773 tim	*Från fliken "Genomsnittlig tid"*
Kostnader:	918 389 kr	= 1 189 kr/tim
Handläggningstimmar:	773 tim	

Resultatet av modellen ger följande handläggningskostnad

Handläggningskostnad per timme **1 189 kr**

Indexuppräkning

Indexuppräkning år	2024	2025	2026	2027
Indexuppräkning %		4,00%		
Index (kronor)	0 kr	48 kr	0 kr	0 kr
Indexuppräknad handläggningskostnad per timme	1 189 kr	1 236 kr	1 236 kr	1 236 kr



Myndighetsområdets specifika kostnader

Specifikation av de kostnader som enbart ska belasta det aktuella myndighetsområdet. Hit räknas t.ex. andelen av nämndens totala budget som avser myndighetsområdet i fråga, eller exempelvis kostsam utrustning som bara är till för det specifika myndighetsområdet. Nedanstående är exempel.

Myndighetsområdets specifika kostnader	Belopp (kr)
Nämndens kostnad	
Provtagning	
Mätutrustning	
Myndighetsspecifika licenser och programvaror	
Summa (kronor):	**0**

Summa myndighetsområdets specifika kostnader		*Summering av myndighetsområdets specifika kostnader*
Antal årsarbetskrafter inom myndighetsområdet	13,40	*Från bladet "Lönekostnad och årsarbetskraft"*
Myndighetsområdets specifika kostnader per handläggare		*Beräkning (Myndighetsområdets specifika kostnader fördelat per handläggare)*

Antal årsarbetskrafter inom myndighetsområdet	13,40	*Från bladet "Lönekostnad och årsarbetskraft"*
Myndighetsområdets del av förvaltningens gemensamma kostnader	2 980 011	*Beräkning (kostnad per handläggare multiplicerat med myndighetsområdets antal årsarbetskrafter)*
Summa myndighetsområdets specifika kostnader		*Summering av myndighetsområdets specifika kostnader*
Summa gemensamma och myndighetspecifika kostnader	2 980 011	
Summa (kronor per handläggare):	222 389	

Detta är myndighetsområdets kostnader som överförs till nästa steg	→
Myndighetsområdets del av förvaltningens gemensamma kostnader per handläggare	**222 389**
Myndighetsområdets specifika kostnader per handläggare	**0**

Beslut om ny taxa för bygglov, dnr KS 24/00145

Beslutsunderlag

Sammanträdesprotokoll bygg- och miljönämnden 2024-06-20 § 88
Taxa för bygglov
Underlag för att beräkna handläggningskostnad per timme för kommunala taxor avseende miljöbalken samt plan- och bygglagen.

Ärendet

Bygg- och miljönämnden har kommit in med ett förslag på ny taxa för bygglov. I underlaget beskrivs att timtaxan idag inte motsvarar kostnaderna för den handläggning som genomförs. Vidare skriver de att tidsåtgången för handläggning ökat i takt med att boverket skriver om sina föreskrifter och kraven i plan- och bygglagen blir mer omfattande.

Kommunförvaltningen har inte bedömt ärendet på något annat sätt, utan föreslår att ny taxa för bygglov antas och att den nya taxan gäller från och med 2025-01-0.

Ekonomisk konsekvensanalys

Bygg- och miljönämnden föreslår att den nya timtaxan i taxa för bygglov blir 1230 kronor, vilket innebär att intäkterna ökar. I dag finns ett underskott inom bygglov och om taxan inte revideras riskerar verksamheten att inte ha kostnadstäckning för de tjänster som tillhandahålls.

Förvaltningens förslag till beslut

Anta ny taxa för bygglov.

Den nya taxan gäller från och med 2025-01-01.

Under allmänna utskottets behandling av ärendet informerar nämnd- och utredningssekreterare Malin Bergkvist om att ärendet kommer att föredras i kommunstyrelsen.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut under proposition och finner att allmänna utskottet bifaller förvaltningens förslag till beslut.

Allmänna utskottets förslag till kommunstyrelsen

Anta ny taxa för bygglov.

Den nya taxan gäller från och med 2025-01-01.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet föredrar miljöchef Hilkka Sievert utifrån en power-point.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på allmänna utskottets förslag till beslut under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller allmänna utskottets förslag till beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

Anta ny taxa för bygglov.

Den nya taxan gäller från och med 2025-01-01.

§	Ärende
88	Bygg- och miljönämnden A-2024-21 Beslut om revidering av taxa för bygglov

Dnr A-2024-21 :2

Beslut
Bygg- och miljönämnden föreslår att kommunfullmäktige i Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora beslutar att anta ny taxa för kommunens avgifter för bygglov enligt bilaga 1. Taxan innebär bland annat en höjning av timavgiften till 1230 kronor. Taxan ska gälla från och med 2025-01-01.

Motivering till beslutet
Bygg- och miljönämndens nuvarande timtaxa inom miljöbalkens och plan- och bygglagens område antogs att gälla från och med den 1 januari 2019 och var då på 960 kronor. Genom indexuppräkning är taxan idag 1070 kronor. Timtaxan motsvarar idag inte kostnaderna för den handläggning som genomförs.

I takt med att boverket skriver om sina föreskrifter och i takt med att plan- och bygglagen blir mer omfattande gällande bland annat krav på innehåll i kontrollplaner och riskbedömningar, så ökar även tidsåtgången för handläggningen av ärenden.

Lagstöd
Stöd för att ta ut avgifter finns i 12 kap 8–9 §§ plan- och bygglagen (2010:900).

Förslag till beslut
Bygg- och miljönämnden föreslår att kommunfullmäktige i Hällefors, Lindesberg, Ljusnarsberg och Nora beslutar att anta ny taxa för kommunens avgifter för bygglov. Taxan innebär bland annat en höjning av timavgiften till 1230 kronor. Taxan ska gälla från och med 2025-01-01.

Ledamöternas förslag till beslut
Gunnar Jaxell (M) yrkar på följande tilläggsförslag:

- I förslag till beslut lägga till följande: Anta ny taxa för kommunens avgifter för bygglov *enligt bilaga 1.*

Bo Henrik (LPO) och Peter Johansson (M) yrkar bifall till Gunnar Jaxell tilläggsyrkande.

Beslutsgång
Ordförande frågar om nämnden kan besluta enligt liggande förslag med Gunnar Jaxells tilläggsyrkande och finner så beslutat.

Ärende
En ny beräkning av handläggningskostnaden per timme har gjorts i en beräkningsmodell framtagen av SKR, Sveriges kommuner och regioner. Taxan för 2024 är 1070 kronor per timme. Utifrån beräkningsmodellen är förslaget till ny timtaxa 1230 kronor per timme.

En ny beräkning av tidsåtgången för handläggning av varje ärendetyp har gjorts. Beräkningen visar att tidsåtgången ökat med anledning av förändringar i lagstiftningen.

Ärendets tidigare behandling
Samhällsbyggnadsnämnden Bergslagen beslutade 2021-08-27 att föreslå kommunfullmäktige i respektive samverkande kommun att anta den nya taxan för bygglov och strandskyddsdispens. Taxan för bygglov och strandskydd började tillämpas i ärenden inkomna från och med 2021-01-01.

Konsekvenser
Om den föreslagna taxan antas medför det att Bygg- och miljönämndens intäkter ökar. Det gör att kompetensen kan behållas, handläggningstiderna hålls på en god nivå och nämndens ekonomi kan komma i balans. Idag finns ett underskott inom bygglov med anledning av en minskad byggtakt i kombination med ökade kostnader.

Om taxan inte revideras riskerar verksamheten att inte ha kostnadstäckning för de tjänster som tillhandahålls. I praktiken innebär det att samtliga skattebetalare hjälper till med en form av subventionering av kostnaderna för bygglov.

Ökning av taxan innebär ökade kostnader för de som söker bygglov. De flesta privatpersoner söker bygglov vid få tillfällen under sitt liv. Kostnaden för bygglov är också en liten del av den totala kostanden för en byggnation.

Nuvarande taxa ligger på en lägre nivå i förhållande till andra kommuner i närområdet. Observera att avgiften för Örebro, Kumla och Arboga i tabellen avser år 2024 och troligen kommer att indexjusteras inför 2025.

Jämförelse med närliggande kommuner, avgift i kronor

Nuvarande taxa	Örebro	Kumla	Arboga	Förslag ny taxa 2025
Nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus (planenligt)				
28 890	35 000	29 000	33 800	35 670
Nybyggnad av fritidshus med högst två bostäder				
25 680	30 000	25 000	28 600	31 980
Installation av eldstad och rökkanal (med tekniskt samråd)				
8 025	9 375	9 500	13 000	11 685

Barnkonventionen
Enligt artikel 3 ska barnets bästa ska komma i främsta rummet vid alla beslut som rör barn. En genomarbetad taxa som synliggör de olika momenten i handläggningen av bygglov mm är en viktig del i arbetet med att säkerställa en god bebyggd miljö.

Meddelas för åtgärd:
Hällefors kommun
Nora kommun
Lindesbergs kommun
Ljusnarsbergs kommun

Beslutsunderlag:
Taxa för bygglov – bilaga 1.
Underlag för beräkning av handläggningskostnad per timme

Samhällsbyggnads förvaltningen

Hällefors - Lindesberg - Ljusnarsberg - Nora

Taxa för bygglov

Bygg- och miljönämnden

Antagen av respektive kommunfullmäktige

Hällefors:	xxxx-xx-xx
Lindesberg:	xxxx-xx-xx
Ljusnarsberg:	xxxx-xx-xx
Nora:	xxxx-xx-xx

Gäller från och med 2025-01-01

Inledande bestämmelser

Denna taxa med avgifter för handläggning, prövning m.m. enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL är beslutad med stöd av 12 kap. 8, 9 samt 10 §§ PBL. Taxan tillämpas för Bygg- och miljönämndens handläggning av ärenden etc. enligt PBL i den utsträckning som närmare föreskrivs i det nedanstående. Nedan angivna bestämmelser ingår tillsammans med taxetabeller A1-A20 och tidsuppskattningar A1-A20 i kommunens beslut att anta taxan.

Avgift enligt tabell

Avgiften för handläggningen av en ansökan avseende en viss ärendetyp framgår av taxetabell A1 - 20. Med ärendetyp avses typ av besked, beslut och handläggning.

Handläggningskostnad per timme

Handläggningskostnaden per timme är 1230 kronor.

Tillämplig taxa

Avgiften tas ut enligt den taxa som gäller när ärendet inkommer. Om ett ärende påbörjats men inte avslutats före antagandet av denna taxa, har byggnadsnämnden rätt att tillämpa den nya taxan i ärendet om det innebär en lägre avgift för den sökande.

