

ÄLVSBYNS KOMMUN

SLUTDOKUMENT

2020-04-06

Kommunrevisionen

**För kännedom:**  
Kommunfullmäktige  
Partiernas gruppledare

**Till:**  
Kommunstyrelsen

## Granskning av fastighetsunderhåll

På uppdrag av Älvsbyns kommuns revisorer har KPMG genomfört en granskning av rutinerna kring kommunens arbete med fastighetsunderhåll. Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunens rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunens rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll endast till viss del säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar. Vi anser att det finns förbättringsområden som kan underlätta arbetet.

Det finns styrdokument som fastställer fastighetsbolagets uppdrag men vi har inte kunnat finna att kommunen har någon samlad strategisk fastighetsplanering beslutad på politisk nivå. Däremot finns i skrivande stund tre politiska ärenden som innehåller förslag på åtgärder som i förlängningen medför en minskning av lokalbeståndet. Detta indikerar att det pågår ett strategiskt arbete gällande lokalanvändningen i kommunen. Vi rekommenderar dock att kommunstyrelsen arbetar fram ett styrande dokument, som förankras politiskt, och som beskriver och tydliggör kommunens strategiska arbete gällande användningen av kommunens lokaler.

Vi kan genom granskningen konstatera att uppdragsersättningen för 2019 varit låg i förhållande till verksamhetens omfattning då förlusttäckning på ca 3 mkr lämnats för året. Enligt företrädare för fastighetsbolaget räcker uppdragsersättningen endast till reparationer men inte till något underhåll. Vår bedömning är att det bör finnas utrymme så att mindre löpande underhåll kan genomföras inom ramen för uppdragsersättningen och inte belasta investeringsbudgeten.

Vi har konstaterat att erhållen investeringsbudget inte når upp till nivån på åskade medel. De finns antydningar till risk- och konsekvensbeskrivningar i underlagen som lämnas till budgetberedningen men vi rekommenderar att dessa utvecklas. Tydliga och utförliga risk- och konsekvensbeskrivningar påvisar behovet att tillföra medel för fastighetsunderhåll. Vi har också konstaterat att Älvsbyns kommun avviker från RKR:s rekommendation om Materiella anläggningstillgångar i det avseende som handlar om komponentavskrivning. Då Älvsbyns kommun inte har haft så omfattande investeringsvolym har effekten av att inte fullt ut tillämpa rekommendationen påverkat tidigare års resultat marginellt.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen att;

- arbeta fram ett styrande dokument, som förankras politiskt, som beskriver och tydliggör kommunens strategiska arbete gällande användningen av kommunens lokaler.
- arbeta fram skriftliga rutiner/anvisningar över hur arbetet med att beräkna och bedöma underhållsbehovet ska ske.
- utveckla och förtydliga de risk- och konsekvensbeskrivningar som lämnas till budgetberedningen i samband med det årliga budgetarbetet.
- säkerställa att rekommendation R4, materiella anläggningstillgångar, efterlevs i alla framtida investeringar samt att komponentindelning med hjälp av schabloner genomförs på äldre större investeringar i de fall det finns några som inte fullt ut är avskrivna redan.

Yttrande från kommunstyrelsen önskas senast den 30 juni 2020.

För Älvsbyns kommuns revisorer

Bo Johansson  
Ordförande



# Granskning av fastighetsunderhåll

Rapport

Älvsbyns kommun

KPMG AB

2020-04-06

Antal sidor 15



Älvsbyns kommun  
Granskning av fastighetsunderhåll

2020-04-06

## Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	4
2.1	Syfte, revisionsfråga och avgränsning	4
2.2	Revisionskriterier	4
2.3	Metod	5
3	Resultat av granskningen	6
3.1	Organisation	6
3.2	Styrande dokument	6
3.3	Planeringsverktyg	9
3.4	Fastighetsunderhåll	9
3.5	Komponentavskrivning	11
4	Slutsats och rekommendationer	13
4.1	Rekommendationer	13
4.2	Svar på revisionsfrågorna	13



Älvsbyns kommun  
Granskning av fastighetsunderhåll

2020-04-06

## 1 Sammanfattning

Vi har av Älvsbyns kommuns revisorer fått i uppdrag att granska rutinerna kring kommunens arbete med fastighetsunderhåll. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunens rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunens rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll endast till viss del säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar. Vi anser att det finns förbättringsområden.

