

# Granskning av fastighetsunderhåll

**Mora kommun**

September 2021

*Caroline Liljebjörn*






*Gustav Persson*

# Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Mora kommun genomfört en granskning av underhåll av fastigheter. Granskningens syfte är att bedöma om tekniska nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att tekniska nämnden inte helt säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

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

## Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning lämnar vi följande rekommendationer till tekniska nämnden:

- Säkerställa att ett uppdaterat fastighetssystem ligger till grund för den underhållsplanering som sker. Ett uppdaterat fastighetssystem ger stöd för att bättre kunna kommunicera ett samlat underhållsbehov. Det reducerar även den sårbarhet som sidordnade system innebär och det stärker den interna kontrollen.
- Utveckla kort- och långsiktiga målambitioner inom området samt följa upp nyckeltal avseende fastighetsunderhåll för olika verksamhetsområden och fastighetstyper.
- Säkerställa att underhållsplaner upprättas för samtliga fastigheter inom kommunen.
- Säkerställa att adekvat uppföljning av underhållsarbetet sker, som även inkluderar planerade och genomförda åtgärder, och inte enbart ekonomiskt utfall.

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>1</b>
<b>Inledning</b>	<b>3</b>
Bakgrund	3
Syfte och revisionsfrågor	3
Revisionskriterier	3
Avgränsning	3
Metod	4
<b>Granskningsresultat</b>	<b>5</b>
Styrning av underhållsarbetet	5
Underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov	6
Nuvarande underhåll i förhållande till behov	8
Underhållsplan, budget och genomfört underhåll	9
Åtgärder och uppföljning av underhållskostnader	11
<b>Samlad bedömning</b>	<b>13</b>
Rekommendationer	13
Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor	14

# 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 investerings- 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 mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten.

Revisorerna i Mora kommun har, utifrån en bedömning av väsentlighet och risk, funnit det angeläget att granska om tekniska nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

## Syfte och revisionsfrågor

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

Revisionsfrågor:

- Säkerställer tekniska nämnden att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?
- Utgår nämnden från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
- Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till 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 och fattar tekniska nämnden vid behov beslut om åtgärder?

## 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 intervjuer med tf förvaltningschef och tre fastighetsförvaltare (4 intervjuer).

Vi har tagit del av följande dokument: reglemente, delegationsordning, verksamhetsplan 2021, delårsrapport 2020-08-31 och årsrapport 2020 för tekniska nämnden. Vidare har vi tagit del av lokalförsörjningsplan, underhållsplaner upprättade av Sodexo, ettårig underhållsplanering år 2019-2021, driftbudget och utfall år 2017-2021 samt investeringsbudget och utfall år 2019-2021.

Vi har genomfört stickprov på fem förvaltningsobjekt där underhållsplaneringen stämts av mot faktiskt genomfört underhåll.

Rapporten har varit föremål för sakgranskning av de personer som intervjuats i samband med granskningen.

# Granskningsresultat

## Styrning av underhållsarbetet

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

### *lakttagelser*

Av tekniska nämndens *reglemente*, senast reviderad av kommunfullmäktige 2020-03-31 §100, framgår att nämnden ansvarar för drift, underhåll och ägande av kommunens fastigheter. I nämndens ansvar ingår även att utarrendera, hyra ut eller på annat sätt upplåta kommunens fastigheter. *Reglementet* belyser även att nämnden ansvarar för att dess organisation är tydlig och ändamålsenlig i förhållande till kommunfullmäktiges beslutade mål och övrig styrning.

Inom fastighetsgruppen, del av tekniska förvaltningen, arbetar vid tidpunkten för granskning tre fastighetsförvaltare, varav en tjänst med 100 % arbetsområde inom fastighetsförvaltning, en tjänst med kombinerat ansvar för samordning av kommunens lokalresursplanering, samt en tjänst med kombinerat ansvar för fastigheter samt kommunens mark och skogsinnehav. Ansvar är uppdelat för kommunens fyra fastighetskategorier<sup>1</sup>. I intervju uppges att en av fastighetsförvaltarna kommer att tillträda som fastighetschef samt att en ny fastighetsförvaltare kommer att anställas. Tidigare har tekniska förvaltningen inte haft en fastighetschef utan ansvaret har legat hos förvaltningschef.

