

Riktlinje för projektstruktur i ägarstyrda fastighetsinvesteringar

Regionområde Västfastigheter bygg och
förvaltning.

Innehåll

Inledning	3
Syfte.....	3
Ansvar.....	3
Förändringar sedan föregående version.....	4
Omfattning/Avgränsning.....	4
Projektstruktur i Raindanceportalen.....	4
Regelverk för samlingsprojekt	5
Tillämpning av Riktlinje	5
Tillämpningsexempel 1, tidigt skede.....	5
Projektstruktur tidigt skede.....	6
Tillämpningsexempel 2, projektstruktur standard	6
Projektstruktur standard	7
Tillämpningsexempel 3, projektstruktur avancerad	8
Projektstruktur avancerad.....	9
Relaterade dokument	10
IT-stöd	10

Inledning

Inför ett genomförandebeslut och framtagning av beslutsunderlag för ett ägarstyrt fastighetsprojekt är det viktigt att lägga grunden för en tydlig projektstruktur. I beslutsunderlaget ska framgå klart och tydligt vad som ska göras och vilka olika delprojekt som är kopplat mot respektive färdigställande tid som finns. Det behövs också ett unikt projektnummer som är kopplat till beslutsunderlaget och dess diarienummer.

Dokumentet vänder sig framför allt till medarbetare på Regionområde Västfastigheter bygg och förvaltning.

Syfte

Syftet med denna riktlinje är att skapa en enkel och tydlig struktur i Raindance projektportal. Strukturen kan sedan successivt kompletteras och brytas ner i fler delprojekt och ger en möjlighet att få en överblick över samtliga projekt, oavsett finansiering, som hör samman med det ägarstyrda projektet. Skapas detta tidigt ger det projektet förutsättningar att på ett enkelt sätt följa upp projektets ekonomi.

En enhetlig projektstruktur är också en förutsättning för att systematiskt kunna analysera och implementera digitala verktyg för fastighet stöd och service hela projektportfölj och kunna följa upp beslut fattade av våra styrelser.

Ansvar

Projektägare har det övergripande ansvaret för projektet från tidiga skeden till att projektet avslutas. Senast inför att utgifter uppstår ska projektägare ta fram ett unikt projektnummer som kopplas till beslutsunderlaget och dess diarienummer. Därefter inför ett genomförandebeslut skapas tillsammans med controller eller strateg en tydlig projektstruktur. Controller skapar sedan huvud och beslutsprojekt som kopplar samman strukturen.

Förändringar sedan föregående version

Ny riktlinje

Omfattning / Avgränsning

Projektstrukturen är obligatorisk i ägarstyrda fastighetsinvesteringar inklusive mindre ägarstyrda fastighetsinvesteringar (MÄFI) men kan också vid behov användas i samband med andra mer komplexa projektupplägg där det behövs en samordning.

Projektstruktur i Raindanceportalen

I Raindanceportalen skapas möjlighet att på ett unikt projekt bokföra kostnader, registrera budget, prognoser, separera hyrestart samt registrera övriga projektanknutna uppgifter. Varje projekt i portalen kan flaggas med två tillhörigheter, beslutsprojekt respektive huvudprojekt. Notera att beslutsprojekt och huvudprojekt inte är projekt som går att använda i bokföring, budget, prognoser etcetera utan begreppen står för en tillhörighet, metadata.

För att kunna följa upp ett ägarstyrt beslut mot koncernkontoret behövs både beslutsprojektnummer och projektmotpart kombineras. Samtliga ägarstyrda projekt ska alltså märkas med ett beslutsprojekt. För att i en samlad bild kunna se alla projekt oavsett vilken plånbok som finansierar projektet märks även övriga projekt som hör till det ägarstyrda projektet med samma beslutsprojekt.

Huvudprojektnummer är fritt för projektägare (PÄ) och projektledare (PL) att själva disponera över i enhet med denna riktlinje. Till exempel kan det finnas ett behov att följa upp fler delprojekt separat, exempelvis om det finns en delad entreprenad eller delprojekt som behöver ses i en samlad bild.

Regelverk för samlingsprojekt

Beslutsprojekt används för hela projektportföljen som är kopplad till det ägarstyrda projektet. PÄ startar ett projekt i projektportalen som med automatik får ett projektnummer. Samma projektnummer används även till beslutsprojektet och till tjänsteutlåtanden.

