Granskning av kommunens underhåll av fastigheter och hyressättning

Marks kommun

December 2021

Projektledare, Said Ashrafi

Projektmedarbetare, Sara Ljungberg

pwc

Revisionsrapport

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte och revisionsfrågor	4
Revisionskriterier	5
Avgränsning	5
Metod	5
Granskningsresultat	6
Styrning och samordning	6
Tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov	9
Tillräckligt underhåll i förhållande till behovet	10
Överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll	15
Uppföljning av underhållskostnader	16
Driftbehov och fastighetsskick vid hyressättning	17
Nutida och framtida investeringsbehov	20
Samlad bedömning	22
Bilaga	23
Prisbilden internhyra	23

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Marks kommun genomfört en granskning av kommunens underhållsarbete samt internhyresmodell. Syftet med granskningen är att bedöma om teknik- och servicenämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt att hyressättning av kommunens fastigheter är ändamålsenlig utifrån hyresobjektets driftskostnader, ålder och investeringsutgifter.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att teknik- och servicenämnden *inte helt* säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt att hyressättning av kommunens fastigheter är ändamålsenlig utifrån hyresobjektets driftskostnader, ålder och investeringsutgifter.

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 och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Delvis	
Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Delvis	
Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens (lokalförsörjnings) egen bedömning av det egentliga behovet?	Nej	
Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	E/T	
Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?	Ja	
Beaktas rådande driftbehov, fastighetsskick avseende hyressättningen av egna fastigheter?	Delvis	
Beaktas nutida och framtida investeringsbehov i samband med hyressättningen? och beaktas andra kostnader som kan vara relevanta?	Devis	

Rekommendationer

Efter genomförd granskning rekommenderar vi teknik- och servicenämnden att:

- Säkerställ en tillräcklig styrning och kontroll avseende fastigheter genom exempelvis en underhållsstrategi som tydliggör behovet av långsiktighet och systematik för att säkra en stadig och driftekonomiskt hållbar underhållsplanering för kommunens fastigheter.

- Säkerställ att det pågående arbetet med att ta fram långsiktiga underhållsplaner för kommunens samtliga fastigheter kommer i mål.
- Säkerställ att det identifierade underhållsbehovet förs in i DEdu-systemet för att bland annat skapa rapport- och analysmöjligheter.
- Ta fram konkreta arbetssätt utifrån framtagna strategier för att arbeta av underhållsskulden samt förhindra att underhållsskuld byggs upp.
- Säkerställ att det pågående arbetet med att tydliggöra internprissystemet mellan beställare och utförare kommer i mål.
- Säkerställ kommunkoncernnyttan genom analyser av hyresmarknaden som visar kostnaden för lokalhyror och priser på fastigheter för att erhålla jämförelsematerial.

Inledning

Bakgrund

Kommunerna har genomgående under en längre tid inte avsatt tillräckligt med medel för planerat underhåll av sina fastigheter, gator och vägar så att dessa investeringar kan behålla sitt värde. Ersättningsinvesteringar är ofta eftersatta samtidigt som det ställs nya strängare krav på exempelvis avloppsrening. Enligt SKRs fastighetsnyckeltal 2019 har den drastiska ökningen av fastighetsinvesteringarna totalt brutits jämfört med tidigare år, men ligger på fortsatt hög nivå även 2019.

Teknik- och servicenämnden ansvarar bland annat för förvaltningen av kommunens fastigheter. I årsredovisningen 2019 står att ”Årets planerade underhåll uppgår till 140 kr/kvm att jämföra med en branschspecifik normalnivå för underhållskostnader som är bedömd till 135 kr/kvm. Underhållsskulden för fastigheterna är bedömd till 50 mnkr. På sikt bedöms kommande större investeringsprojekt som planeras inom skolan och fritidssektorn kommer att innebära en förbättrad underhållssituation för hela fastighetsbeståndet.” Vidare står att ”det ägda beståndet av lokaler består av tex idrottshallar, brandstationer, skolor och förskolor. Dessa lokaler har generellt en lägre kostnad per kvm p.g.a. sina stora ytor jämfört med boendeytor”.

Utifrån genomförd riskanalys har revisionen funnit skäl att granska kommunens styrning och uppföljning av fastighetsunderhåll samt bedömt att det är väsentligt att hyressättningen i kommunen är kopplad till hyresobjektens driftskostnader, ålder och investeringsutgifter.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om teknik- och servicenämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt att hyressättning av kommunens fastigheter är ändamålsenlig utifrån hyresobjektens driftskostnader, ålder och investeringsutgifter.

Revisionsfrågor:

1. Säkerställer tekniska nämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas 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 verksamhetens (lokalförsörjnings) egen bedömning av 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?
6. Beaktas rådande driftbehov, fastighetsskick avseende hyressättningen av egna fastigheter?
7. Beaktas nutida och framtida investeringsbehov samt andra kostnader som kan anses vara relevanta i hyressättningen?

Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar. Vår bedömning av revisionsfrågorna har tagit utgångspunkt i vad som sägs i:

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

Avgränsning

Det har inte gjorts någon granskning av redovisningen av underhåll och regler för komponentredovisning. Granskningsobjekt är kommunstyrelsen, utifrån styrelsens uppsiktsplikt och samordnande roll, teknik- och servicenämnden utifrån nämndens ansvar för förvaltningen av kommunens fastigheter.

Metod

Granskningen har genomförts genom en genomgång av styrdokument, underhållsplaner, samt verksamhetsberättelse. Vidare har vi tagit del av kommunens underhållskostnader samt jämfört dessa med statistik och branschnyckeltal för fastigheter. Vidare har en genomgång av internhyresmodellen genomförts.

Intervjuer har genomförts med lokalförsörjning samt representanter från socialförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen. Socialförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen har valts ut då dessa verksamheter är två av kommunens större lokalnyttjande verksamheter.

- Lokalstrateg lokalförsörjning
- Förvaltningsekonom kommunstyrelseförvaltningen
- Fastighetsförvaltare lokalförsörjning
- Fastighetsförvaltare lokalförsörjning
- Enhetschef lokalförsörjning
- Projektledare lokalförsörjning
- Verksamhetschef lokalförsörjning
  Förvaltningschef barn- och utbildning
- Ekonom, kommunstyrelseförvaltningen/barn- och utbildningsförvaltningen
- Socialchef, socialförvaltningen
- Utredare, socialförvaltningen
- Ekonom, socialförvaltningen
- Verksamhetschef IFO, socialförvaltningen
- Verksamhetschef äldreomsorg, socialförvaltningen
- Verksamhetschef funktionshinder, socialförvaltningen

Granskningsresultat

Styrning och samordning

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

Iakttagelser

Styrning av underhåll

En del av teknik- och serviceförvaltningens verksamhet är lokalförsörjning. Lokalförsörjning förvaltar och utvecklar kommunens verksamhetsfastigheter, tex skolor, förskolor, idrottsanläggningar och särskilda boenden. Enligt Marks kommuns styrsystem, antagen av kommunfullmäktige 2009-11-24, reviderat 2017-04-20, ska varje nämnd och styrelse sätta mål inom de kommungemensamma målen och kommunfullmäktiges strategiska områden utifrån de grunduppdrag de tilldelats i reglemente.

