

# Revisionsrapport Granskning av SBN - Fastighetsunderhåll

Härjedalens Kommun

30 augusti 2013

# Innehåll

Sammanfattning .....	1
1. Inledning .....	2
2. Resultat .....	3
3. Revisionell bedömning .....	6

# Sammanfattning

## **Uppdrag och Bakgrund.**

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Härjedalens kommun har Deloitte översiktligt granskat rutinerna för underhållsplanering i kommunen.

## **Revisionsfråga och kontrollmål**

Övergripande revisionsfråga är om samhällsbyggnadsnämndens (SBN) rutiner för långtidsplanerat underhåll (LPU) fungerar tillfredsställande?

Granskningen ska besvara följande kontroll mål:

*Vilka underhållsplaner finns och hur mycket pengar satsas årligen på underhåll?*

*Hur underhålls ägda fastigheter?*

*Hur ser behovet ut i förhållande till utförda insatser?*

## **Revisionell bedömning**

Efter genomförd granskning är vår samlade revisionella bedömning att rutinerna för underhåll av fastigheter fungerar tillfredsställande.

## **Rekommendationer**

Efter genomförd granskning rekommenderar vi följande:

- Vi rekommenderar att det tydliggörs vilken beloppsnivå som ska gälla för att en åtgärd ska anses vara en investering.
- Ta fram en lägsta standard (underhållsnivå) för ägda fastigheter.
- Kartlägg om det finns ekonomiska skäl för att byta ut vattenburen el eller direktverkande el mot andra energikällor.
- Nämnden bör upprätta en intern kontroll plan för att följa upp investeringar och inköp under året.

Östersund den 30 augusti 2013

Kjell Pettersson, Uppdragsledare och  
certifierad kommunal revisor

# 1. Inledning

## 1.1 Uppdrag och bakgrund

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Härjedalens kommun har Deloitte översiktligt granskat samhällsbyggnadsnämnden (SBN) i kommunen och dess rutiner för fastighetsunderhåll.

Bakgrunden till granskningen är att underhåll av fastigheter (lokaler) är en viktig faktor för att för att uppfylla kravet på en god ekonomisk hushållning. Brister i underhåll och förnyelse kan orsaka betydande merkostnader för att återställa tillgångarna till normal standard.

## 1.2 Revisionsfråga

Övergripande revisionsfråga är om SBN:s rutiner för underhåll fungerar tillfredsställande.

Granskningen ska besvara följande kontroll mål:

*Vilka underhållsplaner finns och hur mycket pengar satsas årligen på underhåll?*

*Hur ser det ut beträffande underhåll av ägda fastigheter?*

*Hur ser det verkliga behovet ut i förhållande till utförda insatser?*

## 1.3 Revisionskriterier

Underlag för bedömning är gällande bestämmelser och interna regelverk, policys och beslut exempelvis underhållsplaner och drift –och investeringsbudgeten.

## 1.4 Avgränsning

Granskningen avser 2013 och avgränsas till fastighetsunderhåll av ägda lokaler.

## 1.5 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av gällande bestämmelser och rutiner.
- Intervjuer med ansvariga tjänstemän inom förvaltningen.

## 2. Resultat

### 2.1 Samhällsbyggnadsnämndens (SBN) reglemente

I **reglementet** för SBN framgår bland annat följande:

”Samhällsbyggnadsnämnden fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet och har det närmaste inseendet över byggnads-verksamheten enligt plan- och bygglagen i alla de avseenden som inte avser myndighetsutövning”.

”Nämnden fullgör också de övriga uppgifter som enligt annan lag skall fullgöras av den kommunala nämnden inom plan- och byggnadsväsendet i alla de avseenden som inte avser myndighetsutövning.

