

Tekniska nämnden

§ 5

Svar på granskningsrapport angående fastighetsunderhåll (TN21/23)

Beslut

1. Tekniska nämnden godkänner fastighetsenhetens förslag till yttrande, tar det till sitt eget, och överlämnar det till revisionen.

Särskilt yttrande

Lars Holmström (S) inkommer med ett särskilt yttrande. Elaine Adlertz (Ö) och Björn Osberg (MP) står bakom Socialdemokraternas yttrande.

Stefan Wåhlin (L) inkommer med ett särskilt yttrande.

Reservationer

Lars Holmström (S) och Stefan Wåhlin (L) reserverar sig.

Yrkanden

Lars Holmström (S), Stefan Wåhlin (L) och Björn Osberg (MP) yrkar på återremiss.

Omröstning

Omröstning begärs av Lars Holmström (S) och ska genomföras.

Omröstningsproposition

Den som yrkar på liggande förslag röstar Ja.

Den som yrkar återremiss på liggande förslag röstar Nej.

Omröstningsresultat

6 ledamöter röstar Ja, 5 röstar Nej, 0 avstår. Ordföranden finner därmed att nämnden beslutar enligt liggande förslag.

Sammanfattning

På uppdrag av Ekerö kommuns förtroendevalda revisorer har PwC genomfört en granskning av kommunens fastighetsunderhåll och underhållsplanering. Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen och tekniska nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Granskningen omfattar fem revisionsfrågor. Den revisionella bedömning är att en (1) är uppfylld, en (1) delvis uppfylld och tre (3) ej uppfyllda. Revisorernas bedömning av genomförd granskning är att kommunstyrelsen och tekniska nämnden inte säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter, att det finns ett eftersatt

Tekniska nämnden

underhållsbehov och att det finns risk för ett ökande ackumulerande underhållsbehov.

Revisorerna har rekommenderat kommunstyrelsen att formulera långsiktiga mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten men också på området rörande säkerställande av korrekt uppföljning och analys av underhållskostnader. Tekniska nämnden har rekommenderats att tillse att nyckeltal finns för underhållsarbetet och att det vid given tidpunkt ska föras diskussion om underhållsbudgetens nivå.

Kommunens revisorer har överlämnat rapporten för besvarande och redogörelse över vilka åtgärder som vidtagits eller planeras att vidtas.

Den granskning som har genomfört har viktiga syften och fastighetsenheten välkomnar de slutsatser som revisorerna drar, även om vi till viss del inte delar revisorernas analyser av frågeställningarna. Fastighetsenheten har i ärendet redogjort för ett antal olika åtgärder och aktiviteter som kommer att vidtas utifrån de av revisionen givna rekommendationerna i syfte att säkerställa ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Inom de områden som rör de redovisningsmässiga förutsättningar för uppföljning av underhåll och en intensifierad samverkan, finns inga avvikande åsikter från ekonomienheten. Ekonomienheten ställer sig bakom samtliga de av fastighetsenheten föreslagna åtgärder och aktiviteter.

Beslutsunderlag

- Svar på granskningsrapport angående fastighetsunderhåll
- Missiv - Underhåll av fastigheter
- Rapport Fastighetsunderhåll 2020 undertecknad

Expedieras till

Revisorerna
Kommunstyrelsen

Paragrafen är justerad.

Särskilt yttrande med anledning av revisorsrapport ang. fastighetsunderhåll

Dnr TN21/23

Socialdemokraterna i Ekerö har länge påtalat det bristande underhållet i kommunens fastigheter. I revisorsrapporten som nu ligger på bordet så konstaterar man att; "kommunstyrelsen och tekniska nämnden inte säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter."

Revisorernas bedömning är att om de ackumulerade underhållsbehoven ökar i alltför stor utsträckning så kommer detta innebära att behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar och att detta på sikt innebär kapitalförstöring och att kommunen inte lever upp till kommunallagens bestämmelse om "god ekonomisk hushållning".

Ytterligare konsekvenser är såklart även att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket även leder till försämrad arbets- och brukarmiljö för våra anställda samt för kommunens invånare.

Vi vill med detta yttrande särskilt påtala att det inom området under lång tid har saknats politisk styrning - vilket nu även framgår av revisorsrapporten. Vi känner även ett behov av att påtala att vi tycker det saknas konkreta förslag för att det här ska fungera bättre framöver!

Socialdemokraterna genom



Lars Holmström

2:e vice ordf. Tekniska nämnden

Tekniska nämnden 21-03-11

Särskilt yttrande, ärende 2:

”Svar på granskningsrapport angående fastighetsunderhåll”.

Jag godkänner inte fastighetsenhetens förslag till yttrande utan önskar återremiss. Detta baseras på följande:

I den rapport PWC lämnat på kommunrevisorerna uppdrag framgår att det finns ett eftersatt underhåll och att det saknas en bedömning av dess omfattning, vilket kan leda till att ”behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar”. Detta i sin tur leder till onödig kapitalförstöring och att kommunen inte lever upp till kommunallagens bestämmelser om god ekonomisk förvaltning. PWC föreslår ett antal konkreta åtgärder däribland en förbättrad redovisning av vad som utgör underhåll alternativt investering. Bättre fakturahantering samt att fastighetsenheten tar fram ett antal nyckeltal, som underlättar bedömningen av enhetens uppfyllelsegrad.

Fastighetsenhetens svar - som del av tjänsteutlåtandet - ger inga konkreta svar på det PWC önskar och det som jag (och flera andra ledamöter) framförde under mötet. I svaret saknades vilka nyckeltal som skall bedömas, hur bedömningen skall ske och när den skall ske. Det saknades också konkreta förslag på hur redovisningen skall bli bättre och hur enhetens fakturahantering skall ske så att de 10-15% felaktigt hanterade fakturorna undviks framöver.

Tekniska nämndens majoritet (6-5) godkände förslaget till yttrande, vilket innebär att nämndens majoritet inte ställer sig bakom de krav och önskemål PWC framförde i sin rapport.

Stefan Wåhlin

Lib



Tekniska nämnden

Voteringslista: § 5

Ärende: Svar på granskningsrapport angående fastighetsunderhåll, TN21/23

Voteringslist(or)

Votering under punkt 2 (TN21/23)

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
<i>Gunnar Mossberg (M), ordförande</i>	X		
<i>Kenneth Engstrand (M), ledamot</i>	X		
<i>Sven-Erik Lejon (M), ledamot</i>	X		
<i>Anders Nordin (C), ledamot</i>	X		
<i>Lena Samuelsson (KD), vice ordförande</i>	X		
<i>Lars Holmström (S), 2:e vice ordförande</i>		X	
<i>Andreas Gustafsson (S), ledamot</i>		X	
<i>Stefan Wåhlin (L), ledamot</i>		X	
<i>Björn Osberg (MP), ledamot</i>		X	
<i>Sebastian Överfeldt (SD), ledamot</i>	X		
<i>Elaine Adlertz (Ö), ersättare</i>		X	
Resultat	6	5	0

Tekniska nämnden

Carl Pålsson
Nämndsekreterare
carl.palsson@ekero.se

Svar på granskningsrapport angående fastighetsunderhåll

Dnr TN21/23

Förslag till beslut

1. Tekniska nämnden godkänner fastighetsenhetens förslag till yttrande och överlämnar det till revisionen

Sammanfattning av ärendet

På uppdrag av Ekerö kommuns förtroendevalda revisorer har PwC genomfört en granskning av kommunens fastighetsunderhåll och underhållsplanering. Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen och tekniska nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Granskningen omfattar fem revisionsfrågor. Den revisionella bedömning är att en (1) är uppfylld, en (1) delvis uppfylld och tre (3) ej uppfyllda. Revisorernas bedömning av genomförd granskning är att kommunstyrelsen och tekniska nämnden inte säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter, att det finns ett eftersatt underhållsbehov och att det finns risk för ett ökande ackumulerande underhållsbehov.

