

Delgivning av kommunstyrelsens beslut med
anledning av revisorernas granskning av
fastighetsunderhåll

10

2021KS559

§ 14

Dnr 2021KS559

Svar med anledning revisorernas granskning av fastighetsunderhåll

Beslut

Kommunstyrelsen noterar förvaltningens svar och godkänner de åtgärder som förvaltningen redovisat med anledning av revisorernas granskning.

Kommunstyrelsen delger kommunfullmäktige och kommunens revisorer beslutet.

Sammanfattning av ärendet

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Härryda kommun har PwC genomfört en granskning av fastighetsunderhåll där den samlade bedömningen är att kommunstyrelsen inte har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån granskningen ger revisorerna fem rekommendationer till kommunstyrelsen. Förvaltningen kommenterar revisorernas rekommendationer i *Yttrande över kommunens revisorers granskning av fastighetsunderhåll*. Förvaltningen delar i viss mån revisionens bedömningar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 25 november 2021
- Svar med anledning av kommunens revisorers granskning av fastighetsunderhållet, 25 november 2021
- Granskning av fastighetsunderhåll Härryda kommun, 12 september 2021

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen

Datum
2021-11-25

Diarienummer
2021KS559 007

Svar med anledning revisorernas granskning av fastighetsunderhåll

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen noterar förvaltningens svar och godkänner de åtgärder som förvaltningen redovisat med anledning av revisorernas granskning.

Kommunstyrelsen delger kommunfullmäktige och kommunens revisorer beslutet.

Sammanfattning av ärendet

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Härryda kommun har PwC genomfört en granskning av fastighetsunderhåll där den samlade bedömningen är att kommunstyrelsen inte har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån granskningen ger revisorerna fem rekommendationer till kommunstyrelsen. Förvaltningen kommenterar revisorernas rekommendationer i *Yttrande över kommunens revisorers granskning av fastighetsunderhåll*. Förvaltningen delar i viss mån revisionens bedömningar.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 25 november 2021
- Svar med anledning av kommunens revisorers granskning av fastighetsunderhållet, 25 november 2021
- Granskning av fastighetsunderhåll Härryda kommun, 12 september 2021

Ärendet

De förtroendevalda revisorerna i Härryda kommun har gett PwC i uppdrag att genomföra en granskning av fastighetsunderhåll. Syftet med granskningen var att bedöma om kommunstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån genomförd granskning är revisorernas samlade bedömning att kommunstyrelsen inte har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Bedömningen har gjorts utifrån fem revisionsfrågor som resulterat i fem rekommendationer till kommunstyrelsen.

Förvaltningen kommenterar rekommendationerna i *Yttrande över kommunens revisorers granskning av fastighetsunderhåll*.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det påbörjade arbetet med statusbedömningar som i sin tur genererar underhållsplaner till stor del svarar upp till de brister revisorerna pekar på och grundar sina rekommendationer i. Arbetet med statusbedömningar kommer att ge ett bra underlag för framtida krav på underhåll av de kommunala fastigheterna. Statusbedömningarna kommer även att bli en del i den ordinarie uppföljningen och därmed kommer kommunstyrelsen att få en regelbunden redovisning av de kommunala fastigheternas underhållsskuld. Genom att området även ingår i sektorn för teknik och förvaltningsstöds riskanalys för intern kontroll från 2022 har det även säkrats upp att det sker kontinuerlig efterkontroll och riskanalys.

Förvaltningen vill påpeka att det på sidan 9 (stycke 5) i rapporten förekommer ett felaktigt påstående som inte justerats trots påpekanden från förvaltningen. I rapporten står det att ”sektorn tidigare år har försökt framföra det faktiska underhållsbehovet och konsekvenser av ett underfinansierat fastighetsunderhåll i sektorsskrivelser till kommunstyrelsen.” Detta har inte skett så som formulerat.

Förvaltningen vill också göra förtydliganden gällande följande skrivningar i rapporten:

På sidan 9 (stycke 3) står det ”Det framgår i intervju att det inte finns fastställda nyckeltal kopplat till fastighetsunderhåll för kontinuerlig uppföljning.”

Förvaltningen vill förtydliga att hela Xpand (fastighetsfunktionens verksamhetssystem) utgår från nyckeltal men att det inte är en tydlig koppling till fastighetsunderhåll i systemet.

På sidan 11 (punkt 4 ”Bedömning av revisionsfråga”) står det ”Det har inte framgått i intervjuer och erhållen dokumentation att det finns en tydlig process för att involvera verksamheter i underhållsbehov.”

Förvaltningen anser att det pågår en ständig dialog med verksamheterna om deras lokaler. Önskemål om den typ av underhåll som berörs i rapporten bedöms dock vara en fråga för fastighetsägaren och inget hyresgästen kan påverka.

På sidan 19 står det ”För reinvesteringar har dock budget överskridits för samtliga av åren 2018-2020 vilket framgår av diagram 9.”

Förvaltningen vill förtydliga att överskridande av budget gällande reinvesteringar beror på att det långt i förväg är svårt att veta vilka renoveringar som innebär komponentutbyte och vilka som innebär driftåtgärder. Komponentutbyten genererar en reinvestering (enligt SKR:s rekommendationer kring komponentutbyte) och mindre underhållsåtgärder belastar driftbudgeten. Under 2018-2020 gjordes en förskjutning från driftbudget till investeringsbudget.

Per-Arne Larsson
Sektorschef

Maria Hamrehjelm
Funktionschef

Datum
2021-11-25

Dnr
2021KS559 007

Svar med anledning av kommunens revisorers granskning av fastighetsunderhållet

Förvaltningens kommentarer till revisionsrapporten

Nedan redovisas revisionens rekommendationer och förvaltningens svar på dessa.

Punkt 1. Rekommendation: *Tillse att långsiktiga underhållsplaner för kommunens samtliga fastigheter upprättas på ett så skyndsamt sätt som möjligt. Underhållsplanerna bör baseras på statusinventeringar, branschmässiga riktvärden och andra relevanta underlag med syfte att ge en adekvat bild av underhållsbehov framgent.*

Det pågår ett arbete sedan 2020 med att ta fram långsiktiga underhållsplaner baserat på statusbedömning av kommunens fastigheter. De lokaler som prioriterats först i detta arbete är kommunens skollokaler. Inventering och statusbedömningar på alla kommunala fastigheter ska enligt plan vara klart år 2024. Förvaltningen bedömer att det kommer att finnas underhållsplaner för samtliga kommunala fastigheter år 2025. Vidare bedömer förvaltningen att det med befintliga resurser inte är möjligt att tidigare färdigställa arbetet med statusbedömningar och underhållsplaner.

Förvaltningen bedömer vidare att sk. branschmässiga riktvärden endast talar om vad andra gör, det vill säga ger ett generellt riktvärde att arbeta med och att arbetet med statusinventeringar ger en mer exakt bild om vad Härryda kommun behöver förhålla sig till vad gäller att ta fram långsiktiga och kvalitativa underhållsplaner.

Förvaltningen delar delvis revisionens bedömning. Långsiktiga underhållsplaner är relevanta att ta fram, men de bör främst baseras på statusinventeringarna som ger en större riktighet i framtida behov än vad branschmässiga riktvärden gör.

Punkt 2. Rekommendation: *Säkerställa att nyckeltal med bäring på fastighetsunderhåll identifieras. Nyckeltalen bör förankras i branschmässiga riktvärden och bör även tillåta jämförelser med andra*

kommuner. Uppföljningen av dessa nyckeltal bör ske regelbundet och kan med fördel redovisas vid kommunstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen.

Vid framtagandet av verksamhetsplan 2023 kommer förvaltningen att ta fram nyckeltal för kommunala typfastigheter för att kunna jämföra inom kommunen samt med jämförbara kommuner. Uppföljning av dessa nyckeltal kommer att ske i samband med verksamhetsberättelse.

Förvaltningen delar revisionens bedömning.

Punkt 3. Rekommendation: *Försäkra sig om att det sker en bedömning och analys av den totala underhållsskulden kopplat till kommunens fastigheter. Regelbunden redovisning av hur underhållsskulden utvecklas över tid kan med fördel ske till kommunstyrelsen.*

En bedömning och analys av den totala underhållsskulden kopplat till kommunens fastigheter kommer att göras i och med att redovisning av statusbedömningar genomförs. I detta ingår en redovisning av behov och utfört underhåll samt analys på diskrepans mellan underhållsbehov och tilldelad budget. Förvaltningen föreslår att detta genomförs en gång per år och målet är att kunna göra det för första gången under kvartal 1, 2023.

Förvaltningen delar revisionens bedömning.