Det finns styrdokument som fastställer fastighetsbolagets uppdrag men vi har inte kunnat finna att kommunen har någon samlad strategisk fastighetsplanering beslutad på politisk nivå. Däremot finns i skrivande stund tre politiska ärenden som innehåller förslag på åtgärder som i förlängningen medför en minskning av lokalbeståndet. Detta indikerar att det pågår ett strategiskt arbete gällande lokalanvändningen i kommunen. Vi rekommenderar dock att kommunstyrelsen arbetar fram ett styrande dokument, som förankras politiskt, och som beskriver och tydliggör kommunens strategiska arbete gällande användningen av kommunens lokaler.

Vi kan genom granskningen konstatera att uppdragsersättningen för 2019 varit låg i förhållande till verksamhetens omfattning då förlusttäckning på ca 3 mkr lämnats för året. Enligt företrädare för fastighetsbolaget räcker uppdragsersättningen endast till reparationer och felavhjälpande underhåll i mycket begränsad omfattning. Vår bedömning är att det bör finnas utrymme så att mindre löpande underhåll kan genomföras inom ramen för uppdragsersättningen och inte belasta investeringsbudgeten. Vi har konstaterat att erhållen investeringsbudget inte når upp till nivån på önskat medel. De finns antydningar till risk- och konsekvensbeskrivningar i underlagen som lämnas till budgetberedningen men vi rekommenderar att dessa utvecklas. Tydliga och utförliga risk- och konsekvensbeskrivningar påvisar behovet att tillföra medel för fastighetsunderhåll. Vi har också konstaterat att Älvsbyns kommun avviker från RKR:s rekommendation om Materiella anläggningstillgångar i det avseende som handlar om komponentavskrivning. Då Älvsbyns kommun inte har haft så omfattande investeringsvolym har effekten av att inte fullt ut tillämpa rekommendationen påverkat tidigare års resultat marginellt.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen att;

- arbeta fram ett styrande dokument, som förankras politiskt, som beskriver och tydliggör kommunens strategiska arbete gällande användningen av kommunens lokaler.
- arbeta fram skriftliga rutiner/anvisningar över hur arbetet med att beräkna och bedöma underhållsbehovet ska ske.
- utveckla och förtydliga de risk- och konsekvensbeskrivningar som lämnas till budgetberedningen i samband med det årliga budgetarbetet.



Älvsbyns kommun  
Granskning av fastighetsunderhåll

2020-04-06

- säkerställa att rekommendation R4, materiella anläggningstillgångar, efterlevs i alla framtida investeringar samt att komponentindelning med hjälp av schabloner genomförs på äldre större investeringar i de fall det finns några som inte fullt ut är avskrivna redan.



Älvsbyns kommun  
Granskning av fastighetsunderhåll

2020-04-06

## 2 Inledning/bakgrund

Vi har av Älvsbyns kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens fastigheter med avseende på fastighetsunderhåll. Uppdraget ingår i revisionsplanen för 2019.

Kostnader för lokaler är en väsentlig post i kommunens budget. Därför är det viktigt att kommunen har en ändamålsenlig och tillräcklig styrning och kontroll av att fastigheternas underhållsbehov tillgodoses.

Älvsbyns kommuns revisorer bedömer att det kan finnas *risk* för att underhållet är eftersatt i kommunens fastigheter varför kommunens revisorer bedömt det vara *väsentligt* att granska att det finns ändamålsenliga och tillförlitliga rutiner kring kommunens fastighetsunderhåll.

### 2.1 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunens rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar.

Granskningen har besvarat följande revisionsfrågor:

- Har kommunen en strategisk fastighetsplanering där mål, strategier och riktlinjer fastställts för kommunens fastighetsunderhåll?
- Finns dokumenterade rutiner och ett tillförlitligt planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov per fastighet?
- Uppdateras planeringsverktyget löpande?
- På vilka grunder görs prioriteringar avseende fastighetsunderhållet?
- Har planerat fastighetsunderhåll genomförts enligt de budgetramar och åtgärdsplaner som fastställts de senaste åren?
- Omfattar rutinerna för fastighetsunderhåll riskanalyser och konsekvensbeskrivningar?
- Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?
- Beskriv hur arbetet med införandet av "komponentavskrivning"<sup>1</sup> går?