Revisorerna har rekommenderat kommunstyrelsen att formulera långsiktiga mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten men också på området rörande säkerställande av korrekt uppföljning och analys av underhållskostnader. Tekniska nämnden har rekommenderats att tillse att nyckeltal finns för underhållsarbetet och att det vid given tidpunkt ska föras diskussion om underhållsbudgetens nivå.

Kommunens revisorer har överlämnat rapporten för besvarande och redogörelse över vilka åtgärder som vidtagits eller planeras att vidtas.

Den granskning som har genomfört har viktiga syften och fastighetsenheten välkomnar de slutsatser som revisorerna drar, även om vi till viss del inte delar revisorernas analyser av frågeställningarna. Fastighetsenheten har i ärendet redogjort för ett antal olika åtgärder och aktiviteter som kommer att vidtas utifrån de av revisionen givna rekommendationerna i syfte att säkerställa ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Inom de områden som rör de redovisningsmässiga förutsättningar för uppföljning av underhåll och en

intensifierad samverkan, finns inga avvikande åsikter från ekonomienheten. Ekonomienheten ställer sig bakom samtliga de av fastighetsenheten föreslagna åtgärder och aktiviteter.

Beslutsunderlag

Tjänsteutlåtande – Svar på granskningsrapport angående fastighetsunderhåll, 2021-03-08.

Ärendet

Bakgrund

På uppdrag av Ekerö kommuns förtroendevalda revisorer har PwC genomfört en granskning av kommunens fastighetsunderhåll och underhållsplanering. Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen och tekniska nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Revisionsfrågorna som rapporten avser besvara är:

- Säkerställer kommunstyrelsen och tekniska nämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?
- Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
- Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?
- Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?
- Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Revisorernas sammantagna bedömning är;

- att kommunstyrelsen och tekniska nämnden inte säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.
- Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men det har inte gjorts någon bedömning av dess omfattning.
- Enligt vår bedömning riskerar de ackumulerade underhållsbehovet att öka i alltför stor grad samt att detta kan innebära att behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar. Detta kan på sikt innebära en kapitalförstöring och att kommunen inte lever upp till kommunallagens bestämmelse om "god ekonomisk hushållning".

Kommunens revisorer har översänt rapporten till kommunstyrelsen och tekniska nämnden för besvarande och redogörelse över vilka åtgärder som vidtagits eller planeras att vidtas.

Fastighetsenheten har tagit del av revisionsrapporten och deltagit i informationsinsamlingen som till del utgör underlag till rapporten. Fastighetsenheten har också haft möjlighet att sakgranska och kommentera utkastet till revisionsrapporten.

Den granskning som har genomförts har viktiga syften och fastighetsenheten välkomnar de slutsatser som revisorerna drar, även om vi till viss del inte delar revisorernas analyser av frågeställningarna.

Kommentarer till revisionsrapporten

Det är centralt att ha en förståelse för att byggnadernas standard och status är resultatet av en kombination av investerings- och underhållsinsatser. Att enbart utifrån en analys av underhåll, det vill säga budget och utfall, dra slutsatser om status och att det föreligger en "underhållsskuld"/"uppdämt eftersatt underhåll", riskerar att bli missvisande. Som redovisas nedan så hanteras och bokförs en betydande del av underhållsåtgärder som investeringar med anledning av redovisningsregler.

Det faktiska planerade underhållet syns inte specifikt i budget för planerat underhåll. Åtgärderna ingår som en del i budgeterade investeringar med anledning av att de ekonomiska beloppen överskrider gränsen för investeringsåtgärder och där åtgärden är klassificerad som investering, utifrån vad som framgår och regleras i LKBR och RKR:s normerande rekommendationer. Det finns en branchdefinition underhåll (AFF definition, Avtal För Fastighetsförvaltning) men underhållet ingår/hanteras även inom den ekonomiska definitionen av investeringar. Underhåll bokförs med andra ord även som investeringar.

Detta är en viktig förklaring/orsak till budgetens storlek och utfall över tid, och därför går det inte att entydigt dra slutsatser om vare sig byggnadsbeståndets status eller om budgetens storlek är tillräcklig eller inte. Av ovanstående resonemang så är det också problematiskt att dra slutsatser av nyckeltalsjämförelser.

Mer generellt kan det påpekas att standarden, funktionen och värdet normalt förändras över tid, även om det sker underhåll och reinvesteringar under livscykeln. Beroende på när bedömningen görs kommer "underhållsskuld"/"uppdämt eftersatt underhåll" vara större eller mindre, men det ligger i fastighetsförvaltningens natur att standarden, funktionen och bokfört värde, inte är "linjär" utan "sågformad" över tid.

Budgeten, inklusive underhållsbudget, tas fram utifrån erfarenhet och kunskap om status och behov i respektive objekt. Dialog förs löpande med den av kommunen upphandlade driftentreprenören, som har en detaljerad kunskap av objektens status, det vill säga eventuella brister och behov. Detta sammantaget med verksamhetens önskemål och långsiktiga syn på användningen, statusbesiktningar, myndighetskrav med mera utgör ingångsvärden för budget. Prioriteringar mellan objekt görs i detta läge, där myndighetskrav och säkerhet rangordnas högst.

Nuläge

Nuläge – vidtagna- och pågående projekt och aktiviteter

En underhållsplan är upprättad i december 2020, planen har en långsiktig utblick och hanteras i ett fastighetsystem. Arbetet har pågått i cirka ett och ett halvt år. Informationen kommer att utgöra underlag för budget 2022 och framåt.

Under året kommer en förbättrad systematik för kunddialog att implementeras. Syftet är att bättre omhänderta verksamheternas syn och behov på sina lokaler. Kunddialogen har ett budgetfokus och ett uppföljningsfokus och synkroniseras med den gemensamma ekonomiprocessen i kommunen.

Fastighetsenheten genomför idag kundundersökningar kring synen på lokalerna och stöd till lokalnyttjare, denna undersökning kommer att vidareutvecklas och bli mer relevant.

Ett arbete för att förbättra konteringsrutiner pågår. Syftet är att kostnader ska konteras enligt instruktionerna, vilket förbättrar möjligheten till en god uppföljning av bland annat fastighetsunderhållet.

Fastighetsenhetens rekommendationer till förbättringar av fastighetsunderhållet

Revisionsrapporten avslutas med rekommendationer, dels till kommunstyrelsen, dels till tekniska nämnden.

När det gäller kommunstyrelsen rekommenderas

- Säkerställ kommunkoncernnyttan genom att formulera långsiktiga mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten.
- För att säkerställa korrekt uppföljning och analys av underhållskostnader behöver ekonomi- och redovisningsfunktionerna organiseras på ett sätt som ger goda förutsättningar för en hög kvalitet i redovisningen. Instruktioner rörande löpande bokföring behöver ses över så de ger goda förutsättningar för en rättvisande redovisning.