Nämnden fullgör kommunens uppgifter inom miljö- och hälsoskyddsområdet samt de övriga uppgifter som enligt lag skall fullgöras av den kommunala nämnden inom miljö- och hälsoskyddsområdet i alla de avseenden som inte avser myndighetsutövning”

Konkret innebär detta ett ansvar för följande verksamheter:

- kommunens gator, vägar, järnvägar och övriga offentliga platser samt gatubelysning
- kommunens vatten- och avloppsverksamhet
- kommunens fastighetsförvaltning
- kommunens MBK-verksamhet (mätning-beräkning-kartläggning)
- kommunens park- och grönytor
- kommunens exploateringsverksamhet
- teknisk service (t ex förråd, verkstäder, fordon)
- trafikfrågor som inte avser myndighetsutövning
- kommunens räddningstjänst
- kommunens renhållningsverksamhet
- handläggning av bostadsanpassningsbidrag
- beslut om bidrag till samlingslokaläggande föreningar
- kalkningsverksamheten
- hantering av ärenden enligt 10-11 §§ Lagen om lägenhetsregister

Beträffande fastighetsunderhåll framgår följande i § 2: ”upprätta långsiktiga ny- och ombyggnadsprogram, produktionsplaner samt underhållsplaner. Program och planer skall samordnas med kommunens övriga planering”.

### 2.2 Organisation

I bilaga 1 framgår organisationen i kommunen.

Förvaltningsorganisationen ändrades 2009, Kf § 79, då räddningstjänsten och miljö – och byggförvaltningen slogs ihop med tekniska förvaltningen. Ny nämndsorganisation beslutades av Kf § 75, 2010, då tekniska nämnden och miljö – och byggnämnden slogs samman till samhällsbyggnadsnämnden och en ny myndighetsnämnd inrättades.

Från och med juni 2013 finns en gemensam fastighetsförvaltning i kommunen tillsammans med Härjegårdar Fastighets AB. I denna organisation är VD:n i Härjegårdar både VD och avdelningschef i kommunen på vardera 50 %.

Fastighetsförvaltningen består av 6 medarbetare där fyra ingenjörer ansvarar för var sitt geografisk område, Sveg, Hede, Funäsdalen och Ytterhogdal + Svegsmon samt energiingenjören.

Från och med 2011 finns en budget för varje område som avser långtidsplanerat underhåll (LPU). Varje ingenjör ansvarar för sin budget (beslutsattestant) men möjlighet finns att omfördela pengar utifrån behov mellan de geografiska områdena.

## 2.3 Underhållsplanering

Det finns ca 85 000 kvm lokalyta som ska underhållas. Varje kommuningenjör gör en sammanställning över de behov som finns inom respektive område. Sammanställning görs över alla fyra områden och de olika objekt som är i behov av underhåll. Utifrån tilldelad budget för förvaltningen görs en plan över prioriterade insatser för året. För 2013 finns ca 1,3 mnkr för Svegområdet och totalt ca 3 mnkr för kommunen som helhet för LPU insatser inom driftbudgeten. Investeringsbudgeten för LPU uppgår till ca 2 mnkr. Från och med 2014 kommer LPU-anslaget att budgeteras på driftbudgeten.

Det finns dokumenterade underhållsåtgärder ajourhållna sedan 20 år tillbaka i tiden med nedlagda kostnader. Det finns även en budget för tre år framåt i tiden, 2013 -2015.

## 2.4 Intervjuer

Vi har intervjuat tidigare avdelningschefen för fastighetsavdelningen och nya avdelningschefen (från 1 juni 2013) och fastighetsingenjörerna vid respektive lokalkontor. Även förvaltningens ekonom har intervjuats.

