

Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

Hallsbergs kommun

April 2023

Caroline Liljebjörn, certifierad kommunal revisor






Jens Westin

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Hallsbergs kommun genomfört en granskning av kommunens underhåll av sina fastigheter och anläggningar. Granskningens syfte är att bedöma om Drift- och Servicenämndens styrning och kontroll avseende underhåll av kommunens fastigheter och anläggningar är tillräckligt samt ändamålsenligt ur ekonomisk och verksamhetsmässig synvinkel.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att Drift- och Servicenämnden **inte helt** säkerställer att styrning och kontroll avseende underhåll av kommunens fastigheter och anläggningar är tillräcklig samt ändamålsenlig ur ekonomisk och verksamhetsmässig synvinkel.

Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten eller det avslutande avsnittet "Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor".

Revisionsfrågor	Bedömning
Säkerställer Drift- och Servicenämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Ja 
Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Delvis 
Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamheternas egna bedömningar av det egentliga behovet?	Nej 
Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste tre åren?	Nej 
Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?	Ja 

Rekommendationer

Efter genomförd granskning rekommenderar vid Drift- och Servicenämnden att:

- Säkerställa att tillräckliga rutiner för systematik i uppskattning av kostnader av underhållsåtgärder i tidiga skeden finns etablerade i syfte att tydligare klargöra behov avseende ekonomiska resurser.
- Säkerställa att tillräckliga rutiner för att systematiskt fånga upp verksamheternas behov av underhållsåtgärder implementeras.

- Tillse att förvaltningen har tillräckliga ekonomiska och personella resurser för att utföra de underhållsåtgärder och reinvesteringar som förvaltningen åläggs att genomföra.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte och revisionsfrågor	4
Revisionskriterier	4
Avgränsning	5
Metod	5
Granskningsresultat	6
Styrning och samordning	6
Underlag för uppskattning av kostnader	9
Nuvarande underhåll och verksamheternas behovsbedömning	10
Underhållsplan, budget och genomfört underhåll	11
Uppföljning av underhållskostnader	14
Samlad bedömning	16
Rekommendationer	16
Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor	17

Inledning

Bakgrund

I kommunens balansräkning utgörs en stor del av tillgångsmassans värde av fastigheter och anläggningar. Det är viktigt att kommunen har en ändamålsenlig organisation och rutiner för underhåll av dessa fastigheter. Drift- och Servicenämnden ansvarar för drift och underhåll av kommunens lokaler samt reinvesteringar gällande verksamhetslokaler.

Underhållsplaner är ett viktigt styrdokument för att säkra fastigheters fortsatta välstånd. Underhållsplaner innehåller information om vad för typ av underhållsåtgärder fastigheter behöver, när åtgärder bör genomföras samt kostnader för genomförandet. Underhållsplanerna används sedan i budgeteringen av drift och underhåll. Utan underhållsplaner ökar risker för överraskande utgifter i form av dyra reparationskostnader.

Revisionen har identifierat brister i nämndens styrning och kontroll samt även statusbedömningen av enskilda fastigheter. Mot denna bakgrund bedöms en granskning av nämndens styrning och kontroll avseende fastighetsunderhållet vara motiverad.

Syfte och revisionsfrågor

Granskningens syfte är att bedöma om Drift- och Servicenämndens styrning och kontroll avseende underhåll av kommunens fastigheter och anläggningar är tillräcklig samt ändamålsenlig ur ekonomisk och verksamhetsmässig synvinkel.

Granskningen besvarar nedan revisionsfrågor:

- Säkerställer Drift- och Servicenämnden 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 verksamheternas egna bedömningar av det egentliga behovet?
- Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste tre åren?
- Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar.

Följande kriterier utgör underlag för revisionella bedömning:

- Kommunallagen 6 kap. 6 §
- Kommuninterna styrdokument relevanta för granskningen

Avgränsning

Granskningen är avgränsad till Drift- och Servicenämndens ansvar gällande underhåll av fastigheter och anläggningar. Granskningen är vidare avgränsad till år 2022.

Metod

Granskningen har genomförts genom analys av för granskningen relevant dokumentation samt kompletterande intervjuer med nyckelpersoner.