Huvudprojekt ger en möjlighet för PÄ och PL att skapa en annan projektstruktur vid behov. Vanligtvis om det finns fler beslutade projekt där vissa etapper ska samordnas. Ibland kan det behövas om fler PL är involverade i samma ägarstyrda projekt och där vi har ett behov av att se flera delprojekt separat.

Tillämpning av Riktlinje

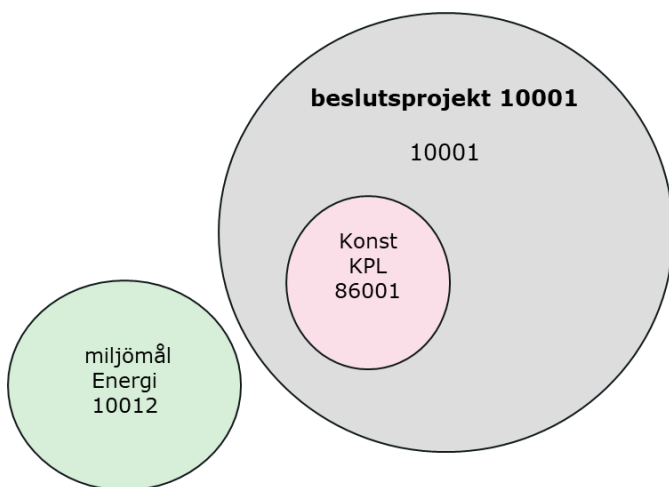
Nedan följer tre tillämpningsexempel av denna riktlinje. Det första visar hur grunden byggs i ett tidigt skede. Det ger sedan möjlighet att bygga vidare på ju längre in i projektet vi kommer. Det andra exemplet visar hur ett ägarstyrt projekt vanligtvis ser ut. Det sista exemplet visar alla varianter av medfinansieringar som kan uppstå i dagsläget och används i tillämpliga delar för det mest komplexa projektet. Exempelen har ett antal projekt med en eller två tillhörigheter och med skilda motparter/finansieringar. De olika färgerna visar vilken plånbok som står för finansiering. Konstprojekt ingår i det ägarstyrda projektet men har fått en separat färg då konstchef är PÄ och internt följs dessa projekt upp separat.

Tillämpningsexempel 1, tidigt skede

I nedan exempel har vi fått ett utredningsbeslut och får påbörja förstudie. genomförande beslut om en ägarstyrd investering om 460 mkr. Detta grundar sig på en prognos i aktuellt kostnadsläge och utöver det 1% av 460 mkr till konstnärligutsmäckning. Det finns även ett kommande energiprojekt som är tätt sammankopplat med den ägarstyrda fastighetsinvesteringen och klassas även den som fastighetsinvestering.

Projektstruktur tidigt skede

projekt	B-proj	H-proj	pmo *****	projektprognos fastpris SFSS	projekt ledare
10001 Förstudie	10001		90D	460 000	PÄ
Delsumma fast SFSS				460 000	
Konstprojekt. Konstchef är PÄ och attesterar fakturor som KPL granskar.					
86001 KE -Konstprojekt 1	10001		90D	4 600	PÄ/KPL
Delsumma konst RS				4 600	
Prognos Ägarstyrt inkl. konst				464 600	
10012 Energiprojekt			96C	8 000	PÄ
Delsumma Tilläggsinvesteringar fastighet				8 000	
Prognos Ägarstyrt inkl. konst				464 600	
TOTAL PROGNO B-PROJ 10001 Fastighetsinvestering				472 600	



Tillämpningsexempel 2, projektstruktur standard

Nu har projektet fått genomförande beslut. En ägarstyrd investering om 504,6 mkr inklusive 4,6 mkr till konstnärlig utsmyckning. Detta grundar sig på ett beslut i SFSS på totalt 460 mkr i aktuellt kostnadsläge och utöver det 1% av 460 mkr till konstnärlig utsmyckning.