Tekniska nämnden har utifrån kommunfullmäktiges strategiska mål formulerat fyra nämndmål för verksamhetsåret 2021. Dessa återfinns i *Nämnd - och bolagsplan 2021* som antogs av nämnden 2020-12-03 §58. Ett mål anses särskilt relevant för granskningen, *Kostnadseffektiv verksamhet och organisation*. Det framgår att målet uppnås genom följsamhet till budget, vilket beskrivs som utmanade till följd av ett eftersatt fastighetsunderhåll och behov av reviderad internhyresmodell. I övrigt framgår ingen specifik åtgärdsplan, delmål eller motsvarande i syfte att uppnå nämndmålet. Resterande tre mål anses inte vara relaterade till nämndens ansvar rörande underhåll av fastigheter.

Utmaningen med eftersatt underhåll beskrivs även i *Kommunplan 2021*, senast reviderad av kommunfullmäktige 2020-12-21 §225, under sektionen för tekniska nämnden. Det beskrivs att nämndens anslag är låga i relation till det faktiska behovet. Till följd av att kommunen använder en självkostnadsprincip för underhållsarbetet, där principen är att underhållskostnader finansieras av internhyra, beskrivs att en revidering av hyresmodellen är en förutsättning för en budget i balans så väl som för tillräckliga resurser i förhållande till faktiskt behov.

---

<sup>1</sup> De fyra fastighetskategorierna är: För- och grundskola, gymnasium, fritidsfastigheter och kontor- och övriga fastigheter.

Som bilaga till *Nämnd - och bolagsplan 2021* återfinns *Lokalförsörjningsplan 2021* och fördelning av budgeterat fastighetsunderhåll för år 2021 mellan de fyra fastighetskategorierna. I intervju beskrivs att lokalförsörjningsplanen behandlas och antas av kommunens lokalstyrgrupp, innan den antas på politisk nivå. Lokalstyrgruppen består av samtliga förvaltningschefer, inklusive kommunchef och ekonomichef, samt representanter från fastighetsgruppen. Större strategiska förslag och frågor uppges diskuteras med en politisk referensgrupp och genom behandling i de två grupperna kan anpassningar alternativt investeringar förankras både på verksamhetsnivå och politisk nivå.

I intervju beskrivs att det finns ett nära samarbete mellan tekniska förvaltningen och lokalintendent eller motsvarande i de verksamheter som bedrivs i kommunens fastigheter. Genom kontinuerliga möten stäms underhållsarbete och andra åtgärder av med representant från berörd verksamhet.

Vid tidpunkten för granskningen använder fastighetsgruppen inget fastighetssystem för att styra och följa upp underhållsarbetet. Nuvarande planering och dokumentation sker i huvudsak i Excel. I intervju beskrivs att ett systemstöd, eller motsvarande, hade varit positivt för arbetet och bidra med ökad effektivitet och systematik.

### **Bedömning**

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

Delvis.

Vi grundar vår bedömning på att det finns ett internhyressystem som definierar storleken på underhållsbudgeten. Modellen för beräkning av internhyran är under revidering.

Vidare anser vi det vara positivt att det finns ett nära samarbete mellan representanter från de verksamheter som bedrivs i kommunens fastigheter och fastighetsförvaltarna. Underhållsarbetet kan således förankras och till viss del effektiviseras.

Vi bedömer arbetssättet med sidoordnade system i Excel som sårbart vid exempelvis skifte i personal och att det ger en svag intern kontroll. Vi anser att ett uppdaterat fastighetssystem behövs som grund för planeringen, där en fortlöpande dokumentation, exempelvis resultat av besiktningar och faktiskt genomfört underhåll säkerställs i systemet. Ett uppdaterat system skapar bättre överblick för en långsiktig planering och underlättar ambitionen att samordna underhållsinsatser.