Vid intervjuerna framkom följande sammanfattande synpunkter:

### *Gemensamma och enskilda synpunkter:*

- I stort nöjda med nuvarande budgetnivå men eftersatt underhåll sedan tidigare är svårt att komma ikapp.
- Det är svårt att avgöra vad som ska vara en investering enligt LPU-budget eller löpande underhåll. Vi förbrukar pengarna på driftbudgeten först och tar sedan av pengarna på investeringsbudgeten. Investeringspengar kan även flyttas mellan åren men det kan inte pengarna i driftbudgeten.
- Vi kan även fördela om pengar inom vår totala budget för respektive område och även mellan områdena inom kommunen.
- Tidigare var avdelningschefen beslutsattestant för LPU kontot. Numera beslutsattestaterar vi själva.
- Det finns fortfarande fastigheter med vattenburen el eller direktverkande el. Investeringar i andra energikällor borde uppmuntras och dessutom betalar sig investeringarna snabbt.

- Det är en fördel att stora investeringar budgeteras separat och inte belastar LPU-budgeten.
- Det är en svår gränsdragning mellan vad som är en investering och vad som är underhåll beträffande fastigheter. Det borde finnas tydliga anvisningar kring detta från ekonomikontoret.
- Borde fastställas vilken underhållsnivå som ska gälla.
- Underhåll av skollokaler och barnomsorgslokaler borde prioriteras
- Kan verkligen en person klara av både Härjegårdar och kommunens underhåll?

# 3. Revisionell bedömning

## 3.1 Styrande dokument, reglemente

Reglementet redogör tydligt för arbetsfördelningen och nämndens ansvar.

## 3.2 Organisation och ekonomi

Utifrån genomförda intervjuer är vår bedömning att indelningen av underhållsåtgärder i fyra geografiska områden är nödvändigt i en kommun med så stor yta.

Eftersom omorganisationen med en gemensam fastighetsförvaltning för bostadsbolaget och kommunen nyligen genomförts syns inga effekter ännu men borde på sikt öka effektiviteten i resursanvändningen för koncernen.

Anslaget till underhåll har ökat från och med 2011 och anslaget kommer från och med 2014 att finnas vara i driftbudgeten, vilket vi tycker är bra. Investeringsprojekt bedömer vi ska budgeteras separat som särskilda projekt i investeringsbudgeten. Vi har noterat att det råder oklarheter kring vilken beloppsnivå som gäller för vad som ska anses vara en investering. Vi rekommenderar att belopp över exempelvis ett basbelopp räknas som en investering.

Vi anser även att en intern kontrollplan bör upprättas inom förvaltningen där stickprovsmässig kontroll görs av gjorda investeringar och inköp.

## 3.3 Underhållsplanering

Vi bedömer att dokumentationen av utförda åtgärder sedan drygt 20 – år bakåt i tiden är föredömlig. Även upplägget med områdesvisa planeringar och den dialog som förgår varje budgetår anser vi är bra upplagt. Även uppföljning av nedlagda kostnader med mera har fungerat bra.

Enligt genomförda intervjuer är samtliga i stort nöjda med nuvarande nivå på underhållsanslaget men som alltid är behoven större än tilldelade medel för att komma ikapp eftersatt underhåll sedan tidigare. En gemensam lägsta ”underhållsnivå” (standard) borde om möjligt tas fram för ägda fastigheter.

Vi bedömer att det finns anledning att se över om investeringar i andra energikällor än el är ekonomiskt lönsamma att byta ut i de fastigheter som är aktuella.



### 3.4 Bedömning av revisionsfrågan

Efter genomförd granskning är vår samlade revisionella bedömning att rutinerna för underhåll av fastigheter fungerar tillfredsställande.

### 3.5 Rekommendationer efter genomförd granskning

Efter genomförd granskning rekommenderar vi följande:

- Vi rekommenderar att det tydliggörs vilken beloppsnivå som ska gälla för att en åtgärd ska anses vara en investering.
- Ta fram en lägsta standard (underhållsnivå) för ägda fastigheter.
- Kartlägg om det finns ekonomiska skäl för att byta ut vattenburen el eller direktverkande el mot andra energikällor.
- Nämnden bör upprätta en intern kontroll plan för att följa upp investeringar och inköp under året.