Nedsättning av avgift vid tidigare beviljat, gällande lov

För en ansökan gällande en åtgärd som innebär en förändring av motsvarande underlag tillhörande ett tidigare beviljat, gällande lov, kan byggnadsnämnden om det är motiverat med avseende på arbetsinsatsen, reducera avgiften med 25%, 50% eller 75%.

Tidsbegränsade bygglov och bygglov för ändamål av säsongskaraktär

Vid ansökan om ett tidsbegränsat bygglov eller om ett bygglov för ändamål av säsongskaraktär tas samma avgift ut som för ett permanent bygglov för motsvarande åtgärd.

Timdebitering

För ärendetyper där en genomsnittlig kostnad inte är möjlig att bestämma, anges ”Timdebitering” i tillämplig taxetabell. Avgiften beräknas i detta fall genom att tillämplig handläggningskostnad per timme multipliceras med kommunens nedlagda tid för handläggning av ärendet.

Ärenden som inte kan hänföras till ärendetyp

Om ett ärende inte kan hänföras till en ärendetyp enligt taxetabellerna utgår avgift grundad på kommunens nedlagda tid för handläggning av ärendet. Avgiften beräknas i detta fall genom att tillämplig handläggningskostnad per timme multipliceras med kommunens nedlagda tid för handläggning av ärendet.

Avgift vid avslag, avskrivning och avvisning

Avgift för handläggningen utgår även om ansökan avslås, avskrivs eller avvisas. Om en ansökan avslås, avskrivs eller avvisas tas avgift ut för de handläggningsåtgärder enligt tillämplig tidsuppskattning som sammanlagt vidtagits i ärendet.

Anståndsbeslut

Ingen avgift utgår för anståndsbeslut.

Ändring av taxan

Ändringar av taxan beslutas av kommunfullmäktige.

Indexjustering

Avgiftsbeloppen i denna taxa är bestämda med utgångspunkt från kostnadsläge och Prisindex för kommunal verksamhet (PKV) oktober månad året före det år taxan börjar gälla. Bygg- och miljönämnden får för varje kalenderår (avgiftsår) därefter besluta att höja avgiftsbeloppen (fasta avgifter och timavgifter) med den procentsats för PKV som är publicerad på SKR:s webbplats för oktober månad året före avgiftsåret.

Betalningsskyldighet och betalning av avgift

Avgift som tas med stöd av denna taxa ska enligt 12 kap. 11 § PBL betalas av den som är sökande eller har gjort anmälan i ärendet. Avgift enligt denna taxa betalas mot faktura av den som är sökande eller har gjort anmälan i det ärende som beskedet, beslutet eller handläggningen avser, när denne tillställts byggnadsnämndens beslut, beställd handling levererats eller beställd åtgärd vidtagits.

Betalning av avgift enligt denna taxa ska ske till Bygg- och miljönämnden. Betalning ska ske inom tid som anges i beslutet om avgift eller i räkning. Avgift får tas ut i förskott.

Återbetalning av avgift

Avgift kan tas ut i förväg för kommunens handläggning i skedet efter lovbeslut. Om denna handläggning inte sker, kan den sökande begära avräkning av avgifter för åtgärder som byggnadsnämnden inte har vidtagit. Avgift återbetalas för de handläggningsåtgärder enligt tillämplig tidsuppskattning som inte vidtagits i ärendet. Återbetalning kan tidigast ske när lovet upphört att gälla. Begäran om återbetalning ska göras inom sex månader från att lovet gått ut. Ränta utgår inte på belopp som återbetalas.

Ikraftträdande

Denna taxa ska tillämpas från och med 2025-01-01.

Taxetabeller

A Taxetabeller för lov, anmälan mm

För ytterligare information avseende exempelvis handläggning av ärendetyper som inte återfinns i tabellerna och timdebitering, se kommunens taxebestämmelser.

Med *PBL* avses plan- och bygglagen (2010:900).

Planenligt: Den föreslagna åtgärden överensstämmer med gällande detaljplan, gällande områdesbestämmelser, givet förhandsbesked eller sådana äldre planer som ska jämställas med områdesbestämmelser eller detaljplan.

Avviker från detaljplan: Den föreslagna åtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan, gällande områdesbestämmelser eller en äldre plan som ska jämställas med områdesbestämmelser eller detaljplan.

Utanför planlagt område: Den föreslagna åtgärden ligger utanför område med detaljplan, områdesbestämmelser eller sådana äldre planer som ska jämställas med områdesbestämmelser eller detaljplan, och omfattas heller inte av ett tidigare givet förhandsbesked.

Begreppen *nybyggnad, tillbyggnad* och *ändring* definieras på samma sätt som i 1 kap. 4 § PBL.

Där beräkning av BTA (bruttoarea) och OPA (öppenarea) förekommer, används mätregler enligt Svensk Standard, SS 21054:2009.

A 1 Bygglov och teknisk kontroll för en- och tvåbostadshus och komplementbyggnader

Ärendetyp			Avgift
A 1.1	Nybyggnad av ett en- eller tvåbostadshus	Planenligt	35 670 kr
A 1.2		Avviker från detaljplan	41 820 kr
A 1.3		Utanför planlagt område	41 820 kr
A 1.4	Nybyggnad av ett fritidshus med högst två bostäder	Planenligt	31 980 kr
A 1.5		Avviker från detaljplan	34 440 kr
A 1.6		Utanför planlagt område	34 440 kr
A 1.7	Nybyggnad av komplementbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	19 680 kr
A 1.8		Avviker från detaljplan	22 140 kr
A 1.9		Utanför planlagt område	22 140 kr
A 1.10	Nybyggnad av komplementbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	13 530 kr
A 1.11		Avviker från detaljplan	15 990 kr
A 1.12		Utanför planlagt område	15 990 kr
A 1.13	Tillbyggnad, med tekniskt samråd	Planenligt	19 680 kr
A 1.14		Avviker från detaljplan	22 140 kr
A 1.15		Utanför planlagt område	22 140 kr
A 1.16	Tillbyggnad, utan tekniskt samråd	Planenligt	13 530 kr
A 1.17		Avviker från detaljplan	15 990 kr
A 1.18		Utanför planlagt område	15 990 kr
A 1.19	Inglasning av befintlig altan	Planenligt	7 380 kr
A 1.20		Avviker från detaljplan	7 380 kr
A 1.21		Utanför planlagt område	7 380 kr
A 1.22	Ändring, fasader med tekniskt samråd	Planenligt	17 220 kr
A 1.23		Avviker från detaljplan	19 680 kr
A 1.24		Utanför planlagt område	19 680 kr
A 1.25	Ändring, fasader utan tekniskt samråd	Planenligt	11 070 kr
A 1.26		Avviker från detaljplan	13 530 kr
A 1.27		Utanför planlagt område	13 530 kr

Ärendetyp		Avgift
A 1.28	Per styck för nybyggnad av fler likartade en- eller tvåbostadshus utöver det första, i en och samma ansökan (gruppbebyggelse)	15 990 kr
A 1.29	Nybyggnad av en- och två bostadshus inklusive lokaliseringsprövning	54 120 kr

A 2	Bygglov och teknisk kontroll för byggnader som inte är en- eller tvåbostadshus eller komplementbyggnader		
Ärendetyp			Avgift
A 2.1	Nybyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Planenligt	22 140 kr
A 2.2		Avviker från detaljplan	27 060 kr
A 2.3		Utanför planlagt område	27 060 kr
A 2.4	Nybyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	13 530 kr
A 2.5		Avviker från detaljplan	18 450 kr
A 2.6		Utanför planlagt område	18 450 kr
A 2.7	Nybyggnad 101-1000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	38 130 kr
A 2.8		Avviker från detaljplan	41 820 kr
A 2.9		Utanför planlagt område	41 820 kr
A 2.10	Nybyggnad 1001-5000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	62 730 kr
A 2.11		Avviker från detaljplan	68 880 kr
A 2.12		Utanför planlagt område	68 880 kr
A 2.13	Nybyggnad ≥5001 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	75 030 kr
A 2.14		Avviker från detaljplan	81 180 kr
A 2.15		Utanför planlagt område	81 180 kr
A 2.16	Tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), med tekniskt samråd	Planenligt	23 370 kr
A 2.17		Avviker från detaljplan	25 830 kr
A 2.18		Utanför planlagt område	25 830 kr
A 2.19	Tillbyggnad 0-100 kvm (BTA+OPA), utan tekniskt samråd	Planenligt	13 530 kr
A 2.20		Avviker från detaljplan	15 990 kr
A 2.21		Utanför planlagt område	15 990 kr
A 2.22	Tillbyggnad 101-1000 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	38 130 kr
A 2.23		Avviker från detaljplan	41 820 kr
A 2.24		Utanför planlagt område	41 820 kr
A 2.25	Tillbyggnad ≥1001 kvm (BTA+OPA)	Planenligt	63 960 kr
A 2.26		Avviker från detaljplan	68 880 kr
A 2.27		Utanför planlagt område	68 880 kr
A 2.28	Fasadändring, med tekniskt samråd	Planenligt	18 450 kr
A 2.29		Avviker från detaljplan	20 910 kr
A 2.30	Fasadändring, utan tekniskt samråd	Planenligt	11 070 kr
A 2.31		Avviker från detaljplan	13 530 kr
A 2.32	All övrig ändring, med tekniskt samråd	Planenligt	27 060 kr
A 2.33		Avviker från detaljplan	31 980 kr
A 2.34		Utanför planlagt område	31 980 kr
A 2.35	All övrig ändring, utan tekniskt samråd	Planenligt	17 220 kr
A 2.36		Avviker från detaljplan	22 140 kr
A 2.37		Utanför planlagt område	22 140 kr

A 3	Bygglov och teknisk kontroll för skyltar och ljusanordningar	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 3.1	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med liten omgivningspåverkan	8 610 kr
A 3.2	Sätta upp, flytta eller väsentligt ändra en skylt eller ljusanordning med stor omgivningspåverkan	12 300 kr
A 3.3	Ytterligare en skylt eller ljusanordning på samma fastighet, utöver den mest tidskrävande, i ansökningar som omfattar flera skyltar eller ljusanordningar	2 460 kr
A 3.4	Ytterligare en skylt eller ljusanordning på annan fastighet, utöver den mest tidskrävande, i ansökningar som omfattar flera skyltar eller ljusanordningar	615 kr