Regionalt indextillägg

I samband med genomförandebeslut i Regionstyrelsen räknas projektets budget om från fast till löpande (indexjusterad) utgift. Detta utefter planerad betalningsplan med 40 mkr. Det regionala indextillägget läggs initialt på separat delprojekt (finansieringsprojekt) med budget och prognos. Indextillägget är en del av projektets totala budget och projektägare ansvarar för detta delprojekt. Vid

behov att nyttja dessa medel påkallar projektledare en överföring av budgetmedel från finansieringsprojektet till delprojektet.

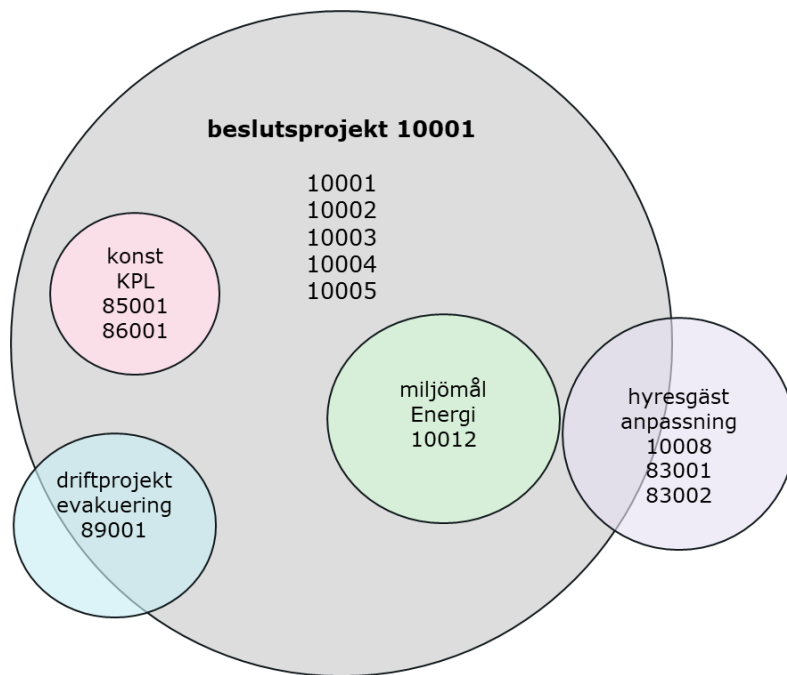
Syftet är dels att initialt kunna styra mot den i kalkyl framtagna fasta budgeten, dels ge projektledaren en viss flexibilitet att succesivt hantera behov av budgetjusteringar i de olika delprojekten med indexmedel från finansieringsprojektet. Inga kostnader ska bokas direkt mot ett finansieringsprojekt. Utfallet hör fortfarande till tänkta deletapper.

Utöver ägarstyrd investering finns övriga projekt som hör samman med projektet men finansieras kommer från annat håll. Energiprojektet fanns med från början men nu har vi även lagt till tre projekt som går mot verksamheten, samt ett evakueringsprojekt. Det behövs alltså tre olika projekt mot verksamheten beroende på hur de finansieras och klassas enligt redovisningsregler.

Tilläggsinvestering verksamhet ÄTA är fastighetsberoende och resulterar i en tilläggshyra till verksamheten. Detta projekt klassas som fastighetsinvestering. Därutöver har vi ett evakueringsprojekt som klassas som driftsprojekt och två projekt som vidarefaktureras direkt till verksamheten. Det ena hanteras som utrustningsinvestering och benämns inom projektet som verksamhetsberoende, VB Det tredje projektet mot verksamheten är ett ÄTA projekt som SU hanterar löpande på sitt driftsresultat och kostnadsför. Notera att det är olika projektmotparter beroende på om vi och verksamheten ska hantera utfallet som investering eller kostnad i sin redovisning.