### **Underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov**

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

#### **lakttagelser**

Tekniska nämnden har genom upphandlad driftentreprenör, Sodexo, sammanställt underhållsplaner för drygt hälften av fastighetsbeståndet, sett till antalet kvadratmeter. Totalt förvaltar nämnden ca 140 000 kvm, vilket motsvarar det totala ägda

fastighetsbeståndet<sup>2</sup>. Underhållsplanerna har olika tidsperioder där de med längst löptid sträcker sig ca 30 år framåt.

Vi har tagit del av totalt 49 underhållsplaner. Underhållsplanerna är upprättade per fastighet. För samtliga underhållsplaner framgår följande:

- Information om fastigheten
- Åtgärder per år och kategori, inkl. kostnads kalkyl
- Åtgärdsbeskrivning samt eventuella bilder
- Ekonomisk analys (kr/år och kr/kvm/år)

Planerna bygger på översyn av fastigheterna och dess skick/status. De uppskattade kostnaderna uppges bygga på schabloner för inköp av material och utförande av arbete. Vidare inkluderar kostnaderna indexuppräknings (2% per år) samt ett kostnadstillägg för byggherrekostnader (15%).

Utöver varierande tidsperiod framgår av *lokalförsörjningsplanen* att underhållsplanerna har varierande omfattning, t.ex. framgår att ett antal underhållsplaner saknar underhåll av tak. Vidare framgår att lokalstyrgruppen bedömer att arbetet bör fortsätta med att kartlägga det totala underhållsbehovet utifrån att identifiera eftersatt underhåll och bättre överblicka kommande insatser.

Från intervjuer med förvaltningens representanter framgår att fastighetsförvaltarna årligen tar fram separata underhållsplaner för respektive fastighetskategori. Det uppges att driftentreprenörens underhållsplaner tas i beaktning och fungerar likt en prisindikator för respektive plan. Kostnaderna uppges bygga på, utöver driftentreprenörens underhållsplaner, fackkunskap och erfarenhet. I samband med sakgranskning framgår att tilldelade underhållsmedel inte täcker det behov som finns och att ansvarig fastighetsförvaltare prioriterar arbetet. Det uppges att utvändiga åtgärder och insatser i byggnadsskalet har prioriteras före invändigt underhåll.

För granskningen har vi tagit del av de senaste underhållsplanerna fastighetsförvaltarna har upprättat samt interna arbetsdokument. I dessa framgår att det planerade underhållet jämförs löpande, per projekt, med inkomna fakturor och utfall. Som tidigare nämnt finns inget upprättat fastighetssystem för arbete med planering och budgetering. Istället sker arbetet via enskilda dokument samt genom dialog med entreprenör och lokalintendent eller motsvarande.

Besiktning och tillsyn av kommunens fastigheter uppges ske regelbundet och utifrån myndighetskrav. Det sker exempelvis taköversyn en gång per år. Tillsammans med driftentreprenören identifieras potentiella underhållsbehov som förvaltarna sedan lyfter upp i underhållsplaneringen. Fastighetsförvaltarna underrättas även om eventuella fel som behöver åtgärdas genom felanmälningar (avhjälpande) som inkommer via kommunens intranät.

---

<sup>2</sup> Utöver det ägda fastighetsbeståndet hyr kommunen 44 000 kvm.



## *Bedömning*

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

Delvis.

Vi grundar vår bedömning på att det har upprättats underhållsplaner för drygt hälften av det ägda fastighetsbeståndet. Detta innebär samtidigt att det saknas underhållsplaner för resterande fastigheter i beståndet. Underhållsplaneringen behöver omfatta hela beståndet och ska ske med tillräcklig framförhållning och långsiktighet.

Vidare noterar vi att underhållsplanerna innehåller kartlagda åtgärder av invändiga och utvändiga underhållsåtgärder, men att de till exempel inte omfattar vissa planerade takbyten. Vi ser positivt på att underhållsplanerna är indexuppräknade eftersom dessa avser en lång tidsperiod.