När det gäller tekniska nämnden rekommenderas

- Ta fram nyckeltal för styrning och uppföljningen av underhållsarbetet.
- Inför beslut om den framtagna underhållsplanen initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att förutsättningslöst diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll kan tillföras.

Fastighetsenheten kommer att tillvarata rekommendationerna med följande åtgärder

- Fortsätt den pågående implementeringen av underhållsplanen.
- Utred behovet av ett förbättrat systemstöd för underhållsplanering och övrig fastighetsadministration. Viktiga krav är funktionalitet och kompatibilitet samt ett bra användargränssnitt. Koppling mellan fastighetsystemet (där underhållsplanen hanteras) och ekonomisystem saknas vilket försvårar uppföljning och analys.
- Vidareutveckla den kommunala strategiska lokalförsörjningen, inklusive en process med koppling till övriga relevanta kommunala processer. En längre utblick och

planeringshorisont skapar förutsättningar att välja "rätt" insatser med avseende på bland annat verksamheternas långsiktiga behov.

- Fortsätt fokus på en korrekt kontering av fakturor, tydliga instruktioner rörande löpande bokföring och en ökad samverkan med kommunens centrala ekonomienhet utan att förlora en nära kontakt med den löpande verksamheten.
- Följ upp och jämför nyckeltal för underhållskostnader, både planerat och felavhjälpande, enligt redovisad tabell på rapportens sid 21.

En dialog om underhållsbehovet för kommunens fastigheter inkluderas i den ordinarie budgetprocessen inför budget 2022-2024.

Beslutet expedieras till

Revisorerna
Kommunstyrelsen

Tommie Eriksson
Miljö- och stadsbyggnadschef

Jonas Tingvall
Fastighetschef

Kommunens revisorer

Kommunstyrelsen
Tekniska nämnden

Granskning av underhåll av fastigheter

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Ekerö kommun har PwC genomfört en granskning av kommunens underhåll av fastigheter. Granskningen har syftat till att bedöma om kommunstyrelsen och tekniska nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Efter genomförd granskning gör vi den revisionella bedömningen att kommunstyrelsen och tekniska nämnden inte säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men det har inte gjorts någon bedömning av dess omfattning. Enligt vår bedömning riskerar de ackumulerade underhållsbehovet att öka i alltför stor grad samt att detta kan innebära att behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar. Detta kan på sikt innebära en kapitalförstöring och att kommunen inte lever upp till kommunallagens bestämmelse om "god ekonomisk hushållning".

Iakttagelser och bedömningar inom respektive delområde återfinns i bifogad rapport samt rekommendationer till kommunstyrelsen och tekniska nämnden att beakta i kommande arbete med underhåll av kommunens fastigheter.

Revisorerna översänder rapporten till kommunstyrelsen och tekniska nämnden för besvarande och redogörelse över vilka åtgärder som vidtagits eller planeras att vidtas. Revisorerna önskar svar senast 19 mars 2021.

För revisorerna



Roger Franhsson
Ordförande

För kännedom:
Kommunfullmäktiges presidium

Underhåll av fastigheter

Ekerö kommun

Revisionsrapport
Januari 2021



Said Ashrafi
Susanna Huber

Sammanfattning

På uppdrag av Ekerö kommuns förtroendevalda revisorer har PwC genomfört en granskning av fastighetsunderhåll och underhållsplanering i kommunen. Granskningen tar utgångspunkt från kommunallagens revisionskapitel.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunstyrelsen och tekniska nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån genomförd granskning är vår sammanfattande revisionella bedömning att kommunstyrelsen och tekniska nämnden inte säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.



1

Inledning

Inledning

Bakgrund

Kommunens fastigheter och lokaler kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investering- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket kan leda till försämrad arbets- och brukarmiljö.

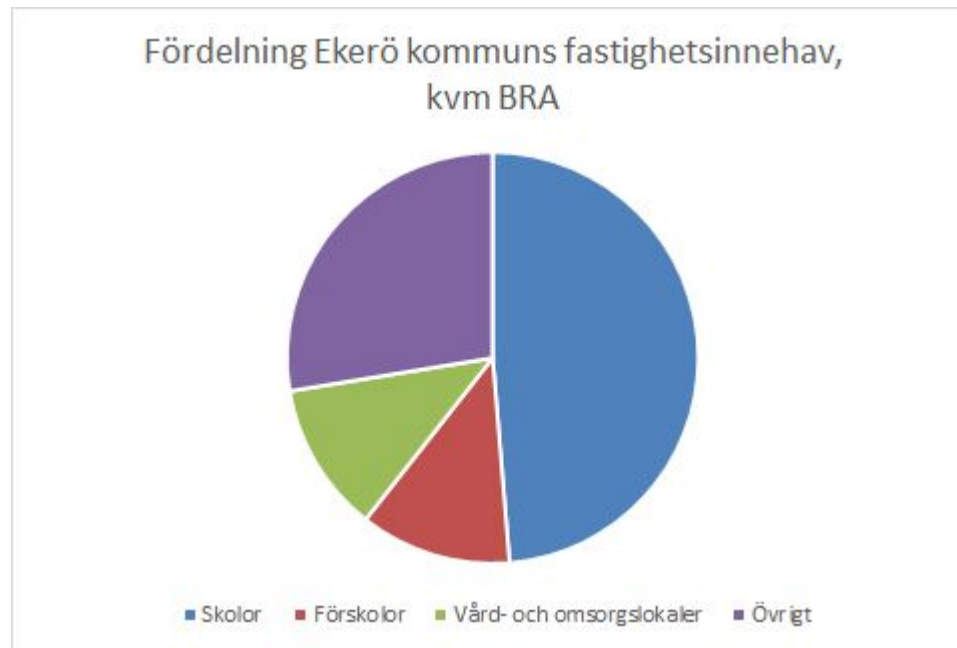
Kommunerna har genomgående under en längre tid inte avsatt tillräckligt med medel för planerat underhåll av sina fastigheter så att dessa investeringar kan behålla sitt värde. Ersättningsinvesteringar är ofta eftersatta samtidigt som det ställs nya strängare krav på exempelvis avloppsrening.

I kommunens balansräkning utgörs en stor del av tillgångsmassans värde av fastigheter. Det är viktigt att kommunen har en ändamålsenlig organisation och rutiner för underhåll av dessa fastigheter både ur ett ekonomiskt och ur ett verksamhetsmässigt perspektiv. I granskningar som PwC har gjort framkommer att det ofta saknas oftast oklara mål och styrdirektiv för fastighetsverksamheten. Utifrån genomförd riskanalys har de förtroendevalda revisorerna i Ekerö kommun funnit skäl att granska kommunens underhåll av sina fastigheter.

Inledning

Bakgrund

Samlad lokalyta förvaltd av kommunen och dess fastighetsenhet uppgår i erhållen statistik för år 2020 till 105 300 kvm BRA. Fördelningen mellan olika typer av fastigheter (räknas i kvm BRA) visas i diagrammet nedan. Skolor står för nästan hälften av ytan. Förskolor samt vård- och omsorgslokaler står för ca 12% vardera.



Inledning

Syfte och Revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen och tekniska nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Revisionsfrågorna som besvaras är:

- Säkerställer kommunstyrelsen och tekniska nämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?
- Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
- Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?
- Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?
- Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Inledning

Revisionskriterier

- Kommunallagen 6 kap 6 §
- God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (11 kap)
- Tillämpbara interna regelverk och policy

Avgränsning

I tid omfattar granskningen primärt år 2020. Granskningen har inte omfattat redovisningen av underhåll och regler för komponentredovisning. I övrigt, se syfte, revisionsfrågor och revisionskriterier.