Punkt 4. Rekommendation: *Tillse att adekvat uppföljning av fastighetsunderhåll sker vid kommunstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen. Uppföljningen bör innehålla en helhetsbild av utfall mot budget och kan med fördel kompletteras med en uppdelning i reinvesteringar respektive resultatfört fastighetsunderhåll samt planerat respektive felavhjälpande fastighetsunderhåll.*

En jämförelse av plan och utfall finns redan idag att tillgå men det har inte varit kopplat till underhållsplaner och statusbedömningar eftersom detta arbete påbörjades 2021. Förvaltningen kommer att fortsätta redovisa resultatfört fastighetsunderhåll samt felavhjälpande fastighetsunderhåll likt tidigare år. Redovisningen kompletteras dock med uppgifter om underhållsskuld (i enlighet med svaret i punkt 3) utifrån genomförda statusbedömningar och framtagna underhållsplaner. Uppföljningen genomförs första gången kvartal 1, 2023.

Förvaltningen delar revisionens bedömning.

Punkt 5. Rekommendation: *Försäkra sig om att det sker erforderliga riskanalyser och efterkontroller kopplat till fastighetsunderhåll. Det är av särskild vikt då kommunen i nuläget är i stånd att implementera en nyligen framtagna strategi för fastighetsunderhåll. Riskanalys och efterkontroller kan med fördel inkluderas i kommunstyrelsens internkontrollplan.*

Fastighetsunderhåll kommer att vara en del i riskanalysen för sektorn för teknik och förvaltningsstöd. Riskanalysen ligger till grund för sektorns framtagande av plan för intern kontroll. Från 2021 riskvärderas fastighetsunderhållet. Riskvärderingen görs årligen i sektorns ledningsgrupp.

Förvaltningen delar revisionens bedömning.

Kommunstyrelsen

Datum
2021-09-06

Granskning av fastighetsunderhåll

Kommunens revisorer beslutade den 6 september att överlämna ovan rubricerad rapport till kommunstyrelsen.

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Den sammanfattande bedömningen är att kommunstyrelsen ej har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån genomförd granskning lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Tillse att långsiktiga underhållsplaner för kommunens samtliga fastigheter upprättas på ett så skyndsamt sätt som möjligt. Underhållsplanerna bör baseras på statusinventeringar, branschmässiga riktvärden och andra relevanta underlag med syfte att ge en adekvat bild av underhållsbehov framgent.
- Säkerställa att nyckeltal med bäring på fastighetsunderhåll identifieras. Nyckeltalen bör förankras i branschmässiga riktvärden och bör även tillåta jämförelser med andra kommuner. Uppföljning av dessa nyckeltal bör ske regelbundet och kan med fördel redovisas vid kommunstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen.
- Försäkra sig om att det sker en bedömning och analys av den totala underhållsskulden kopplat till kommunens fastigheter. Regelbunden redovisning av hur underhållsskulden utvecklas över tid kan med fördel ske till kommunstyrelsen.
- Tillse att adekvat uppföljning av fastighetsunderhåll sker vid kommunstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen. Uppföljningen bör innehålla en helhetsbild av utfall mot budget och kan med fördel kompletteras med en uppdelning i reinvesteringar respektive resultatfört fastighetsunderhåll samt planerat respektive felavhjälpande fastighetsunderhåll.
- Försäkra sig om att det sker erforderliga riskanalyser och efterkontroller kopplat till fastighetsunderhåll. Det är av särskild vikt då kommunen i nuläget är i stånd att implementera en nyligen framtagen strategi för


fastighetsunderhåll. Riskanalys och efterkontroller kan med fördel inkluderas i kommunstyrelsens internkontrollplan.

Kommunens revisorer önskar svar på vilka åtgärder som kommer att vidtas med anledning av vad som framkommer i rapporten samt ovan nämnda rekommendationer.

I övrigt hänvisas till rapporten.

KOMMUNENS REVISORER


Ingegerd Helén
Ordförande


Marcus Tonell
Vice ordförande

För kännedom till: Kommunfullmäktiges presidium, välfärdsnämndens presidium, kommunstyrelsens presidium, kommundirektör, ekonomichef, utvecklingschef, kanslichef och sektorchef för sektorn för teknik och förvaltningsstöd,

Granskning av fastighetsunderhåll

Härryda kommun

September 2021

Said Ashrafi: projektledare

Hugo Horstmann: projektmedarbetare

Caroline Jonsson: specialist dataanalys

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Inledning	4
Regelverk, begrepp och orsakssamband kopplat till underhåll	6
lakttagelser och bedömningar	8
Revisionsfråga 1: Styrning av underhållsarbetet	8
Bedömning revisionsfråga 1	11
Revisionsfråga 2: Underlag för att bedöma underhållskostnader	11
Bedömning revisionsfråga 2	13
Revisionsfråga 3: Utfört underhåll i förhållande till faktiskt behov	13
Bedömning revisionsfråga 3	18
Revisionsfråga 4: Överensstämmelse mellan plan, budget och utfall	18
Bedömning revisionsfråga 4	19
Revisionsfråga 5: Uppföljning av fastighetsunderhåll	20
Bedömning revisionsfråga 5	21
Samlad bedömning	22
Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor	22
Rekommendationer	23






Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Härryda kommun genomfört en granskning av kommunens styrning och uppföljning av underhållsarbetet. Granskningens syfte har varit att bedöma om kommunstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsen **ej** har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Den samlade bedömningen bygger på bedömningen av respektive revisionsfråga.

Den samlade bedömningen baseras i huvudsak på följande:

- Kommunens kvalitetsindikatorer och informationstal saknar koppling till riktvärden/referensvärden. Fastställda riktvärden/referensvärden hade med fördel kunnat ge en bättre bild om nivån och ändamålsenligheten av kommunens fastighetsunderhåll. Det har vidare framgått i intervjuer att budget för fastighetsunderhåll under de senaste åren upplevs ha varit för låg för att uppnå ett fullgott fastighetsunderhåll.
- Det finns anledning att förbättra riskanalyser och efterkontroller kopplat till fastighetsunderhåll, i synnerhet då kommunen i nuläget är i stånd att implementera en nyligen framtagen strategi för fastighetsunderhåll.
- Vid tiden för denna granskning finns inga underhållsplaner för kommunens fastigheter som bygger på genomförda statusinventeringar. Planen är att underhållsplaner i första hand ska upprättas för skolfastigheter under år 2021.
- Det finns för närvarande ingen analys av kommunens totala underhållsskuld avseende fastigheter.
- Vår analys visar att Härryda kommuns planerade fastighetsunderhåll per kvadratmeter för förskolor, grundskolor och gymnasieskolor ligger under de branschmässiga riktvärden vi jämfört kommunens underhållsarbete mot.
- Vidare visar vår analys att Härryda kommuns planerade fastighetsunderhåll är väsentligt lägre för både förskolor, grundskolor och gymnasieskolor än den genomsnittliga nivån bland landets övriga kommuner.
- Det finns väsentliga brister i uppföljning av fastighetsunderhåll inom ramen för de ordinarie uppföljningarna. Vi har inte kunnat se att kommunstyrelsen fått uppföljning av resultatfört fastighetsunderhåll specifikt. Det finns därtill få kommentarer eller analyser i kommunstyrelsens uppföljningsdokument kopplat till fastighetsunderhåll.

Revisionsfrågor	Bedömning
1. Säkerställer kommunstyrelsen att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Delvis 
2. Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Nej 
3. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?	Nej 
4. Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	Ej bedömd 
5. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen vid behov beslut om åtgärder?	Nej 

Rekommendationer

Efter genomförd granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- Tillse att långsiktiga underhållsplaner för kommunens samtliga fastigheter upprättas på ett så skyndsamt sätt som möjligt. Underhållsplanerna bör baseras på statusinventeringar, branschmässiga riktvärden och andra relevanta underlag med syfte att ge en adekvat bild av underhållsbehov framgent.
- Säkerställa att nyckeltal med bäring på fastighetsunderhåll identifieras. Nyckeltalen bör förankras i branschmässiga riktvärden och bör även tillåta jämförelser med andra kommuner. Uppföljning av dessa nyckeltal bör ske regelbundet och kan med fördel redovisas vid kommunstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen.
- Försäkra sig om att det sker en bedömning och analys av den totala underhållsskulden kopplat till kommunens fastigheter. Regelbunden redovisning av hur underhållsskulden utvecklas över tid kan med fördel ske till kommunstyrelsen.
- Tillse att adekvat uppföljning av fastighetsunderhåll sker vid kommunstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen. Uppföljningen bör innehålla en helhetsbild av utfall mot budget och kan med fördel kompletteras med en uppdelning i reinvesteringar respektive resultatfört fastighetsunderhåll samt planerat respektive felavhjälpande fastighetsunderhåll.
- Försäkra sig om att det sker erforderliga riskanalyser och efterkontroller kopplat till fastighetsunderhåll. Det är av särskild vikt då kommunen i nuläget är i stånd att implementera en nyligen framtagna strategi för fastighetsunderhåll. Riskanalys och efterkontroller kan med fördel inkluderas i kommunstyrelsens internkontrollplan.