Projektstruktur standard

Projekt	B-proj	H-proj	Pmo *****	Projektbudget exkl. index SFSS	Projektbudget inkl. index. Beslut	Proj led
10001 Förstudie Systemhandling	10001		90A	10 000	500 000	PÅ/PL
10002 Delprojekt 1	10001		90A	300 000		PL
10003 Delprojekt 2	10001		90A	148 000		
Delsumma fast SFSS				458 000		
10005 Index tillägg *	10001		90A	40 000		PÅ
Delsumma löpande RS				498 000	500 000	
Konstprojekt. Konstchef är PÅ och attesterar fakturor som KPL granskar.						
85001 Konstkollektion	10001		90A	***	400	KPL
86001 KE -Konstprojekt 1	10001		90A	***	4 200	KPL
Delsumma konst RS					4 600	
Beslutad budget RS inkl. konst					504 600	
10008 Tilläggsinvest verksamhet tex. ÄTA*	10001		731	***	1 000	PL
10012 Energiprojekt	10001		96A	***	8 000	PL
Delsumma Tilläggsinvesteringar fastighet					9 000	
TOTAL BUDGET B-PROJ 10001 Fastighetsinvestering					513 600	
Övriga proj ej fastighetsinvestering. Vidarefakturerar VB utrustning/kostnader hyresgäst						
89001 Evakuering	10001			***	8 000	PL
83001 VB utrustning	10001		100	***	15 000	PL
83002 övriga tillägg ej investering (ÄTA)	10001		731	***	2 000	PL
Delsumma proj ej fast invest utrust+driftsproj					25 000	
TOTAL BUDGET B-PROJ 10001 inkl. Driftsprojekt					538 600	

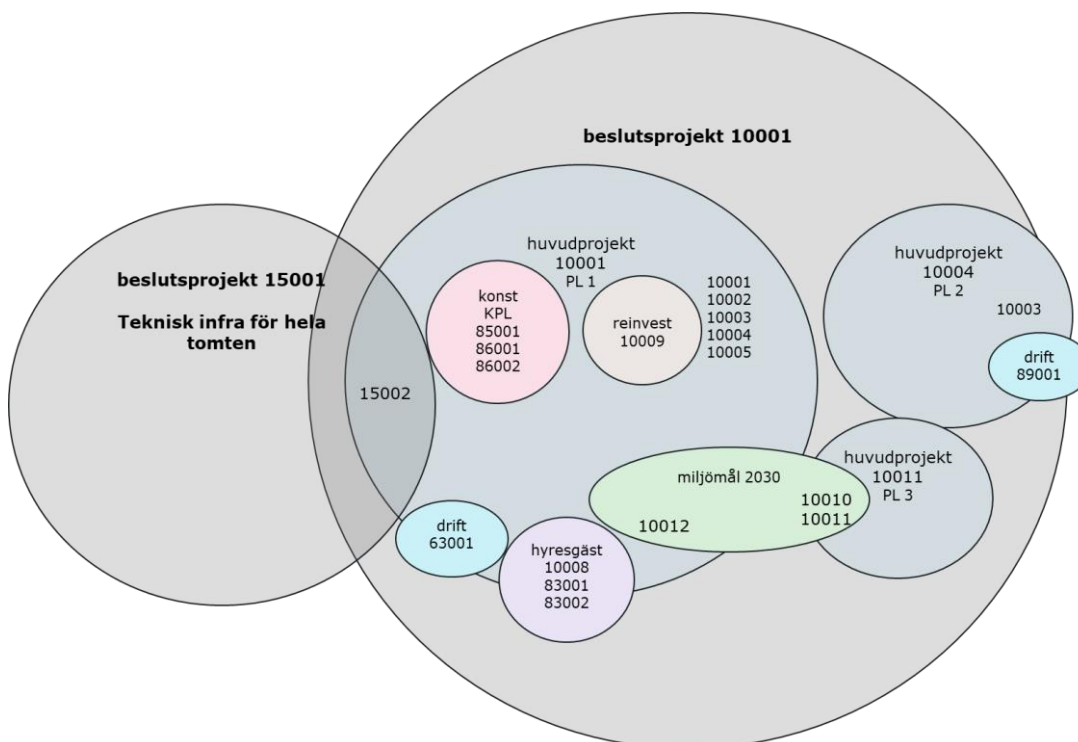


Tillämpningsexempel 3, projektstruktur avancerad

I det tredje exemplet har ett behov uppstått i projektet att kunna samordna med andra beslutade projekt, därav olika huvudprojekt. Vi har även lagt till projekt som tilläggsfinansiering reinvestering, miljömål samt ett rivningsprojekt som klassas som planerat underhåll. Detta då behov av ändringar mot ursprungsplan har tillkommit.