Nedan funktioner har intervjuats inom ramen för granskningen:

- Förvaltningschef, drift- och serviceförvaltningen
- Fastighetschef, drift- och serviceförvaltningen
- Ekonom, drift- och serviceförvaltningen
- Fastighetsförvaltare, drift- och serviceförvaltningen

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Granskningsresultat

Styrning och samordning

Revisionsfråga 1: Säkerställer Drift- och Servicenämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?

lakttagelser

Ansvar enligt reglemente

Drift- och Servicenämndens reglemente som beslutades av kommunfullmäktige 2022-06-13 § 43 anger att nämnden ansvarar för att på Kommunstyrelsens uppdrag förvalta det strategiska fastighetsinnehavet och ge förslag på förändringar i detta innehav. Vidare framgår att det även åligger nämnden särskilt att följa kommunens fysiska planering och verksamhetsplanering och därvid ta de initiativ som erfordras för att främja respektive ansvarsområdes behov av infrastrukturanläggningar, lokaler och verksamhet. Enligt reglementet åligger det även nämnden att verka för bevarande, vård och lämplig användning av byggnader, anläggningar och miljöer av kulturhistoriskt eller estetiskt värde.

Förvaltningsorganisation

Drift- och serviceförvaltningen utgörs av fyra avdelningar där fastighetsavdelningen ansvarar för förvaltningen av kommunens fastighetsbestånd. Av drift- och serviceförvaltningens verksamhetsberättelse år 2021 framgår att avdelningen totalt förvaltar 110 000 kvadratmeter. Vid intervjuer uppges att avdelningen under år 2022 förvaltar 120 000 kvadratmeter. Vidare framgår att fastighetsavdelningen under år 2022 har infört tre fastighetsförvaltare mellan vilka kommunens totala fastighetsbestånd delats upp, vilket även rapporteras i nämndens verksamhetsberättelse för år 2022. Vid intervjuer framgår att uppdelningen av fastighetsbeståndet gjorts utifrån erfarenhet och intresseområden för de tre fastighetsförvaltarna. Vidare framgår att organisationen under år 2022 även har präglats av viss personalomsättning till följd av tjänstledighet samt rekrytering av ny fastighetschef.

Vid intervjuer påtalas att organisationen av fastighetsunderhåll under lång tid haft för låg bemanning i förhållande till de underhållsåtgärder och det underhållsbehov som föreligger.

Riktlinjer och arbetsrutiner

Av intervjuer framgår att nämnden inte angett några kvalitativa eller kvantitativa mål för fastighetsunderhållet eller standard utöver det som ankommer på nämnden i antaget reglemente. Vid intervju med förvaltningsledning framgår att nämnden godtagit en underhållsnivå genom prissättningen för underhållsåtgärder som räknas in i internhyran. I intervjuer beskrivs att den senaste revideringen av internhyresprissättningen, och därigenom revidering av den totala underhållsnivån, genomfördes under år 2016–2017 även om en viss uppräknings av nivåerna sker årligen i budgetprocessen. Vid intervjuer

framgår att förvaltningen anser att det inom de närmaste åren kommer behövas en revidering av hyresnivåerna för att bland annat ta hänsyn till inflationsnivåer.

Underhållsarbetet organiseras vid planeringsdagar under hösten varje år vid vilka fastighetsförvaltarna träffar representanter för respektive verksamhet och ser över vilka behov som föreligger i fastigheterna samt vilka resurser som finns tillgängliga för att bedriva underhållsarbetet, både avseende personella resurser och ekonomiska resurser. Utifrån den prioriteringslista som fastighetsförvaltarna tillsammans med fastighetschefen slutligen enas om görs uppskattningar av tidsåtgång och kostnadsnivåer. Vid större projekt genomförs vid behov förstudier men i intervjuer framgår att det är mycket sällan underhållsåtgärder eller underhållsprojekt föregås av en dylik utredning. Av protokoll från nämndens sammanträde i november månad 2022, § 113, framgår att nämnden beslutar om en plan för underhåll av kommunens fastigheter under år 2023.

Inom ramen för granskningen har vi tagit del av en övergripande processbild som redogör för moment från att ett behov av planerad eller akut åtgärd finns till att genomförd åtgärd registreras i fastighetssystemet INCIT samt att underhållsplanen uppdateras och eventuell faktura betalas enligt bild 1 nedan.

Bild 1: Rutin för projekt, Fastighetsavdelningen Hallsbergs kommun.