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.

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 revisionen funnit skäl att granska kommunens styrning och uppföljning av underhållsarbetet.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Revisionsfrågor

1. Säkerställer kommunstyrelsen att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?
2. Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
3. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?
4. Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?
5. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen beslut om åtgärder vid behov?

Revisionskriterier

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

Avgränsning

Det görs ingen granskning av redovisningen av underhåll och regler för komponentredovisning.

Metod

Granskningen har genomförts genom studier av styrdokument, underhållsplaner och uppföljningsdokumentation. Det har därtill genomförts intervjuer med följande tjänstepersoner:

- Fastighetschef
- Projektledare bygg

Granskningen har även genomförts genom en dataanalys. Denna genomförs enligt nedan:

- Huvudbokstransaktioner från kommunens ekonomisystem, samt fil/er för planerade och budgeterade kostnader har inhämtats.
- Jämförelser mellan planerade och budgeterade kostnader mot verkligt nedlagda kostnader för underhåll i bokföringen har utförts, samt framtagande av eventuella avvikelser mellan dessa.
- Statistik och branschnyckeltal för fastigheter har inhämtats och jämförts med resultatet från analysen i punkt 2.
- Dataanalysen har även syftat till att granska vilka kostnadsposter som är bokförda som underhåll, för att identifiera avvikelser från lagda underhållsplaner och avvikande kostnadsposter.

De intervjuade har givits möjlighet att sakgranska upprättat rapportutkast.

Regelverk, begrepp och orsakssamband kopplat till underhåll

Löpande underhållsinsatser krävs för att tillgångarna ska behålla sitt värde, funktion och skick. Det är inte ovanligt i kommuner att besparingskrav leder till besparingar i underhållsbudgeten, vilket får till följd att planerade underhållsåtgärder skjuts på framtiden vilket i förlängningen kan leda till att tillgångarna måste rekonstrueras från grunden till hög kostnad. I sammanhanget ska det framhållas att kommuner som har bristande underhåll och avsaknad av långsiktigt perspektiv frångår principen om "god ekonomisk hushållning".

Figur 1: Konsekvenser av underhåll i tre tidsperspektiv.



Det är viktigt att diskutera skillnaden mellan kostnad (drift) och investering samt underhållets placering i detta. Begreppet underhåll är mångfacetterat och kan ha olika betydelser beroende på vad som avses och vilken profession som pratar om underhåll. Ingenjörer och tekniker som beskriver underhåll talar i termer av felavhjälpande, löpande, planerat och förebyggande underhåll där planeringen utgår från fel och hur felutvecklingsförloppet ser ut, för dessa yrkesgrupper är alltså inte redovisningen styrande för underhållsplanering. För ekonomer var underhåll tidigare i princip att likställa med utgift som löpande ska kostnadsföras, men sedan 2014 har detta ändrats i och med införandet av komponentavskrivning.

Införandet av komponentavskrivning har i praktiken gjort att underhållsåtgärder som tidigare klassades som drift numera klassas som investering, dvs. för ekonomerna har begreppet underhåll omdefinierats. Observera att om en åtgärd kallas felavhjälpande, löpande eller planerat underhåll, inte har någon betydelse ur ett redovisningsperspektiv. Tydliga och avgränsade definitioner är viktiga för att undvika missförstånd och tolkningsproblem, men de är även väsentliga för att uträkningarna blir konsekventa och jämförbara mellan år. I denna granskning avgränsas begreppet driftkostnader till att avse sådana åtgärder som vidtas med ett förväntat intervall om minst en gång per år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen i ett förvaltningsobjekt. Underhåll definieras som åtgärder som syftar till att återställa funktionen i ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

Felavhjälpande underhåll, ibland även kallat akut underhåll, syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Det kan till exempel handla om att byta ut en vattenkran som läcker eller en VA-ledning som gått sönder. Planerat underhåll är planerat i tid, art och omfattning. Underhållet genomförs med en längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggdels funktion. I begreppet ryms även sådant underhåll som är planerat men som av någon anledning tidigare lagts. Detta benämns ibland som tidigare lagd planerat underhåll. Kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer ingår i budgeten för planerat underhåll. Exempel på planerat underhåll är att byta ut en vattenkran som överskridit sin livslängd enligt komponentredovisningen, även fast kranen fungerar på ett

ändamålsenligt sätt. Genom att byta ut vattenkranen i enlighet med komponentredovisningen avvärjer fastighetsägaren eventuellt framtida felavhjälpande underhåll, eller i värsta fall omfattande renoveringar förorsakade av en vattenskada.

Plan- och bygglagen (2010:900), 8 kap, 14 §, 6 kap, 13 och 18 §

Plan- och bygglagen föreskriver att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna (såsom stadga och beständighet, säkerhet, lämplighet för ändamålet samt tillgänglighet) i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (11 kap)

I kommunallagen (1991:900) framgår det att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och sådan verksamhet som bedrivs genom andra juridiska personer. För verksamheten ska anges mål och riktlinjer som är av betydelse för en god ekonomisk hushållning.

Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 1: Styrning av underhållsarbetet

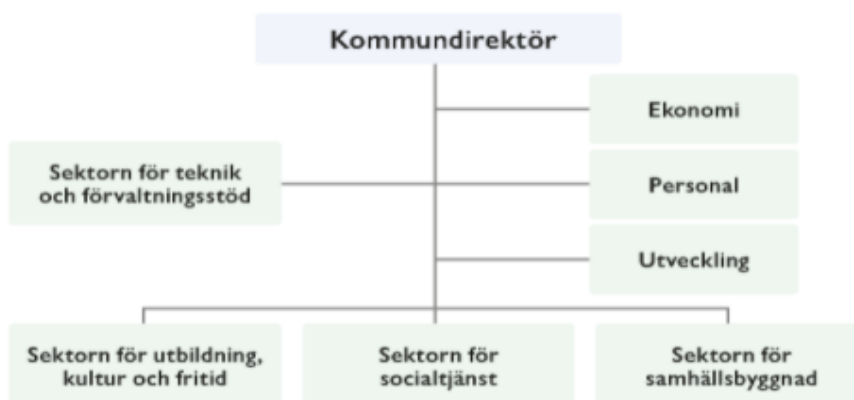
Säkerställer kommunstyrelsen att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?

Iakttagelser

Organisation

Enligt Reglemente för kommunstyrelsen (KF, 2020-03-26 § 47) har styrelsen ett helhetsansvar för kommunens verksamheter, utveckling och ekonomiska ställning. Kommunstyrelsens ansvar inkluderar att underhålla och förvalta kommunens egendom. Vidare är det styrelsens ansvar att uppdatera den kommunala författningssamlingen och därvid se till att den hålls tillgänglig i lagstadgad form. Sektorn för teknik och förvaltningsstöd ansvarar för att planera, genomföra och rapportera beslutat fastighetsunderhåll till kommunstyrelsen.

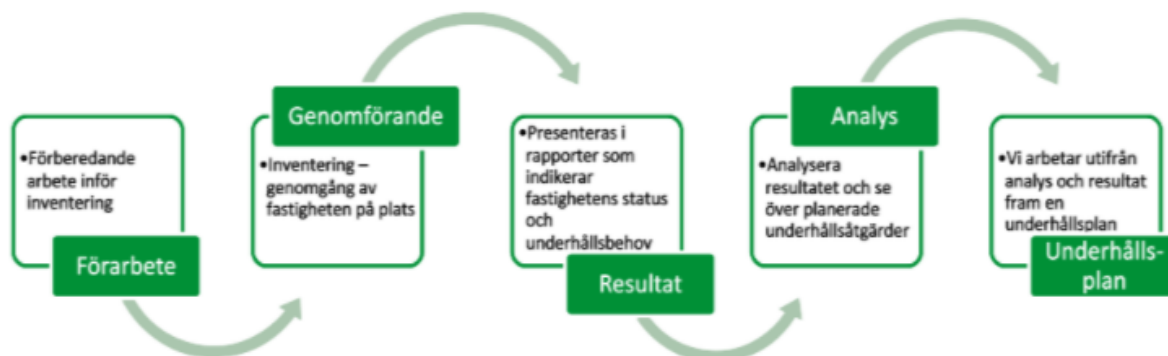
Figur 2: Härryda kommuns förvaltningsorganisation



Strategi och planering

Det finns ett dokument som syftar till att beskriva hur fastighetsbeståndet ska statusbesiktas under de närmaste åren, *Strategiskt underhållsarbete*. Det framgår inte av dokumentet om det har beslutats av kommunstyrelsen eller när det är framtaget. Kommunens process för framtagande av långsiktig underhållsplan illustreras i figur 3.