I teknik- och servicenämndens nämndplan 2021-2022 beslutad av nämnden (2020-12-10§142) har teknik- och servicenämnden formulerat mål utifrån fullmäktiges strategiska områden. Teknik- och servicenämnden upprättat mål utifrån det kommungemensamma målet om "*God förvaltning av kommunens egendom*". Nämndens mål är att "*Kommunens anläggningar ska förnyas och underhållas så att värdet bibehålls*". Till ovanstående mål finns ett antal indikatorer formulerade med tillhörande mått och målvärden. Målet för 2021 är att underhållsnivåer på kommunens lokaler ska minst vara 140 kr/kvm inom ramen för det planerade underhållet och det akuta underhållet ska vara mindre än 18 kr/kvm. Enligt intervju har nedanstående indikatorer satts utifrån Repab:s nyckeltal[1].

Tabell 1: Teknik och servicenämndens mål och indikatorer

Indikatorer	Utfall 2018	Utfall 2019	Prognos 2020	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022
Underhållsnivå lokaler, (kr/m2)	120	142	132	>140	>140	>140
Akut underhållsnivå lokaler, (kr/m2)	29,9	33	38,8	<18	<18	<18

Vidare har teknik- och fastighetsnämnden ett mål inom ramen för det kommungemensamma målet om "*God ekonomisk hushållning*". Bland annat är målet att "K*ommunens lokaler ska ha en hög nyttjandegrad och användas kostnadseffektivt med tillhörande indikatorer*". Till ovanstående mål finns ett antal indikatorer formulerade med tillhörande mått och målvärden, bland annat inom energiförbrukning och drift- och administrationskostnad.

[1] Repab:s nyckeltal redovisar årligen statistik och beräknar riktvärden för årskostnader för olika fastighetstyper. Statistiken används som nyckeltal av såväl privat som offentlig fastighetsförvaltning för jämförelse och statistik.

Tabell 2: Teknik och servicenämndens mål och indikatorer

Indikatorer	Utfall 2018	Utfall 2019	Prognos 2020	Mål 2020	Mål 2021	Mål 2022
Energiförbrukning - Egna lokaler (kr/m2)	121	122	122	<121	<120	<119
Fastighetsbestånds storlek relativt invånarantalet (m2/inv)	6,13	6,14	6,12	<6,1	<6,1	<6,1
Energimängd per förvaltad area, (kWh/m2)	130	127	127	<130	<130	<130
Drift- och administrationskostnadsnivå lokaler (kr/m2)	260	271	335	<275	<310	<310

I "*Riktlinjer regler och rutiner internpriser kost- och städ resp internhyra samt tjänstefordon 2018-03-28*" framgår de internprissystem som gäller för olika interna tjänster bygger på samma grundläggande principer trots att tjänsterna är av olika art såsom lokalförsörjning, kost- och städservice samt tjänstefordon. Av riktlinjen framgår att i fastigheter finns ett stort och bundet kapital som måste vårdas så att anläggningsvärdet inte förstörs. Underhållet skall ske utifrån god hushållning. Vidare framgår att underhållsnivåer ska fastställas med aktuell underhållsplan som grund. Enligt uppgift har riktlinjer för interna tjänster inte blivit politiskt beslutat men har arbetats fram tillsammans med övriga förvaltningar. Det pågår ett arbete med att se över nuvarande riktlinjer och rutiner för internpriser tillsammans med kommunens övriga förvaltningschefer och verksamhetschefer. Vidare har riktlinjerna varit ute på remiss.

I Marks kommun finns framtagna ekonomiska principer avseende redovisning av investeringar som har bäring på kommunens fastigheter. I riktlinjer för investeringar Marks kommun (2021-06-16 KS§128) framgår följande kriterier för att ett inköp ska klassificeras som investering i anläggningstillgång:

- Anläggningstillgången är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.
- Anläggningstillgången har en bedömd livslängd på minst tre år
- Värdet på anläggningstillgången är minst två prisbasbelopp exklusive moms.

Utöver ovanstående riktlinjer har inga övriga styrprinciper noterats i form av en underhållsstrategi som tydliggör behovet av långsiktighet och systematik för att säkra en stadig och driftekonomiskt hållbar underhållsplanering för kommunens fastigheter. Vid sakgranskning framhålls att kommunen har en lokalförsörjningsplan som visar på kommunens totala lokalbehov över en 10-årsperiod. Lokalförsörjningsplanen visar vilka lokaler som behöver finnas vid varje år för att tillgodose verksamheternas behov. Vid sakgranskning uppges att ovanstående dokument inte innehåller information eller strategier avseende underhållsarbetet/underhållsbehovet.

Marks kommun har de senaste åren ökat sin bemanning avseende antalet fastighetsförvaltare. Inom ramen för lokalförsörjning finns två fastighetsförvaltare som arbetar med underhållsfrågor kopplat till en eller flera kommunala verksamheter och har dessa uppdelade inom geografiska områden. Ambitionen är att framöver anställa fler då respektive förvaltare hanterar vid tiden för granskningen ca 80-90 tkvm. Enligt uppgift är lokalförsörjnings ambition att respektive förvaltare ska hantera ca 55 000 kvm. Vid sakgranskning framgår att en utökning av en förvaltartjänst planeras till 2022.

Samordning av underhåll

I Marks kommun finns en *gränsdragningslista* upprättad 2011-03-02 av teknik- och serviceförvaltningen. Syftet med gränsdragningslistan är att fördela ansvaret och kostnaden mellan nyttjare av lokaler och fastighetsförvaltningen. Syftet med gränsdragningslistan är att den ska klargöra vad som ska utföras, vem som ska göra det och vem som ska betala. Enligt uppgift pågår ett arbete med att göra en översyn av gränsdragningslistan under 2021. Mer information om gränsdragningslistan framgår av revisionsfråga 6.

Lokalförsörjning anordnar husmöten på respektive fastighet och till dessa husmöten finns en dagordning. Mötets syfte är att öka kommunikationen och samarbetet mellan verksamheten och lokalförsörjningen. Deltagare på mötet är t ex. fastighetsförvaltare, fastighetsskötare, vaktmästare, rektor/enhetschef, representant från personalgruppen, enhetschef kost och städ, kost- och städpersonal och fastighetsägare. Enligt intervju är husmöten ett forum att diskutera övergripande frågor, rutiner och arbetssätt i förbättrande syfte och är således inte ett möte för felanmälan. Vi noterar att planerat underhåll/ombyggnadsprojekt är en stående punkt på agendan och även verksamhetsförändringar.

Vid tiden för granskningen har lokalförsörjning inget digitalt felanmälningssystem. Enligt intervju har lokalförsörjning en rutin för hur felanmälningar ska hanteras. Rutinen bygger på att en fastighetsskötare finns på varje objekt vilket innebär att flera av felanmälningarna hanteras på plats och görs muntligt. Vidare uppges att rutinen bygger på tillit och personal. Enligt sakgranskning stäms funktionaliteten av ovanstående rutin av vid husmöten. Med anledning av ovanstående finns ingen samlad bild över hur många felanmälningar det rör sig om eller hur lång tid det tar mellan felanmälan och åtgärd. Vidare finns inga servicegarantier uttalade. I intervju med verksamhetsföreträdare från utbildningsförvaltningen är bedömningen att de felanmälningar som görs hanteras skyndsamt av lokalförsörjning. I övrigt uppges att samordningen i stort fungerar väl, både av lokalförsörjning samt av utbildningsförvaltningen. Däremot uppges att det kan ske förseningar i det planerade underhållet med hänvisning till tex. entreprenörernas kapacitet.

Vid sakgranskning framkommer även att det finns ett digitalt kommunövergripande system för kommunens invånare som behöver göra en felanmälan tex för något på en skola (tex trasig lampa på skolgården eller liknande).