Metod

Granskningen har genomförts genom granskning av relevanta styrdokument. Intervjuer har genomförts med ett antal berörda tjänstepersoner. En sammanställning har gjorts av kommunens underhållskostnader enligt planerade och budgeterade kostnader samt verkligt nerlagda kostnader för underhåll. Underhållskostnaderna har jämförts med statistik och branschnyckeltal för fastigheter.

2

lakttagelser och
bedömningar

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 1: Säkerställer kommunstyrelsen och tekniska nämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?

Iakttagelser

Organisation

Kommunstyrelsen ansvarar enligt sitt reglemente för att kommunen ekonomiska förvaltning, vilket bland annat omfattar att ha det övergripande ansvaret för kommunens fastigheter och anläggningar ur ett ägarperspektiv.

Tekniska nämnden ansvarar enligt sitt reglemente för förvaltning, drift och underhåll av kommunens fastigheter och lokaler. Det åligger tekniska nämnden särskilt att:

- se till att underhållsplaner upprättas och följs för kommunens fastigheter, lokaler och andra anläggningar,
- inom ramen för investeringsbudget ansvara för ny-, om- och tillbyggnad av kommunens fastigheter och anläggningar.

På verksamhetsnivå hanteras fastighetsfrågor av fastighetsenheten inom stadsbyggnadsförvaltningen. Vid fastighetsenheten finns fastighetschef, tre stycken fastighetsförvaltare samt en assistent, vilka tillsammans genomför det operativa arbetet.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 1, forts.

Styrning

I Ekerö kommun finns inga tydligt kommunicerade styrdirektiv och mål för fastighetsförvaltning. Teknik- och fastighetsnämndens styrande dokument innehåller heller inga målformuleringar med bäring på fastighetsunderhåll eller nyckeltal som styrmedel i sin underhållsplanering.

I nämndens driftsbudget och i kommunens övergripande budgetdokument för år 2020 framgår att en prioriterad aktivitet för tekniska nämnden är att ta fram en underhållsplan med tillhörande systemstöd.

Granskningen kan inte styrka att nämnden fastställt prioriteringar för vilken typ av underhåll som ska genomföras. Vid intervjuer framkommer att säkerhet och arbetsmiljö är prioriterade områden, i syfte att säkerställa att människor inte far illa. Vidare uppges att underhållet prioriteras och planeras på så sätt att akuta åtgärder i möjligaste mån undviks.

Vi noterar att det på kommunens intranät finns ett ekonomiskt regelverk som beskriver att en anläggningstillgång är en tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk. Detta förklaras med att den ska ha en nyttjandeperiod på minst 3 år och värdet på tillgången ska uppgå till minst 1 prisbasbelopp. Vidare anges att reparationer och underhåll (som inte är värdehöjande) alltid ska bokföras som driftskostnader. Vid intervjuer med fastighetsenheten framgår att eftersom det är en tolkningsfråga vad som ska räknas som värdehöjande gör de i arbetsgruppen en bedömning av ifall en given åtgärd ska bokföras som en investering eller som ett underhåll.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 1, forts.

Vi noterar att fastighetsenheten upprättat en dokumenterad gränsdragning mellan hyresvärdens och hyresgästens ansvar för drift/underhåll av fastigheterna. Vid avstämning med ett urval av chefer vid verksamheter inom barn- och utbildningsförvaltningen bekräftas att dessa upplever att ansvarsfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst är tydlig och rimlig.

Vid intervjuer med berörda tjänstepersoner uppges att det tidigare genom åren inte funnits en tydlig politisk styrning eller ett systematiskt sätt att arbeta med planering av underhåll. Styrningen har i mångt och mycket utgått från statusinventeringar och felanmälningar för fastigheter. Dock anges att arbetet med fastighetsunderhåll under sedan 2019 har strukturerats upp och förbättrats i och med att ett systemstöd köpts in och arbete påbörjats med att ta fram en underhållsplan. I samband med sakavstämningen meddelades att ett förslag på underhållsplan har under december tagits fram som kommer att utgöra underlag för budget inför 2022. Underhållsplanen är dock inte politiskt behandlad ännu.

Intervjuade anser att en klar förbättring har gjorts i rätt riktning, även om de inte kommit lika långt som förväntat, pga att rådande pandemi försvårat arbetet med att träffa verksamheter och kartlägga fastigheter.

Budget

Vid intervjuer uppges att tekniska nämnden varje år äskar medel för underhållsbehov. Inför budgetäskande ser enheten över dels hur mycket underhåll som genomförts under tidigare år, och dels de underhållsbehov som föreligger baserat på objektens status samt inkomna synpunkter och önskemål från hyresgäster. När ramar sedan tilldelats görs prioriteringar för underhållsinsatser utifrån myndighetskrav och vad som anses vara mest brådskande. Intervjuade uppger att nämnden brukar

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 1, forts.

tilldelas de medel den äskat om för underhåll. Vi noterar att kommunens budget omfattar ett budgetår och en ytterligare planeringsperiod på 2 år för driftsbudget respektive 4 år för investeringsbudget.

Bedömning, revisionsfråga 1

Vår bedömning är att underhållsarbetet delvis styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt.

Bedömningen baseras i huvudsak på att:

- I kommun finns inga tydligt kommunicerade styrprinciper och mål för fastighetsförvaltning. Tekniska nämndens styrande dokument innehåller heller inga målformuleringar med bäring på fastighetsunderhåll eller nyckeltal som styrmedel i sin underhållsplanering.
- Ett förslag på underhållsplan har under december tagits fram som kommer att utgöra underlag för budget inför år 2022. Underhållsplanen är dock inte politiskt behandlad ännu.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 2: Utgår nämnden från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna för underhåll uppskattas?

Iakttagelser

Granskningen kan inte styrka att nämnden har bedömt hur stort eftersatt underhåll som föreligger totalt sett vid kommunens fastigheter. Vid intervjuer uppges att det för vissa objekt beräknats vad det totala behovet av underhållsåtgärder för det objektet uppgår till.

Vid intervjuer framkommer att underhållsinsatser planeras utifrån den kännedom som enhetens anställda har kring fastigheternas behov, krav som föreligger samt verksamheternas önskemål. Lokalkännedomen baseras på fackkunskap, genomförda besiktningar samt olika typer av utredningar. I samband med budgetarbete går arbetsgruppen igenom samtliga objekt och avgör vilka underhållsinsatser som ska prioriteras. Det som inte kan åtgärdas löpande läggs in i planeringen för kommande år. Intervjuade uppger att för de objekt där det inkommer många klagomål finns en dokumenterad planering för underhåll och investeringar, men bedömning av underhållsbehov görs även för de objekt där det inte inkommer många klagomål.

Som nämndes tidigare har det under december tagits fram en underhållsplan som kommer att utgöra underlag för budget inför år 2022. Intervjuade beskriver att statusinventeringar för hela fastighetsbeståndet genomfördes under åren 2011/2012. Resultatet av inventeringarna dokumenterades då i en excelfil, vilken löpande uppdaterats med information om genomförda underhåll.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 2, forts.

Ett arbete pågår med att föra in den senaste information om fastigheterna i det systemstöd som enheten nu har tillgång till (Vitec). Sedan tidigare finns basuppgifter, som tex olika area-mått, för samtliga objekt inlagt i systemet. Detta ska kompletteras med uppgifter kring fastighetens skick. Detta kommer sedan att ligga till grund för underhållsplanen.