Figur 3: Process för framtagande av långsiktig underhållsplan



I *Strategiskt underhållsarbete* beskrivs de fem faserna (förarbete, genomförande, resultat, analys och underhållsplan). Det framgår även en tidplan för statusinventering av skolor. Samtliga skolor (exklusive förskolor) ska vara statusbedömda innan årsskiftet 2021/2022. För övriga fastigheter är planen att förskolor ska statusbedömas under år 2022, sociala boenden år 2023 samt kultur- och fritidslokaler och administrativa lokaler år 2024. Enligt intervju befinner sig kommunen mellan faserna resultat och analys enligt den framtagna processen för de skolfastigheter som hittills blivit statusbesiktigade. Det framgår inte tydligt av dokumentet hur kommunstyrelsen ska involveras i implementering av det strategiska underhållsarbetet. Enligt uppgift i samband med sakavstämningen sker löpande uppföljning av tidplanen för det strategiska underhållsarbetet inom fastighetsfunktionen på sektorn. Ifall revidering av strategin är nödvändig ska beslut fattas av tillhörande styrgrupp (se närmare beskrivning av styrgrupp under rubrik "Samordning inom kommunen").

Prioritering av åtgärder rörande fastighetsunderhåll sker enligt intervju primärt genom att yttre underhållsåtgärder, exempelvis avseende tak och fönster, prioriteras medan mer kosmetiska åtgärder, exempelvis invändig ommålning, prioriteras i andra hand. De intervjuade framhåller emellertid, i samband med sakgranskning, att även kosmetiska åtgärder, som invändig målning, sker men är enklare att skjuta på framtiden till förmån för mer akuta underhållsåtgärder kopplat till fastighetens skal.

Kommunen använder IT-systemet Xpand där information kring fastigheterna finns registrerade med utgång från komponenternas livslängd och kostnadskonsekvens vid utbyte på komponentnivå. Det framgår i intervju att det inte finns fastställda nyckeltal kopplat till fastighetsunderhåll för kontinuerlig uppföljning.

Budget

Det framförs i intervjuer att det saknas tillräckliga medel för ett fullgott fastighetsunderhåll. Sektorn för teknik och förvaltningsstöd har äskat ytterligare medel för reinvesteringar under år 2021. Enligt uppgift i samband med sakavstämningen framkommer att redovisning avseende fastighetsunderhåll har skett till kommunstyrelsen efter genomförda intervjuer. Kommunstyrelsen fattade i samband med denna redovisning beslut om att tillåta ökade kostnader för planerat underhåll för hösten år 2021. I förslag till budget för år 2022 har förvaltningen även gjort bedömningen att underhållsbudgeten kan öka med 5 miljoner kronor/år.

Det uppges i intervju att sektorn tidigare år försökt framföra det faktiska underhållsbehovet och konsekvenser av ett underfinansierat fastighetsunderhåll i sektorskrivelser till kommunstyrelsen. Detta har dock inte medfört ökade anslag för fastighetsunderhåll enligt intervju. Konsekvenser av bristande ekonomiska resurser uppges även vara att sektorn för teknik och förvaltningsstöd spenderar mycket tid att prioritera åtgärder relativt att utföra åtgärder avseende fastighetsunderhåll.

Av kommunstyrelsens verksamhetsplan 2021-2023 framgår:

- Kvalitetsindikator: Andel åtgärdade ärenden i Xpand (%) (inget redovisat målvärde för år 2021 utan endast redovisat värde för bokslut 2019 och prognostiserat värde för år 2020). Trenden visar en marginellt högre andel som åtgärdas mellan år 2019 och 2020 (prognos).
- Kvalitetsindikator: Antal förvaltade kvm/heltidsanställ för fastigheter (inget redovisat målvärde för år 2021, endast redovisat prognostiserat värde för 2020). Indikatorn är ny för år 2020 så det går inte i dagsläget att utläsa en trend.

- Informationstal: Kostnad för ägda lokaler (kr/kvm) budget 2021, plan 2022 och 2023 i förhållande till bokslut 2019. Bedömningen är ökade kostnader per kvadratmeter för ägda lokaler framgent än år 2019. Enligt uppgift i samband med sakavstämningen är förklaringen till ökade kostnader per kvadratmeter fastighetsyta för ägda lokaler att förvaltningen tar över cirka 10 000 kvadratmeter nyproducerad yta under år 2021 som är dyrare än äldre yta.
- Informationstal: Kostnad för hyrda lokaler (kr/kvm) budget 2021, plan 2022 och 2023 i förhållande till bokslut 2019. Bedömningen är lägre kostnader per kvadratmeter för hyrda lokaler framgent än år 2019.
- Informationstal: Total fastighetsarea, kvm (bruksarea) samt uppdelat på ägda och hyrda lokaler budget 2021, plan 2022 och 2023 i förhållande till bokslut 2019. Bedömningen är större bruksarea totalt sett samt större bruksarea för ägda fastigheter men lägre för hyrda fastigheter framgent än år 2019.
- Informationstal: Antal inkomna fastighetsärenden/år. Bedömningen är ett väsentligt högre antal inkomna fastighetsärenden framgent än år 2019.
- Investeringsbudget/-plan år 2021-2025 inklusive reinvesteringar på objekts-/pottnivå
- Driftnetto för fastighetsavdelningen budget 2021, plan 2022 och 2023 i förhållande till bokslut 2019.

Målvärden för kvalitetsindikatorer och informationstal utgår inte från en analys utifrån referensvärden exempelvis från REPAB¹.

Samordning inom kommunen

För sektorn för teknik och förvaltningsstöd arbetar totalt 3 personer heltid med planering och genomförande av fastighetsunderhåll. Enligt intervju finns stöd i arbetet även att tillgå från två anställda från vaktmästeri samt från anställda vid sektorns projektledargrupp. Det uppges finnas en styrgrupp för det strategiska underhållsarbetet som består av ovannämnda anställda samt fastighetschef i vilken operativa beslut fattas. Det har inte framgått i intervjuer och i erhållen dokumentation om att det finns en tydlig process för att involvera verksamheter i underhållsbehov.

Det finns ett internhyressystem inom kommunen som utgår från respektive fastighetsobjekt och till vilket kommunen följer olika nyckeltal som underlag enligt intervju. Ersättning från verksamheterna till sektor för teknik och förvaltningsstöd för varje fastighetsobjekt räknas upp med KPI årligen. Kommunen tillämpar inte internhyresavtal för att reglera ansvarsfördelning och ersättning mellan sektor för teknik och förvaltningsstöd och verksamheterna.

Det finns en generell gränsdragningslista som används för att reglera underhållsansvar mellan verksamheterna och sektor för teknik och förvaltningsstöd. Vi har tagit del av gränsdragningslistan (framgår ej när eller av vem den är upprättad/beslutad) som beskriver ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst inordnade under ett antal kategorier, exempelvis belysning, inredning allmänt och luftbehandling.

¹ REBAB Fakta är en bokserie som ges ut av Aeron Nordic med syfte att effektivisera fastighetsförvaltningen, bland annat genom att erbjuda rikstäckande årliga jämförelsesiffror för olika typer av fastigheter.

Riskhantering och intern kontroll

Vi har tagit del av sektor för teknik och förvaltningsstöds plan för intern kontroll 2021. Av internkontrollplanen framgår konsekvensbeskrivning, vilken kontroll som ska göras och riskbedömning (riskvärde). Det framgår emellertid inte hur kontrollen ska rapporteras eller med vilken frekvens.

I internkontrollplanen finns en identifierad risk avseende fastighetsunderhåll *“ej åtgärdad skadegörelse på fastigheter”*. Det finns dock ingen identifierad risk med direkt koppling till fastighetsunderhåll. Det finns inga dokumenterade riskanalyser i vilka risker som ej inkluderats i ovannämnda internkontrollplaner för år 2020 och år 2021 framgår. Exempel på sådana risker är framtagandet av underhållsplaner som för närvarande pågår i kommunen.