Majoriteten av socialförvaltningen verksamhetslokaler har kommunens kommunala bolag Marks Bostads AB som fastighetsägare. I dessa fall är det lokalförsörjning som hyr verksamhetslokaler av bolaget. Enligt intervju med representanter från socialförvaltningen är således deras bedömning att samordningen avseende underhåll samt hanteringen av felanmälningar kan utvecklas kopplat till dessa verksamhetslokaler. Exempel som nämns är att det upplevs ta lång tid mellan felanmälan och utförd åtgärd.

Enligt representanter från lokalnyttjandeverksamheterna finns ingen insyn/och eller kännedom om årliga underhållsplaner som lokalförsörjningen tar fram. I samband med sakavstämningen framhåller lokalförsörjning att åtgärder på fastigheter såsom planerat underhåll inkluderar väldigt sällan inblandning från förvaltningschefer. Vidare framhålls att det är andra funktioner från verksamheterna som exempelvis rektorer som deltar vid husmöten och har därigenom insyn i underhållsplaneringen.

Bedömning

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

Bedömning: Delvis

Granskningen visar att teknik- och servicenämnden har formulerat strategiska mål för underhåll av kommunens fastigheter som utgår från branschnyckeltal. Granskningen indikerar att det finns delade meningar om huruvida samordningen vid underhållsåtgärder med övriga verksamheter fungerar tillfredsställande. Vidare visar granskningen att det saknas en underhållsstrategi som tydliggör behovet av långsiktighet och systematik för att säkra en stadig och driftekonomiskt hållbar underhållsplanering för kommunens fastigheter.

Tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov

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

Iakttagelser

I intervju framkommer att flera av fastigheterna i Marks kommun är byggda i slutet av 60-talet och början av 70-talet. Detta har präglat strukturen och kvaliteten på de verksamhetslokaler som kommunens verksamheter disponerar. En stor del av verksamhetslokalerna från 70-talet är idag hårt slitna, uppfyller inte dagens krav på energiprestanda och är ibland dåligt anpassade till den verksamhet som de ska fungera för. Enligt intervju har kommunen tidigare haft en underhållsplan som legat till grund för kommunens underhållsarbete. Underhållsplanen konstaterade då att kommunen har en underhållsskuld om 50 mnkr. Enligt intervju med verksamhetsföreträdare från utbildningsverksamheten är även deras uppfattning att kommunen dras med en underhållsskuld på grund av eftersatt underhåll i bland annat förskolor.

Mot bakgrund av detta pågår ett arbete i kommunen med att byta ut delar av fastighetsbeståndet genom nybyggnation och ombyggnationer. Därigenom har fastighetsbeståndet under de senaste 10-åren förbättrats. Exempel är den nybyggda högstadieskolan Lyckeskolan i Kinna.

Med anledning av att större investeringar har gjorts samt nybyggnation är den dåvarande underhållsplanen i behov av revidering och nya beräkningar behöver göras i kommunens fastighetssystem. Vid tiden för granskningen pågår ett arbete med att statusinventera samtliga fastigheter i kommunen. Arbetet genomförs i huvudsak av respektive fastighetsförvaltare och vidare har lokalförsörjning hjälp av både RISE och av konsultföretaget WSP vid statusinventeringen. Enligt intervju har 20 av totalt 70 fastigheter statusinventerats och det finns inget uttalat slutdatum för arbetet.

Teknik- och serviceförvaltningen använder sig av fastighetssystemet Dedu där samtliga av kommunens fastigheter finns dokumenterade. I fastighetssystemet finns möjlighet att hantera planerat underhåll på lång sikt och skapar automatiskt underhållsplaner. Enligt intervjuer har fastighetssystemet DeDu inte använts fullt ut över tid och ambitionen är att föra över informationen från statusinventeringen in i DeDU. Enligt intervju kommer varje fastighet ha en egen underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i snitt. Vi har för granskningen tagit del av ett exempel på ett utdrag ur fastighetssystemet på en skola där nästa planerade åtgärd finns dokumenterade på exempelvis fasad, fönster, dörrar, och tak. Vidare noteras att det finns kostnader uppskattade för arbetet.

Vid tiden för granskningen utgår avdelningen lokalförsörjning från en 10-årig underhållsplan som finns per fastighet. Enligt uppgift innehåller den 10-årliga underhållsplanen de större planerade åtgärderna som överstiger två prisbasbelopp. Vidare finns en underhållsplan för året 2021 som innehåller planerade åtgärder för året. Enligt uppgift är dessa dokument levande då förutsättningar och prioriteringar kan ändras. Dessa underlag är direkt kopplade och utvecklas utifrån tilldelad budget. Enligt uppgift upprättar respektive förvaltare parallellt en underhållsplan för nästkommande år. Samtliga ovanstående underhållsplaner finns i dagsläget i excel.

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

Bedömning: Delvis

Vi kan inom ramen för granskningen konstatera att det pågår ett prioriterat arbete med att statusinventera samtliga fastigheter i kommunen. Några mer långsiktiga underhållsplaner som sträcker sig 30-50 år framåt finns inte upprättade, men arbete pågår med att varje fastighet ska ha en egen underhållsplan som sträcker sig 30 år framåt i snitt. Underhållsbehovet för kommunens fastigheter utgår från en 10-årig

underhållsplan som finns per fastighet. Med stöd från den 10-åriga underhållsplanen samt genom kontakter med lokalnyttjande verksamheter upprättar förvaltare årliga underhållsplaner. Identifierade behov dokumenteras i upprättade Excel-listor.

Tillräckligt underhåll i förhållande till behovet

Revisionsfråga 3: Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens (lokalförsörjnings) egen bedömning av det egentliga behovet?

Iakttagelser

Som tidigare nämnt har teknik- och serviceförvaltningen tidigare identifierat en underhållsskuld om 50 mnkr inom ramen för kommunens fastigheter. Vid intervju är en generell uppfattning att den budget som är tilldelad är tillräcklig i förhållande till det faktiska underhållsbehovet, detta utifrån att budgeten sammanfaller med fastställda referensnivåer. Vidare uppges att avdelningen lokalförsörjning vid behov kan äska ytterligare medel för åtgärder som inte ryms inom ramen för budgeten. Vid sakgranskning uppges att inför 2022 har förutsättningarna ovan förändrats då förändringar i budgeten har resulterat i att det planerade underhållet inte längre håller en nivå som inte bygger upp underhållsskulder för framtiden. Vidare innehåller den inte den nivå som krävs för att kunna minska befintlig underhållsskuld.

Enligt intervju har ett aktivt arbete med att minska underhållsskulden inte pågått genom att särskilda medel har tilldelats för hanteringen. Vidare har underhållsskulden inte följts över tid. Däremot uppges vid intervjuer att underhållsskulden har till viss del hanterats med hänvisning till att kommunen genomfört och planerar större investeringsprojekt inom skolan och fritidssektorn. Ovanstående arbete har således resulterat i en förbättrad underhållssituation för hela fastighetsbeståndet. Vid tiden för granskningen är nuvarande underhållsskuld inte kostnadsberäknad. Som tidigare nämnts under revisionsfråga 2 finns därmed ett behov av att uppdatera befintliga underhållsplaner för att få en uppfattning om dagens underhållsbehov.