A 4	Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 1	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 4.1	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av nöjesparker, djurparker, idrottsplatser, skidbackar med liftar, kabinbanor, campingplatser, skjutbanor, småbåtshamnar, friluftsbad, motorbanor och golfbanor	Timdebitering
A 4.2	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av upplag och materialgårdar	Timdebitering
A 4.3	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av tunnlar och bergrum som inte är avsedda för väg, järnväg, tunnelbana eller gruvdrift	Timdebitering
A 4.4	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av fasta cisterner och andra fasta anläggningar för kemiska produkter som är hälso- och miljöfarliga och för varor som kan medföra brand eller andra olyckshändelser	Timdebitering
A 4.5	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av radio- eller telemaster eller torn	Timdebitering
A 4.6	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av vindkraftverk som a) är högre än 20 meter över markytan b) placeras på ett avstånd från gränsen som är mindre än kraftverkets höjd över marken c) monteras fast på en byggnad, eller d) har en vindturbin med en diameter som är större än tre meter	Timdebitering
A 4.7	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av begravningsplatser	Timdebitering

A 5	Bygglov och teknisk kontroll för andra anläggningar än byggnader, del 2 (murar och plank, parkeringsplatser utomhus och transformatorstationer)		
	Ärendetyp		**Avgift**
A 5.1	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, med tekniskt samråd	Planenligt	14 760 kr
A 5.2		Avviker från detaljplan	17 220 kr
A 5.3		Utanför planlagt område	17 220 kr
A 5.4	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av mur eller plank, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 610 kr
A 5.5		Avviker från detaljplan	11 070 kr
A 5.6		Utanför planlagt område	11 070 kr
A 5.7	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, med tekniskt samråd	Planenligt	14 760 kr
A 5.8		Avviker från detaljplan	17 220 kr
A 5.9		Utanför planlagt område	17 220 kr
A 5.10	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av parkeringsplatser utomhus, utan tekniskt samråd	Planenligt	8 610 kr
A 5.11		Avviker från detaljplan	11 070 kr
A 5.12		Utanför planlagt område	11 070 kr
A 5.13	Anordnande, inrättande, uppförande, flytt eller väsentlig ändring av transformatorstation	Planenligt	8 610 kr
A 5.14		Avviker från detaljplan	11 070 kr
A 5.15		Utanför planlagt område	11 070 kr

A 6	Förlängning av tidsbegränsat bygglov		
	Ärendetyp		**Avgift**
A 6.1	Förlängning av tidsbegränsat bygglov		8 610 kr

A 7	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 7.1	Förlängning av tidsbegränsat bygglov för ändamål av säsongskaraktär	8 610 kr

A 8	Anmälningspliktiga åtgärder	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 8.1	Rivning av byggnad eller en del av byggnad, med tekniskt samråd	12 915 kr
A 8.2	Rivning av byggnad eller del av en byggnad, utan tekniskt samråd	6 765 kr
A 8.3	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § plan-och bygglagen (2010:900) har undantagits från krav på bygglov, med tekniskt samråd	12 915 kr
A 8.4	Nybyggnad eller tillbyggnad som enligt 9 kap. 7 § plan-och bygglagen (2010:900) har undantagits från krav på bygglov, utan tekniskt samråd	6 765 kr
A 8.5	Ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt, med tekniskt samråd	12 915 kr
A 8.6	Ändring av en byggnad, om ändringen innebär att konstruktionen av byggnadens bärande delar berörs eller byggnadens planlösning påverkas avsevärt, utan tekniskt samråd	5 535 kr
A 8.7	Installation eller väsentlig ändring av hiss, med tekniskt samråd	12 915 kr
A 8.8	Installation eller väsentlig ändring av hiss, utan tekniskt samråd	5 535 kr
A 8.9	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, med tekniskt samråd	11 685 kr

Ärendetyp		Avgift
A 8.10	Installation eller väsentlig ändring av eldstad eller rökkanal, utan tekniskt samråd	5 535 kr
A 8.11	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, med tekniskt samråd	14 145 kr
A 8.12	Installation eller väsentlig ändring av anordning för ventilation, utan tekniskt samråd	5 535 kr
A 8.13	Installation eller väsentlig ändring av anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, med tekniskt samråd	12 915 kr
A 8.14	Installation eller väsentlig ändring av en anläggning för vattenförsörjning eller avlopp i en byggnad eller inom en tomt, utan tekniskt samråd	5 535 kr
A 8.15	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, med tekniskt samråd	12 915 kr
A 8.16	Ändring av byggnad som väsentligt påverkar brandskyddet i byggnaden, utan tekniskt samråd	6 765 kr
A 8.17	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c plan- och bygglagen eller motsvarande äldre föreskrifter, med tekniskt samråd	12 915 kr
A 8.18	Underhåll av sådant byggnadsverk med särskilt bevarandevärde som omfattas av skyddsbestämmelser som har beslutats med stöd av 4 kap. 16 § eller 42 § första stycket 5 c plan- och bygglagen eller motsvarande äldre föreskrifter, utan tekniskt samråd	6 765 kr
A 8.19	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, med tekniskt samråd	27 060 kr
A 8.20	Nybyggnad eller väsentlig ändring av ett vindkraftverk, utan tekniskt samråd	9 225 kr
A 8.21	Uppförande eller tillbyggnad av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, med tekniskt samråd. Attefallshus	13 530 kr
A 8.22	Uppförande eller tillbyggnad av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd. Attefallshus	7 380 kr
A 8.23	Uppförande eller tillbyggnad av sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, med tekniskt samråd. Attefallsbostadshus	13 530 kr
A 8.24	Uppförande eller tillbyggnad av sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4a § plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd. Attefallsbostadshus	7 380 kr
A 8.25	Ändring av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 a § PBL så att den blir ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § PBL, med tekniskt samråd (ändring av attefallshus i form av komplementbyggnad till attefallshus i form av komplementbostadshus)	13 530 kr
A 8.26	Ändring av sådan komplementbyggnad som avses i 9 kap. 4 a § PBL så att den blir ett sådant komplementbostadshus som avses i 9 kap. 4 a § PBL, utan tekniskt samråd (ändring av attefallshus i form av komplementbyggnad till attefallshus i form av komplementbostadshus)	7 380 kr
A 8.27	Göra sådan anmälningspliktig tillbyggnad som avses i 9 kap. 4b § 1 st. 1 plan- och bygglagen, med tekniskt samråd Attefallstillbyggnad	13 530 kr
A 8.28	Göra sådan anmälningspliktig tillbyggnad som avses i 9 kap. 4b § 1 st 1 plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd Attefallstillbyggnad	7 380 kr
A 8.29	Bygga sådan anmälningspliktig takkupa som avses i 9 kap. 4b § 1 st. 2 plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	13 530 kr
A 8.30	Bygga sådan anmälningspliktig takkupa som avses i 9 kap. 4b § 1 st 2 plan- och bygglagen, utan tekniskt samråd	7 380 kr
A 8.31	Sådan anmälningspliktig inredning av ytterligare en bostad som avses i 9 kap. 4c § plan- och bygglagen, med tekniskt samråd	13 530 kr

A 9	Marklov och teknisk kontroll för marklovpliktiga åtgärder	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 9.1	Marklovpliktig åtgärd, med tekniskt samråd	14 145 kr
A 9.2	Marklovpliktig åtgärd, utan tekniskt samråd	10 455 kr

A 10	Rivningslov och teknisk kontroll för åtgärder som kräver rivningslov	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 10.1	Åtgärd som kräver rivningslov, med tekniskt samråd	20 295 kr
A 10.2	Åtgärd som kräver rivningslov, utan tekniskt samråd	12 915 kr

A 11	Förhandsbesked		
	Ärendetyp		**Avgift**
A 11.1	Förhandsbesked	Inom planlagt område	19 680 kr
A 11.2		Utanför planlagt område	23 370 kr

A 12	Villkorsbesked	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 12.1	Villkorsbesked	Timdebitering

A 13	Ingripandebesked	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 13.1	Ingripandebesked	Timdebitering

A 14	Extra arbetsplatsbesök	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 14.1	Extra arbetsplatsbesök, utöver det första, per styck, se gällande taxa	Timdebitering
A 14.2	Extra tekniskt samråd, utöver det första, per styck, se gällande taxa	Timdebitering
A 14.3	Extra interimistiskt besked, utöver det första, per styck	2 460 kr
A 14.4	Extra slutsamråd, utöver det första, per styck, se gällande taxa	Timdebitering
A 14.5	Extra startbesked, utöver det första, per styck, se gällande taxa	Timdebitering

A 15	Strandskyddsdispens	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 15.1	Strandskyddsdispens	11 070 kr

A 16	Lov för åtgärder som inte kräver lov (frivilliga lov)	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 16.1	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd finns i någon av taxans övriga tabeller	I enlighet med tillämplig tabell
A 16.2	Åtgärd som inte kräver lov, där närliggande eller i princip motsvarande åtgärd inte finns i någon av taxans övriga tabeller	Timdebitering

A 17	Andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder	
	Ärendetyp	**Avgift**
A 17.1	Andra tids- eller kostnadskrävande åtgärder	Timdebitering

A 18	Avslag		
	Ärendetyp		**Avgift**
A 18.1	Avslag		Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp

A 19	Avskrivning		
	Ärendetyp		**Avgift**
A 19.1	Avskrivning		Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp

A 20	Avvisning		
	Ärendetyp		**Avgift**
A 20.1	Avvisning		Avgift tas ut för nedlagt arbete i enlighet med tidsuppskattningen för tillämplig ärendetyp (minst 2h)

Underlag för att beräkna handläggningskostnad per timme
för kommunala taxor avseende Miljöbalken samt Plan- och bygglagen
Version 1.0

1. Generella uppgifter

Kommun/förbund	
Myndighetsområde	Miljöbalken
Gällande år	2024
Uppdaterad (datum)	2024-04-12
Upprättad av	

Övriga kommentarer

[Plats för kommunlogo]

2. Översikt

Arbetsgång, klicka nedan

Beskrivning, läs detta först

1. Här börjar du för att beräkna handläggningskostnaden per timme. I första fliken anger du kommunnamn, aktuellt år och vilket myndighetsområde uträkningen avser. Mallen är tänkt att användas för plan- och bygglagens samt miljöbalkens område.

Resultat

2. I denna flik räknar du fram ett antal parametrar som handlar om årsarbetstid och hur den genomsnittliga arbetstiden fördelas på årsbasis (timmar).