Vid intervjuer beskrivs att efter statusinventeringen av fastighetsbeståndet år 2012 har även statusinventeringar gjorts på fastighetsbeståndet utifrån behov. Ibland har platsbesök genomförts, dialog har förts med driftsentreprenörer och ramavtalade, och extern expertis har anlåtats för mätningar och analyser av olika slag. Fastigheter där underhållsbehovet saknas eller är litet, exempelvis nyproduktion, har inte inventerats.

Vid intervjuer uppges även att interna avstämningar hålls ofta för att stämma av tillkommande eller avgående behov av underhåll och vad som ska prioriteras. Månatliga avstämningar med drifts- och underhållsleverantörer genomförs.

Vid intervjuer uppges att det varje månad inkommer ca 200 felanmälningar (felavhjälpande), något fler på vinterhalvåret än på sommarhalvåret. Intervjuade uppges att de vanligaste felen rör värmesystem och ventilation. Felanmälningar lämnas av hyresgäst via mail eller telefon till driftleverantör som avgör vilken åtgärd som är lämplig samt genomför åtgärden. Fastighetsenheten erhåller via verksamhetssystemet löpande information kring inkomna felanmälningar samt genomförda åtgärder.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 2, forts.

Bedömning, revisionsfråga 2

Vår bedömning är att nämnden utgår från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna för underhåll uppskattas.

Bedömningen baseras i huvudsak på att:

- Statusinventeringar för hela fastighetsbeståndet genomfördes under åren 2011/2012. Resultatet av inventeringarna dokumenterades då i en excelfil, vilken löpande uppdaterats med information om genomförda underhåll.
- Underhållsinsatser planeras utifrån den kännedom som enhetens anställda har kring fastigheternas behov, krav som föreligger samt verksamheternas önskemål.
- Interna avstämningar hålls ofta för att stämma av tillkommande eller avgående behov av underhåll och vad som ska prioriteras. Månatliga avstämningar med drifts- och underhållsleverantörer genomförs.
- Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men det har inte gjorts någon bedömning av dess omfattning.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 3: Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?

Iakttagelser

Som nämnts tidigare i rapporten finns det inom Ekerö kommun inte någon fastställd underhållsplan eller någon heltäckande beräkning av det totala underhållsbehovet. En generell uppfattning enligt intervjuer är att den budget som är tilldelad är tillräcklig i förhållande till det faktiska underhållsbehovet.

Vid avstämning med ett urval av chefer inom utbildningsförvaltningen uppges att underhållet varierar mellan enheterna. Vid vissa lokaler är det tillräckligt medan det för andra inte utförs i tillräcklig utsträckning. Förskolor lyfts fram som en typ av fastighet som har stora behov.

Både chefer inom utbildningsförvaltningen och företrädare för fastighetsenheten uppger att underhållet ibland brister i fall då det är oklart hur länge en verksamhet skall stanna i en viss lokal, eller när det står klart att en verksamhet kommer att byta lokal. Som exempel lyfts att vissa verksamheter som kommer att byta lokaler runt år 2024 inte anser att underhåll i dagsläget genomförs i tillräcklig utsträckning pga det planerade lokalbytet.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 3, forts.

För att få en fingervisning om nuvarande underhåll är tillräckligt kan man jämföra kommunens underhållskostnader med riktvärden för underhållskostnader som är framtagna av konsultföretaget Aareon (Repab:s nyckeltal). Repab:s nyckeltal redovisar årligen statistik och beräknar riktvärden för årskostnader för olika fastighetstyper. Statistiken används som nyckeltal av såväl privat som offentlig fastighetsförvaltning för jämförelse och statistik.

I Repab:s fackböcker beskrivs riktvärden för beräknad nödvändig årskostnad per kr/kvm bruksarea för tre typfastigheter inom lokalkategorierna förskolelokaler, grundskolelokaler samt vård- och omsorgslokaler. Riktvärdet för årskostnaden beskriver nivåer som en väl underhållen fastighet inom varje typfastighetskategori bör nå. I Repab:s riktvärden ingår kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer. Riktvärdena förutsätter att största möjliga del av underhållet genomförs som planerat underhåll enligt en långsiktig underhållsplan. Kostnader för avhjälpande underhåll varierar kraftigt från år till år, varför den angivna kostnaden ska ses som ett genomsnittsvärde för en längre tidsperiod. Faktorer som kan påverka avvikelserna mot nyckeltal bör dock beaktas. Detta kan vara omfattning av lokalytor, gränsdragning ansvarsfördelning, fastighetsbeståndets ålder, kvalitetsval och ambitionsnivå hos fastighetsägare.

På kommande sidor redovisas hur Ekerö kommuns underhåll (planerat och felavhjälpande) förhåller sig till Repab:s riktvärden.

Iakttagelser och bedömningar

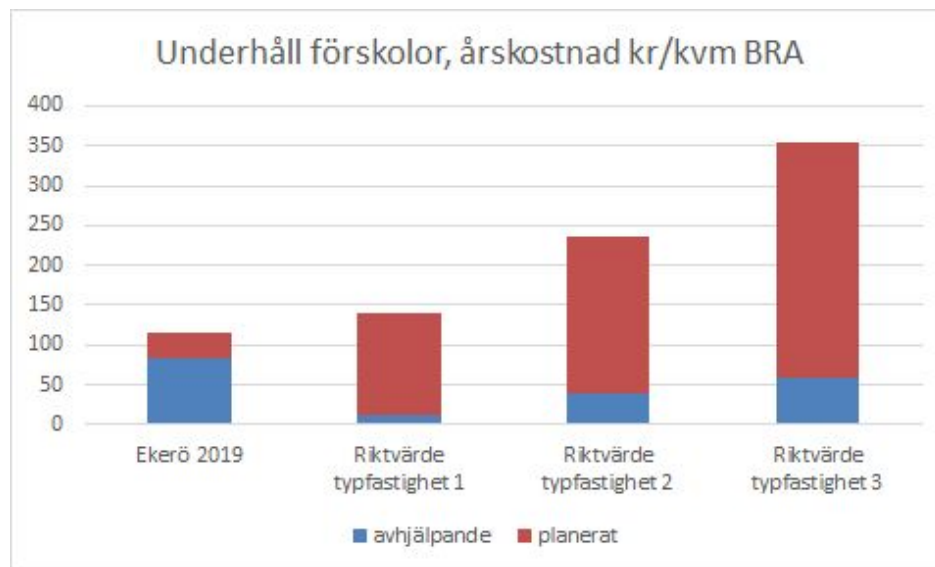
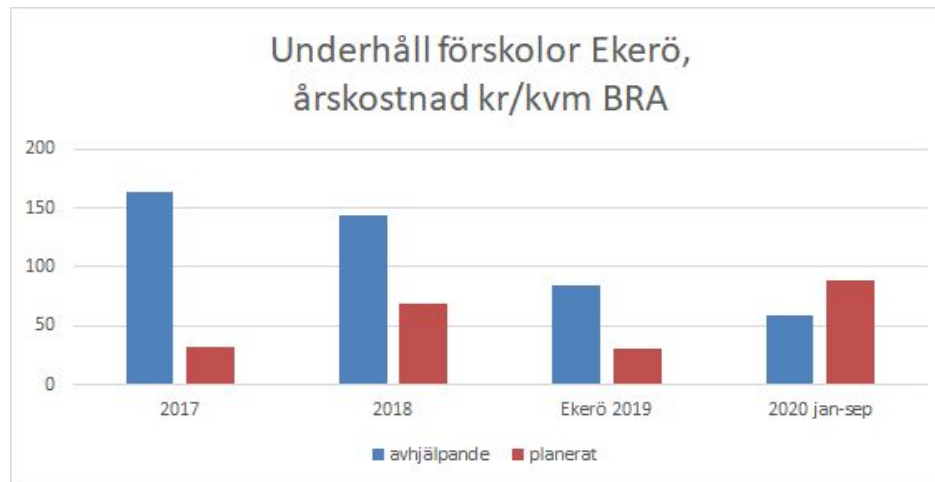
Förskolor

I Ekerö kommun finns 22 förskolor. 10 av dessa är byggda på 60- och 70-talen. 3 st är byggda före 1960 och 9 st under 80-talet eller senare.