Underhållskostnader Marks kommun

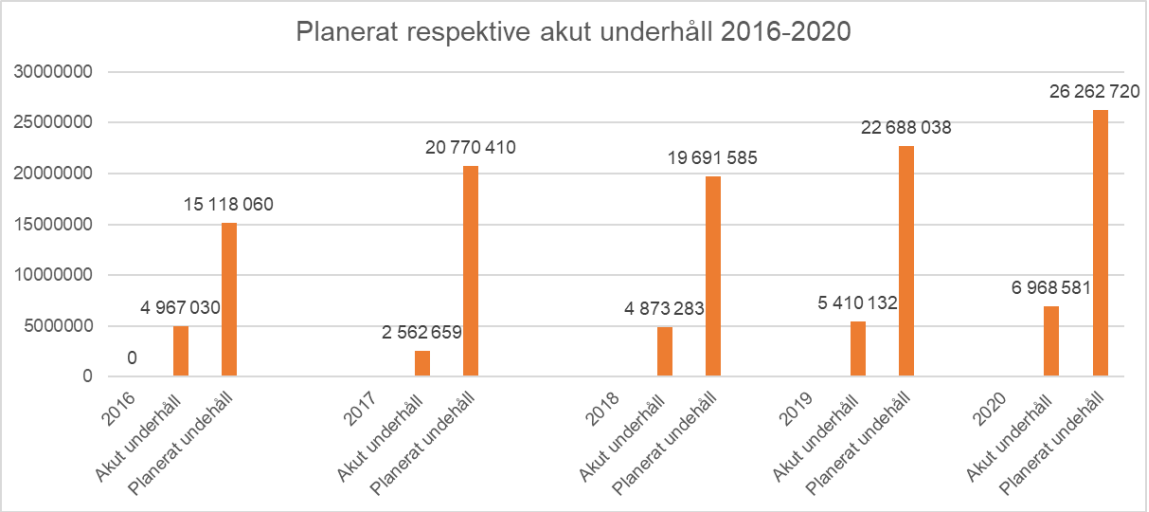
Enligt intervju finns en ambition om att underhållsbudgeten ska sammanfalla med referensnivåer och målet är 140 kr/kvm för planerat underhåll och mindre än 18 kvm i akut underhåll. Som tidigare nämnt har referensnivåerna satts utifrån Repab:s nyckeltal.

Inom ramen för granskningen har vi tagit del av underhållskostnader i Marks kommun över perioden 2016-2020. I nedanstående tabell framgår kostnader för planerat respektive akut underhåll över perioden 2016-2020. En underhållskostnad kan redovisas som en drift eller en investering utifrån Marks kommuns riktlinjer för investeringar. I tabellen nedan har en sammanslagning gjorts av akut underhåll respektive planerat underhåll oavsett om det är redovisat som en investering eller en drift[2].

[2] I Marks kommun kallas detta för driftunderhåll och investeringsunderhåll.

I tabellen nedan framgår att det planerade underhållet i Marks kommun utgör en större del av underhållsarbetet i relation till det akuta underhållet vilket är i enlighet med branschstandard.

Tabell 3: Planerat respektive akut underhåll i Marks kommun 2016-2020



Marks kommuns underhållskostnader i förhållande till Repab:s riktvärden

För att få en fingervisning om nuvarande underhåll är tillräckligt kan en jämförelse göras mellan kommunens underhållskostnader och riktvärden för underhållskostnader som är framtagna av konsultföretaget Aareon (Repab:s nyckeltal). Repab:s nyckeltal redovisar årligen statistik och beräknar riktvärden för årskostnader för olika fastighetstyper. Statistiken används som nyckeltal av såväl privat som offentlig fastighetsförvaltning för jämförelse och statistik.

I Repab:s fackböcker beskrivs riktvärden för beräknad nödvändig årskostnad per kr/kvm BRA för tre typfastigheter inom lokalkategorierna förskolelokaler, skollokaler samt vård- och omsorgslokaler. Riktvärdet för årskostnaden beskriver nivåer som en väl underhållen fastighet inom varje typfastighetskategori bör nå. Riktvärdena 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. Faktorer som kan påverka avvikelsen mot nyckeltal bör dock beaktas. Detta kan vara omfattning av lokalytor, gränsdragning ansvarsfördelning, fastighetsbeståndets ålder, kvalitetsval och ambitionsnivå hos fastighetsägare. Repab delar in fastigheter i tre olika typfastigheter, vilka har olika underhållsbehov beroende på bland annat fastighetens konstruktion, beskaffenhet och ålder.

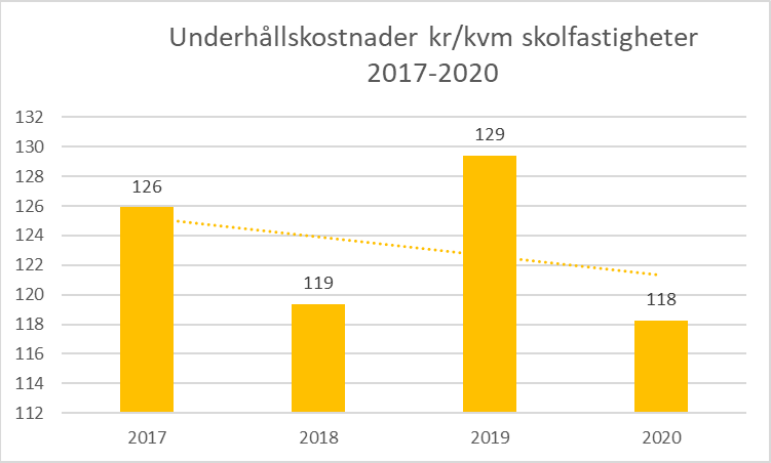
Typfastighet 1 behöver minst underhåll och typfastighet 3 mest. Utifrån typ av fastighet presenterar Repab en uppskattning av den långsiktiga årliga genomsnittskostnaden kopplad till fastighetstypen per kvadratmeter. Repab:s riktvärden för typfastigheter bygger på att underhållet har skötts på ett ändamålsenligt sätt och att ingen underhållsskuld har byggts upp. Uppskattningen bygger på långsiktiga underhållsplaner och förutsätter att största möjliga del av underhållet genomförs som planerat underhåll

enligt en långsiktig underhållsplan. Vi har för granskningen tagit del av Marks kommuns framräknade underhållskostnader mellan 2017 och 2020 samt kronor per kvadratmeter för olika verksamhetslokaler och jämfört dessa med Repab:s nyckeltal.

Skolfastigheter

För typfastigheter 1, 2 och 3 avseende skolfastigheter sätter Repab riktvärdet 122, 189, och respektive 274 kronor kvm BRA i planerat underhåll för att fastigheten ska behålla god funktionalitet. För typfastigheter 1, 2 och 3 sätter Repab riktvärdet för avhjälpande underhåll 16, 30, och respektive 55 kronor per kvm BRA. Av tabell 4 framgår Marks kommuns totala underhållskostnader kr/kvm för skolfastigheter[3]. Av tabellen framgår att Marks kommun har lagt ner underhållskostnader mellan 118 kr/kvm och 129 kr/kvm under perioden 2017-2020. I jämförelse med Repab:s nyckeltal motsvarar kommunens underhållskostnader typfastighet 1 enligt Repab.