Genomsnittlig handläggningstid per handläggare
773

3. I denna flik räknar du fram den genomsnittliga lönen/år för en heltidsanställd handläggare samt anger antalet årsarbetskrafter inom myndigheten

Genomsnittlig lönekostnad per år och handläggare
696 000
Myndighetsområdets antal årsarbetskrafter
13,40

4. I denna flik räknar du fram ett antal parametrar som handlar om gemensamma kostnader för förvaltningen och specifika kostnader för myndighetsområdet (kronor).

Gemensamma kostnader per handläggare
222 389
Myndighetsspecifika kostnader per handläggare
0

5. I denna flik får du sammanställningen av handläggningskostnaden per timme, för aktuellt myndighetsområde. Här kan du också räkna ut handläggningskostnaden per timme med SKL:s prisindex för kommunal verksamhet (PKV).

Total kostnad per handläggare
918 389
Handläggningskostnad per timme
1 189

3. Genomsnittlig tid

Uträkning av genomsnittlig årsarbetstid och handläggningstid

I det här bladet tar du fram den genomsnittliga tidsanvändningen per handläggare och år. De förs sedan över till nästa steg och används för att slutligen kunna beräkna handläggningskostnaden per timme.

Årsarbetstid	
Genomsnittlig årsarbetstid per handläggare (timmar) exklusive frånvaro (2 000 tim enl SKL schablon)	2 000

Frånvaro

Här anger du genomsnittlig frånvaro per handläggare (tim/år), uppgifterna hämtar du från personal-/lönekontoret.

Semester	280
Sjukdom	175
Övrig frånvaro	
Summa genomsnittlig frånvaro (timmar/år)	**455**

Faktiskt arbetad tid (timmar)	**1 545**
(genomsnittlig årsarbetstid / handläggare minus frånvaro)	

Handläggningstid

Här beräknar vi hur stor del av faktiskt arbetad tid som en heltidsanställd handläggare i genomsnitt lägger per år på handläggning. SKL schablon är 60% men man kan fylla i annan % alternativt ange antal timmar/år och handläggare i genomsnitt.

Alternativ 1. ange handläggningstid i % av faktiskt arbetad tid

Genomsnittlig handläggningstid (60% enl SKL schablon)	50,0%

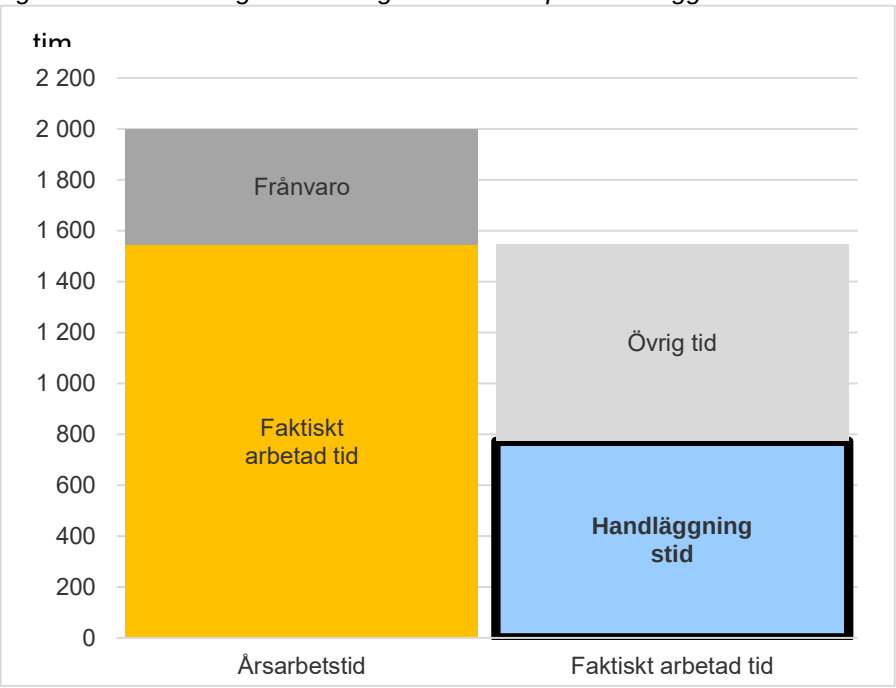
Alternativ 2. ange antal timmar/år och handläggare i genomsnitt

Genomsnittlig handlägningstid (tim/pers och år för heltidsanställd handläggare)	

Detta är den genomsnittliga handläggningstiden per handläggare och år som förs över till nästa steg (avser heltidsanställd handläggare)	
Genomsnittlig handläggningstid tim/handläggare enligt ovan	**773**

Åter till översikten

Figuren nedan visar genomsnittlig årsarbetstid per handläggare.



, Miljöbalken, 2024

4. Lönekostnad och årsarbetskraft

I det här bladet beräknas den genomsnittliga lönen/år för en heltidsanställd handläggare

Lönekostnad Handläggare *Här anger du de personer som i någon omfattning arbetar med handläggning inom myndighetsområdet. Alternativt anger beräknad genomsnittlig årslön på en rad*	Total lönekostnad per per handläggare och år ink PO (kr)
	696 000

5. Gemensamma kostnader

Här beräknas förvaltningens gemensamma kostnader. Gemensamma kostnader finns ofta uppräknade i förvaltningens budget. Vissa av förvaltningens gemensamma kostnader hanteras på central nivå i kommunen. Förvaltningens andel av dessa kostnader bör tas med i beräkningen, även om de inte belastar den egna budgeten. Om det inte går att få fram kostnaderna, kan de uppskattas. Hör med ekonomiavdelningen eller motsvarande för att ta fram de tre första posterna, från den centrala budgeten. Nedanstående poster är exempel. Fyll i eller ta bort utifrån vad som är aktuellt för myndighetsområdet i fråga.

Gemensam kostnad	Belopp (kr)	Kommentar
Förvaltningens andel av "Fördelade kostnader" enligt SCB:s räkenskapssammandrag (RS)	2 262 000	*Hör med din ekonomiavdelning eller motsvarande för dessa kostnader. Här anger du förvaltningens andel av kommunens gemensamma funktioner, tjänster och lokaler. Det avser overheadkostnader för kommungemensam verksamhet som inte kan väljas bort, t.ex. kommunledning och central administration (telefon, data, IT), juridik, arkiv, telefonväxel etc.*
Förvaltningens andel av "Kalkylerade kapitalkostnader" enligt SCB:s räkenskapssammandrag (RS)		*Hör med din ekonomiavdelning eller motsvarande för dessa kostnader. Om ni har lokaler och inventarier som gemensamma nyttigheter, och inte har internhyror, ska ni fylla i denna ruta. Kalkylerade kostnader avser intern ränta och avskrivningar på byggnader och inventarier i byggnader.*
Förvaltningens andel av kostnader för KS- och KF-verksamhet		*Hör med din ekonomiavdelning eller motsvarande för dessa kostnader.*
Arbetsledning och administration för förvaltningen		*Här anger du chefens lönekostnad till den del som är arbetsledning samt administratörers lönekostnad, t.ex. förvaltningens assistenter och nämndsekreterare.*
Lokalhyror för förvaltningen	764 000	*Anges endast om förvaltningen budgeterar/faktureras för detta.*
Fastighetskostnader och fastighetsentreprenader	106 000	*Städ- och renhållningstjänster etc om förvaltningen budgeterar/faktureras för detta.*
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	16 000	*Datorer som inte köpts in centralt, böcker, tidningar, elektronisk media, prenumerationer, laboratoriematerial, arbetskläder, skyddsmaterial etc. som förvaltningen budgeterar/faktureras för.*
Kontorsmaterial	14 000	*Trycksaker, IT-material, kontorsmaterial som förvaltningen budgeterar/faktureras för.*
Tele-, IT-kommunikation och postbefordran	93 000	*Porto, telefoni, IT- och datakommunikation som förvaltningen budgeterar/faktureras för.*
Egna verksamhetssystem		*Det som förvaltningen budgeterar/faktureras för.*
Kostnader för transportmedel	137 000	*Drivmedel, fordonsskatt, leasing/hyra av bilar, trängselskatt, övriga kostnader för transportmedel som förvaltningen budgetar/faktureras för.*
Utbildning	100 000	*Avgifter för kurser etc.*
Tillfälligt inhyrd personal	47 000	*Från bemanningsföretag etc.*
Företagshälsovård	64 000	
Medlemsavgifter	54 000	
Licens	346 000	
Summa (kronor):	**4 003 000**	

Summa förvaltningens kostnader	4 003 000	*Summering av förvaltningens kostnader*
Ange totalt antal årsarbetskrafter på förvaltningen	18	*Antal handläggare på förvaltningen*
Förvaltningens gemensamma kostnad per handläggare och	**222 389**	*Beräkning av gemensam kostnad per handläggare*

Åter till översikten

6. Resultat handläggningskostnad per timme

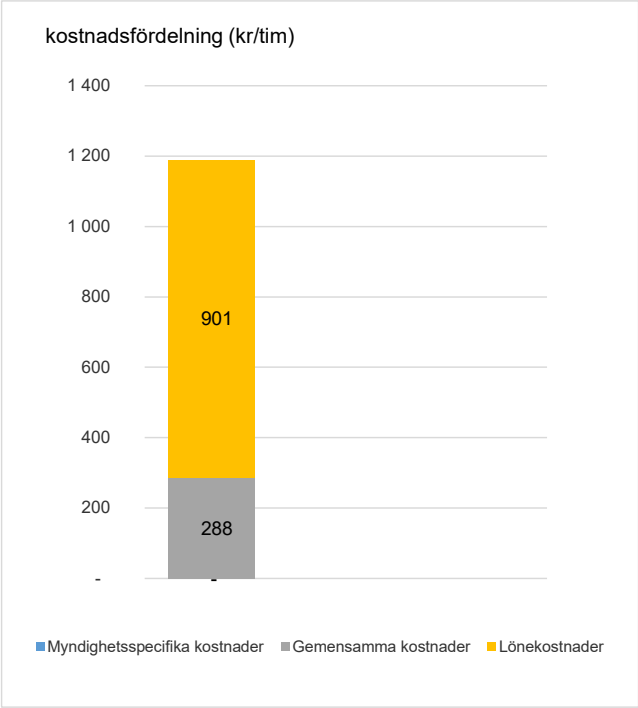
Genomsnittlig årslön per handläggare inkl po-tillägg	696 000 kr	*Från fliken"Lönekostnad och årsarbetskraft"*
Gemensam kostnad per handläggare (OH)	222 389 kr	*Från fliken "Gemensamma kostnader"*
Myndighetsspecifik kostnad handläggare		*Från fliken "Gemensamma kostnader"*
Summa kostnader per handläggare	**918 389 kr**	
Handläggningstid (tim)	773 tim	*Från fliken "Genomsnittlig tid"*
Kostnader:	918 389 kr	= 1 189 kr/tim
Handläggningstimmar:	773 tim	

Resultatet av modellen ger följande handläggningskostnad

Handläggningskostnad per timme **1 189 kr**

Indexuppräkning

Indexuppräkning år	2024	2025	2026	2027
Indexuppräkning %		4,00%		
Index (kronor)	0 kr	48 kr	0 kr	0 kr
Indexuppräknad handläggningskostnad per timme	1 189 kr	1 236 kr	1 236 kr	1 236 kr



Myndighetsområdets specifika kostnader

Specifikation av de kostnader som enbart ska belasta det aktuella myndighetsområdet. Hit räknas t.ex. andelen av nämndens totala budget som avser myndighetsområdet i fråga, eller exempelvis kostsam utrustning som bara är till för det specifika myndighetsområdet. Nedanstående är exempel.