För förskolor har Repab branschnyckeltal för 3 olika typfastigheter, där typfastighet 1 har minst underhållsbehov och typfastighet 3 störst behov. Årskostnaden för underhållet för dessa typfastigheter varierar mellan 149-355 kr/kvm BRA.

Ekerö låg år 2019 på 84 kr/kvm BRA i avhjälpande och 31 kr/kvm BRA i planerat underhåll. Vi noterar att budgeten för avhjälpande underhåll minskar årligen.

Vi ser att Ekerö lägger avsevärt mer resurser på avhjälpande underhåll, och avsevärt mindre resurser på planerat underhåll, än alla dessa 3 typfastigheter.



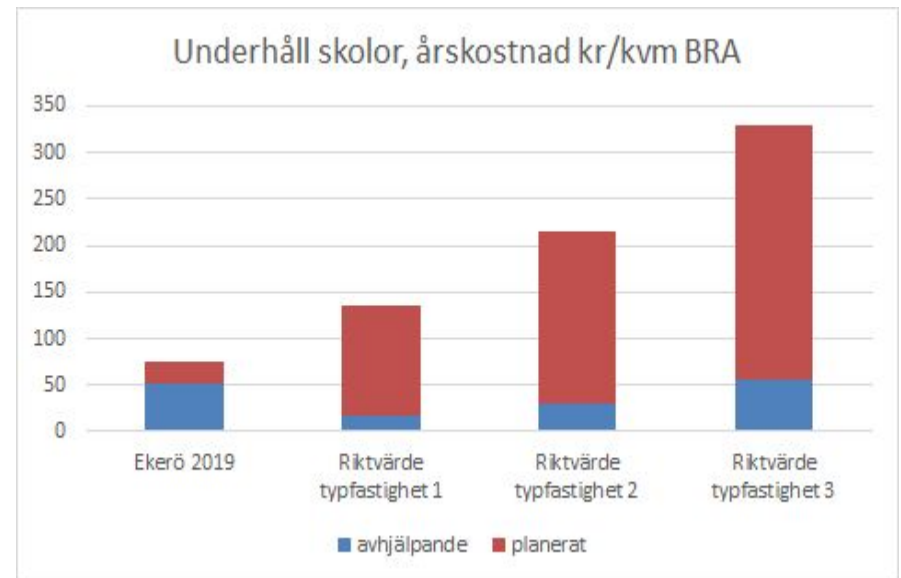
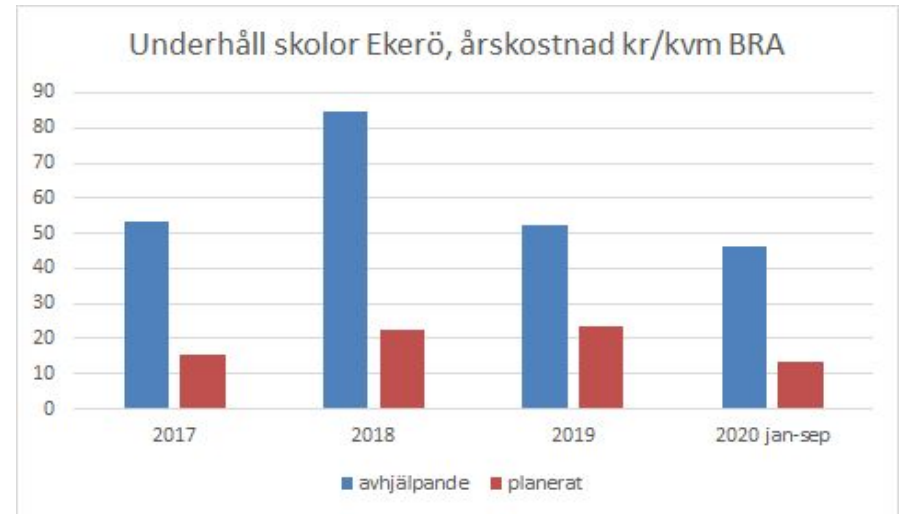
Iakttagelser och bedömningar

Skolor

Inom Ekerö kommun finns totalt 52 skolbyggnader (inräknat även matsalar, gymnastikhallar etc). 11 av dessa är byggda före 1960, 23 st under 60-70-tal och 18 st byggda 1980 eller senare.

För skolor varierar Repab:s branschnyckeltal för underhållet mellan 136-329 kr/kvm BRA på årsbasis.

Vad gäller avhjälpande underhåll ligger Ekerö på samma nivå som typfastighet 3. Ekerö lägger 52 kr/kvm BRA och typvärdet är 55. Dock lägger Ekerö kommun avsevärt mindre (24 kr/kvm BRA) på planerat underhåll än alla tre typvärden.