Tabell 4: Genomfört underhåll kr/kvm skolfastigheter 2017-2020

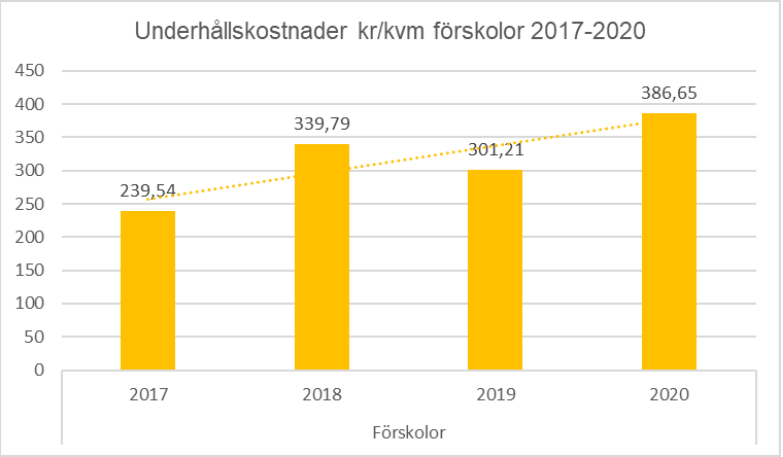


Förskolor

För typfastigheter 1, 2 och 3 avseende förskolor sätter Repab riktvärdet 131, 201, 297 kronor kvm BRA i planerat underhåll för att fastigheten ska behålla god funktionalitet. För typfastigheter 1, 2 och 3 sätter Repab riktvärdet för avhjälpande underhåll 21, 40, 59 kronor per kvm BRA. Av tabell 5 framgår Marks kommuns underhållskostnader kr/kvm för förskolelokaler[4]. Av tabellen framgår att Marks kommun har lagt ner underhållskostnader mellan 240-387 kr/kvm. I jämförelse med Repab:s nyckeltal är detta i linje med Repabs: nyckeltal och kostnaderna går att likställa med typfastighet 2 och 3.

[3] För skolfastigheter har Marks kommuns “213 Grundskolans fastigheter och 214 Gymnasieskolans fastigheter” använts.
[4] För förskola har Marks kommuns “212 Förskolans fastigheter” använts.

Tabell 5: Genomfört underhåll kr/kvm förskolor 2017-2020

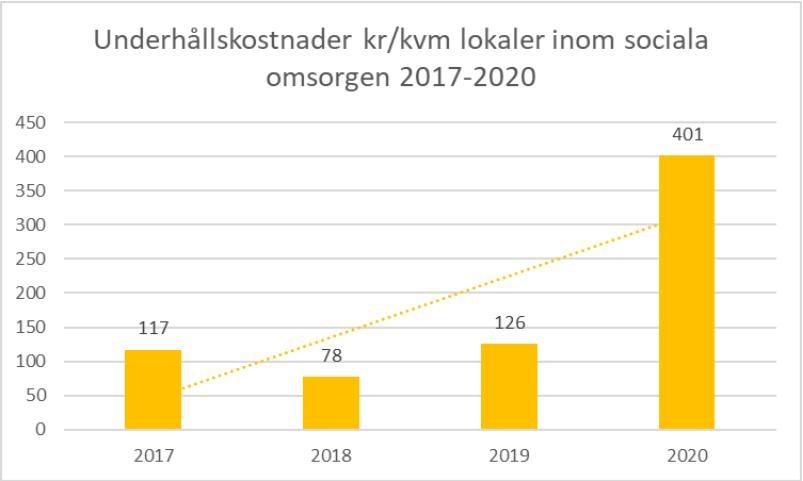


Vård- och omsorgslokaler

För typfastigheter 1, 2 och 3 avseende vårdbyggnader sätter Repab riktvärdet 102, 167, 263 kronor kvm BRA i planerat underhåll för att fastigheten ska behålla god funktionalitet. För typfastigheter 1, 2 och 3 sätter Repab riktvärdet för avhjälpande underhåll 20, 33, 52 kronor per kvm BRA.

Av tabell 5 framgår Marks kommuns underhållskostnader kr/kvm för vårdbyggnader[5]. Av tabellen framgår att Marks kommun har lagt ner underhållskostnader mellan 78-401 kr/kvm. I jämförelse med Repab:s nyckeltal är underhållskostnaderna i nivå med typ 2 fastigheter.

Tabell 6: Genomfört underhåll kr/kvm vård- och omsorgslokaler 2017-2020



Marks kommun i jämförelse med andra kommuner

I Repab:s fackböcker finns även medelvärden framräknade för underhållskostnader för avhjälpande respektive planerat underhåll för skolor, förskolor och vårdboende. I jämförelse med Marks kommuns underhållskostnader har Marks kommun en högre nivå än Repab:s medelvärde för förskolor och skolor mellan åren 2017-2020. För

[5] För vårdboende har Marks kommuns “216 Sociala omsorgens fastigheter” använts.

vårdboenden har underhållskostnaderna inte varit i nivå med Repabs medelvärde mellan åren 2017-2019 men ligger i nivå med medelvärde för året 2020.

Tabell 7: Marks kommun i jämförelse med Repab:s medelvärde

	Underhåll (både planerat och avhjälpande) förskolor	Underhåll (både planerat och avhjälpande) skolor	Underhåll (både planerat och avhjälpande) Vårdboende
Genomsnitt alla kommuner (medelvärde) inkl avhjälpande och planerat	234	142	151
Marks kommun			
2020	387	118	401
2019	301	129	126
2018	340	119	78
2017	240	126	117

Bedömning

Revisionsfråga 3: Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens (lokalförsörjnings) egen bedömning av det egentliga behovet?

Bedömning: Nej

I jämförelse med Repab:s nyckeltal motsvarar teknik- och servicenämndens underhållsnivå i linje med Repab:s nyckeltal avseende förskolelokaler.

För skolfastigheter har underhållsnivån varit lägre i förhållande till Repab:s nyckeltal.

För vård- och omsorgslokaler har kostnaderna mellan åren varierat. Mellan åren 2017-2019 har underhållsnivån varit lägre i förhållande till Repab:s nyckeltal medan för året 2020 motsvarar teknik- och servicenämndens underhållsnivå Repab:s nyckeltal.

Granskningen visar att verksamheten tidigare identifierat en underhållsskuld om 50 mnkr. Verksamhetens bedömning är att det inte finns tillräckliga medel för att hantera ovanstående underhållsskuld, detta med hänvisning till förändringar i budget 2022.

Överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll

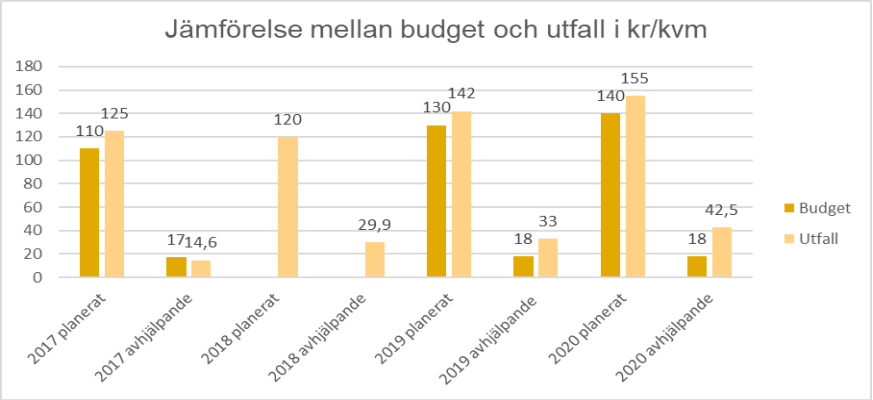
Revisionsfråga 4: Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?

