

Uppföljning av tidigare granskning

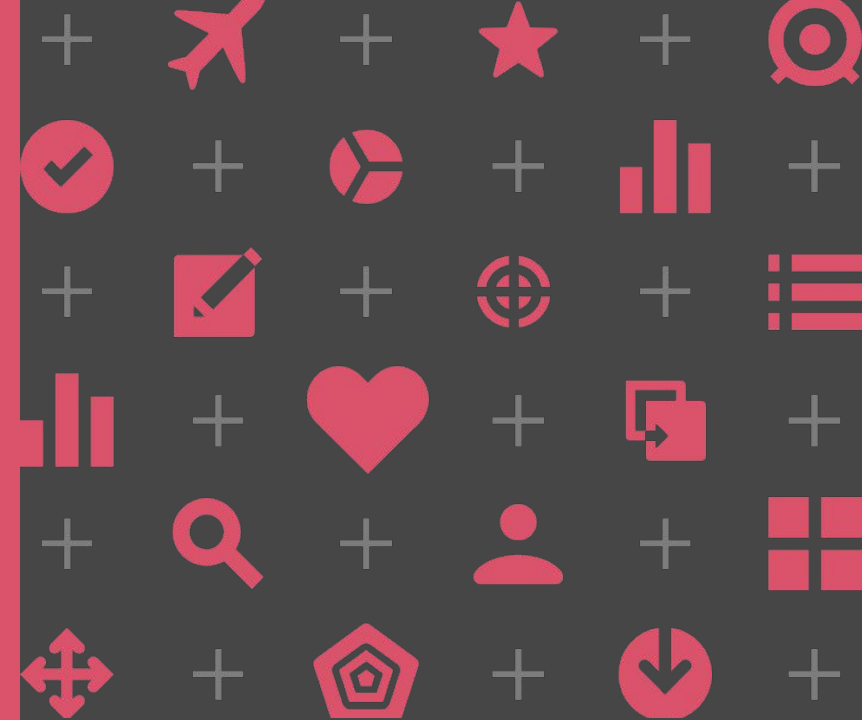
Ekerö kommun

Granskning av kommunens fastighetsunderhåll

November 2022



Said Ashrafi
Max Melander



1

Inledning

Syfte, metod och bedömningskala

Bakgrund

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna genomförde PwC år 2020 en granskning avseende kommunens fastighetsunderhåll.

Syfte

Syftet med uppföljningen är att följa upp tidigare granskningar med avseende på nedanstående frågeställningar:

- Vad har åtgärdats av revisionens påpekanden?
- Vad kvarstår att åtgärda?
- Finns behov av att träffa ansvarig nämnd/förvaltning?

Metod

Granskningen har genomförts genom dokumentgranskning och kompletterande intervjuer med ansvariga tjänstepersoner.

Intervju genomförd med Jonas Tingvall, programledare vid Ekerö kommun.

Granskade underlag: "Svar på granskingsrapport angående fastighetsunderhåll", "Svar på granskning av underhåll av fastigheter", "Förslag tilläggsbudget 2022 tekniska nämnden", "EK-konto 2022", "Lokalresursplan", "Protokoll KSau 2022-10-18", "Protokoll skapad KS 2022-08-31 17.05.31", "Nyckeltal inom fastighetsförvaltningen_20220428", "Uppföljning fastighetsunderhåll_pwc_202200906 Dokumentation".

Bedömningskala

I granskningen har följande bedömningskala använts: grön = åtgärdad, gul = delvis åtgärdad/påbörjad, röd = ej åtgärdad

De granskade har getts möjlighet att faktagranska rapporten.

2

Uppföljning:
Fastighetsunderhåll

2.1 Sammanfattning

Granskning av fastighetsunderhåll

PwC genomförde 2021 på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna, en granskning av kommunens fastighetsunderhåll. Granskningen syftade till att besvara följande övergripande revisionsfrågor:

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

I samband med granskningen lämnades 4 rekommendationer (se tabell til höger).

Yttrande från kommunen

I ett yttrande (2021) bemötte kommunstyrelsen de iakttagelser och rekommendationer som framgick av rapporten.

Uppföljning av lämnade rekommendationer (2022)

Uppföljningen visar att kommunen har vidtagit vissa åtgärder med anledning av de lämnade rekommendationerna. Utifrån genomförd uppföljning kan konstateras att två rekommendationer är åtgärdade och två rekommendationer påbörjade. Mer utförlig genomgång av vidtagna åtgärder återfinns i bilaga 3.

Svar på revisionsfrågor

Utifrån genomförd uppföljning kan konstateras att två rekommendationer är åtgärdade och två rekommendationer påbörjade.

I nuläget bedöms det inte föreligga något behov av att träffa ansvarig nämnd/förvaltning, däremot behöver området följas under kommande år för att se att de planerade åtgärderna genomförs.