Myndighetsområdets specifika kostnader	Belopp (kr)
Nämndens kostnad	
Provtagning	
Mätutrustning	
Myndighetsspecifika licenser och programvaror	
Summa (kronor):	**0**

Summa myndighetsområdets specifika kostnader		*Summering av myndighetsområdets specifika kostnader*
Antal årsarbetskrafter inom myndighetsområdet	13,40	*Från bladet "Lönekostnad och årsarbetskraft"*
Myndighetsområdets specifika kostnader per handläggare		*Beräkning (Myndighetsområdets specifika kostnader fördelat per handläggare)*

Antal årsarbetskrafter inom myndighetsområdet	13,40	*Från bladet "Lönekostnad och årsarbetskraft"*
Myndighetsområdets del av förvaltningens gemensamma kostnader	2 980 011	*Beräkning (kostnad per handläggare multiplicerat med myndighetsområdets antal årsarbetskrafter)*
Summa myndighetsområdets specifika kostnader		*Summering av myndighetsområdets specifika kostnader*
Summa gemensamma och myndighetspecifika kostnader	2 980 011	
Summa (kronor per handläggare):	222 389	

Detta är myndighetsområdets kostnader som överförs till nästa steg	→
Myndighetsområdets del av förvaltningens gemensamma kostnader per handläggare	**222 389**
Myndighetsområdets specifika kostnader per handläggare	**0**

Beslut om sammanträdesdatum 2025, dnr KS 24/00192

Beslutsunderlag

-

Ärendet

Kommunförvaltningen har tagit fram ett förslag till sammanträdestider för kommunstyrelsen, kommunstyrelsens utskott och kommunfullmäktige. Dessutom lämnas förslag på ett sammanträdesdatum för ekonomiberedningen, där kommunstyrelsens internkontrollrapport bereds. Övriga sammanträdesdatum för ekonomiberedningen antas i ärendet rörande tidplan för ekonomiprocessen.

Förslaget har tagit hänsyn till gällande lagstiftning då det finns ett antal årliga beslut som måste fattas inom givna tidsramar. Under arbetet med sammanträdesdatumen har kommunförvaltningen också tagit del av politiska önskemål om att i möjligaste mån undvika krockar med regionstyrelsen och regionfullmäktige. Vidare har kommunförvaltningen fått den gemensamma bygg- och miljönämndens sammanträdesdatum skickat till sig och anpassat sitt förslag utifrån det. En konsekvens av de anpassningar som har skett är att ett kommunfullmäktigesammanträde föreslår ske på en måndag och ett annat på en onsdag.

Liksom tidigare föreslås tisdagar och onsdagar vara de huvudsakliga dagarna för politiska sammanträden. Så långt det är möjligt tar förslaget hänsyn till önskemål om att ha tre veckor mellan utskott och kommunstyrelse respektive kommunstyrelse och kommunfullmäktige för att partierna ska ges goda möjligheter till förankring.

Liksom tidigare föreslås utskotten normalt sett att genomföras med starttid klockan 9.00, medan kommunstyrelse och kommunfullmäktige normalt sett inleds klockan 13.00 i enlighet med majoritetsuppfattningen i den utredning av politisk organisation som genomfördes inför valet 2022.

Utifrån att kommunstyrelsens sammanträdesdatum påverkar såväl utskotten som kommunfullmäktiges datum rekommenderar förvaltningen att kommunstyrelsen först antar sina sammanträdesdatum och lämnar förslag på datum till utskotten samt kommunfullmäktige. Respektive organ beslutar sedan om sina egna sammanträdesdatum.

Förvaltningens förslag till beslut

Allmänna utskottets sammanträder
14 januari, 18 mars, 22 april, 20 maj, 19 augusti, 16 september, 28 oktober och 25 november.

Välfärdsutskottet sammanträder
15 januari, 19 mars, 23 april, 21 maj, 20 augusti, 17 september, 29 oktober och 26 november.

Kommunstyrelsen sammanträder
4 februari, 8 april, 13 maj, 10 juni, 2 september, 7 oktober, 18 november och 16 december.

Ekonomiberedningen sammanträder för att bereda kommunstyrelsens internkontrollrapport
2 december.

Kommunfullmäktige sammanträder
25 februari, 28 april, 3 juni, 23 september, 21 oktober och 10 december.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet ställer ordförande Cecilia Albertsson (M) bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förvaltningens förslag till beslut.

Kommunstyrelsen föreslår allmänna utskottet att besluta
Allmänna utskottets sammanträder
14 januari, 18 mars, 22 april, 20 maj, 19 augusti, 16 september, 28 oktober och 25 november.

Kommunstyrelsen föreslår välfärdsutskottet att besluta
Välfärdsutskottet sammanträder
15 januari, 19 mars, 23 april, 21 maj, 20 augusti, 17 september, 29 oktober och 26 november.

Kommunstyrelsens beslut
Kommunstyrelsen sammanträder
4 februari, 8 april, 13 maj, 10 juni, 2 september, 7 oktober, 18 november och 16 december.

Ekonomiberedningen sammanträder för att bereda kommunstyrelsens internkontrollrapport
2 december.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

Kommunfullmäktige sammanträder
25 februari, 28 april, 3 juni, 23 september, 21 oktober och 10 december.

Beslut om tidplan för ekonomiprocessen 2025, dnr KS 24/00172

Beslutsunderlag

Kommunallag (2017:725) kapitel 11 § 16
Lag (2018:597) om kommunal bokföring och redovisning
Tidplan 2025 för ekonomiprocessen i Hällefors kommun, daterad 2024-08-30

Ärendet

Kommunförvaltningen har arbetat fram ett förslag på tidplan för ekonomiprocessen i Hällefors kommun för verksamhetsåret 2025. Tidplanen för ekonomiprocessen redogör för ekonomiberedningens sammanträden för verksamhetsåret 2025 och bygger på kommunens beslutade ekonomiprocess som framgår av kommunens riktlinjer till verksamhets- och ekonomi-styrningspolicyn.

Ekonomiberedningens två budgetdialogsdagar föreslås förläggas på två enskilda veckor. Syftet med de två budgetdagarna är att fokusera på verksamhetens drift- och investeringsbehov för år 2026 och framåt, där faktaunderlaget ska bygga på analyserade nyckeltal från bland annat kommunens nyckeltalssammanställning med basåret 2024 samt framtagna underhållsplaner. Sedan kommer ekonomiberedningen att bjudas in till ett möte inom kommunsamarbetet i norra länsdelen när gemensamma nämnderna kommer att genomföra ett budgetmöte med fokus på år 2026.

Förvaltningen anser att tidplanen ska tas politiskt för att få en tydlig förankring och styrning för alla berörda parter inom kommunkoncernen.

Ekonomisk konsekvensanalys

Förslaget på sammanträdestillfällen bedömer förvaltningen inryms inom kommunstyrelsens budgetram.

Förvaltningens förslag till beslut

- Förslag på tidplan för ekonomiprocessen 2025 antas.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet ändringsyrkar ordförande

Cecilia Albertsson (M) att budgetdialogen den 25 mars flyttas till den 26 mars.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut med sitt eget ändringsyrkande under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller förvaltningens förslag till beslut inklusive eget ändringsyrkande.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta
Förslag på tidplan för ekonomiprocessen 2025 antas, med förändringen att budgetdialogen den 25 mars flyttas till den 26 mars.

Jessica Jansson, 0591-64106
jessica.jansson@hellefors.se

Tidplan 2024 för ekonomiprocessen i Hällefors kommun

uppdaterad 2024-09-02

Innehåll

1 Sammanfattning 3
2 Årsbokslut 2024 3
3 Årsbudget 2026 och plan för 2027-2030 3
4 Delårsrapport med prognos 2025 4
5 Nyckeltalsammanställning 2025 med basåret 2024 ... 4

1 Sammanfattning

Enligt Hällefors kommuns riktlinjer till verksamhets- och ekonomistyrningspolicyn har kommunen fyra processer årligen som ska utmynna i fyra rapporter som ska fastställas av kommunfullmäktige. I tidplanen framgår sammanträdesdatum för de fyra processerna där ekonomiberedningen har uppdraget att bereda rapporterna till kommunstyrelsen.

