

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