Rekommendation 2021	Uppföljning 2022
1. Säkerställ kommunkoncernnyttan genom att formulera långsiktiga mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten.	Rekommendation påbörjad
2. För att säkerställa korrekt uppföljning och analys av underhållskostnader behöver ekonomi- och redovisningsfunktionerna organiseras på ett sätt som ger goda förutsättningar för en hög kvalitet i redovisningen. Instruktioner rörande löpande bokföring behöver ses över så de att ger goda förutsättningar för en rättvisande redovisning.	Rekommendation åtgärdad
3. Ta fram nyckeltal för styrning och uppföljningen av underhållsarbetet.	Rekommendation åtgärdad
4. Inför beslut om den framtagna underhållsplanen initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att förutsättningslöst diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll kan tillföras.	Rekommendation påbörjad

3



Bilaga

3 - Fastighetsunderhåll

Bilaga 3 A - Uppföljning av lämnade rekommendationer

Lämnad rekommendation	Kommunens åtgärder	PwC kommentar
1. Säkerställ kommunkoncernnyttan genom att formulera långsiktiga mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten.	<p>Vi har noterat att nyckeltal med bäring på fastighetsunderhåll identifierats. Vi rekommenderar att nyckeltalen 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 och tekniska nämndens ordinarie uppföljningstillfällen.</p> <p>Vi rekommenderar även nyckeltalen med tydliga riktvärden ingår som ett planerings- och uppföljningsinstrument i en underhållsstrategi som tydliggör behovet av långsiktighet och systematik för att säkra en stadig och driftekonomiskt hållbar underhållsplanering för kommunens fastigheter.</p>	Rekommendationen bedöms som påbörjad 
2. För att säkerställa korrekt uppföljning och analys av underhållskostnader behöver ekonomi- och redovisningsfunktionerna organiseras på ett sätt som ger goda förutsättningar för en hög kvalitet i redovisningen. Instruktioner rörande löpande bokföring behöver ses över så de ger goda förutsättningar för en rättvisande redovisning.	<p>Enligt uppgifter har Ekerö-kommun gjort följande aktiviteter för att öka kvalitén i redovisningsarbetet::</p> <ul style="list-style-type: none">- Implementering av nya redovisningsprinciper för underhåll respektive investeringar. Detta för att underhåll respektive investeringar ska redovisas korrekt. De underhållsåtgärder som tidigare togs som investering kostnadsförs enligt nu gällande regelverk.- I samband med införande av nya redovisningsprinciper har en utökning av kontoplanen skett med fem nya specifika konton för drift och underhåll, detta ger bättre förutsättningar för en kvalitativ uppföljning och ett förenklat arbetssätt för fastighetsförvaltare. Underhållsplanen har kontinuerligt förbättrats avseende innehåll och kvalitet och planen uppdateras löpande under året.- Underhållsplanen har gett en ökad kvalitet på budgetering och uppföljning.- Under året har interna utbildningar genomförts inom de nya redovisningsprinciperna och tillämpningar för underhåll respektive investering.	Rekommendationen bedöms som åtgärdad 

Bilaga 3 A - Uppföljning av lämnade rekommendationer

Lämnad rekommendation	Kommunens åtgärder	PwC kommentar
3. Ta fram nyckeltal för styrning och uppföljningen av underhållsarbetet.	<p>Granskningen kan bekräfta att fastighetsenheten tagit fram nyckeltal och redovisat dessa för Tekniska nämnden som ett informationsärende. Efter kompletteringar planeras nyckeltalen att redovisas i verksamhetsberättelsen för år 2022 och ingå i verksamhetsplaneringen för år 2023.</p> <p>Dock saknar de framtagna nyckeltalen riktvärden. Se tidigare rekommendation.</p>	Rekommendationen bedöms som åtgärdad 
4. Inför beslut om den framtagna underhållsplanen initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att förutsättningslöst diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll kan tillföras.	<p>Enligt uppgifter har fastighetsunderhållet diskuterats i den politiska ledningen, vilket resulterade i att Kommunstyrelsen beslutat om ytterligare ekonomiska medel under år 2022 till fastighetsdriften. Enligt erhållna uppgifter ska under innevarande budgetår användas för underhållsinsatser av verksamhetslokaler, främst skolor och förskolor. I tidigare granskning lyftes förskolor fram som en typ av fastighet som har stora behov. Granskningen kan dock inte bedöma om dessa ytterligare medel är tillräckligt i förhållande till det faktiska behovet avseende förskolor och skolor, eftersom granskningen inte har fått någon information om hur stor andel av dessa ytterligare medel som är avsatta för fastighetsdrift avser underhållsåtgärder.</p>	Rekommendationen bedöms som påbörjad 

2022-12-13

Richard Möell Vahul

Uppdragsledare

Said Ashrafi

Projektledare