Iakttagelser

Som tidigare nämnt sätts underhållsnivåer i Marks kommun utifrån referensnivåer. Utifrån referensnivåerna upprättats underhållsplaner som innehåller planerade åtgärder för året. Enligt uppgift är dessa dokument levande då förutsättningar och prioriteringar kan ändras. Vidare är dessa dokument direkt kopplade till pågående års budget.

Eftersom Marks kommun inte har upprättade underhållsplaner som grundar sig i statusinventeringar samt är kostnadsberäknade har inte en jämförelse mellan plan och utfall kunnat genomföras för de tre senaste åren. I tabell 8 finns dock en jämförelse mellan budget och utfall i kr/kvm.
Av tabellen nedan framgår att överensstämmelsen har varit god över tid både avseende det planerade underhållet. För både 2017, 2019 och 2020 utfördes mer underhåll i förhållande till utsatt budget. Enligt intervju beror detta på som tidigare nämnts under revisionsfråga 1 att förvaltningen under året gör en del energibesparingar vilket innebär att ytterligare medel kan användas inom ramen för underhållsarbetet. För det akuta underhållet noteras att det har för året 2017, 2019 och 2020 har överensstämmelsen varit sämre i förhållande till det planerade underhållet. Således är det akuta underhållet svårare att förutse då det inte kan planeras.

Tabell 8: Jämförelse mellan budget och utfall i kr/kvm



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

Bedömning: E/T
Granskningen visar att det finns en överensstämmelse mellan budget och utfört underhåll avseende det planerade underhållet. Däremot framgår att det akuta underhållet har avvikit mellan åren. Med hänvisning till att det inte finns upprättade underhållsplaner som utgår från statusinventeringar kan vi inte stämma av det planerade behovet mot budget och utfall. Med anledning av ovanstående går det ej att bedöma huruvida det finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren.

Uppföljning av underhållskostnader

Revisionsfråga 5: Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Iakttagelser

I Marks kommun sker uppföljning i samband med aprilrapport, delårsrapport, oktoberrapport och årsredovisning. I nämndens årsredovisning 2020 (2020-02-18 §36) lämnas en uppföljning av nämndens underhållsnivåer utifrån satta indikatorer.

Tabell 9: Nämndens uppföljning av indikatorer 2020

Indikatorer	Utfall 2018	Utfall 2019	Utfall 2020	Mål 2020	
Underhållsnivå lokaler, (kr/m2)	120	142	155	>140	●
Akut underhållsnivå lokaler, (kr/m2)	29,9	33	42,5	<18	■

Resultatet för indikatorerna avseende underhållsnivå i lokaler uppnåddes. Det utsatta målet för 2020 var 140 och utfallet blev 155 kr/kvm. Indikatorn avseende akut underhållsnivå i lokalerna uppnåddes inte. Resultatet för år 2020 avseende akut underhåll var 42,5 kvm och utsatt mål var 18 kr/kvm. Enligt årsredovisningen 2020 beror detta på att det akuta underhållet är under året förhållandevis högt, vilket beror på flera extraordinära åtgärder. Bland annat Fritslaskolans avlopp, markarbeten på Sandvallsängs förskola pga markföroreningar, en akut stannad hiss på Ugglan, fuktåtgärder i Kommunhuset och åtgärder på Kinnaborg som tillkommit i samband med det planerade underhållet. Uppföljningen visar att resultatet avseende underhållsnivå i lokaler hade ett bättre resultat än utsatt budget (mål 140 resultat 155 kr/kvm), detta med hänvisning till besparingar av energikostnader vilket resulterat i att underhållet i driften kunnat utökas under året.

I teknik- och servicenämndens senaste delårsrapport 2021 framgår att det planerade underhållet, planerat underhåll (i drift och investering) prognostiseras till 142 kr/kvm för 2021. Det akuta underhållet för 2021 prognostiseras till 18 kr/kvm.

Bedömning

Revisionsfråga 5: Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Bedömning: *Ja*

Granskningen visar att uppföljning av underhållskostnader görs i samband med den formella uppföljningen i samband med delårsrapport och årsredovisning. Vidare sker en systematisk uppföljning av nyckeltal kopplat till fastighetsunderhåll. Dessa nyckeltal innehåller målvärden för respektive år som är kopplade till branschspecifika riktvärden. Dessa riktvärden är också uppdelade utifrån akut respektive planerat underhåll.

Driftbehov och fastighetsskick vid hyressättning

Revisionsfråga 6: Beaktas rådande driftbehov, fastighetsskick avseende hyressättningen av egna fastigheter?

Iakttagelser

I Marks kommun används en kostnadsbaserad hyra på objektsnivå (självkostnadsmetoden). I kostnadsbaserade hyror på objektsnivå utgår man från de kostnader som framkommer ur den kommunala redovisningen för det enskilda objektet. Internhyran sätts genom att en fastighets direkta kostnader (vatten, avfall, el, försäkring, kapitalkostnader) knyts till varje fastighet. Fastighetens indirekta kostnader (reparationer, underhåll, kostnader för fastighetsskötare och administration) sätts genom

en fördelning, vanligtvis per kvm över alla fastigheter som innefattas av respektive kostnad. Enligt intervju har kommunen haft ovanstående modell sedan 2011.

Principer för Marks kommuns internhyressystem anges genom "*Riktlinjer regler och rutiner internpriser kost- och städ resp internhyra samt tjänstefordon 2018-03-28*". Som tidigare nämnt under revisionsfråga 1 är ovanstående styrdokument inte politiskt beslutat. Inom ramen för dessa riktlinjer framgår de internprissystem som gäller för olika interna tjänster i kommunen, däribland kost och fordon. Vidare innehåller riktlinjerna för internprinciper ett avsnitt som avser internpris för lokaler och anläggningar. Riktlinjerna reglerar följande:

- Förändringar i lokalbestånd
- Avtal och uppsägning
- Debitering av hyra
- Prisbilden och internhyra
- Lokalkompletteringar och investeringsunderhåll
- Särskilda bestämmelser för administrativa lokaler och gemensamma konferens- och möteslokaler
- Vaktmästare
- Kostnadseffektivisering

Prisbilden internhyra

I riktlinjerna anges att följande kostnader i hyran enligt *prisbilden och internhyra*[6]*;*

- Kapitalkostnader (*Avskrivning, internränta, löner och kontorskostnader*)
- Administrationskostnader (*Löner och kontorskostnader för centralt placerad personal inom lokalförsörjning*[7])
- Mediaförbrukning och avfallshantering (*Värme, El, Vatten, Avfall*).
- Skötsel *(Inre skötsel, Material, Grönyte-skötsel/Snö- och halkbekämpning*).
- Övrigt (*försäkring, vägföreningsavgift, bevakning/larm)*.
- Underhåll (*Akut underhåll, planerat underhåll*).
- Självrisker och evakueringskostnader (*Utbetalade självrisker i händelse av olycka*).
- Vakanser (*kostnad för tomställda lokaler i väntan på deras slutliga avveckling*).

Av riktlinjen framgår att internprissystemet skall vara tydligt, transparent och förutsägbart samt ge möjlighet till jämförelse med andra aktörer. Vidare framgår att interna tjänster skall bygga på förtroende och lyhördhet samt kunskap om varandras uppdrag. Tjänsterna skall bygga på en dialog mellan beställare och utförare.