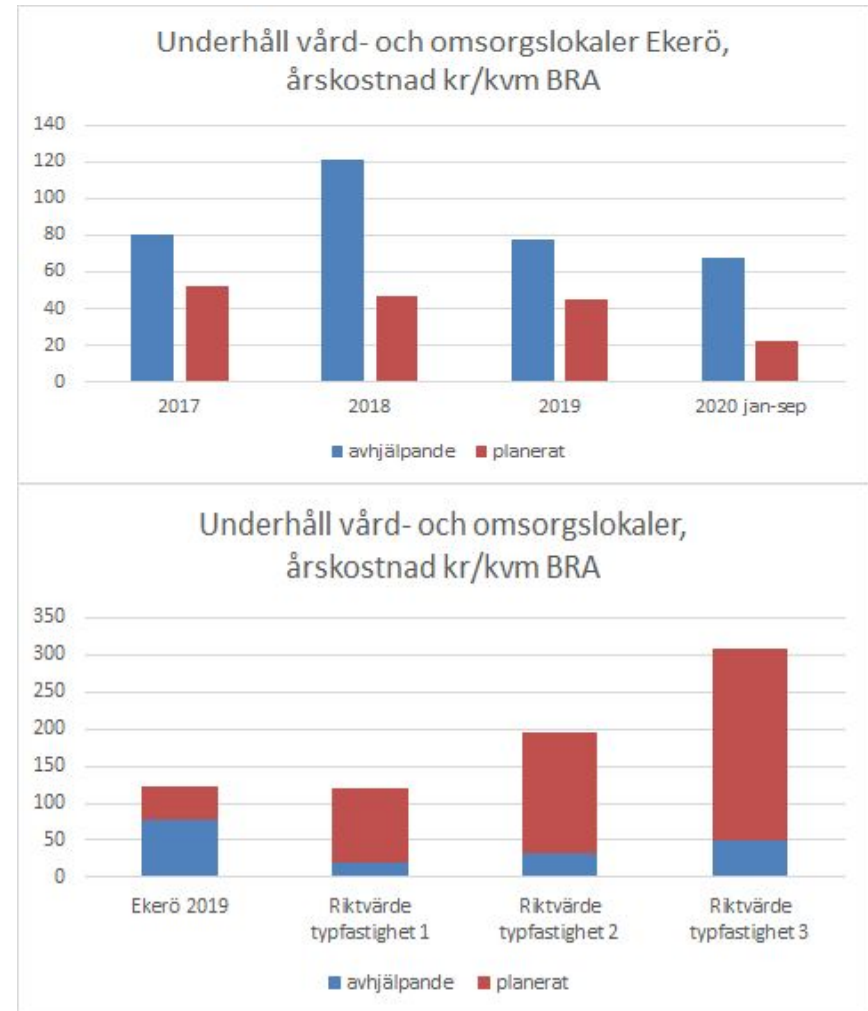
Iakttagelser och bedömningar

Vård- och omsorgslokaler

Av 19 vård-/omsorgslokaler i kommunen är 1 fastighet från 1850-talen, men ombyggd år 2010. 3 st är byggda på 60-70-talet och övriga, dvs 15 st är 80-talsbyggnader eller nyare. Flera byggnader är uppförda 2016.

För de 3 fastighetstyper som Repab har i kategorin vård- och omsorgslokaler varierar årsunderhållet mellan 120-309 kr/kvm BRA.

Vad gäller avhjälpande underhåll ligger Ekerö högre än samtliga typfastigheter, och vad gäller planerat underhåll ligger Ekerö lägre än samtliga typfastigheter.



Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 3, forts.

Tabellen visar underhållskostnader från insamlade värden från Repab. Datan är indelad i kvartiler för att illustrera hur små/stora summor som kommuner lägger på underhåll på fastigheter. Sista raden i tabellen visar Ekerös nedlagda underhåll. Orangemarkerade siffror visar i vilken kvartil Ekerö placerar sig. Vi noterar att för avhjälpande underhåll hamnar Ekerö i gruppen *övre kvartil* eller *hög* för alla verksamhetstyper, dvs Ekerö lägger mer än de flesta andra på avhjälpande underhåll. För planerat underhåll gäller det omvända. Här hamnar Ekerö i *undre kvartil* eller *median*, dvs Ekerö lägger mindre än de flesta andra på planerat underhåll, oavsett verksamhetstyp.

Kr/kvm BRA	Förskolor avhjälpande	Förskolor planerat	Skolor avhjälpande	Skolor planerat	Vårdlokaler avhjälpande	Vårdlokaler planerat
10% (låg)	24	14	18	23	14	19
25% (undre kvartil)	33	43	29	35	26	27
50% (median)	60	80	45	69	37	56
75% (övre kvartil)	85	136	59	138	54	113
90% (hög)	125	256	74	178	103	284
Medelvärde alla kommuner	69	167	47	96	56	97
Ekerö 2019	84	31	52	24	78	45

Iakttagelser och bedömningar

Under granskningen har framkommit att felkontering har förekommit, och eventuellt fortfarande i viss mån förekommer, på så sätt att felavhjälpande underhåll bokförts som planerat eller vice versa. Detta uppges kunna ha bidragit till att det felavhjälpande underhållet utgör en större del i statistiken än det gör i verkligheten. En medvetenhet om detta uppges finnas och medarbetarna arbetar med att säkerställa att kontering sker korrekt.

Bedömning, revisionsfråga 3

Vår bedömning är att det nuvarande underhållet *inte* är tillräckligt. Statistikjämförelsen med branschnyckeltal visar att Ekerö kommun genomför avhjälpande underhåll i för hög utsträckning och planerat underhåll i för låg utsträckning.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 4: Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?

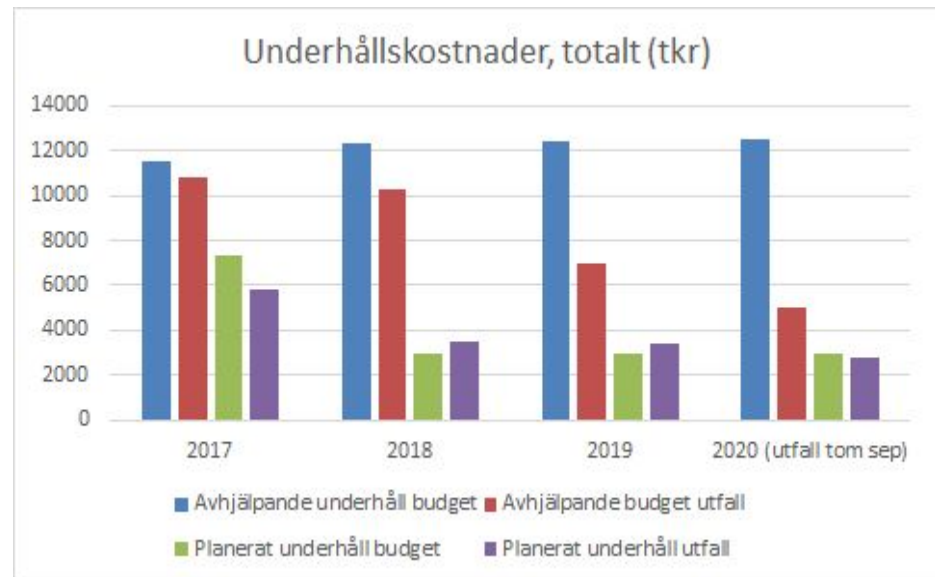
Iakttagelser

Tekniska nämnden fastställer årligen en driftsbudget vilken omfattar medel för fastighetsunderhåll uppdelat på akut, övrigt felavhjälpande samt planerat underhåll. Vi noterar att för år 2020 gällde följande proportioner:

- akut underhåll = 19% av budget
- övrigt felavhjälpande = 61%
- planerat = 19%

Diagrammet bredvis visar hur utfallet - dvs det underhåll som faktiskt genomfördes - förhåller sig till det budgeterade. Av diagrammet noterar vi följande:

- Varje år genomförs mindre avhjälpande underhåll än vad som planerats för.
- Planerat underhåll genomförs i ungefär den utsträckning som budgeterats för.