Bedömning revisionsfråga 1

Vi bedömer att kommunstyrelsen **delvis** säkerställt att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt. Bedömningen grundar sig i huvudsak på följande iakttagelser:

- Det finns en framtagen strategi för hur underhållsarbetet ska fungera i kommunen. Vi noterar emellertid att det inte framgår i dokumentet om det är beslutat av kommunstyrelsen eller vilket datum som strategin fastställdes.
- Kommunen använder sig av ett systemstöd för fastighetsförvaltning för att planera och följa upp fastighetsunderhåll.
- Av kommunstyrelsens verksamhetsplan 2021-2023 framgår kvalitetsindikatorer och informationstal, dock saknar dessa koppling till några riktvärden/referensvärden. Fastställda riktvärden/referensvärden hade med fördel kunnat ge en bättre bild om nivån och ändamålsenligheten av kommunens fastighetsunderhåll. Det har vidare i framgått i intervjuer att budget för fastighetsunderhåll under de senaste åren upplevs ha varit för låg för att uppnå ett fullgott fastighetsunderhåll.
- Det har inte framgått i intervjuer och i erhållen dokumentation att det finns en tydlig process för att involvera verksamheter i underhållsbehov.
- Det finns anledning att förbättra riskanalyser och efterkontroller kopplat till fastighetsunderhåll, i synnerhet då kommunen i nuläget är i stånd att implementera en nyligen framtagen strategi för fastighetsunderhåll.

Revisionsfråga 2: Underlag för att bedöma underhållskostnader

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

Iakttagelser

Statusinventering och övriga underlag till underhållsplan

Statusinventering har skett för fem skolor men inte för övriga fastigheter. Vi har tagit del av ett dokument, *Redovisning av underhållsbehov på skolor i Mölnlycke* (Ekonomiutskottet, 2021-03-04) som redovisar underhållsbehovet för fem skolor. Ytterligare fem till åtta skolor ska enligt intervju redovisas till kommunstyrelsens ekonomiutskott under första halvåret år 2021. I intervju framförs att hittills har cirka två tredjedelar av skolfastighetsbeståndet statusinventeras.

Efter att statusinventering gjorts för samtliga skolfastigheter, som enligt plan ska färdigställas till hösten år 2021, kommer övriga fastigheter att statusinventeras.

Följande uppgifter finns redovisade i rapporten *“Redovisning av underhållsbehov på skolor i Mölnlycke”* för de skolor som hittills inventerats:

- Byggår och kvadratmeteryta
- Bedömda underhållskostnader per år 2021-2030
- Fördelning av bedömda underhållskostnader år 2021 i olika kategorier, exempelvis utvändigt invändigt och el
- Bedömda underhållskostnader per decennium år 2021-2060
- Fördelning av bedömda underhållskostnader år 2021-2060 i olika kategorier (se exempel i punkt 3 ovan)

I rapporten finns även redovisat hur nuvarande nivå av planerat underhåll per kvm avviker från underhåll per kvm utifrån bedömda underhållskostnader under perioden 2021-2030 för de fem skolorna som statusinventerats. Det framgår att för dessa fem skolor kommer nuvarande underhållsnivå att understiga bedömt underhållsbehov med 53,2 mnkr. Bedömt underhåll under åren 2021-2030 anges bestå av hälften reinvestering och hälften drift. Vidare framgår av rapporten att underhållskostnader som tagits fram vid inventering av de fem skolorna avser kostnader för att ersätta föråldrade komponenter.

Processen för underhållsplanering utgår ifrån fastighetssystemet X-pand. Det finns ca 700 koder för att kategorisera underhållsarbetet i X-pand som kommunen använder idag. Målet är dock att minska antalet koder för att underhållsplaneringen ska bli mer lätthanterlig.

Dokumenterade underhållsplaner

I dagsläget finns inga upprättade underhållsplaner som utgår ifrån genomförda statusinventeringar och som lägger en plan längre än ett år framåt i tiden. Detta är ett uppdrag som enligt intervju är påbörjat efter beslut från kommunstyrelsen år 2019. Underhållsplaner kommer, enligt uppgift, tas fram med start under år 2021. I den första fasen ligger fokus på skolfastigheter. Planen är att upprätta underhållsplaner som inkluderar samtliga skolfastigheter under hösten år 2021.

För större delen av fastighetsbeståndet som ännu inte har statusbesiktigats finns arbetsdokument på årsnivå för planerat underhåll som utgår från komponentindelning och felanmälningar som inkommer från driftverksamheterna. Vi har tagit del av dessa arbetsdokument, “PLU-filer”, för år 2018, 2019 och 2020. I planerna framgår:

- objektsnummer och -benämning
- beskrivning av underhållsåtgärd
- om åtgärden redovisas som drift eller investering
- upphandlad entreprenör som utför arbetet
- planerad kostnad/utgift
- status och kommentar

Det framgår av intervjuer att dessa planer även används i uppföljningssyfte.

Bedömning revisionsfråga 2

Vi bedömer att kommunen **ej** utgår från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas. Bedömningen grundar sig i huvudsak på följande iakttagelser:

- Det finns en framtagen plan för hur statusinventering av samtliga fastigheter ska ske men vid tiden för denna granskning har endast delar av skolfastighetsbeståndet statusinventerats. Det finns i dagsläget därmed inte fullständiga statusinventeringar för kommunens fastighetsbestånd som ligger till grund för planering av underhållskostnader.
- Analysen till följd av den statusinventering som hittills skett för ett antal skolor visar en stor diskrepans mellan nuvarande underhållsnivå och det nuvarande/framtida behovet.
- Vid tiden för denna granskning finns inga underhållsplaner för kommunens fastigheter som bygger på genomförda statusinventeringar. Planen är att underhållsplaner i första hand ska upprättas för skolfastigheter under år 2021.

Revisionsfråga 3: Utfört underhåll i förhållande till faktiskt behov

Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?

Iakttagelser

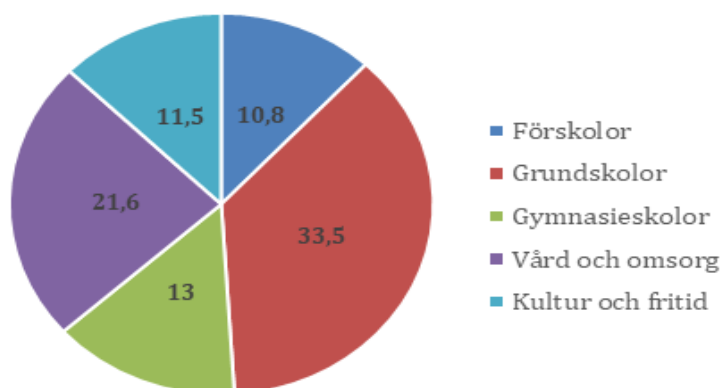
Underhållsskuld

Det har vid tiden för denna granskning inte gjorts någon analys av storleken på det uppdämda underhållsbehovet. I intervju uppges att detta kommer att kunna bedömas när hela fastighetsbeståndet blivit statusbedömt. Enligt intervjuer avser cirka hälften av underhållskostnaderna i dagsläget utbyte av komponenter.

Fastigheter

Härryda kommuns fastigheters totala kvadratmeteryta (BRA²), inklusive hyrda fastigheter, uppgår till 241 071 kvadratmeter. Inom ramen för granskningen har statistik erhållits för kommunens totala lokalyta uppdelad på ett antal olika kategorier. Lokalyta (BRA) för respektive kategori fastigheter som procentandel av kommunens totala lokalyta framgår av cirkeldiagram 1 nedan:

Diagram 1: Lokalyta (BRA) per fastighetskategori som procentandel av kommunens totala lokalyta.



² Bruksarea. Bruksarean är alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelars insida.

Av diagram 1 ovan framgår att grundskolelokaler är den enskilt största kategorierna av fastigheter i kommunen, motsvarande 33,5 % av kommunens totala lokalyta. Vård- och omsorgslokaler motsvarar den näst största andelen, 21,6 %, följt av gymnasieskolor, 13 %.

Då grundskolor, gymnasieskolor och förskolor motsvarar över hälften av kommunens lokalyta (57,3 %) samt att dessa fastigheter även prioriterats av fastighetsavdelningen i arbetet med att implementera det strategiska underhållsarbetet kommer vi i den fortsatta analysen fokusera på dessa lokaler.