Majoriteten av socialförvaltningens verksamhetslokaler[8] har kommunens kommunala bolag Marks Bostads AB som fastighetsägare. I dessa fall är det lokalförsörjning som agerar som beställare och hyr verksamhetslokaler av bolaget och lokalförsörjning skriver internhyresavtal med socialförvaltningen. Av intervjuer med verksamhetsföreträdare (hyresgäster) framgår att det finns delade meningar om huruvida internhyresmodellen är

[6] En fullständig lista över vilka kostnader som ingår i hyran framgår av bilaga 1.
[7] Vid sakgranskning uppges att löner inte ingår.
[8] Exempelvis trygghetsboende, jourboende och gruppboende

tillräckligt tydligt och transparent över vilka kostnader som ingår i hyran avseende inhyrda lokaler. Uppfattningen är att prissättningen inte upplevs som helt transparent och bedöms vara svårt att utläsa vad man betalar för. Ett exempel som nämns är bland annat kostnaden för underhåll. Flera har ingen kännedom om vad det är för typ av underhåll verksamheten betalar för och vidare har verksamhetsföreträdare ingen insyn/och eller kännedom om underhållsplaner. Vidare uppges att det inte finns någon insyn i eventuella kvarstående avskrivningskostnader. Vidare uppges att det upplevs ta lång tid mellan felanmälan och utförd åtgärd.

Vidare framgår av riktlinjerna att "för att skapa incitament för effektivt nyttjande av lokalerna skall beställaren ges möjlighet att så långt som möjligt påverka de rörliga kostnaderna - driftkostnaderna". Enligt intervju med verksamhetsföreträdare upplevs denna möjlighet som begränsad.

Genomgång gränsdragningslista

Till varje internhyresavtal ska hänvisning ske till gällande gränsdragningslista avseende ansvar för drift och underhåll. Av gränsdragningslistan ska framgå vilken inredning och utrustning som ingår i internhyran. Enligt den upprättade *gränsdragningslistan* upprättad 2011-03-02 av teknik- och serviceförvaltningen framgår att syftet med gränsdragningslistan är att fördela ansvaret och kostnaden mellan nyttjare av lokaler och fastighetsförvaltningen. Som tidigare nämnts under revisionsfråga 1 pågår enligt uppgift ett arbete med att göra en översyn av gränsdragningslistan under 2021. Enligt intervju med verksamhetsföreträdare (hyresgäster) varierar kännedomen om ovan nämnda gränsdragningslista.

Inom ramen för granskningen har en genomgång gjorts avseende gränsdragningslistan. Vi noterar att gränsdragningslistan är detaljerad på objektsnivå. Det anges ansvarig[9] för drift- och underhåll per objekt, men det görs ingen skillnad på typ av underhåll[10] således borde såväl underhåll/service och utbyte ligga på den ansvariga. Av intervjuer framkommer att detta behöver bli tydligare eftersom praxis i Marks kommun inte har hanterat detta.

Vidare noteras att utifrån fördelning av ansvaret ligger mycket på hyresvärden relativt ett kommersiellt avtal. Detta innebär att det inte går att jämföra hyresnivåer mellan kommunen och ett privat alternativ utan att beakta detta. Detta innebär också att hyresgästen inte behöver så stor (om någon) fastighetsorganisation. Eftersom hyresvärden står för mycket utbyte och service bör det finnas incitament för verksamheten att vara rädd om lokalerna trots att hyresvärden betalar. Detta behöver inte vara ett problem men risken finns med extra slitage när man som hyresgäst inte behöver betala för det.

[9] Med ansvarig menas att den ansvariga ska utföra och bekosta arbetet.

[10] I många gränsdragningslistor skiljer man på utbyte (fläkten är sönder och måste ersättas) och underhåll /service/tillsyn.

Bedömning

Revisionsfråga 6: Beaktas rådande driftbehov, fastighetsskick avseende hyressättningen av egna fastigheter?

Bedömning: Delvis

Vi bedömer att nuvarande internhyresmodell beaktar i allt väsentligt rådande driftbehov och fastighetsskick samt andra relevanta faktorer. Vidare innehåller principerna huvuddelen av de komponenter som normalt innefattas i internhyror av självkostnadskaraktär jämfört med andra kommuner. Granskningen visar att principer för Marks kommuns internhyressystem anges genom regler och rutiner för internpriser. I principerna anges vilka kostnader som ingår i hyran samt fördelningsprincip. Granskningen visar dock att ovanstående principer inte är politiskt beslutade, samtidigt som vi noterar att ett arbete pågår att se över nuvarande principer.

Av riktlinjen framgår att internprissystemet skall vara tydligt, transparent och förutsägbart samt ge möjlighet till jämförelse med andra aktörer. Vidare framgår att interna tjänster skall bygga på förtroende och lyhördhet samt kunskap om varandras uppdrag. Granskningen indikerar dock att det finns ett behov av att förbättra och stärka ovan nämnda områden.

Nutida och framtida investeringsbehov

Revisionsfråga 7: Beaktas nutida och framtida investeringsbehov samt andra kostnader som kan anses vara relevanta i hyressättningen?

Iakttagelser

Enligt principer för Marks kommuns internhyressystem anges att samtliga nyinvesteringar inklusive verksamhetsanpassningar av lokaler som syftar till att höja lokalernas standard och som finansieras via investeringsbudgeten, är hyrespåverkande för verksamheten. Detta avser också akut och planerat underhåll i enlighet med investeringsplan. Överenskommelse om hyresförändring ska göras innan lokalförändringen påbörjas. Detta avser dock inte underhållsåtgärder.

Enligt pinciperna belastas lokalhyran med ökade kapitalkostnader som en konsekvens av om-, till- eller nybyggnadsarbeten. Eventuella till- eller nybyggnationer medför att ansvarig verksamhet får utökad total hyra genom att den förvaltade ytan ökar. Vid nybyggnation och av Kommunfullmäktige beslutade ombyggnads- renoveringsprojekt debiteras ny hyra från det datum objektet kan tas i bruk. Vid sakgranskning framhålls att budgetanvisningarna inför budget 2022 har slagit fast att interna kostnader endast får öka med 1% årligen. Med anledning av ovanstående kan inte samtliga kapitalkostnader belasta de lokalnyttjande verksamheterna utan belastar lokalförsörjning centralt.

Enligt principer för Marks kommuns internhyressystem anges att vid nyproduktion tecknas internhyresavtal på en löptid om fem år och för speciallokaler om 10 år. Det noteras att det saknas tydliga riktlinjer och rutiner för hur frågan om avveckling och rivning av lokaler ska hanteras och kostnadsbeläggas.

Genomgång av hyresavtal

Vi har för granskningen tagit del av ett exempel på ett internhyresavtal. Utifrån detta noteras att;

- Varmhyra ingår i hyran så hyresgästen "tjänar" inget på att spara energi eller vatten mm. Någon form av incitament bör prövas.
- Avtalspunkter/avtalsvillkor: För definition av invändigt underhåll finns en hänvisning till Byggnadsstyrelsens rekommendationer 0001. Dessa definitioner finns inte längre (kan gå att hitta hos någon arkivarie på Boverket).