Drift- och Servicenämnden har i verksamhetsplan för år 2022 antagit nämndmål och det är i huvudsak nämndmålet om att klimat- och miljöpåverkan från nämndens verksamheter årligen ska minska som har bäring på fastighetsunderhållet i kommunen. Fastighetsavdelningens arbete berörs genom indikatorn om att energianvändningen ska

minska och normalkorrigeras. Av verksamhetsberättelsen för år 2022 framgår att fastighetsavdelningen arbetar med målet genom val av byggmaterial samt driftoptimerande åtgärder. För år 2022 uppnåddes inte nämndmålet. Internkontrollplanen för år 2022 innehåller inga kontrollmoment som kan anses ha bäring på fastighetsunderhållsarbetet, utöver de generella kontroller av administrativa rutiner som redogörs för i planen.

Inom ramen för granskningen har vi tagit del av fastighetsavdelningens verksamhetsplan för år 2022. Avdelningens verksamhetsplan syftar till att komplettera nämndens antagna verksamhetsplan och är ett verktyg för förvaltningen att säkerställa att arbetet sker utifrån nämndens målsättningar. Aktiviteter knutna till målsättningar inom fastighetsunderhållet inbegriper att ta fram ny rutin för förändring av internhyra även vid mindre åtgärder, åtgärder för tydligare kommunikation med köpande förvaltningar om vilka kostnadshöjningar som de har att vänta under nästkommande år, att alla åtgärder som görs under året ska läggas in i systemet samt att plan för hur planeringen ska bli komplett tas fram. Förvaltningens uppföljning av verksamhetsplanen visas i tabell 1.

Tabell 1: Mål, aktiviteter och resultat i fastighetsavdelningens verksamhetsplan 2022 samt uppföljning.

Mål	Aktivitet	Resultat
Nya internhyror vid förändringar	Ta fram ny rutin och få den beslutad för förändring av internhyra. Gäller även mindre åtgärder.	Ej genomfört
Budgetförberedelser i samverkan med köpande förvaltningar	Fastighetsavdelningen ska innan budgetramar sätts, i görligaste mån, och innan vårens planeringsmöte med drift- och serviceförvaltningens ledningsgrupp, i ett möte och i skriftlig form påtala för köpande förvaltningar vilka kostnadshöjningar de har att vänta under 2023.	Genomfört
Underhållsplanering	Alla åtgärder som görs under året ska läggas in i systemet. Plan för hur planeringen ska bli komplett tas fram.	Ej genomfört
Fastighetssystemet	Ta fram rutin för utveckling av INCIT och därefter arbeta med förbättringar, förenklingar och förtydliganden.	Genomfört

Verksamhetsplanen och tillhörande uppföljning tydliggör förvaltningens prioriteringar avseende uppfyllande av de prioriteringar som framgår av Drift- och Servicenämndens verksamhetsplan.

Bedömning

Säkerställer Drift- och Servicenämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?

Svaret på revisionsfrågan är **ja**.

Bedömningen grundar sig på att det finns ett internhyressystem som definierar storleken på underhållsbudgeten. Nämnden fattar dessutom beslut om en plan för underhåll av kommunens fastigheter inför kommande år. Vidare grundar sig bedömningen på att det finns ett fastighetssystem för planering och dokumentation av åtgärder inom fastighetsunderhåll. Vi anser det vara positivt med ett systematiskt förbättringsarbete utifrån mål och aktiviteter.

Underlag för uppskattning av kostnader

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

lakttagelser

Underlag för tillgångarnas status

Fastighetsavdelningen genomför inte någon systematisk statusinventering av fastighetsbeståndet på regelbunden basis utan fastighetsförvaltarna beskrivs ha ett relativt operativt ansvar vilket ger dem kunskap om fastigheterna. Generellt framgår vid intervjuer att personal från fastighetsavdelningen anser att de tillbringar förhållandevis mycket tid ute i fastigheterna och får information om aktuella verksamhetsförändringar och eventuella åtgärdsbehov.

Kommunen har ett fastighetssystem "INCIT" som delvis är implementerat för fastighetsbeståndet. Genom INCIT dokumenteras underhållsbehov per fastighetsdel i rumsindelning och kan följas upp över tid genom underhållsplaner. Vid intervjuer uppges att samtliga fastigheter finns inlagda som objekt i systemet, däremot har förvaltningen vid granskningens genomförande inte fullständig dokumentation över alla delar av underhållsbehovet i fastigheterna utan uppskattningsvis mellan 50–75 procent av det totala beståndet. Vidare framgår att dokumentation av underhållsbehovet i INCIT är ett prioriterat område för förvaltningen och att ambitionen är att underhållsbehoven för samtliga fastighetsobjekt i sin helhet ska finnas dokumenterat vilket bekräftas av formuleringar i förvaltningens verksamhetsplan för år 2022.