2 Årsbokslut 2024

25 mars	kl 08.30 - 10.30	Ekonomiberedningen sammanfattar och beslutar om förslag till årsredovisning till kommunstyrelsen mars 2025
8 april		Kommunstyrelse
28 april		Kommunfullmäktige

3 Årsbudget 2026 och plan för 2027-2030

19 mars	kl 08.00 – 12.00	**Budgetkonferens** för kommunfullmäktige ledamöter *Här bjuds samtliga ledamöter i KF in, kommunens övergripande ledningsgrupp, kommunens samtliga chefer och fackliga företrädare*
25 mars	kl 08.30-08.45	Kommunfullmäktiges presidium inkl revision
	kl 08.45-09.00	Kanslienheten inkl kris och säkerhet
	kl 09.00-09.15	HR- och löneenheten inkl kompetensförsörjning
	kl 09.15-09.30	Ekonomienheten inkl pensioner
	kl 09.30-09.45	IT-enheten
	kl 10.00-10.30	Samhällsutveckling inkl grönytor
	kl 10.30-10.15	Lokalvård
	kl 10.15-11.15	Gemensam fastighetsförvaltning, lokalförsörjning
	kl 11.15-11.30	Kultur och fritidsverksamhet
	kl 11.30-11.45	Folkbibliotek
	kl 11.45-12.00	Badhus
	kl 13.00-13.30	Kulturskola
	kl 13.30-14.00	Förskola
	kl 14.00-14.15	Elevhälsa
	kl 14.30-15.30	Fritidshem/förskoleklass/grundskola/ anpassad särskola
	kl 15.30-16.30	Gymnasieskola/anpassad gymnasiesärskola kommunal vuxenutbildning

1 april	kl 08.30-09.00	Gemensam måltidsverksamhet
	kl 09.00-09.30	Näringsliv och turism
	kl 09.30-10.00	Bostadsförsörjning (Hällefors Bostads AB)
	kl 10.15-10.45	Individ och familjeomsorgsverksamhet
	kl 10.45-11.15	Försörjningsenheten
	kl 11.15-11.45	Insatser enligt LSS och LASS, personlig assistans, gruppboende
	kl 13.00-13.30	Hälso- och sjukvård, legitimerad personal
	kl 13.30-14.30	Vård och omsorgsboende (särskilt boende)
	kl 14.30-15.30	Hemtjänst (ordinärt boende)
	kl 15.30-16.00	Ekonomiberedningens summering av genomförda budgetdialoger
6 maj	kl 08.30-10.30	Ekonomiberedningen går igenom förutsättningar för årsbudget 2026 och plan 2026-2029 till kommunstyrelsen maj 2025
13 maj		Kommunstyrelse
3 juni		Kommunfullmäktige

4 Delårsrapport med prognos 2025

30 september	kl 08.30-10.30	Ekonomiberedningen bereder förvaltningens förslag till delårsrapport med prognos till kommunstyrelsen oktober 2025
7 oktober		Kommunstyrelse
21 oktober		Kommunfullmäktige

5 Nyckeltalsammanställning 2025 med basåret 2024

11 november	kl 08.30-10.30	Ekonomiberedning går igenom framtagna nyckeltal och beslutar om förslag till nyckeltalsammanställning till kommunstyrelsen november 2025
18 november		Kommunstyrelse
10 december		Kommunfullmäktige

HÄLLEFORS KOMMUN
Kommunförvaltningen

Ekonomienheten Sikforsvägen 7 Hällefors
Telefon 0591-641 00 vx • Fax 0591-109 76
kommun@hellefors.se

Beslut om skattesats för år 2025, dnr KS 24/00169

Beslutsunderlag
Kommunallagen kapitel 11 § 8 samt § 11

Ärendet
Kommunförvaltningens förslag är att 2025 års kommunalskatt ska vara oförändrad och kvarstå till 22,05 kronor, med utgångspunkt från de ekonomiska förutsättningar som presenterats vid budgetkonferensen den 20 mars 2024. Budgetkonferensens syfte är att förmedla både ekonomiska som verksamhetsmässiga förutsättningar som grund för kommunens strategiska plan för Hällefors kommun år 2025-2029 och budget för år 2025, som ska antas av kommunfullmäktige den 22 oktober 2024 enligt fastställd tidplan.

Social konsekvensanalys
Kommunförvaltningen hänvisar till underlaget som presenterades på budgetkonferensen den 20 mars 2024.

Miljömässig konsekvensanalys
Kommunförvaltningen hänvisar till underlaget som presenterades på budgetkonferensen den 20 mars 2024.

Ekonomisk konsekvensanalys
Kommunförvaltningen hänvisar till underlaget som presenterades på budgetkonferensen den 20 mars 2024.

Förvaltningens förslag till beslut

- Skattesats för år 2025 ska vara 22,05 kronor för Hällefors kommun.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut under proposition och finner att allmänna utskottet bifaller förvaltningens förslag till beslut.

Allmänna utskottets förslag till kommunstyrelsen
Skattesats för år 2025 ska vara 22,05 kronor för Hällefors kommun.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet ställer ordförande Cecilia Albertsson (M) bifall mot avslag på allmänna utskottets förslag till beslut under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller allmänna utskottets förslag till beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

Skattesats för år 2025 ska vara 22,05 kronor för Hällefors kommun.

Datum
2024-10-22

Kommunfullmäktige

Beslut om reviderad attestpolicy i Hällefors kommun, dnr KS 24/00175

Beslutsunderlag

Förslag till attestpolicy i Hällefors kommun, daterad 2024-08-26
Kommunfullmäktiges beslut 2011-04-05 § 69

Ärendet

Kommunförvaltningen har reviderat kommunens attestpolicy utifrån nuvarande lagstiftning och rekommendationer.

Ekonomisk konsekvensanalys

Attestpolicyn är en policy för kontroll av verifikationer och är en del av kommunens internkontrollarbete. Denna policy gäller för kommunens samtliga ekonomiska transaktioner inklusive interna transaktioner, medelsförvaltning samt medel som kommunen åtagit sig att förvalta åt andra juridiska personer. Rutiner som rör beställning och leverans regleras i kommunens inköpsrutiner. Policyn omfattar kommunen, stiftelser och tillfälliga projekt. Kommunalt helägda bolag utfärdar egna riktlinjer rörande attestrutinerna. Målsättningen med reglerna för kontroll av verifikationer är att undvika oavsiktliga eller avsiktliga fel och därigenom säkerställa att transaktioner är korrekt bokförda.

Policyn har förtydligats vad gäller både kommunfullmäktiges ansvar. förvaltningschefs ansvar samt attestants ansvar. Inom förvaltningschefs ansvar har ansvaret för attestförteckningens innehåll och hantering utökats. Attestants ansvar har förtydligats vad gäller skyddet av behörigheten.

Ett nytt avsnitt vad gäller attestroller har lagts in som alltid har funnits i riktlinjerna men föreslås även finnas med i policyn för att tydliggöra vilka attestroller som kommunen har. En ytterligare kontroll har lagts till vad gäller beslut.

Beloppsgränser föreslås inrättas inom kommunen där gränserna kommer att regleras av policyns riktlinjer.

Kommunförvaltningen har även reviderat tidigare framtagna riktlinjer till policyn för att kunna arbeta efter vid ett eventuellt beslut om reviderad attestpolicy. Riktlinjernas målsättning är följande ”Målsättningen är att denna

riktlinje ska göra att kommunen säkerställer hanteringen av ekonomiska transaktioner (verifikationer) så att eventuella fel elimineras/minimeras.”

Förvaltningens förslag till beslut

- Tidigare antagna attestpolicy upphör att gälla efter 2024-10-31.

- Förslag till reviderad attestpolicy i Hällefors kommun antas att gälla från och med 2024-11-01.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut under proposition och finner att allmänna utskottet bifaller förvaltningens förslag till beslut.

Allmänna utskottets förslag till kommunstyrelsen

- Tidigare antagna attestpolicy upphör att gälla efter 2024-10-31.

- Förslag till reviderad attestpolicy i Hällefors kommun antas att gälla från och med 2024-11-01.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet ställer ordförande Cecilia Albertsson (M) bifall mot avslag på allmänna utskottets förslag till beslut under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller allmänna utskottets förslag till beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

Tidigare antagna attestpolicy upphör att gälla efter 2024-10-31.

Förslag till reviderad attestpolicy i Hällefors kommun antas att gälla från och med 2024-11-01.

HÄLLEFORS KOMMUN	**Dokumenttitel** Attestpolicy i Hällefors kommun		
Typ av styrdokument Policy	**Ansvarig utgivare** Hällefors Kommun Kommunfullmäktige	**Ansvarig författare** Ekonomichef	**Giltighetsdatum** 2024-11-01
Dokumentförteckning A-E-0200	**Organisation** Kommunförvaltning	**Enhet** Ekonomienheten	**Datum nästa revision** 2026-09-01

Attestpolicy
i Hällefors kommun

1 Syfte

Attestpolicyn är en policy för kontroll av verifikationer och är en del av kommunens internkontrollarbete. Attestpolicyn utgör endast en del av de interna regelverk som påverkar den interna kontrollen. En god intern kontroll säkerställer att resurser används i enlighet med fattade beslut och att tillgångarna tryggas från avsiktliga eller oavsiktliga oegentligheter. God intern kontroll förutsätter en tydlig och ändamålsenlig ansvarsfördelning där fler än en person sköter ett händelseförlopp. Kravet på tydlighet innebär att den som ska utföra en uppgift också har klart för sig vad uppgiften innebär och vilket ansvar som kan komma utkrävas om uppgiften inte utförs på avsett sätt.

2 Omfattning

Denna policy gäller för kommunens samtliga ekonomiska transaktioner inklusive interna transaktioner, medelsförvaltning samt medel som kommunen åtagit sig att förvalta åt andra juridiska personer. Rutiner som rör beställning och leverans regleras i kommunens inköpsrutiner. Policyn omfattar kommunen, stiftelser och tillfälliga projekt. Kommunalt helägda bolag utfärdar egna riktlinjer rörande attestrutinerna.

3 Målsättning

Målsättningen med reglerna för kontroll av verifikationer är att undvika oavsiktliga eller avsiktliga fel och därigenom säkerställa att transaktioner är korrekt bokförda.

4 Kommunfullmäktiges ansvar

Kommunfullmäktige har det övergripande ansvaret för kommunen och fastställer attestpolicyn.

5 Kommunstyrelsens ansvar

Kommunstyrelsen ansvarar för:

- att utfärda, för kommunen gemensamma, riktlinjer till denna policy,
- övergripande uppföljning och utvärdering av policyn,
- att vid behov ta initiativ till förändring av policyn.

6 Nämndernas ansvar

Kommunens nämnder ansvarar för att:

- det finns rutiner som säkerställer att attestpolicyn och därtill hörande riktlinjer följs,
- vid behov utfärda ytterligare riktlinjer för sitt verksamhetsområde.

7 Förvaltningschefens ansvar

Förvaltningschefen ansvarar för att:

- utse beslutsattestanter samt ersättare för dessa enligt delegeringsordning. Attesträtten knyts till person och ansvarsområde och eventuella begränsningar ska framgå,
- ~~upprätthålla aktuella förteckningar över utsedda attestanter,~~

- ansvarar tillsammans med ekonomienheten för att det finns en aktuell attestförteckning med namnteckningsprov.
- upprätthålla aktuella attestförteckningar över utsedda attestanter som lämnas till ekonomienheten en gång årligen.
- av attestförteckningen ska tydligt framgå vilka personer som har beslutsattest och vid behov dennes ersättare samt hur beslutsatteträtten är kopplad till kodplanen.
- beloppsgränser för varje attestant ska framgå i attestförteckningen
- berörda medarbetare är informerade om policyns innehåll och innebörd,
- det finns ändamålsenliga och säkra rutiner för tilldelning/borttag av attestbehörigheter.