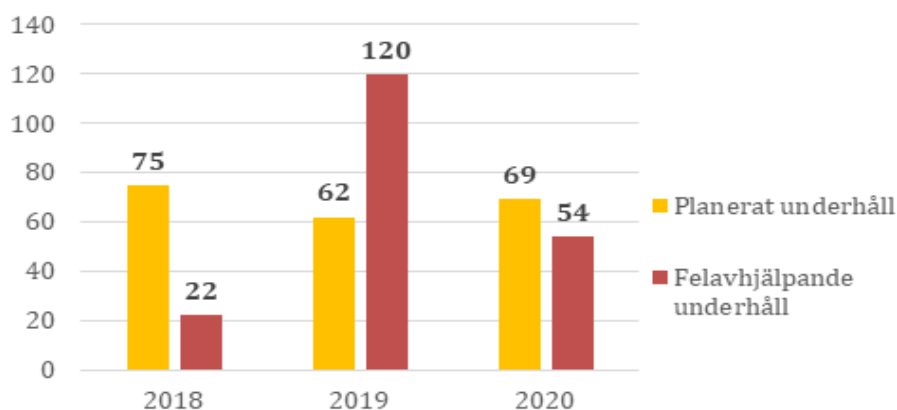
Jämförelse av underhållskostnader mot Repabs nyckeltal

Statistik har erhållits vilken är specificerad för utfall avseende felavhjälpande underhåll respektive planerat underhåll för grundskolor, gymnasieskolor och förskolor respektive, åren 2018-2020. I planerat underhåll ingår även reinvesteringar. Utifrån erhållen statistik för akut och planerat underhåll, har utfall i kr per kvm respektive år 2018–2020 beräknats. De beräknade nyckeltalen har jämförts mot Repabs riktvärden avseende underhåll för 3 typfastigheter avseende grundskolor och gymnasieskolor samt förskolor³.

Förskolor

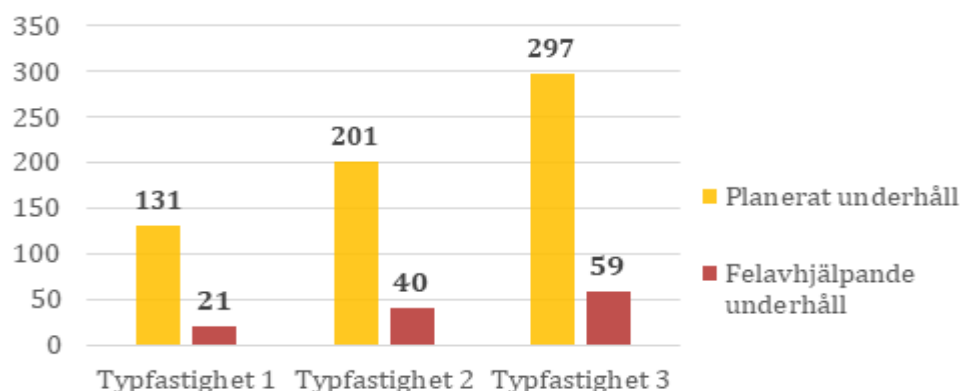
Diagram 2 illustrerar Härryda kommuns planerade och felavhjälpande underhåll för förskolor i kronor per kvadratmeter BRA åren 2018-2020. Diagram 3 visar Repab:s riktvärden för planerat respektive felavhjälpande underhåll avseende tre typfastigheter av förskolor.

Diagram 2: Härryda kommuns planerade och felavhjälpande underhåll för förskolor i kronor per kvadratmeter BRA.



³ 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. Riktvärden för årskostnaden beskriver nivåer som en väl underhållen fastighet inom varje typfastighet bör nå. I Repab:s riktvärden ingår kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer. Riktvärden 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.

Diagram 3: Repab:s riktvärden för planerat och felavhjälpande underhåll för tre typfastigheter av förskolor i kronor per kvadratmeter BRA.



Av diagram 2 och 3 ovan framgår att Härryda kommun inte för något av åren uppnår en nivå av planerat underhåll för typfastighet 1 förskolor, vilket är den typ av fastighet som Repab rekommenderar lägst underhållsnivå för.

Faktum är att i genomsnitt mellan åren 2018 och 2020 uppnår Härryda kommuns planerade underhåll cirka hälften av det som Repab rekommenderar för typfastighet 1. Det felavhjälpande underhållet varierar kraftigt mellan åren för förskolor i Härryda kommun. Det felavhjälpande underhållet för år 2019 är dubbelt så högt som Repab rekommenderar för typfastighet 3, den typfastighet som kräver den högsta underhållsnivån. För år 2020 är det felavhjälpande underhållet något lägre än det av Repab rekommenderade för typfastighet 3 och för år 2018 är det felavhjälpande underhållet i nivå med det av Repab rekommenderade för typfastighet 1.

Grundskolor

Diagram 4 illustrerar Härryda kommuns planerade och felavhjälpande underhåll för grundskolor i kronor per kvadratmeter BRA åren 2018-2020. Diagram 5 visar Repab:s riktvärden för planerat respektive felavhjälpande underhåll avseende tre typfastigheter av grundskolor.

Diagram 4: Härryda kommuns planerade och felavhjälpande underhåll för grundskolor i kronor per kvadratmeter BRA.

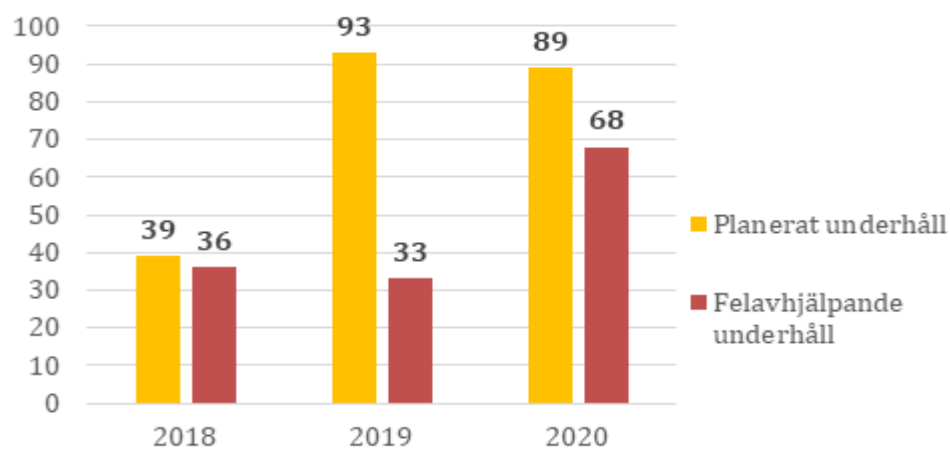
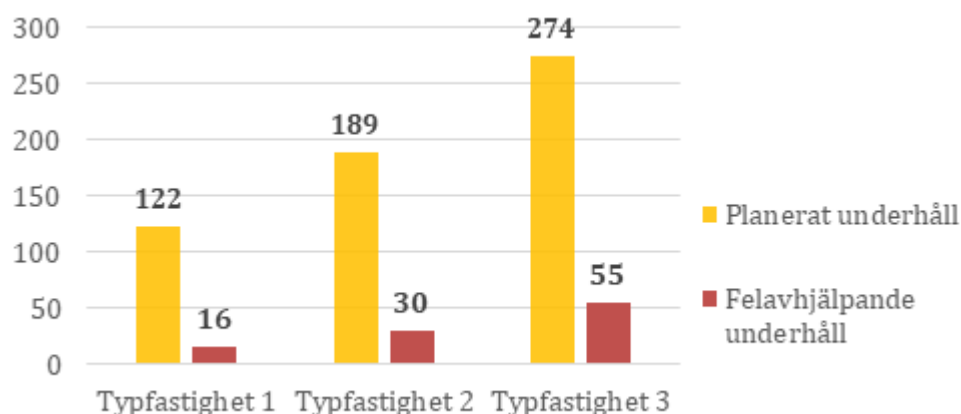


Diagram 5: Repab:s riktvärden för planerat och felavhjälpande underhåll för tre typfastigheter av grundskolor i kronor per kvadratmeter BRA



Av diagram 4 och 5 ovan framgår att Härryda kommun inte för något av åren uppnår en nivå av planerat underhåll för typfastighet 1 grundskolor, vilket är den typ av fastighet som Repab rekommenderar lägst underhållsnivå för. Det felavhjälpande underhållet för år 2020 är väsentligt högre än Repab rekommenderar för typfastighet 3, den typfastighet som kräver den högsta underhållsnivån. För år 2018 och 2019 är det felavhjälpande underhållet något högre än det av Repab rekommenderade för typfastighet 2.

Gymnasieskolor

Diagram 6 illustrerar Härryda kommuns planerade och felavhjälpande underhåll för gymnasieskolor i kronor per kvadratmeter BRA åren 2018-2020. Diagram 7 visar Repab:s riktvärden för planerat respektive felavhjälpande underhåll avseende tre typfastigheter av gymnasieskolor.

Diagram 6: Härryda kommuns planerade och felavhjälpande underhåll för gymnasieskolor i kronor per kvadratmeter BRA.