Fastighetsavdelningen genomför enligt uppgift de inspektioner i form av obligatoriska ventilationskontroller (OVK), skyddsronder och andra liknande inspektioner som åligger kommunen som fastighetsägare. Vidare har kommunen ett felanmälningssystem där verksamheterna har tillgång till en kundportal via INCIT. Felanmälningar sker vid akut felavhjälpande åtgärder.

Vid intervjuer framgår att förvaltningen arbetat aktivt med att arbeta bort en historisk underhållsskuld sedan 2016. Fastighetsavdelningen är vid granskningens genomförande inte helt i mål med detta arbete, utan dagens underhållsskuld uppskattas till ca 300 mnkr. Det uppges vid intervjuer att de åtgärder som hittills har vidtagits medfört att det idag inte finns några behov av sådan karaktär att inaktivitet medfört kapitalförstöring i form av nedskrivningar av fastighetsvärden då skal-åtgärder i form av tak, fönster och dylikt prioriterats för beståndet.

Uppskattning av kostnader

Vid intervjuer framgår att det i huvudsak är fastighetsförvaltarnas erfarenhet och samlade kompetens som utgör underlag för den initiala uppskattningen av kostnader för underhållsåtgärder inom fastighetsbeståndet. Vidare framgår att denna kostnadsuppskattning genomförs vid de planeringsmöten som fastighetsförvaltarna genomför företrädesvis under hösten inför kommande år. Vid intervjuer påtalas att förvaltningen endast vid större reinvesteringar eller planerade underhållsåtgärder

genomför förstudier eller andra fördjupade utredningar som på ett tydligare sätt kartlägger kostnadsbilden för en förestående underhållsåtgärd.

Bedömning

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

Svaret på revisionsfrågan är **delvis**.

Bedömningen grundar sig på att det finns dokumenterade underhållsbehov för en del av kommunens fastighetsbestånd. Vi noterar även att det bedrivs ett aktivt arbete med att registrera det totala underhållsbehovet i fastighetssystemet och vidta åtgärder för att säkerställa fullständighet. Bedömningen grundar sig även på att rutiner för uppskattning av underhållskostnader i hög grad utgår från personberoende erfarenheter hos de enskilda fastighetsförvaltarna och med fördel kan stärkas avseende en systematisk dokumentation.

Nuvarande underhåll och verksamheternas behovsbedömning

Revisionsfråga 3: Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamheternas egna bedömningar av det egentliga behovet?

lakttagelser

Fastighetsavdelningen genomför inga systematiska inventeringar av vilket underhållsbehov som finns i det totala fastighetsbeståndet, dock sker enligt intervjuer en löpande dialog med verksamheterna som brukar fastigheterna vilket även ligger till grund för fastighetsförvaltarnas prioriteringslista av underhållsåtgärder som sammanställs varje höst. Vidare tar fastighetsavdelningen emot felanmälningar genom fastighetssystemet INCIT där både akuta åtgärder samt mindre verksamhetsanpassningar kan rapporteras direkt till förvaltningen.

Utöver den löpande dialogen fångar fastighetsförvaltningen enligt intervjuer i huvudsak upp verksamheternas behov genom så kallade dialoger med verksamheten. Den senaste verksamhetsdialogen genomfördes under 2021 och enligt uppgift vid intervjuer planerar fastighetsförvaltningen att genomföra en sådan dialog under 2023. Under 2022 genomfördes enligt uppgift ingen sådan dialog.

Under 2021 genomförde förvaltningen en undersökning av hur verksamheterna uppfattade fastighetsförvaltningens service avseende åtgärder av felanmälningar. Vid intervjuer framgår att resultaten från undersökningen var negativa samt att man från förvaltningens sida ansåg att enkätundersökningen delvis besvarades av fel respondenter, varför undersökningen inte anses ge en rättvisande bild av faktiska förhållanden. För att förtydliga kontaktytorna driver vid granskningens genomförande fastighetsförvaltningen att samtliga verksamheter som nyttjar kommunens ägda lokaler ska utse en fastighetsansvarig i verksamheten som kan hålla samman fastighetsfrågorna för respektive verksamhet samt svara för dialogen med fastighetsavdelningen på Drift- och Servicenämnden.