## **Nuvarande underhåll i förhållande till behov**

*Revisionsfråga 3: Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?*

### *lakttagelser*

Av nämndplanen år 2021 framgår att det planerade fastighetsunderhållet för ytskikt, fasader, tekniska system och utemiljöer enligt norm (Repabs fakta nyckeltal för skolor) ska utgöra ett minimum på ca 150 kr/m<sup>2</sup>. Om nyckeltalet appliceras på de fastigheter som kommunen förvaltar, ca 134 000 m<sup>2</sup> blir det ett årligt behov om ca 20 mnkr per år för fastighetsunderhåll.

Av intervjuerna framgår att avsatta medel för underhåll historiskt legat på låga nivåer (ca 40-50 kr/m<sup>2</sup>) men sedan år 2019 finns 13,0 mnkr i investeringsbudgeten till planerat underhåll utöver de medel som finns i driftbudgeten (2020: 6,2 mnkr, 2019: 5,7 mnkr och 2018: 5,4 mnkr). Budgeten för år 2019 motsvarar sammantaget 136 kr/kvm i fastighetsunderhåll. Budgetförutsättningarna är relativt lika för år 2020 och år 2021. Sammantaget har nämnden haft förbättrade förutsättningar att åtgärda brister i fastighetsunderhållet under de tre senaste åren.

Av intervjuerna framgår att det finns ett eftersatt underhåll i flera av fastigheterna. Då det inte finns något fastighetssystem är det svårt att ta fram ett underlag för en bedömning av en sammantagen underhållsskuld. Det saknas en systematisk uppföljning av statistik och nyckeltal uppdelat på olika fastighetskategorier.

I INCIT/Aareons (Repabs) fackböcker presenteras riktvärden för planerat underhåll i kr/kvm (bruksarea). Riktvärdena avser fastigheter för olika kommunala ändamål och är uppdelade på olika typfastigheter varför inget entydigt nyckeltal kan tas fram och relateras till kommunens redovisade underhållskostnader per kvm. En total sammanvägning ger ett nyckeltal om ca 200 kr/kvm, vilket indikerar att det finns risk för att även nuvarande avsatta medel bygger ytterligare underhållsskuld.

Tabell 1. Budget och utfall för underhåll inom drift och investering (mnkr)

År	Planerat underhåll investering		Planerat underhåll drift		Avhjälpande underhåll drift	
	Budget	Utfall	Budget	Utfall	Budget	Utfall
2020	13,0	14,4	1,3	1,5	4,9	6,9
2019	13,0	20,7	1,1	0,6	4,6	6,6
2018	-	-	1,5	1,0	4,0	7,3

Tabellen visar budget och utfall för underhåll år 2018-2020 uppdelat i planerat underhåll (investeringar och drift) samt avhjälpande underhåll (drift). Av tabellen framgår att planerat underhåll utgör 69 % av de totala utgifterna för år 2019 och 57 % för år 2020.

Ett riktvärde som används inom branschen för viktning mellan planerat och löpande underhåll är att 70 % fördelas på planerat underhåll och resterande 30 % på mer akuta/avhjälpande insatser. I en verksamhet där det avhjälpande underhållet tar en större andel i anspråk indikerar på ett bristfälligt planerat underhåll. I intervjuer beskrivs att definitionen av planerat/avhjälpande underhåll skulle behöva förtydligas.

### *Bedömning*

#### *Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?*

Nej.

Vi grundar vår bedömning på att nuvarande underhållsnivå inte når upp till kommunens egna bedömningar av underhållsbehovet och inte heller till det sammanvägda nyckeltal som tagits fram för branschen. Vi anser att budgetförutsättningarna förbättrats under de senaste åren, men att det sannolikt finns en inte obetydlig kvarstående underhållsskuld från tidigare år samt att det finns risk för att nuvarande budgetnivåer för underhåll riskerar att ackumulera ett ytterligare eftersatt underhåll.