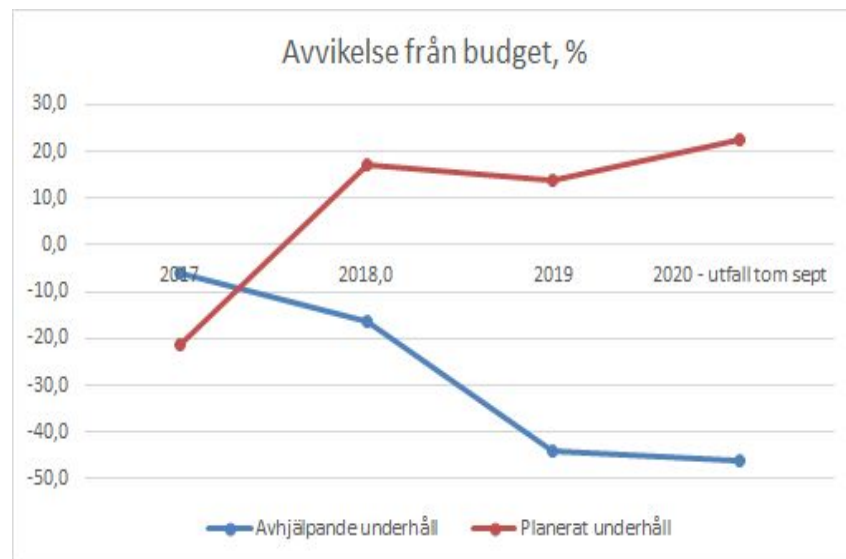
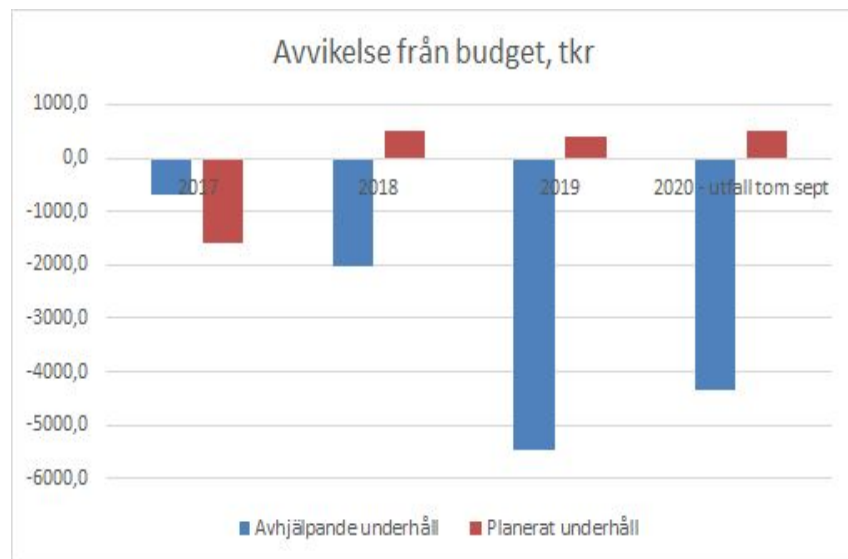


Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 4, forts.

Iakttagelser

Diagrammen nedan visar hur mycket det faktiska underhållet avviker från budgeterat, dels som tusen kronor och dels i procent. Vi noterar att det finns stora avvikelser. För år 2019 användes drygt 5 mnkr av budgeten för avhjälpande underhåll inte. De tre senaste åren har avvikelserna för planerat underhåll varit positiv, dvs det har genomförts mer planerat underhåll än nämnden budgeterat för. Under granskningen har vi inte kunnat få något tydligt svar på vad som orsakat avvikelserna (positiva/negativa). En del av förklaringen uppges kunna finnas i felbudgetering och felkontering av fakturor.



Iakttagelser och bedömningar

En förklaring till att felavhjälpande underhåll genomförts i lägre utsträckning än det budgeterats för uppges vara att budget lagts utifrån utfall samt att budgeten inte beaktar ROT-avdrag, vilket tillämpats på flera objekt.

Bedömning revisionsfråga 4

Vår bedömning är att det *inte* finns en överensstämmelse mellan budgeterat och genomfört underhåll under de senaste 3 åren. Bedömningen baseras i huvudsak på de stora avvikelser från budget som förekommit för både avhjälpande och planerat underhåll.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 5: Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Iakttagelser

Nämnden följer i huvudsak upp sin verksamhet genom verksamhetsredovisningar per mars och per augusti, samt genom verksamhetsberättelse per helår.

Redovisningarna (mars och aug 2020) innehåller mycket övergripande uppgifter om underhållskostnader. Det framgår att pandemin begränsat möjligheter att genomföra drifts- och underhållsinsatser vilket medfört lägre kostnader än budgeterat.

I verksamhetsberättelsen följer nämnden upp underhållskostnader nedbrutet på olika typer av underhåll. I 2019 års verksamhetsberättelse framgår att underhållskostnaderna totalt var ca 4 mnkr lägre än budgeterat. Detta förklaras med att avhjälpande underhåll understeg budget med ca 5,5 mnkr. Planerat underhåll genomfördes i något högre grad än budgeterat och översteg budget med 0,4 mnkr. Den fasta ersättningen till underhållsleverantör var 1 mnkr högre än budgeterat.

Av verksamhetsberättelsen framgår att när överskridande av driftkostnaderna sker används avhjälpande underhåll som resultatregulator. Detta innebär att det faktiska underhållet har bestämts utifrån det utrymme som har blivit kvar efter att övriga driftkostnader är tagna.

Utöver dessa uppföljningar erhåller nämnden s k "resultatindikationer" från fastighetsenheten 4 gånger per år. Dessa är övergripande och omfattar kortfattad information om underhåll. Exempelvis framgår i resultatindikationen från juli 2020 att underhåll i vissa fall inte kunnat genomföras pga begränsat tillträde till vissa objekt i och med rådande pandemi.

Vi noterat att nämnden inte använder nyckeltal/mätetal för uppföljning av genomfört underhåll. Jämförande analyser med andra kommuner har inte genomförts.

Iakttagelser och bedömningar

Bedömning revisionsfråga 5

Vår bedömning är att det *inte* finns en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader.

Bedömningen baseras i huvudsak på att:

- Nämndens uppföljning består i huvudsak av budgeterat och utfört underhåll. Avhjälpande underhåll används som resultatregulator.
- Det framgår inte tydligt att uppföljningen vad budgetavvikelser kopplade till underhåll beror på samt vilka konsekvenser det får för nämndens verksamhet.
- Nämnden följer inte upp nyckeltal för fastighetsunderhåll.

3

Revisionell
bedömning

Revisionell bedömning

Vår revisionella bedömning är att kommunstyrelsen och tekniska nämnden *inte* säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men det har inte gjorts någon bedömning av dess omfattning. Enligt vår bedömning riskerar de ackumulerade underhållsbehovet att öka i alltför stor grad samt att detta kan innebära att behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar. Detta kan på sikt innebära en kapitalförstöring och att kommunen inte lever upp till kommunallagens bestämmelse om “god ekonomisk hushållning”.

Bedömningar mot revisionsfrågor

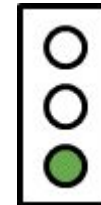
Säkerställer kommunstyrelsen och tekniska nämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?

Delvis uppfyllt



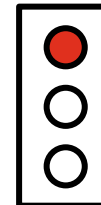
Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

Uppfyllt



Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?

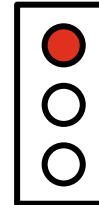
Ej uppfyllt



Bedömningar mot revisionsfrågor

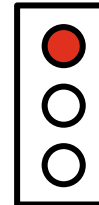
Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?

Ej uppfyllt



Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Ej uppfyllt



Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning rekommenderar vi följande:

Kommunstyrelsen

- Säkerställ kommunkoncernnyttan genom att formulera långsiktiga mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten.
- För att säkerställa korrekt uppföljning och analys av underhållskostnader behöver ekonomi- och redovisningsfunktionerna organiseras på ett sätt som ger goda förutsättningar för en hög kvalitet i redovisningen. Instruktioner rörande löpande bokföring behöver ses över så de ger goda förutsättningar för en rättvisande redovisning.

Tekniska nämnden

- Ta fram nyckeltal för styrning och uppföljningen av underhållsarbetet.
- Inför beslut om den framtagna underhållsplanen initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att förutsättningslöst diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll kan tillföras.

2021-01-26



Richard Moëll Vahul

Uppdragsledare

Said Ashrafi

Projektledare

pwc.se

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Ekerö kommuns förtroendevalda revisorer enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från 2020-03-10. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.