Bedömning

Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamheternas egna bedömningar av det egentliga behovet?

Svaret på revisionsfrågan är **nej**.

Bedömningen grundar sig på att nämnden i dagsläget inte säkerställt att tillbörliga rutiner för att fånga upp verksamheternas behov på ett systematiskt sätt är implementerade i verksamheten. Det finns enligt uppgift en löpande diskussion och dialog med verksamheterna genom fastighetsförvaltare och att det finns ett system för felanmälningar som används av verksamheterna. Granskningen visar att det finns vissa åtgärder i form av undersökningar och verksamhetsdialoger med detta syfte, men ingen av dessa åtgärder har genomförts under år 2022. Mot bakgrund av bristande systematik i att fånga upp verksamheternas behov vad gäller underhållsåtgärder i fastigheterna kan fastighetsavdelningen inte anses säkerställa att nuvarande underhåll är tillräckligt i förhållande till verksamheternas behovsbedömning.

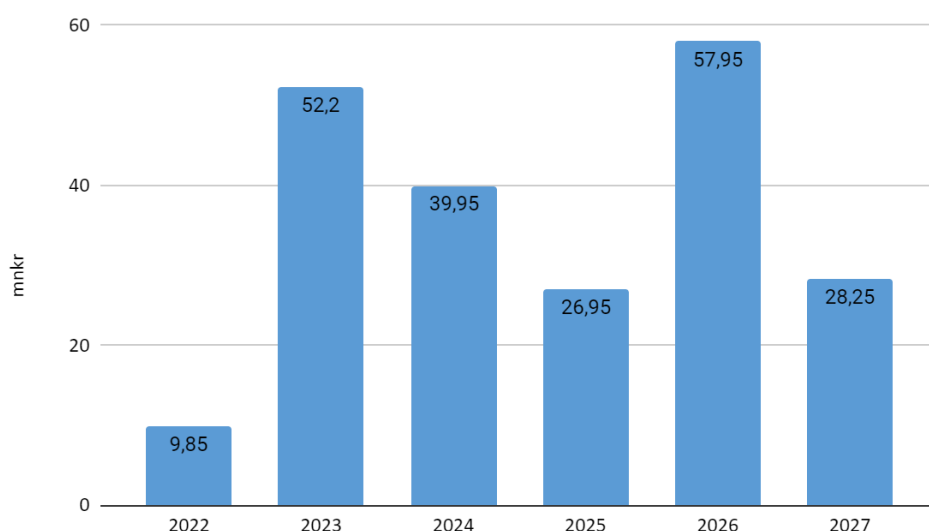
Underhållsplan, budget och genomfört underhåll

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

lakttagelser

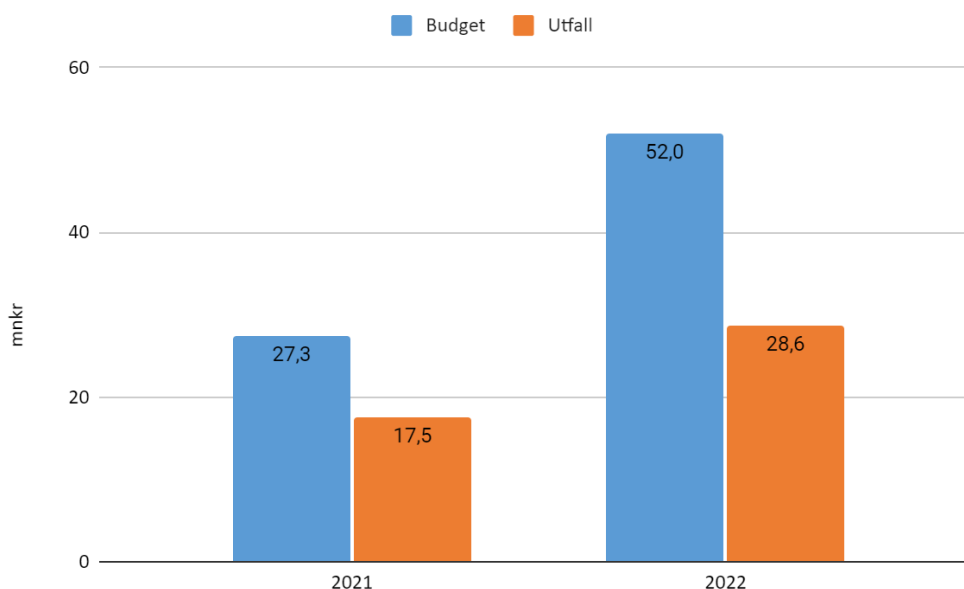
Som noterats under föregående revisionsfrågor uppskattar representanter för förvaltningen att cirka 50–75 procent av kommunens fastighetsbestånd i sin helhet är dokumenterat i fastighetssystemet. Vidare uppskattas vid intervjuer de kvarvarande åtgärderna för att arbeta bort den historiska underhållsskuld som förvaltningen bedömer till cirka 300 mnkr. Utifrån en uppskattning av framtida reinvesteringar i fastighetsbeståndet som kommunens fastighetsavdelning arbetar efter framgår att reinvesteringsbehovet för åren 2022–2027 uppgår till 215,2 mnkr. Tabell 2 nedan redogör för förvaltningens uppskattning av reinvesteringsbehovet i kommunens fastigheter för åren 2022 till och med 2027.