Granskningen avgränsas till att omfatta kommunens fastigheter 2018–2019.

Granskningen avser kommunstyrelsen.

### 2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Kommunallagen 6 kap § 6
- Gällande lagar och rekommendationer avseende materiella anläggningstillgångar

<sup>1</sup> Dvs anpassningen till rekommendation 11:4 materiella anläggningstillgångar.



Älvsbyns kommun  
Granskning av fastighetsunderhåll

2020-04-06

— Tillämpbara interna regelverk och policys

## 2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av relevanta dokument.
- Intervjuer med berörda tjänstemän däribland fastighetsbolaget VD samt en förvaltare och kommunens ekonomichef.

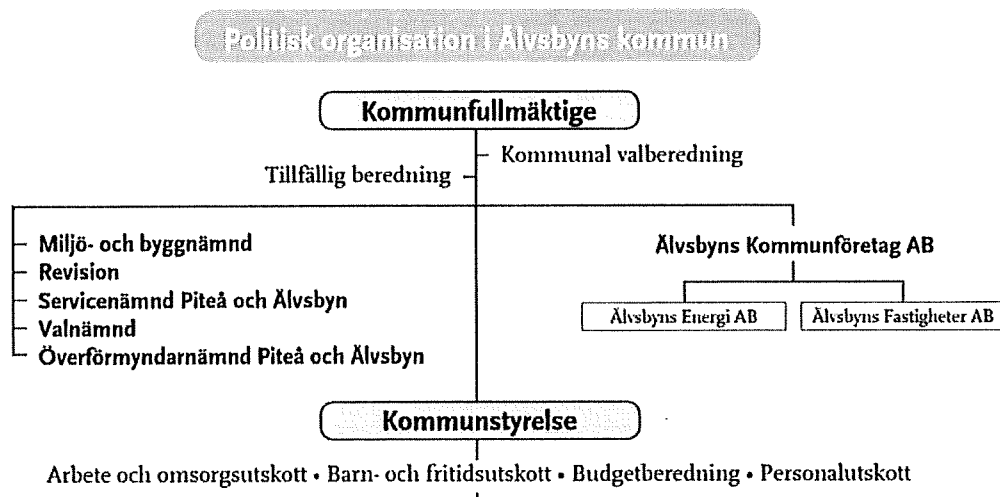
Rapporten är faktakontrollerad VD fastighetsbolaget samt ekonomichef vid Älvsbyns kommun.



## 3 Resultat av granskningen

### 3.1 Organisation

Älvsbyns kommun är en organisation där verksamheten bedrivs både i förvaltnings- och bolagsform. Totalt har hela koncernen en omslutning på 366 miljoner kronor och har cirka 1 200 anställda. Det finns tre kommunala bolag där moderbolaget är Älvsbyns kommunföretag AB. Därutöver finns två dotterbolag, Älvsbyns Fastigheter som ansvarar för kommunens fastighetsförvaltning samt Älvsbyns Energi AB som bland annat tillhandahåller fjärrvärme samt ansvarar för renhållning, gator, vatten och avlopp.



Älvsbyns fastigheter är ett kommunalt bostadsbolag som äger och förvaltar hyreslägenheter, lokaler och ansvarar för samhällsnära tjänster i kommunen där simhall och gym ingår. De sköter även driften av kommunens lokaler, parker och fritidsanläggningar. Bolaget har drygt 30 anställda.

Förutom genom lag och författning regleras Älvsbyns fastigheter AB:s verksamhet och bolagets förhållande till kommunen genom företagspolicy, bolagsordning samt ägardirektiv.

### 3.2 Styrande dokument

#### 3.2.1 Företagspolicy

Företagspolicyn<sup>2</sup> som antagits av kommunfullmäktige gäller för relationen mellan Älvsbyns kommun och dess bolag. Syftet är dels att förtydliga det gemensamma regelverket för att utveckla Älvsbyns kommuns verksamhet och att lägga fast rollfördelningen mellan kommunen som ägare och bolagen och dels att tydliggöra styrelsens roll och ansvar i bolagen.