### **Underhållsplan, budget och genomfört underhåll**

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

#### *Iakttagelser*

I samband med granskningen har fem fastighetsobjekt följts upp avseende:

- Underhållsbehov enligt Sodexo upprättade planer inför år 2018
- Underhållsplan 2019, 2020 och 2021 "Planerade underhållsinvesteringar"

- Utfall 2019-2021

Fastighetsobjekt i urvalet:

- Bjäkenbackens skola
- Våmhuskola
- Mora gymnasium
- Mora simhall
- Säbbenbo

#### *Bjäkenbackens skola*

Enligt det kartlagda underhållsbehovet som utfördes av Sodexo inför år 2018 finns behov av att byta träfönster, takpapp och vissa takpannor under åren 2018-2020. Totalt uppskattas utgiften för åtgärderna till 1,6 mnkr.

Åtgärderna finns med i de ettårsplaner som upprättats för år 2019 och 2020 vilka avser de 13 mnkr som finns budgeterade för de aktuella åren.

En genomgång av utfallet år 2019-2021 visar att det genomförts byte av fönster och tak. Investeringen uppgår totalt till 1,6 mnkr över de tre åren.

#### *Våmhuskola*

Enligt det kartlagda underhållsbehovet som utfördes av Sodexo inför år 2018 finns behov av både invändigt och utvändigt underhåll. Det invändiga underhållsbehovet avser bland annat byte av belysning, byte av plastmatta, målning av vägg, byte av kakel samt renovering av duschrum och toaletter. Utvändigt underhåll avser byte av fönster. Totalt uppgår underhållet till 3,4 mnkr varav fönsterbytet uppgår till 0,6 mnkr för åren 2018-2020. I kartläggningen finns inget nämnt om eventuellt renoveringsbehov av taket.

Åtgärderna finns inte med i de ettårsplaner som upprättats för åren 2019 och 2020. Det framgår av planerna att det endast är exempel på åtgärder som beskrivs.

En genomgång av utfallet år 2019-2020 visar att det genomförts byte av fönster och tak. Fönsterbytet uppgick till 0,5 mnkr och takbytet till 1,3 mnkr.

I samband med sakgranskningen beskrivs att de åtgärder som listats av Sodexo har fått stå tillbaka på grund av ett akut behov att åtgärda ett läckande yttertak.

#### *Mora gymnasium*

Vi har inte tagit del av någon underhållsplan från Sodexo avseende Mora gymnasium.

I de ettåriga planerna som upprättats för åren 2019-2021 finns fönster- och takbyte med åren 2020 och 2021. År 2021 beskrivs även ett behov av invändigt underhåll.

En genomgång av utfallet år 2019-2021 visar att det genomförts byte av fönster under år 2019-2020. Investeringen uppgår totalt till 0,6 mnkr.

#### *Mora Simhall*

Enligt det kartlagda underhållsbehovet inför år 2018 finns åtgärder listade för det aktuella året som uppgår till 8,5 mnkr. Det avser bland annat utvändiga åtgärder som byte av träfönster och omläggning av takpannor samt invändiga åtgärder som byte av kakel och klinker, byte av belysning, renovering av toaletter, målning av golv, vägg, sockel, dörr med mera. År 2020 finns det ytterligare underhållsåtgärder beskrivna som byte klinkergolv, plastmatta och målning (1,7 mnkr).

I de ettåriga planerna för åren 2020-2021 finns följande åtgärder beskrivna: byte av varmvattenberedare (år 2020) och upprätthålla funktionen (år 2021).

En genomgång av utfallet år 2020 visar att det åtgärdats en vattenskada (1,7 mnkr), skett byte av varmvattenberedare (0,8 mnkr) och investerats i fastighetsbelysning (0,3 mnkr). Genomförda investeringar uppgår till 2,8 mnkr.

I samband med sakgranskning framkommer att avvikelser beror på att tilldelad budget inte varit tillräcklig samt att arbetet behövt omprioriteras.

#### *Säbbenbo (socialförvaltningen)*

Sodexo har listat underhållsåtgärder åren 2018-2020 med 2,2 mnkr. Det avser byte av belysning, byte av träfönster, byte av plastmatta och målning.

I den ettåriga planen för år 2020 finns följande åtgärd beskriven; fuktskadad källare.