Tabell 2: Reinvesteringsbehov kommunala fastigheter 2022–2027.



Uppskattningen innehåller både fastighetsinvesteringar som identifierats av drift- och serviceförvaltningen samt strategiska investeringar som finansieras genom enskilda investeringsbeslut i Kommunstyrelsen. Av Drift- och Servicenämndens ekonomiska rapportering för år 2021 och år 2022 framgår att nämnden inte förbrukat budgeterade investeringsmedel för strategiska investeringar i fastighetsbeståndet för varken år 2021 eller år 2022 vilket redogörs för i tabell 3 nedan.

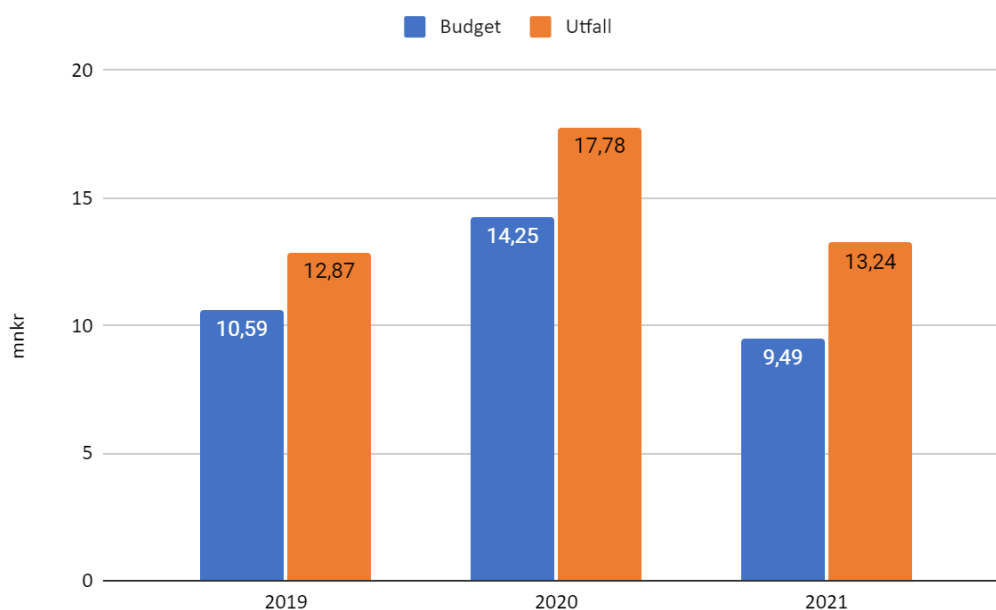
Tabell 3: Budget samt utfall strategiska fastighetsinvesteringar 2021 och 2022.



Som framgår av tabellen ovan motsvarar de oförbrukade budgeterade medlen för strategiska investeringar i fastighetsbeståndet 9,8 mkr för 2021 respektive 23,4 mkr år 2022. Vid intervjuer med representanter för fastighetsavdelningen framgår att förvaltningen anser sig ha tillräckliga ekonomiska medel för att genomföra de investeringar som bedöms nödvändiga för att hantera fastighetsbeståndet, men att den personalresurserna inte är tillräckligt stora för att hantera mängden av investeringsprojekt.