<sup>2</sup> Företagspolicy för Älvsbyns kommuns bolag, 2016-06-20, KF § 50, Dnr 368/18-003.



Älvsbyns kommun  
Granskning av fastighetsunderhåll

2020-04-06

Kommunen och de kommunala bolagen utgör en ekonomisk beslutsenhet för vilken kommunfullmäktige ytterst har det ekonomiska och politiska ansvaret. Bolagen är således ett instrument för kommunen att, på samma sätt som nämnderna, tillgodose kommunmedlemmarnas behov. Ägarstyrningen över bolagen utgår därför alltid från fullmäktige och direktiv utfärdade av kommunfullmäktige har alltid företräde framför direktiv utfärdade av annan.

### 3.2.2 Bolagsordning

Bolagsordningen anger grunden för bolagets existens och anger bland annat vad bolaget ska ägna sig åt. Enligt 3§ i bolagsordningen ska bolaget inom Älvsbyns kommun "förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta fastigheter, eller tomträtter med bostäder, affärlägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar". Bolaget ska därutöver "svara för driften och underhållet av kommunens fastighetsbestånd, park- och fritidsanläggningarna samt kommunens skogsförvaltning".

Enligt 4 § framgår att ändamålet med verksamheten är att främja bostadsförsörjningen i kommunen samt "genom nyttjande av gemensamma resurser inom en organisation skapa bättre förutsättningar att driva och förvalta fastighetsbeståndet inklusive park- och fritidsanläggningarna på ett kostnadseffektivt sätt".

Enligt bolagsordningens 5 § ska bolaget bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning innan beslut av principiell beskaffenhet eller av annars större vikt fattas. Underställningsplikten regleras mer i detalj i 10 § i ägardirektivet.

Under 16 § regleras kommunstyrelsens rätt till information vilket innebär att kommunstyrelsen har rätt att ta del av bolagets handlingar och räkenskaper samt i övrigt informera sig om bolaget och dess verksamhet. Det gäller endast i den mån det inte stöter på hinder på grund av författningsreglerad sekretess. Slutligen får bolagsordningen inte ändras utan godkännande i Älvsbyns kommuns kommunfullmäktige.

### 3.2.3 Ägardirektiv

Enligt ägardirektivet är bolaget en del i den kommunala organisationen. Bolaget är organ för kommunens verksamhet och därmed underordnat Älvsbyns kommun. Bolaget står i sin verksamhet under kommunstyrelsens uppsikt och har att följa direktiv utfärdade av kommunfullmäktige samt, med stöd av delegation, utfärdade av kommunstyrelsen. Bolaget ska dessutom följa direktiv beslutade av dess ägare Älvsbyns Kommunföretag AB.

Kommunstyrelsen utövar enligt 5 § i ägardirektivet kommunens styrfunktion över bolaget i de avseenden som anges i kommunstyrelsens reglemente och kommunens företagspolicy. Kommunstyrelsen ska ges den information och skickas de handlingar som den begär. Karaktären och omfattningen av den fortlöpande informationen ska fastställas efter samråd med bolagets styrelse.

Kommunstyrelsens granskningsrätt och bolagets informationsskyldighet omfattar inte handling eller förhållande för vilket gäller sekretess enligt lag. Även föremål, ändamål samt mål för bolagets verksamhet regleras i ägardirektivet.



Älvsbyns kommun  
Granskning av fastighetsunderhåll

2020-04-06

Enligt 11 § ska bolaget årligen upprätta och fastställa en budget vilket ska delges kommunstyrelsen enligt de anvisningar och tidplaner som kommunstyrelsen årligen fastställer. Finansieringen sker genom tilldelad uppdragsersättning till bolaget, vilket fastställs av kommunfullmäktige årligen. Vid förändringar i befintliga anläggningar som får konsekvenser på framtida driftskostnader, eller i övrigt avviker från nuvarande användning, ska kommunen besluta i frågan innan ändringen sker.