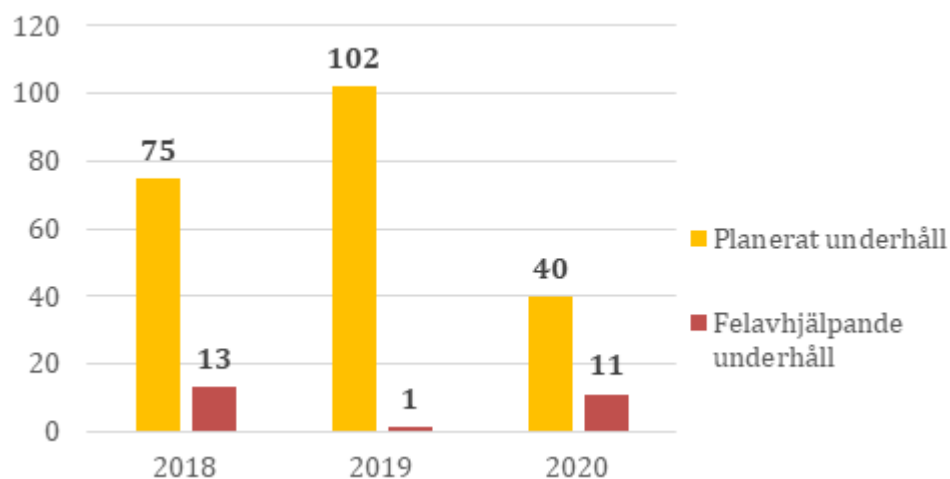
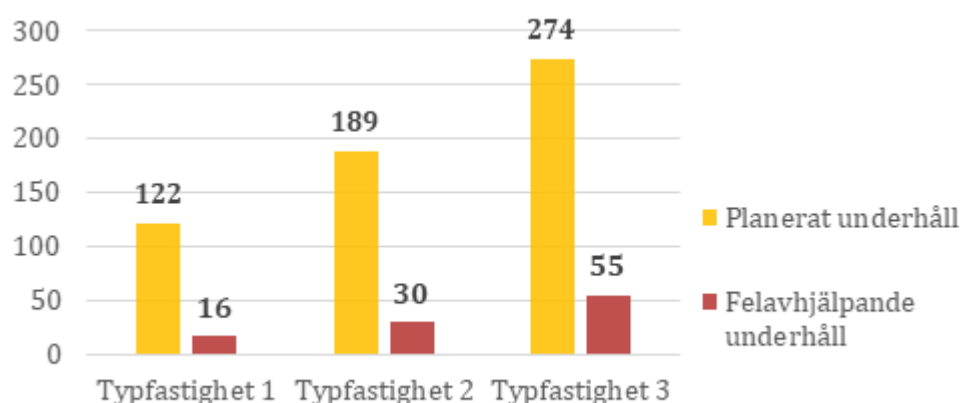


Diagram 7: Repab:s riktvärden för planerat och felavhjälpande underhåll för tre typfastigheter av gymnasieskolor i kronor per kvadratmeter BRA.



Av diagram 6 och 7 ovan framgår att Härryda kommun, i likhet med förskolor och grundskolor, inte för något av åren uppnår en nivå av planerat underhåll för typfastighet 1 grundskolor, vilket är den typ av fastighet som Repab rekommenderar lägst underhållsnivå för. Det felavhjälpande underhållet ligger för samtliga år på en nivå som är lägre än den av Repab rekommenderade nivån för typfastighet 1.

Härryda kommun i jämförelse med andra kommuner

I tabell 1 illustreras Härryda kommuns planerade och felavhjälpande underhåll för förskolor och skolor per kvadratmeter BRA. Kategorin skolor innefattar både grundskolor och gymnasieskolor. Statistik avseende andra kommuner har inhämtats från Repab. Datan är indelad i kvartiler för att illustrera de belopp som kommuner lägger på underhåll av fastigheter. Sista raden i tabellen visar Härryda kommuns genomsnittliga underhåll för åren 2018-2020. Orangemarkerade siffror visar i vilken kvartil Härryda kommun befinner sig i relativt andra kommuner för felavhjälpande respektive planerat underhåll för förskolor och skolor.

Tabell 1: Härryda kommun i jämförelse med andra kommuner avseende planerat och felavhjälpande fastighetsunderhåll i kvadratmeter BRA för förskolor och skolor (inkluderar grundskolor och gymnasieskolor).

Kr/kvm BRA	Förskolor avhjälpande	Förskolor planerat	Skolor avhjälpande ⁴	Skolor planerat ⁵
10 % (låg)	24	14	18	23
25 % (undre kvartil)	33	43	29	35
50 % (median)	60	80	45	69
75 % (övre kvartil)	85	136	59	138
90 % (hög)	125	256	74	178
Genomsnitt, alla kommuner	69	167	47	97
Genomsnitt, Härryda kommun åren 2018–2020	65	69	27	73

⁴ Inkluderar grund- och gymnasieskolor

⁵ Inkluderar grund- och gymnasieskolor

Av tabell 1 framgår att Härryda kommun avseende planerat fastighetsunderhåll för förskolor ligger långt under genomsnittet i jämförelse med andra kommuner och placerar sig i den undre kvartilen. Rörande felavhjälpande underhåll för förskolor ligger Härryda kommun marginellt under genomsnittet och placerar sig i median-intervallet.

Även för planerat fastighetsunderhåll för grundskolor och gymnasieskolor (kategori skolor) ligger Härryda kommun under genomsnittet och placerar sig i den undre delen av median-intervallet. För felavhjälpande underhåll för grund- och gymnasieskolor ligger Härryda kommun långt under genomsnittet och placerar sig i det låga intervallet.

Bedömning revisionsfråga 3

Vi bedömer att nuvarande underhåll **ej** är tillräckligt i förhållande till av det egentliga behovet. Bedömningen grundar sig i huvudsak på följande iakttagelser:

- Det finns för närvarande ingen analys av kommunens totala underhållsskuld avseende fastigheter.
- Vår analys visar att Härryda kommuns planerade fastighetsunderhåll per kvadratmeter för förskolor, grundskolor och gymnasieskolor ligger under det riktvärde som Repab tagit fram för typfastighet 1. Typfastighet 1 är den fastighetstyp som har lägst underhållsbehov.
- Vidare visar vår analys att Härryda kommuns planerade fastighetsunderhåll är väsentligt lägre för både förskolor, grundskolor och gymnasieskolor än den genomsnittliga nivån bland landets övriga kommuner. Det gäller i synnerhet för förskolor.

Revisionsfråga 4: Överensstämmelse mellan plan, budget och utfall

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

Iakttagelser

Eftersom Härryda kommun inte har upprättade underhållsplaner som grundar sig i statusinventeringar har inte en jämförelse mellan plan och utfall kunnat genomföras. I diagram 8 illustreras total budget och utfall för resultatförda fastighetsunderhållet. I diagram 9 redovisas total budget och utfall för reinvesteringar kopplat till kommunens fastigheter.

Diagram 8: Total budget och utfall för resultatfört fastighetsunderhåll i miljoner kronor.

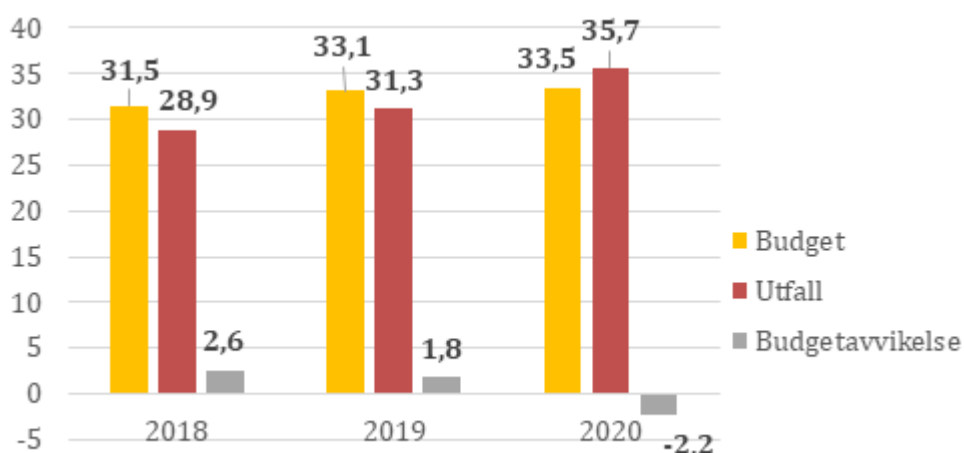
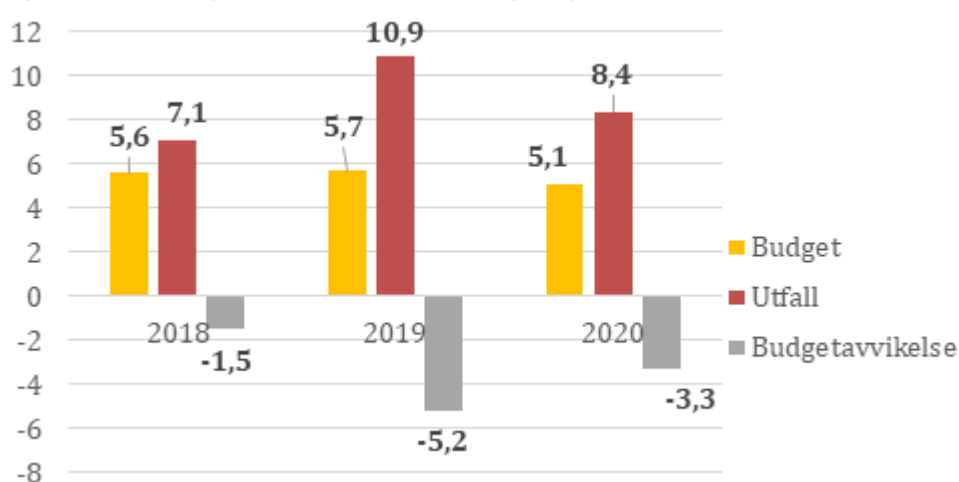


Diagram 9: Total budget och utfall för reinvestering i miljoner kronor.