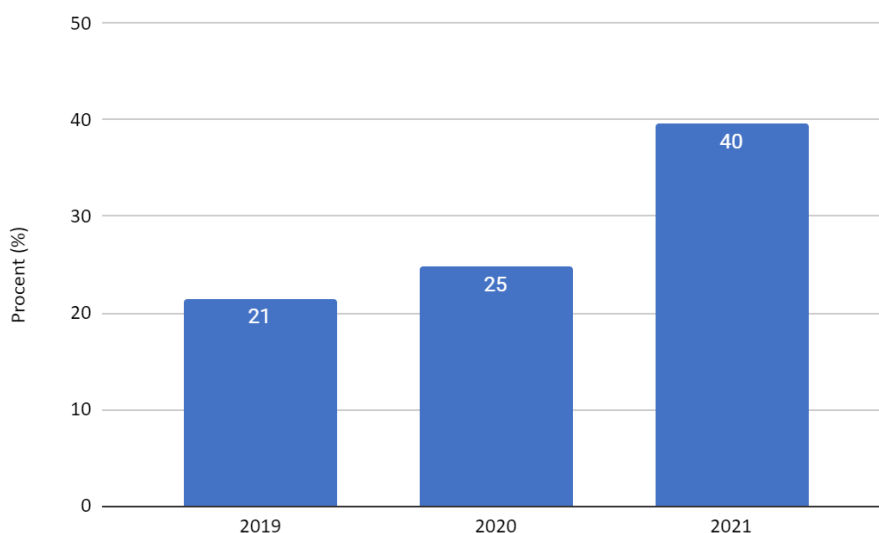
Inom ramen för granskningen har vi tagit del av en sammanställning av underhållskostnader som kostnadsförts på driften för Hallsbergs kommuns fastigheter för år 2019, 2020 och 2021, vilket framgår av tabell 4 nedan. Av sammanställningen framgår att kommunen för de tre senaste åren överstigit budgeterade medel för underhållskostnader för fastighetsbeståndet. Noterbart är att budgeterade medel minskade mellan år 2020 och år 2021.

Tabell 4: Underhållskostnader och budget för underhållsåtgärder 2019, 2020 och 2021.



De negativa budgetavvikelserna motsvarar en procentuell negativ avvikelse mot budget för underhållsarbeten i driften redovisade i tabell 4 nedan.

Tabell 4: Procentuell negativ budgetavvikelse underhållsåtgärder 2019, 2020 och 2021.



Noterbart är att den procentuella budgetavvikelsen för underhållsåtgärder har ökat med fyra procent mellan 2019 och 2020 samt med hela 15 procent mellan 2020 och 2021.

Bedömning

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

Svaret på revisionsfrågan är **nej**.

Bedömningen grundar sig på att kommunen vid granskningstillfället inte har en fullständig bild av underhållsbehovet samt att underhållsåtgärder kostnadsförda på driften överstigit budgeterade medel för de tre senaste åren. Bedömningen grundar sig även på att allokerade medel för genomförande av strategiska investeringar inte förbrukats under de två senaste åren, vilket enligt intervjuer beror på att förvaltningen inte har kapacitet att driva alla reinvesteringsprojekt som finns beslutade.

Uppföljning av underhållskostnader

Revisionsfråga 5: Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

lakttagelser

Vi har granskat nämndens protokoll under år 2022. Av protokollen framgår att nämnden får ekonomisk uppföljning för samtliga årets månader utom januari, juni och juli. Per april och augusti upprättas en tertialrapport och per december en årsrapport.

Den ekonomiska uppföljningen omfattar periodens utfall jämfört med budget och prognos för helåret per ansvar, till exempel fastighet. Det finns även en kort beskrivning av orsakerna till eventuella avvikelser mot budget i utfall och prognos. Vidare redovisas budget, utfall och prognos för reinvesteringsprojekt och för strategiska investeringar som beslutats av Kommunstyrelsen. Rapporteringen avslutas med budget och utfall per verksamhetsnivå. För fastighetsavdelningen utgörs verksamheterna av fastighetsförvaltning samt olika typer av lokaler som gemensamma lokaler, förvaltningslokaler, fritidslokaler, skol- och förskolelokaler samt vård- och omsorgslokaler.

Vi har även tagit del av en uppföljning av underhåll av kommunens fastigheter för år 2021 som nämnden fick ta del av i april 2022 (§ 42). För varje projekt anges status i form av uppskjutet, utredning pågår, upphandling klar eller klart. Av redovisningen framgår att vissa projekt har fått skjutas på framtiden för att en del behov av åtgärder kommit oväntat och krävt hantering omgående.

Bedömning

Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Svaret på revisionsfrågan är **ja**.