Bolaget ansvarar för att ta fram årliga investeringsplaner för de kommunalägda fastigheterna och anläggningarna som bolaget har driftsansvar för. Bolaget ansvarar därefter för att de av kommunfullmäktige beslutade investeringarna genomförs. Vidare ansvarar bolaget för prissättning av investeringsåtgärder i de kommunala fastigheter och anläggningar som den kommunala förvaltningen eventuellt kommer att äska medel för. Bolaget erhåller budget för investeringsuppdragen i enlighet med den investeringsbudget som fastställs av kommunfullmäktige.

Eventuellt tillkommande behov av investeringar under budgetåret måste beslutas och finansieras av kommunen innan investeringen påbörjas.

### 3.2.4 Kommunstyrelsens delegationsordning

Syftet med delegation är att avlasta till exempel kommunstyrelsen från rutinärenden och att påskynda handläggningen av ärenden. Den löpande verksamheten fungerar smidigt och effektivt när besluten fattas "på delegation" av anställd personal. Frågor om ansvar och delegering regleras i Kommunallagen.<sup>3</sup>

Delegaten företräder kommunstyrelsen, så att delegatens beslut ses som kommunstyrelsens. Beslutet kan överklagas genom laglighetsprövning. "Delegaten" har såväl rättighet som skyldighet att besluta i de ärenden som avses. Delegeringsrätten är knuten till den tjänst eller funktion som personen innehar. Kommunstyrelsen har redovisningsansvaret, men delegaten har det juridiska ansvaret. Enligt kommunstyrelsens delegationsordning<sup>4</sup> Fastighetsärenden Nr 10 samt Teknisk förvaltning Nr 11 anges Älvsbyns Fastigheter AB:s VD som delegat för vissa frågor.

### 3.2.5 Övriga styrdokument

Generella policybeslut fattade av kommunfullmäktige eller kommunstyrelsen som syftar till att lägga fast gemensamma värderingar och förhållningssätt inom kommunkoncernen ska enligt företagspolicyn följas. De ska också vara utgångspunkt för interna riktlinjer och policys i bolagen. Varje bolag ska enligt företagspolicyn föra en personalpolitik som sammanfaller med kommunens. Det innebär att kommunens policydokument och övriga personalpolitiska styrdokument ska vara styrande inom hela kommunkoncernen.

### 3.2.6 Bedömning – styrande dokument

Det finns styrdokument som fastställer fastighetsbolagets uppdrag men vi har inte kunnat finna att kommunen har någon samlad strategisk fastighetsplanering beslutad på politisk nivå. Däremot finns i skrivande stund tre politiska ärenden som innehåller förslag på

<sup>3</sup> Kommunallagen KL (SFS 2017:725).

<sup>4</sup> Kommunstyrelsens delegationsordning fastställd av KS 2019-11-04 §142, Dnr 392/19-002.



2020-04-06

åtgärder och som i förlängningen medför en minskning av lokalerna. Det gäller skolan i Korsträsk samt skolan och kulturhuset i Vidsel. Detta indikerar att det pågår ett strategiskt arbete gällande lokalanvändningen i kommunen. Vi anser att detta arbete bör formaliseras och utmytna i ett samlat dokument som också förankras politiskt. Vår bedömning är således att det saknas en strategisk fastighetsplanering där mål, strategier och riktlinjer fastställts. Vi rekommenderar att kommunstyrelsen arbetar fram ett styrande dokument som beskriver och tydliggör kommunens strategiska arbete gällande användningen av kommunens lokaler.

### 3.3 Planeringsverktyg

Det finns inget speciellt planeringsverktyg för att beräkna och bedöma underhållsbehovet per fastighet utan ett stort exceldokument används. Fastighetsskötarna är enligt företrädare för bolaget ute bland fastigheterna och genomför ronder och rapporterar funna brister i fastigheterna till arbetsledare. Förvaltare, arbetsledare och VD sitter tillsammans minst en gång per år och går igenom underhållsbehovet för varje fastighet och uppdaterar exceldokumentet. I underhållsplaneringen tas även driftkostnader i beaktande. Enligt företrädare för verksamheten finns tex byte av armaturer till LED med trots att det inte är en regelrätt underhållspost.