8 Attestantens ansvar

Utsedda attestanters ansvar är att tillämpa fastställda attestregler. Attestantens ansvar är att vid elektronisk attest eller godkännande skydda sin behörighet till respektive system så att ingen annan kan använda denna. Det är förbjudet att ”låna ut” behörigheter eller vidaredelegera uppgiften. Ersättare till attestant får endast utföra uppdraget då ordinarie är förhindrad att utföra attesten.

9 Systemägarens ansvar

Om attest görs med hjälp av IT-stöd ansvarar systemägaren för att utforma och dokumentera rutiner för att:

- tilldela behörigheter,
- införa systemförändringar,
- dokumentera utförda kontroller (historikloggar).

10 Incidenthantering

I syfte att förbättra och effektivisera rutiner ansvarar varje medarbetare i Hällefors kommun för att brister/oegentligheter rapporteras till överordnad eller till annan enligt fastställd rutin.

11 Attestroller

De olika kontrollerna utförs av olika attestroller i kommunen. En attestroll bärs alltid av en person anställd inom Hällefors kommun eller en förtroendevald inom Hällefors kommun. Ingen person får ensam hantera en ekonomisk transaktion från början till slut och en ekonomisk transaktion som innebär en utbetalning ska alltid ha minst två attester.

I kommunen förekommer fyra olika attestroller:
1. Mottagningsattest
2. Granskningsattest
3. Beslutsattest
4. Behörighetsattest.

12 Kontroller/attestmoment

Attestmomenten enligt nedan ska utföras oavsett om det rör sig om pappersbaserade eller elektroniska verifikationer. Kontrollerna kan göras både manuellt eller genom inbyggda programmerade kontroller i datasystem. Beroende på art av verifikation kombineras kontroller, se nedan, på ett ändamålsenligt sätt. Beslutsattestanten är ytterst ansvarig för uppgifternas riktighet och därmed över att kontrollerna utförts.

Prestation och kvalitet	Kontroll av att en vara eller tjänst mottagits eller levererats samt kontroll att kvalitet och kvantitet är riktig.
Pris och villkor	Kontroll av att pris och betalnings- och leveransvillkor stämmer överens mot beställning, avtal, bidragsnormer, taxor eller motsvarande, samt kontroll av att summering är riktig.
Formalia	Kontroll av att verifikationen uppfyller de krav som ställs enligt lagstiftning och god redovisningssed.
Underlag	Kontroll av att underlagen är kompletta och av verifikationen stämmer mot underlaget.
Kontering	Kontroll av att konteringen är korrekt enligt aktuell kodplan.
Jäv	Kontroll av att jäv inte föreligger.
Behörighet	Kontroll av behörighet, ansvarsområde och eventuella begränsningar vad gäller belopp eller kodsträng.
Beslut	Kontroll att behöriga beslut finns.

13 Kontrollernas utformning

Inom respektive nämnd ska kontrollrutinerna utformas med en avvägning mellan kontrollkostnad och kontrollnytta. Vidtagna kontrollåtgärder ska syfta till att påverka organisationen så att verksamheten bedrivs ändamålsenligt och effektivt. Vid utformning av kontrollrutinerna ska följande krav beaktas.

Ansvarsfördelning	Ansvarsfördelningen ska vara tydlig. Huvudregeln är att ingen person ensam ska hantera en transaktion från början till slut.
Kompetens	Den som har rollen att utföra en kontrollåtgärd ska ha den kompetens som krävs för uppgiften.
Integritet	Den som utför kontroll av en annan person, särskilt vid beslutsattest, ska ha en självständig ställning gentemot den kontrollerade.

Jäv/egna kostnader	Den som utför kontrollen får inte kontrollera in- och utbetalningar till sig själv eller närstående. Detta innefattar också bolag och föreningar där den anställde eller närstående har ägarintressen eller ingår i ledningen. För bedömning om jäv föreligger ska försiktighets-principen tillämpas.
Dokumentation	Vidtagna kontrollåtgärder ska dokumenteras på ett ändamålsenligt sätt.
Kontrollordning	De olika kontrollmomenten ska utföras i en logisk ordning så att effekten av en tidigare kontrollåtgärd inte förtas av en senare kontrollåtgärd.

14 Beloppsgränser

Generella beloppsgränser finns för olika nivåer av beslutsattest. Samma beloppsgränser gäller för såväl manuell som elektronisk attest. För att säkerställa internkontrollen inom kommunen ska större belopp attesteras av överordnad chef. I det fall beloppsgränsen uppnås, attesteras verifikationen av dennes överordnade chef.

15 Uppdatering av attestpolicyn

Denna attestpolicy ska vid behov omprövas av kommunfullmäktige. Om förutsättningar i omvärlden förändras på ett sätt som motiverar ändringar i policyns riktlinjer ska ekonomienheten föreslå uppdatering av denna policy.

Datum
2024-10-22

Kommunfullmäktige

Beslut om Håkan Bergströms (S) och Christer Olkens (S) motion om Krokbornsparken, dnr KS 23/00313

Beslutsunderlag

Håkan Bergströms (S) och Christer Olkens (S) motion om Krokbornsparken, inkom 2023-10-16
KF 2023-10-24 § 169
KS 2023-11-21 § 273

Ärendet

Kommunstyrelsen gav 2023-11-21 kommunförvaltningen i uppdrag att bereda Håkan Bergström (S) och Christer Olkens (S) motion om Krokbornsparken.

I sin motion lyfter motionärerna fram att Krokbornsparken utnyttjas flitigt för olika ändamål under somrarna. Men motionärerna ser ett behov av vintervatten för att kunna utnyttja parken vintertid för att exempelvis anordna julmarknad. Dessutom lyfts det att golvet i rotundan är slitet och skulle behöva bytas ut.

Vintervatten innebär precis som motionen säger, att vattenledningar ska grävas ner djupare, till frostfri nivå. Vattenledningarnas dragning på området finns inte tillförlitligt dokumenterade. Att utreda detta är förenat med en kostnad som är svår att uppskatta då ritningsunderlag saknas. För att kunna tillhandahålla vintervatten krävs också att byggnader där vattenledningar finns isoleras och hålls frostfria och att kopplingar och utkast med mera säkras. Att tilläggsisolera de befintliga byggnaderna skulle vara kostsamt om det ens är möjligt i någon större omfattning på grund av platsbrist på vind. Att tilläggsisolera fasaderna utvändigt innebär att även fasadpanel i sin helhet behöver bytas. Att tilläggsisolera på insidan innebär genomgående behov av nya ytskikt. Där till kommer ökade driftkostnader för uppvärmning av byggnader och eventuellt behov av elvärme på ledningar. Även kostnader för sophämtning vintertid liksom snöröjning och halkbekämpning tillkommer om parken ska nyttjas vintertid.

När det kommer till förslaget om att byta ut golvet i rotundan föreslår kommunförvaltningen att underhåll av golvet i rotundan läggas in i kommunens underhållsplan för Krokbornsparken. Det är dessutom en åtgärd som kommunen kan söka femtio procents medfinansiering från Länsstyrelsen för att utföra.

Social konsekvensanalys
Kommunförvaltningen har inte genomfört någon social konsekvensanalys. Vintermarknad i Krokborn ses dock som en mycket trevlig idé, men lösningen för att genomföra den bör inte begränsas till vintervatten. Golvet i rotundan ska självklart underhållas för att fylla sin funktion. Dialog förs regelbundet med Krokborns vänner och kommunen ser fram emot fortsatta diskussioner om planer för Krokbornsparken.

Ekonomisk konsekvensanalys
Någon kalkyl för att installera vintervatten i Krokbornsparken har inte upprättats då kommunförvaltningens bedömning är att det inte är en ekonomiskt försvarbar åtgärd. Om ändamålet med vintervatten är att möjliggöra julmarknad i parken skulle toalettfrågan i stället kunna lösas med tillfälligt inhyrda bajamajor som inte har vattenanslutning. Kostnaden för underhåll av golvet i rotundan kommer planeras utifrån underhållsplanen.

Förvaltningens förslag till beslut

Vintervatten ska inte installeras i Krokbornsparken.

Underhåll av golvet i rotundan läggs in i underhållsplanen för Krokbornsparken.

Med ovanstående anses motionen besvarade, där delen rörande vintervatten avslås medans den delen rörande golvet bifalls.

Under allmänna utskottets behandling av ärendet föredrar verksamhetschef för fastighet och samhällsutveckling Jessica Nilsson.

Allan Myrtenkvist (S) yrkar att ”i nuläget” läggs till i första beslutsatsen.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut med Allan Myrtenkvists (S) ändringsyrkande under proposition och finner att allmänna utskottet bifaller förvaltningens förslag till beslut med Allan Myrtenkvists (S) ändringsyrkande.

Allmänna utskottet föreslår kommunstyrelsen att besluta
Vintervatten ska inte installeras i Krokbornsparken i nuläget.

Underhåll av golvet i rotundan läggs in i underhållsplanen för Krokbornsparken.

Allmänna utskottets förslag till kommunstyrelsen
Med ovanstående anses motionen besvarade, där delen rörande vintervatten avslås medans den delen rörande golvet bifalls.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet yrkar Håkan Bergström (S) bifall till allmänna utskottets förslag till beslut.

Allan Myrtenkvist (S) yrkar att den tredje beslutsatsen ska ändras till ”Med ovanstående anses motionen besvarad.”.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer bifall mot avslag på allmänna utskottets förslag till beslut med Allan Myrtenkvists (S) ändringsyrkande under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller allmänna utskottets förslag till beslut inklusive Allan Myrtenkvists (S) ändringsyrkande.

Kommunstyrelsens beslut

Vintervatten ska inte installeras i Krokbornsparken i nuläget.

Underhåll av golvet i rotundan läggs in i underhållsplanen för Krokbornsparken.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta

Med ovanstående anses motionen besvarad.