Vi grundar vår bedömning på att nämnden återkommande tar del av underhållskostnader genom ekonomisk rapportering, tertialrapporter och årsrapporter. Vi bedömer att nämnden även får information om statusen på projekten för fastighetsunderhåll.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Hallsbergs kommun genomfört en granskning av kommunens underhåll av sina fastigheter och anläggningar. Granskningens syfte är att bedöma om Drift- och Servicenämndens styrning och kontroll avseende underhåll av kommunens fastigheter och anläggningar är tillräckligt samt ändamålsenligt ur ekonomisk och verksamhetsmässig synvinkel.


Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att Drift- och Servicenämnden **inte helt** säkerställer att styrning och kontroll avseende underhåll av kommunens fastigheter och anläggningar är tillräckligt samt ändamålsenlig ur ekonomisk och verksamhetsmässig synvinkel.

Rekommendationer

Efter genomförd granskning rekommenderar vi Drift- och Servicenämnden att:

- Säkerställa att tillräckliga rutiner för systematik i uppskattning av kostnader av underhållsåtgärder i tidiga skeden finns etablerade i syfte att tydligare klargöra behov avseende ekonomiska resurser.
- Säkerställa att tillräckliga rutiner för att systematiskt fånga upp verksamheternas behov av underhållsåtgärder implementeras.
- Tillse att förvaltningen har tillräckliga ekonomiska och personella resurser för att utföra de underhållsåtgärder och reinvesteringar som förvaltningen åläggs att genomföra.

Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor

Revisionsfråga	Bedömning	
1. Säkerställer Drift- och Servicenämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Bedömningen grundar sig på att det finns ett internhyressystem som definierar storleken på underhållsbudgeten. Nämnden fattar dessutom beslut om en plan för underhåll av kommunens fastigheter inför kommande år. Vidare grundar sig bedömningen på att det finns ett fastighetssystem för planering och dokumentation av åtgärder inom fastighetsunderhåll. Vi anser det vara positivt med ett systematiskt förbättringsarbete utifrån mål och aktiviteter.	
2. Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Bedömningen grundar sig på att det finns ett internhyressystem som definierar storleken på underhållsbudgeten. Nämnden fattar dessutom beslut om en plan för underhåll av kommunens fastigheter inför kommande år. Vidare grundar sig bedömningen på att det finns ett fastighetssystem för planering och dokumentation av åtgärder inom fastighetsunderhåll. Vi anser det vara positivt med ett systematiskt förbättringsarbete utifrån mål och aktiviteter.	
3. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamheternas egna bedömningar av det egentliga behovet?	Nej Bedömningen grundar sig på att nämnden i dagsläget inte säkerställt att tillbörliga rutiner för att fånga upp verksamheternas behov på ett systematiskt sätt är implementerade i verksamheten. Det finns pågående enligt uppgift en löpande diskussion och dialog med verksamheterna genom fastighetsförvaltare och att det finns ett system för	

felanmålningar som används av verksamheterna. Granskningen visar att det visserligen finns vissa åtgärder i form av undersökningar och verksamhetsdialoger med detta syfte, men ingen av dessa åtgärder har genomförts med syfte på 2022 års verksamhet. Mot bakgrund av bristande systematik i att fånga upp verksamheternas behov vad gäller underhållsåtgärder i fastigheterna kan fastighetsavdelningen inte anses säkerställa att nuvarande underhåll är i tillräckliga i förhållande till verksamheternas behovsbedömning.

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

Nej
Bedömningen grundar sig på att kommunen idag inte har en fullständig bild av underhållsbehovet samt att kostnader för underhållsåtgärder kostnadsförda på driften överstigit budgeterade medel för de tre senaste åren. Bedömningen grundar sig även på att allokerade medel för genomförande av strategiska investeringar inte förbrukas under de två senaste åren, vilket enligt intervjuer beror på att förvaltningen inte har kapacitet att driva alla reinvesteringsprojekt som finns beslutade.



5. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Ja
Vi grundar vår bedömning på att nämnden återkommande tar del av underhållskostnader genom ekonomisk rapportering, tertialrapporter och årsrapporter. Vi bedömer att nämnden även får information om statusen på projekten för fastighetsunderhåll.



2023-04-14

Lars Dahlin

Caroline Liljebjörn

Uppdragsledare

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org. nr 556029–6740) (PwC) på uppdrag av Hallsbergs kommun enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 4 januari 2022. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.