#### 3.3.1 Bedömning – planeringsverktyg

Fastighetsbolaget använder sig av ett exceldokument där samtliga kommunala fastigheter finns med. Detaljnivån är hög i dokumentet men då allt sker manuellt är risken för fel stor vilket försämrar tillförlitligheten. Arbetsgången som beskrivs ovan finns dock inte dokumenterad utan fungerar då personerna som genomför planeringen varit med många år och besitter stor kunskap. Vi anser att arbetet idag är tillfredsställande men att det är allt för sårbart då det till stor del är personberoende. Vi rekommenderar att arbetet med att beräkna och bedöma underhållsbehovet formaliseras genom att skriftliga rutiner/anvisningar arbetas fram.

### 3.4 Fastighetsunderhåll

#### *Budgetering, riskanalys och konsekvensbeskrivning*

Enligt styrdokumentet, ägardirektiv och bolagsordning, ska bolaget "svara för driften och underhållet av kommunens fastighetsbestånd, park- och fritidsanläggningarna samt kommunens skogsförvaltning". Finansieringen sker genom tilldelad uppdragsersättning till bolaget, vilket årligen bereds av budgetberedningen och fastställs av kommunfullmäktige.

Fastighetsbolaget likväl som övriga kommunala verksamheter lämnar budgetäskanden för kommande år till budgetberedningen och bjuds även in för presentation och diskussion. Budgetberedningen lämnar därefter förslag på budget. Kommunens ekonomichef arbetar sedan fram en internbudget där fastighetsramen som uppgick till 52 220 tkr för 2019 fördelas. Budget fördelas på bland annat hyror, avskrivningar, elkostnader, fjärrvärme, vatten, försäkringar etc. samt uppdragsersättningen till bolaget som för 2019 uppgick till 18 793 tkr vilket skall jämföras med 21 720 tkr för 2018.



Älvsbyns kommun  
Granskning av fastighetsunderhåll

2020-04-06

Utfallet för 2019 uppgick till 22 209 tkr vilket inkluderar 400 tkr i extra driftersättning för varmvattenbassäng samt 3 015 tkr i förlusttäckning från kommunen. Kostnadsposten fastighetsunderhåll-entreprenader uppvisar -450 tkr medan fastighetsunderhåll-material visar +120 tkr. Enligt företrädare för fastighetsbolaget så inryms i driftbudgeten visst felahjälpande underhåll/reparationer, kan vara tex målning/tapetsering av ett rum i ett boende vid byte av hyresgäst, utbyte av någon diskmaskin etc. Dvs saker som inte är alltför stora och som inte är planerat underhåll. Dessa måste nästan i sin helhet tas av investeringsmedlen.

Investeringsäskanden lämnas till budgetberedningen fördelat på olika investeringskategorier:

- A: Investeringar nödvändiga för arbetsmiljö, tillgänglighet eller andra risker.
- B: Investeringar pga. bristande funktion, uttjänt eller utgången utrustning och likvärdigt, eller investeringar som blir kostsamma om de skjuts på framtiden eller måste åtgärdas akut.
- C: Övriga prioriterade investeringar.
- D: Bruttolista över övriga av fastighetsbolaget lägre prioriterade investeringar.

Investeringsäskande (tkr)	2019	2020
Kategori A	5 000	3 540
Kategori B	26 000*	23 250
Kategori C	3 000*	3 850
Kategori D	Ingen kostnads- bedömning gjord.	8 585
Totalt	31 789*	30 640
<b>Beviljad investeringsbudget</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

\*uppskattade kostnader

För de olika investeringarna som skickats in till budgetberedningen anges projektnamn, beskrivning/kommentar samt bedömd eller uppskattad kostnad.

För 2019 avsattes 5 mkr i investeringsbudget. Likaså för 2020. Då var dock 2 190 tkr prioriterade av fullmäktige medan kommunchef och bolagets VD fastställer prioriteringsordningen för resterande del 2 810 tkr. För 2019 uppgick summan av investeringsäskanden till 31 789 tkr. För 2020 uppgår summan för investeringsäskanden för kategori A till 3 540 tkr och kategori B till 23 250 tkr. I samråd tas en prioriteringslista fram av arbetsledning och VD där utgångspunkten är de olika investeringskategorierna A-D.



2020-04-06

För respektive investeringsäskande finns en beskrivning och i vissa fall ytterligare kommentarer. Beskrivning och eller kommentarer innehåller i vissa fall risk- och konsekvensanalys.