Projektstruktur avancerad

Projekt	B-proj	H-proj	Pmo *****	Projektbudget	Projektbudget inkl.	Proj led
				exkl. index SFSS	index. Beslut	
10001 Förstudie Systemhandling	10001	10001	90A	10 000	500 000	PÅ/PL 1
10002 Delprojekt 1	10001	10001	90A	300 000		PL 1
10003 Delprojekt 2	10001	10004	90A	150 000		PL 2
Delsumma fast SFSS				460 000	500 000	
10005 Index tillägg *	10001	10001	90A	40 000		PÅ
Delsumma löpande RS				500 000	500 000	
10006 Tilläggsbeslut	10001	10001	90D		****	PÅ
Konstprojekt. Konstchef är PÅ och attesterar fakturor som KPL granskar.						
85001 Konstkollektion	10001	10001	90A	***	400	KPL
86001 KE -Konstprojekt 1	10001	10001	90A	***	2 000	KPL
86002 KE-Konstprojekt 2	10001	10001	90A	***	2 200	KPL
Delsumma konst RS					4 600	
Beslutad budget RS inkl konst					504 600	
10008 Tilläggsinvest verksamhet tex. ÄTA**	10001	10001	731	***	1 000	PL 1
10009 Reinvestering tekniskt tillägg	10001	10001	91A	***	5 000	PL 1
10012 Energiprojekt	10001	10001	96A	***	8 000	PL 1
10010 Klimatsmarta miljöval	10001	10011	97A	***	1 000	PL 3
10011 Laddinfra/Cykelparkeringar	10001	10011	98A	***	800	PL 3
Delsumma Tilläggsinvesteringar fastighet					15 800	
TOTAL BUDGET B-PROJ 10001 Fastighetsinvestering					520 400	
Övriga proj ej fastighetsinvestering. Vidarefakturering VB utrustning/kostnader hyresgäst						
63001 Rivning	10001	10001		***	10 000	PÅ
89001 Evakuering	10001	10004		***	8 000	PL 2
83001 VB utrustning	10001	10001	100	***	15 000	PL 1
83002 övriga tillägg ej investering (ÄTA)	10001	10001	731	***	2 000	PL 1
Delsumma proj ej fast invest utrust+driftsproj					35 000	
TOTAL BUDGET B-PROJ 10001 inkl. Driftsprojekt					555 400	



* Ej obligatoriskt men rekommenderas att PÅ ansvarar för index.	PÅ Projektägare
** ÄTA proj fastighetsinvestering utanför beslut går som tillägghyra	PL 1 Projektledare 1
*** Indexeras ej	PL 2 Projektledare 2
**** Ej beslutat, tilläggsbeslut ägarstyrd	PL 3 Projektledare 3
	KPL Konstprojektledare
*****PMO Projektmotparter (finansiär)	
90A Ägarstyrda Genomförandebeslut	
90B ÄS Inriktningsbeslut planering	
90C ÄS Inriktningsbeslut omtag	
90D ÄS Utredningsbeslut förstudie	
90E Ägarstyrda Behovsanalys	
90F Ägarstyrda Investeringsidéer	
90U Ägarstyrda Extern finansiering	
731 Sahlgrenska universitetssjukhus	
91A Reinvestering Beslutad	
96A Energiinvest Beslutad	
97A Klimatsmarta mtrl val återbruk	
98A Laddinfra/Cykelparkeringar	
100 Externa företag/Extern finansiering	

Relaterade dokument

[Handbok för Investeringar](#)

[Projektstruktur ägarstyrda fastighetsprojekt - mall](#)

IT-stöd

[Raindance](#)

[Canea VF](#)

Information om handlingen

Handlingstyp: Riktlinje verkställighet

Gäller för: Västfastigheter bygg och förvaltning, Fastighet stöd och service

Innehållsansvar: Therese Tullock, (thetu1), Controller

Granskad av: Mariel Sundli Samuelsson, (marsa156), Controller, Patrik Rubenson, (patru), Strateg, Mats Wiklund, (matwi), Strateg, Peter Gustafsson, (petgu12), Områdeschef

Godkänd av: Gabriella Köhler Graf, (gabgr3), Regionområdeschef

Dokument-ID: SFSS12798-1421107624-31

Version: 1.0

Giltig från: 2025-07-03

Giltig till: 2027-07-31