Andra kostnader

Vid en genomgång av kommunens internhyresmodell noteras att det saknas analyser av hyresmarknaden som visar kostnaden för lokaler och priser på fastigheter. För att säkerställa kommunkoncernnyttan bör kommunens internhyresmodell beakta hyresmarknaden i internhyresmodellen, detta för att erhålla jämförelsematerial. Granskningen noterar att det inte har upprättats något styrdokument som reglerar om kommunen ska äga/hyra, vilket även bekräftas vid intervjuer. Av principer för Marks kommuns internhyressystem anges genom regler och rutiner för internpriser att för lokaler och lägenheter som hyrs in från externa fastighetsägare ska internhyresavtalets villkor överensstämma med externhyresavtalets villkor. I intervju med representanter från socialförvaltningen framkommer att hyresavtalen avseende avtalstid och uppsägningstider skiljer sig åt mellan inhyrda lokaler. Enligt material vi tagit del varierar uppsägningstiderna allt ifrån 3 månader till 36 månader. Vid intervju uppges att det finns ett behov av att kontrollera att överenskomna uppsägningstider efterlevs.

Vidare uppges att stödet från lokalförsörjning kan utvecklas generellt för att säkerställa att alla aktiviteter stödjer den övergripande kommunkoncernnyttan.

Bedömning

Revisionsfråga 7: Beaktas nutida och framtida investeringsbehov samt andra kostnader som kan anses vara relevanta i hyressättningen?

Bedömning: Delvis

Granskningen visar att internhyressystemet beaktar nutida och framtida investeringsbehov i samband med hyressättning. Lokalhyran belastas med ökade kapitalkostnader som en konsekvens av om-, till- eller nybyggnadsarbeten. Granskningen visar dock att budgetanvisningarna inför budget 2022 har slagit fast att interna kostnader endast får öka med 1% årligen. Med anledning av ovanstående kan inte samtliga kapitalkostnader belasta de lokalnyttjande verksamheterna utan belastar lokalförsörjning centralt. Andra delar som exempelvis uppsägningstider upplevs inte tillämpas fullt ut. Vidare saknar internhyresmodellen analyser av hyresmarknaden som visar kostnaden för lokaler och priser på fastigheter. För att säkerställa kommunkoncernnyttan bör kommunens internhyresmodell beakta hyresmarknaden i internhyresmodellen, detta för att erhålla jämförelsematerial.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Marks kommun genomfört en granskning av kommunens underhållsarbete samt internhyresmodell. Syftet med granskningen är att bedöma om teknik- och servicenämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt att hyressättning av kommunens fastigheter är ändamålsenlig utifrån hyresobjektets driftskostnader, ålder och investeringsutgifter.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att teknik- och servicenämnden *inte helt* säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt att hyressättning av kommunens fastigheter är ändamålsenlig utifrån hyresobjektets driftskostnader, ålder och investeringsutgifter.

Rekommendationer

Efter genomförd granskning rekommenderar vi teknik- och servicenämnden att:

- Säkerställ en tillräcklig styrning och kontroll avseende fastigheter genom exempelvis en underhållsstrategi som tydliggör behovet av långsiktighet och systematik för att säkra en stadig och driftekonomiskt hållbar underhållsplanering för kommunens fastigheter.
- Säkerställ att det pågående arbetet med att ta fram långsiktiga underhållsplaner för kommunens samtliga fastigheter kommer i mål.
- Säkerställ att det identifierade underhållsbehovet förs in i DEdu-systemet för att bland annat skapa rapport- och analysmöjligheter.
- Ta fram konkreta arbetssätt utifrån framtagna strategier för att arbeta av underhållsskulden samt förhindra att underhållsskuld byggs upp.
- Säkerställ att det pågående arbetet med att tydliggöra internprissystemet mellan beställare och utförare kommer i mål.
- Säkerställ kommunkoncernnyttan genom analyser av hyresmarknaden som visar kostnaden för lokalhyror och priser på fastigheter för att erhålla jämförelsematerial.

Bilaga

1. Prisbilden internhyra

Kostnad	Delkostnad	Fördelningsprincip	Utgångspunkt vid prissättning
Kapitalkostnad	Avskrivning	Aktuell kostnad per objekt.	Avskrivningstid följer Årsredovisningslagens[11] rekommendationer om avskrivningstider
	Internränta	Aktuell kostnad per objekt.	Fastställs av ksau i samband med beslut om budgetanvisningar
Adm. kostnad	Löner och kontorskostnader för centralt placerad personal inom lokalförsörjning.	Kostnaden fördelas på det totala antalet kvadratmeter som förvaltades vid utgången år 1.	Lönekostnadsutfall år 1.
Media-förbruk-ning och avfallshantering	Värme	Aktuell kostnad per objekt. Schablonmässig uppdelning efter area där gemensam mätning förekommer.	Förbrukning enligt förbrukningsrapport år 1.
	El	Aktuell kostnad per objekt. Schablonmässig uppdelning efter area där gemensam mätning förekommer.	Förbrukning enligt förbrukningsrapport år 1.
	Vatten	Aktuell kostnad per objekt. Schablonmässig uppdelning efter area där gemensam mätning förekommer.	Förbrukning enligt förbrukningsrapport år 1.
	Avfall	Aktuell kostnad per objekt.	Mängd enligt kärltömningsschema år 1.
Skötsel	Inre skötsel	Kostnaden fördelas på det totala antalet kvadratmeter där kommunen har ansvar för skötseln vid utgången av år 1.	Kostnad år 1.
	Material	Aktuell kostnad per objekt	Kostnad år 1.
	Grönyte-skötsel/ snö- och halkbekämp-ning	Aktuell kostnad per objekt enl. debiteringsrapporter från kommunens verksamhet gata/park alt. lönekostnad i de fall egen personal utför arbetet.	Kostnad år 1.
	Snöröjning	Aktuell kostnad per objekt .	Kostnad år 1.
Övrigt	Försäkring	Aktuell kostnad per objekt	Kostnad år 1.

[11] Lag om kommunal bokföring och redovisning.

	Fastighetsskatt	Aktuell kostnad per objekt	Kostnad enl. gällande skatteregler år 1.
	Vägföreningsavgift	Aktuell kostnad per objekt	Kostnad år 1.
	Bevakning, larm	Kostnaden för drift av befintliga larmanläggningar fördelas enligt aktuell kostnad per objekt. Nya larmanläggningar bekostas inom ramen för investeringsbudget-projektet ”säkerhetshöjande åtgärder”. Kostnader för av verksamheten orsakad larmutryckning belastas verksamheten.	Kostnad år 1.
	Extern hyra	Aktuell kostnad per objekt	Kostnad år 1.
	Externa hyresintäkter	Aktuell intäkt per objekt.	Kostnad år 1.
	Bidrag o dyl	Aktuell intäkt per objekt.	Kostnad år 1.
Underhåll	Akut underhåll	Kostnaden fördelas på det totala antalet kvadratmeter där kommunen svarar för underhållet och som fanns vid utgången av år 1.	Kostnad år 1.
	Skadegörelse	Aktuell kostnad per objekt.	Kostnad år 1.
	Planerat underhåll	Långsiktig kostnad för hela fastighetsbeståndet enl. underhållsplan fördelas på det totala antalet kvadratmeter där kommunen svarar för underhållet.	I första hand aktuellt behov enligt fastställd underhållsplan. I andra hand enligt långsiktig erforderlig avsättning för hela beståndet. I tredje hand enligt beslut från Kommunstyrelsen .
Självrisker och evakueringskostnader	Utbetalade självrisker i händelse av olycka	Kostnaden fördelas ej. Kostnaden tas från lokalbanken	
Vakanser	Kostnad för tomställda lokaler i väntan på deras slutliga avveckling.	Kostnaden fördelas ej. Kostnaden tas från lokalbanken	

2021-12-14

Fredrik Carlsson	Said Ashrafi
Uppdragsledare	*Projektledare*

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Marks kommun enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 2020-10-12. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.