Till

Kommunfullmäktige

Hällefors Kommun

Motion

Krokbornsparken

Hällefors kommun har Sveriges äldsta folkpark och den ska vi vara väldigt stolta över

Parken används flitigt varje sommar för privat utbud och även krokborns vänner anordnar temasöndagar och skötsel av parken

Det som saknas är för att vara där under vintern som tex julmarknad är vintervatten att det grävs ljupare så det finns vintervatten, även dansgolvet i rotundan är slitet där särskilt dans för sköjs skull har nytta av och för privat tillställning

Vi föreslår att underhållsplanen för Krokborn i lokalförsörjningsplanen där installation av vintervatten och utbyte av golvet i Rotundan skrivs in

Hällefors 2023-10-16

Håkan Bergström (S)

Christer Olken (S)

Beslut om Madelene Jönssons (SD) motion om idrottsskola, dnr KS 24/00091

Beslutsunderlag

Motionen inkom 2024-04-22
KS 24-06-11 § 116
Omvärldsspaning bilaga 1

Ärendet

Sverigedemokraternas Madelene Jönsson har inkommit med en motion om att inrätta en kommunal idrottsskola. Förslagsställaren menar på att många andra kommuner har kommunala idrottsskolor. Förslaget bygger på underlag från bland annat riksidrottsförbundet där statistiken visar att färre barn och unga idrottar i förening samtidigt som folkhälsomyndigheten larmar om fysisk inaktivitet med övervikt och fetma som konsekvens bland barn och unga. Förslagsställaren menar också på att den politiska satsningen och prioriteringen med 5 miljoner i budget i kulturskolan bör omprioriteras till fördel för idrotten och fysisk aktivitet.

Förvaltningen håller med om att inaktivitet bland barn och unga är en förekommande riskfaktor och att uppmuntra till fysisk aktivitet är nödvändig bland barn och unga. Kommunens arbete innebär satsningar för att uppmuntra till fysisk aktivitet. Bland annat avsätts det årligen under sommarlovet 200 tkr till olika aktiviteter, satsningar på badhus och konstgräsplanen och ändamålsenliga anläggningar, även för spontanidrott, uppmuntras också fysisk aktivitet.

Skolans verksamheter har styrda rastaktiviteter varje dag f-åk 6 och aktiviteterna planeras och genomförs av fritidspedagogerna med hjälp i utförandet av rastvakter. Eleverna har möjlighet att önska aktiviteter. Att delta är frivilligt.

Kulturskolan erbjuder också fysiska aktiviteter och har idag 134 unika danselever fördelat på 176 danslektioner. Några elever går på flera lektioner. För att likställighet och kommunal service med samma möjligheter ska kunna säkerställas för att sprida och uppmuntra till ökad fysisk aktivitet bland barn och unga så är skolan den miljö där störst sannolikhet att nå ut finns.

Information har inhämtats från rektor avseende LIU och Skol-IF:
På Pihlskolan har inrättandet av LIU, lokal idrottsutbildning, i ishockey startat denna höst där ishockeyträningen numer är schemalagd. LIU-eleverna har två is-pass och ett fys-pass i HIK:s nya gym/vecka.

Ökad satsning på skolidrottsföreningen kan också ha positiv påverkan på ökad fysisk aktivitet och att aktiviteten ligger i direkt anslutning till skolan kan bidra till omfattning. Skol-IF:s verksamhet har varit mellan 1–2 pass/vecka under vissa perioder. Vid volleybollaktiviteter har stor uppslutning förekommit där omkring 80 elever deltagit per gång där många som i vanliga fall inte idrottar är med. I perioder är det inte mycket verksamhet alls och det beror i huvudsak på att det inte finns möjlighet att resurssätta med personal som kan stötta vid alla pass under året. För att utveckla föreningen behövs ett vuxenstöd som har tid att stötta ungdomarna att driva det mer självständigt.

I förvaltningens omvärldsspaning hittar vi ingen idrottsskola i kommunal regi i Örebro län. I Småland bedriver exempelvis Älmhult och Värnamo idrottsskola för barn i åk 1-2, i samverkan med RF-SISU Småland och föreningslivet där föreningarna varvar med att ta emot barnen 1-2 ggr/v. I Karlskoga hade man tidigare ”idrottsfritids” i skolan men idag har man detta enbart för gruppen med funktionsnedsättning.

I kontakten med RF-SISU Örebro får vi följande information från verksamhetschef Josefin Gullbrand:
Stöttning till idrottsföreningar idag är idrottsskolor som fotbollsskola eller sommarlovsaktivitet likt den för ÖSK ungdom (se bilaga).
Insatser handlar främst om utbildning av ledare men har också kunnat involvera ekonomiskt stöd till den förening som ska driva den. Det förekommer inget exempel på idrottsskola i vårt distrikt som någon kommun arrangerar löpande under året. Inget generellt stöd till idrottsskolor finns utan föreningar får söka projektstöd för satsningar de avser att genomföra som inte är en del av ordinarie verksamhet vilket handlar om 5 - 10 000 kr beroende på satsningens storlek. RF-SISU Örebro finns med i både rörelsesatsningen i skolan samt mat- och rörelsesatsningen i förskola men då är det genom vårt folkhälsouppdrag.

Med anledning av översynen som baseras på aktuella ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar, samt kommunens befintliga insatser kopplade till fysisk aktivitet, är förslaget att avslå motionen.

Facklig samverkan

Information och samverkan sker innan ärendet behandlas i kommunstyrelsen.

Förvaltningens förslag till beslut

Motionen om inrättandet av kommunal idrottsskola avslås.

Avslaget baseras på aktuella ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar samt kommunens befintliga insatser kopplade till fysisk aktivitet.

Under välfärdsutskottets behandling av ärendet föredrar kultur- och fritidschef Kicki Johansson. Skolchef Tina Lanefjord kompletterar med information om aktiviteter och satsningar inom bildnings område.

Ordförande Lars-Göran Zetterlund (C) ställer bifall mot avslag på förvaltningens förslag till beslut under proposition och finner att välfärdsutskottet bifaller förvaltningens förslag till beslut.

Välfärdsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Motionen om inrättandet av kommunal idrottsskola avslås.

Avslaget baseras på aktuella ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar samt kommunens befintliga insatser kopplade till fysisk aktivitet.

Under kommunstyrelsens behandling av ärendet föredrar kultur- och fritidschef Kicki Johansson.

Madelene Jönsson (SD) yrkar att motionen ska bifallas och förvaltningen ges i uppdrag att införa en idrottsskola i enlighet med intentionen i motionen.

Ordförande Cecilia Albertsson (M) ställer välfärdsutskottets förslag till beslut mot Madelene Jönssons (SD) yrkande under proposition och finner att kommunstyrelsen bifaller välfärdsutskottets förslag till beslut.

Madelene Jönsson (SD) reserverar sig mot beslutet.

Kommunstyrelsens föreslår kommunfullmäktige att besluta

Motionen om inrättandet av kommunal idrottsskola avslås.

Avslaget baseras på aktuella ekonomiska och verksamhetsmässiga förutsättningar samt kommunens befintliga insatser kopplade till fysisk aktivitet.

Sverigedemokraterna

Motion **2024-04-22**

Hällefors kommunfullmäktige

Inrättandet av Hällefors idrottsskola

Enligt Riksidrottsförbundets statistik som nyligen rapporterades i media är andelen av kommunens flickor och pojkar i åldern 7-25 år som deltagit i idrottsaktivitet tredje lägst i länet. Man belyser att barn i områden med ekonomisk utsatthet tenderar att ha lägre antal deltagartimmar. I Hällefors kommun lever 42% av invånarna mellan 0-19 år med låg ekonomisk standard enligt nyckeltal från Kolada. Vi kan också se av nyckeltalen att deltagartillfällen i idrottsföreningar bland barn 7-20 år i kommunen är sjunkande över tid.

Samtidigt larmar Folkhälsomyndigheten om att övervikt och fetma fortsätter att öka bland barn och unga och en av de riktade insatser de föreslår för att motverka detta är att uppmuntra fysisk aktivitet. Vi kan också se en fortsatt oroande utveckling gällande barns psykiska hälsa. En utveckling samhället behöver motverka på alla sätt som går.

Hällefors kommun har under lång tid valt att utifrån politiska ställningstaganden prioritera resurser på den frivilliga estetiska kulturskoleverksamheten. Denna har varit framgångsrik och berikar möjligheterna till de ungas egna skapande inom musik, bild och form, teater, dans och andra estetiska uttrycksformer. Kommunen prioriterar årligen över fem miljoner kronor till denna verksamhet.

Samhället ser dock annorlunda ut nu än för 30 år sedan och med det följer krav på andra politiska prioriteringar. Kulturen är idag inte längre bärare av den kommunala politiska strategin. Vi anser att idrotten nu mer än någonsin behöver prioriteras högre politiskt och resursmässigt och att barn inte bara under lov skall ges tillfälle att prova och utöva olika former av idrott med kommunal subvention utan att detta bör prioriteras och uppmuntras kontinuerligt. Fysisk aktivitet i alla former har en mängd av positiva fördelar för fysiskt och psykiskt välmående. Vi behöver stärka och ytterligare underlätta ungas möjlighet att delta i idrottsaktiviteter och vi vill därför skapa en kommunal idrottsskola.

Inom kommunens geografiska område finns ett förhållandevis gott utbud av idrottsaktiviteter genom de ideella föreningar som bedriver verksamhet och här ser vi möjligheter till ytterligare samverkan och behov av ökat resursstöd. Många andra kommuner har idag kommunala idrottsskolor och det finns gott om exempel och erfarenhet kring detta att ta del av.

Med anledning av detta yrkar Sverigedemokraterna:

- att fullmäktige uppdrar kommunstyrelsen att bereda inrättandet av en kommunal idrottsskola och förslag till policy för Hällefors idrottsskola

För Sverigedemokraterna Hällefors

Bilaga 1 Omvärldsspaning idrottsskolor					
Kommun	***har idrottsskola, period***	***ansvarig***	***Avgift***	***bidrag/stöd***	***anställda***
Nora	nej				
Askersund	nej				
Karlskoga	Kga andan i utsatt område-	KoF, skolan, Kga hem,	nej	750 tkr + anst	RF-SISU 50%+ arvoderade ledare
	prova på olika idrotter, hela året	Kga energi, RF-Sisu		av RF-SISU	
Kr-hmn	Ja, prova på idrott, lek,bad mm	KFUM	ja subv.	kommun	ja i KFUM+ arvoderade ledare
	4 v under sommaren				
Örebro	ja, fotboll, handboll, innebandy	Örebro SK	390kr/v		ja, arvoderade ledare
	under tre olika veckor sommar				
Ljusnarsberg	nej				
Lekeberg	endast på loven, ex fotbollsskola	resp förening		nej	
	på sommaren				
Kumla	endast på loven, ex hockeyskola,	föreningarna		nej, hockeyn ex betalar för att få vara i ishallen	
	fotbollsskola				
Värnamo	ja, terminsvis för årsk 1-2	Kommun/fritidsledare	ja, 150 kr	RF-SISU	varvas mellan olika föreningar
		föreningslivet			
Älmhult	ja, terminsvis årsk 2	Kommun, föreningar	ja, 265 kr	RF-SISU	varvas mellan olika föreningar