Det framgår av diagram 8 att för resultatfört underhåll har utfallet varit något lägre än budget för åren 2018 och 2019 men något högre än budget år 2020. För reinvesteringar har dock budget överskridits för samtliga av åren 2018-2020 vilket framgår av diagram 9. I genomsnitt har den negativa budgetavvikelsen för reinvesteringar åren 2018-2020 motsvarat 60,9 procent av budget.

Bedömning revisionsfråga 4

Vi bedömer att det **ej går att bedöma** huruvida det finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren. Bedömningen grundar sig i huvudsak på följande iakttagelser:

- Det finns inga upprättade underhållsplaner som utgår från statusinventeringar och därför kan vi inte stämma av det planerade behovet mot budget och utfall.
- Vi noterar emellertid att budget har överskridits markant avseende reinvesteringar kopplat till kommunens fastigheter de senaste tre åren.

Revisionsfråga 5: Uppföljning av fastighetsunderhåll

Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen beslut om åtgärder vid behov?

lakttagelser

Ordinarie uppföljning avseende underhållskostnader sker till kommunstyrelsen och kommunfullmäktige tre gånger om året - per sista mars, per sista augusti (delårsrapportering) samt vid årsredovisning. Det sker ingen uppföljning av nyckeltal kopplat till fastighetsunderhåll utan uppföljningen består till största del av utfall mot budget samt kommentar rörande hur utfört underhåll förhåller sig till plan. Det framgår i intervju att underhållsarbetet inte tidigare legat i det politiskt blickfånget men att dialogen ökat på senaste tiden mellan sektorn för teknik och förvaltningsstöd och kommunstyrelsen. Fastighetschefen har därtill hållit utbildning avseende underhåll under fyra tillfällen år 2020.

Av kommunstyrelsens delårsrapport per augusti 2020 framgår:

- Utfall för period och helårsprognos samt prognostiserad budgetavvikelse för reinvesteringsprojekt för sektor för teknik och förvaltningsstöd.
- Fastighetsavdelningens utfall för driftnetto och helårsprognos i förhållande till budget och utfall år 2019.

Av kommunstyrelsens verksamhetsberättelse 2020 framgår:

- Kostnader för lokaler i kommunal grundskola, kronor per elev, år 2019, 2018 och 2017 respektive.
- Kostnader för lokaler i kommunal gymnasieskola, kronor per elev, år 2019, 2018 och 2017 respektive.
- Lokalkostnader för sektor teknik och för teknik och förvaltningsstöd år 2020 jämfört med budget år 2020 samt utfall år 2019 och 2018.
- Fastighetsavdelningens utfall för driftnetto i förhållande till budget och utfall år 2019.
- Kvalitetsindikator: Andel åtgärdade ärenden i fastighetssystemet Xpand (%) år 2020 i förhållande till bokslut år 2019.
- Informationstal: Kostnad för ägda lokaler (kr/kvm) utfall år 2020 i förhållande till utfall år 2019, 2018 och 2017.
- Informationstal: Kostnad för hyrda lokaler (kr/kvm) utfall år 2020 i förhållande till utfall år 2019, 2018 och 2017.
- Informationstal: Total fastighetsarea, kvm (bruksarea) samt uppdelat på ägda och hyrda lokaler utfall år 2020 i förhållande till utfall år 2019, 2018 och 2017.
- Informationstal: Antal inkomna fastighetsärenden/år utfall år 2020 i förhållande till år 2019.

- Investeringsredovisning inklusive reinvesteringar på objekts-/pottnivå, utfall år 2020 i förhållande till budget.

Av kommunövergripande årsredovisning 2020 framgår:

- Utfall mot budget för kommunens större reinvesteringsprojekt inklusive pottor, exempelvis "Komponentbyten fastighet"
- Utfall för driftnetto för fastighetsavdelningen i förhållande till budget.
- Förvaltd fastighetsyta uppdelat på hyrda lokaler och egenägda lokaler.

Vidare har uppföljning skett till kommunstyrelsens arbetsutskott rörande det fortlöpande arbetet att implementera strategiskt underhållsarbete, vilket vi beskrivit tidigare i rapporten. Denna uppföljning sker dock inte till kommunstyrelsen. Noterbart är att antal inkomna ärenden rörande fastigheter mellan år 2019 och år 2020 ökade med 61 procent.

Bedömning revisionsfråga 5

Vi bedömer att det **ej** finns en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader som möjliggör för kommunstyrelsen att vid behov fatta beslut om åtgärder. Bedömningen grundar sig i huvudsak på följande iakttagelser:






- Det finns väsentliga brister i uppföljning av fastighetsunderhåll inom ramen för de ordinarie uppföljningarna. Vi har inte kunnat se att kommunstyrelsen fått uppföljning av resultatfört fastighetsunderhåll specifikt. Det finns därtill få kommentarer eller analyser i kommunstyrelsens uppföljningsdokument kopplat till fastighetsunderhåll.
- Reinvesteringar följs visserligen upp på projekt eller pottnivå genom uppföljning av kommunstyrelsens investeringsplan men det saknas en helhetsbild om kostnader och utgifter kopplat till fastighetsunderhåll. Redovisningen hade med fördel även kunnat innehålla en uppdelning i planerat respektive felavhjälpande underhåll.
- Det saknas en systematisk uppföljning av nyckeltal kopplat till fastighetsunderhåll. Dessa nyckeltal hade med fördel kunnat kompletteras med målvärden för respektive år, kopplat till branschspecifika riktvärden. Det hade även möjliggjort en jämförelse i redovisningen med andra kommuner.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Härryda kommun genomfört en granskning av kommunens styrning och uppföljning av underhållsarbetet. Granskningens syfte har varit att bedöma om kommunstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsen **ej** har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor

Revisionsfråga	Bedömning	
1. Säkerställer kommunstyrelsen att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Delvis	
2. Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Nej	
3. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?	Nej	
4. Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	Ej bedömd	
5. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen vid behov beslut om åtgärder?	Nej	

Rekommendationer

Efter genomförd granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- Tillse att långsiktiga underhållsplaner för kommunens samtliga fastigheter upprättas på ett så skyndsamt sätt som möjligt. Underhållsplanerna bör baseras på statusinventeringar, branschmässiga riktvärden och andra relevanta underlag med syfte att ge en adekvat bild av underhållsbehov framgent.
- Säkerställa att nyckeltal med bäring på fastighetsunderhåll identifieras. Nyckeltalen bör förankras i branschmässiga riktvärden och bör även tillåta jämförelser med andra kommuner. Uppföljning av dessa nyckeltal bör ske regelbundet och kan med fördel redovisas vid kommunstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen.
- Försäkra sig om att det sker en bedömning och analys av den totala underhållsskulden kopplat till kommunens fastigheter. Regelbunden redovisning av hur underhållsskulden utvecklas över tid kan med fördel ske till kommunstyrelsen.
- Tillse att adekvat uppföljning av fastighetsunderhåll sker vid kommunstyrelsens ordinarie uppföljningstillfällen. Uppföljningen bör innehålla en helhetsbild av utfall mot budget och kan med fördel kompletteras med en uppdelning i reinvesteringar respektive resultatfört fastighetsunderhåll samt planerat respektive felavhjälpande fastighetsunderhåll.
- Försäkra sig om att det sker erforderliga riskanalyser och efterkontroller kopplat till fastighetsunderhåll. Det är av särskild vikt då kommunen i nuläget är i stånd att implementera en nyligen framtagna strategi för fastighetsunderhåll. Riskanalys och efterkontroller kan med fördel inkluderas i kommunstyrelsens internkontrollplan.

2021-09-12

Fredrik Carlsson

Said Ashrafi

Uppdragsledare

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Härryda kommuns revisorer enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 25 januari 2021. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.