En genomgång av utfallet år 2020 visar att det skett ett utbyte av ljusridå och takbyte (del av). Investeringarna uppgår till 0,2 mnkr.

#### *Bedömning*

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

Delvis.

Vi baserar vår bedömning på genomförda stickprov. De visar att planer, budget och genomfört underhåll i allt väsentligt följs för Bjäkenbackens skola samt delvis för Mora gymnasium och Säbbenbo. Däremot finns det väsentliga avvikelser mellan upprättade planer och genomfört underhåll vad gäller Mora Simhall och Våmhuskolan. Vi noterar att det utvändiga underhållet har prioriterats på bekostnad av det invändiga underhållet när det gäller Våmhuskolan.

## Åtgärder och uppföljning av underhållskostnader

*Revisionsfråga 5: Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar tekniska nämnden vid behov beslut om åtgärder?*

### *lakttagelser*

Enligt intervju framgår att det inte sker en återkommande uppföljning av underhåll och underhållskostnader under en enskild punkt på nämndens dagordning. Nämnden tar istället del av underhållskostnader genom ekonomiska rapporter, delårsbokslut och årsbokslut.

Vid genomgång av *delårsrapport 2020* och *årsrapport 2020* noterar vi bland annat följande:

- I *delårsrapporten 2020* presenteras negativa avvikelser av underhållskostnader under perioden januari - augusti 2020. Detta förklaras vara en följd av ett ökat avhjälpande och varierat behov under året. Det framgår även att nämnden inte har möjlighet att följa kommunfullmäktiges beslut<sup>3</sup> om strategisk fastighetsförvaltning i avseendet att internhyran inte täcker driftkostnaderna. Nämnden beslutade även att underrätta kommunstyrelsen att strategin inte följs.
- Även i *årsrapporten 2020* presenteras negativa avvikelser i budget för underhållsåtgärder (planerat och avhjälpande). Det beskrivs även att negativa avvikelser för underhållsåtgärder har varit återkommande tidigare år.

Efter genomgång av nämndens protokoll under den granskade perioden noterar vi att nämnden vid ett antal tillfällen följt upp underhållsarbetet och underhållskostnaderna samt vid behov fattat beslut om åtgärder. Vi noterar följande:

- Uppföljning av verksamheten har presenterats för nämnden vid ett antal tillfällen (2020-05-20 §22, 2020-09-17 §41 och 2021-05-20 §17). Vid samtliga tillfällen framgår att behovet av felavhjälpande underhåll har legat på en hög nivå. Under maj 2020 (§22) uppgavs att kostnaderna för felavhjälpande underhåll skulle överstiga budget med ca 2 mnkr år 2020.
- Med anledning av redovisat underskott i budgetprognosen beslutade nämnden om en åtgärdsplan (2020-06-25 §36) med bland annat effektiviseringsåtgärder och ökad samordning på förvaltningsnivå. Nämnden gav även förvaltningen i uppdrag att revidera kommunens internhyresmodell med anledning av budgetunderskottet (2020-09-07 §44). Det presenterade förslaget fastställdes sedan av nämnden (2021-05-20 §18).
- Nämnden tar återkommande del av den ekonomiska situationen genom ekonomisk rapportering utöver delårsbokslut och årsbokslut, se exempelvis 2020-04-16 §17, 2020-05-20 §26 och 2020-12-03 §53.

Under intervju beskrivs att det finns planer på att förtydliga rapporteringen till nämnden så att det framgår vilka underhållsåtgärder som planeras och genomförs inom fastighetsförvaltningen.

---

<sup>3</sup> Beslut fattat 2013-09-30.

### *Bedömning*

*Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar tekniska nämnden vid behov beslut om åtgärder?*

Delvis.

Vi grundar vår bedömning på att nämnden återkommande tar del av underhållskostnader genom ekonomisk rapportering, delårsbokslut och årsbokslut. Vi noterar även att nämnden har fattat ett antal beslut på förekommen anledning.

Vi noterar att det finns planer på att förtydliga rapporteringen till nämnden avseende vilka underhållsåtgärder som planeras och genomförs inom fastighetsförvaltningen.

# Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Mora kommun genomfört en granskning av underhåll av fastigheter. Granskningens syfte är att bedöma om tekniska nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att tekniska nämnden inte helt säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

## Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning lämnar vi följande rekommendationer till tekniska nämnden:

- Säkerställa att ett uppdaterat fastighetssystem ligger till grund för den underhållsplanering som sker. Ett uppdaterat fastighetssystem ger stöd för att bättre kunna kommunicera ett samlat underhållsbehov. Det reducerar även den sårbarhet som sidoordnade system innebär och det stärker den interna kontrollen.
- Utveckla kort- och långsiktiga målambitioner inom området samt följa upp nyckeltal avseende fastighetsunderhåll för olika verksamhetsområden och fastighetstyper.
- Säkerställa att underhållsplaner upprättas för samtliga fastigheter inom kommunen.
- Säkerställa att adekvat uppföljning av underhållsarbetet sker, som även inkluderar planerade och genomförda åtgärder, och inte enbart ekonomiskt utfall.

## Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor

Revisionsfråga	Bedömning	
1. Säkerställer tekniska nämnden att underhållsarbetet styrs på ett effektivt och tillräckligt sätt?	<p><b>Delvis</b></p> <p>Vi grundar vår bedömning på att det finns ett internhyressystem som definierar storleken på underhållsbudgeten.</p> <p>Vidare anser vi det vara positivt att det finns ett nära samarbete mellan representanter från de verksamheter som bedrivs i kommunens fastigheter och fastighetsförvaltarna. Underhållsarbetet kan således förankras och till viss del effektiviseras.</p> <p>Vi bedömer arbetssättet med sidoordnade system i Excel som sårbart vid exempelvis skifte i personal och att det ger en svag intern kontroll.</p>	
2. Utgår nämnden från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	<p><b>Delvis</b></p> <p>Vi grundar vår bedömning på att det har upprättats underhållsplaner för drygt hälften av det ägda fastighetsbeståndet. Detta innebär samtidigt att det saknas underhållsplaner för resterande fastigheter i beståndet. Underhållsplaneringen behöver omfatta hela beståndet och ska ske med tillräcklig framförhållning och långsiktighet.</p>	
3. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?	<p><b>Nej</b></p> <p>Vi grundar vår bedömning på att nuvarande underhållsnivå inte når upp till kommunens egna bedömningar av underhållsbehovet och inte heller till det sammanvägda nyckeltal som tagits fram för branschen. Vi anser att budgetförutsättningarna förbättrats under de senaste åren, men att det sannolikt finns en inte obetydlig kvarstående underhållsskuld från tidigare år samt att det finns risk för att nuvarande budgetnivåer för</p>	



---

underhåll riskerar att ackumulera ett ytterligare eftersatt underhåll.

---

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

**Delvis**

Vi baserar vår bedömning på genomförda stickprov. De visar att planer, budget och genomfört underhåll i allt väsentlig följs för Bjäkenbackens skola samt delvis för Mora gymnasium och Säbbenbo. Däremot finns det väsentliga avvikelser mellan upprättade planer och genomfört underhåll vad gäller Mora Simhall och Våmhuskolan. Vi noterar att det utvändiga underhållet har prioriterats på bekostnad av det invändiga underhållet när det gäller Våmhuskolan.



5. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar tekniska nämnden vid behov beslut om åtgärder?

**Delvis**

Vi grundar vår bedömning på att nämnden återkommande tar del av underhållskostnader genom ekonomisk rapportering, delårsbokslut och årsbokslut. Vi noterar även att nämnden har fattat ett antal beslut på förekommen anledning. Vi noterar att det finns planer på att förtydliga rapporteringen till nämnden avseende vilka underhållsåtgärder som planeras och genomförs inom fastighetsförvaltningen.



September 2021

Hanna Franck

Caroline Liljebjörn

---

*Uppdragsledare*

---

*Projektledare*

---

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Mora kommuns förtroendevalda revisorer enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från 2021-05-10. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.