För beviljade projekt skapas projektnummer. Projekten följs upp kvartalsvis fram till dess att de är slutredovisade. Om projekten inte är färdiga vid årsskiftet så begärs anslagsöverföring mellan åren.

### 3.4.1 Bedömning – fastighetsunderhåll

Vi kan genom granskningen konstatera att uppdragsersättningen för 2019 varit låg i förhållande till verksamhetens omfattning då förlusttäckning på ca 3 mkr lämnats för året. Enligt företrädare för fastighetsbolaget räcker uppdragsersättningen endast till reparationer och felavhjälpande underhåll i mycket begränsad omfattning. Vår bedömning är att det bör finnas utrymme så att mindre löpande underhåll kan genomföras inom ramen för uppdragsersättningen och inte felaktigt belasta investeringsbudgeten. Huruvida det åstadkoms via ökad uppdragsersättning eller genom omfördelning i befintlig uppdragsersättning kan vi inte inom ramen för denna granskning uttala oss om. Vi har konstaterat att erhållen investeringsbudget inte når upp till nivån på äskade medel. De finns antydning till risk- och konsekvensbeskrivningar i underlagen som lämnas till budgetberedningen men vi rekommenderar att dessa utvecklas. Tydliga och utförliga risk- och konsekvensbeskrivningar påvisar behovet att tillföra medel för fastighetsunderhåll.

## 3.5 Komponentavskrivning

Enligt RKR-R4<sup>5</sup>- *Materiella anläggningstillgångar* ska avskrivningarna spegla hur tillgångars värde och/eller servicepotential successivt förbrukas. Det innebär att skillnader i förbrukning och nyttjandeperioder av betydande komponenter i en materiell anläggningstillgång måste beaktas. Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig, ska tillgången delas upp på dessa. Respektive komponent ska skrivas av separat. Återanskaffning av komponent ska redovisas som anskaffning av ny anläggningstillgång, och eventuellt kvarvarande redovisat värde för den ersatta enheten kostnadsförs.

Älvsbyns kommun har inte brutit ner sina gamla investeringar i komponenter det vill säga de investeringar som genomförts innan rekommendationen om komponentavskrivning infördes 2014. Under senare år har endast mindre investeringsprojekt genomförts och då har avskrivningstiderna satts i dialog med fastighetsbolaget utifrån livslängden på investeringen. Vid kommande större investeringsprojekt, till exempel det planerade badhuset kommer komponentavskrivning att tillämpas. Avskrivningstiderna för det nya badhuset har satts till mellan 0 år (för mark) och 40 år (yttertak och ytterväggar).

### 3.5.1 Bedömning - komponentavskrivning

Vi kan konstatera att Älvsbyns kommun avviker från RKR:s rekommendation om Materiella anläggningstillgångar i det avseende som handlar om komponentavskrivning.

<sup>5</sup> Rådet för kommunal redovisning



Älvsbyns kommun  
Granskning av fastighetsunderhåll

2020-04-06

Brukligt har varit att kommunerna, vid införandet av denna rekommendation, har fördelat sina gamla investeringar på komponenter med hjälp av schabloner och därefter anpassat avskrivningstiderna beroende på komponent. Då Älvsbyns kommun inte har haft så omfattande investeringsvolymen skulle effekten på resultatet vid en omföring på komponenter emellertid bli liten. Vi rekommenderar dock att rekommendationen R4 gällande komponentavskrivning efterlevs i alla framtida investeringar samt att komponentindelning med hjälp av schabloner genomförs på äldre större investeringar i de fall det finns några som inte fullt ut är avskrivna redan.

## 4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunens rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll endast till viss del säkerställer ett bestående värde på kommunens anläggningar. Vi anser att det finns förbättringsområden som presenteras nedan.

Det finns styrdokument som fastställer fastighetsbolagets uppdrag men vi har inte kunnat finna att kommunen har någon samlad strategisk fastighetsplanering beslutad på politisk nivå. Däremot finns i skrivande stund tre politiska ärenden som innehåller förslag på åtgärder som i förlängningen medför en minskning av lokalerna. Detta indikerar att det pågår ett strategiskt arbete gällande lokalanvändningen i kommunen. Vi rekommenderar dock att kommunstyrelsen arbetar fram ett styrande dokument, som förankras politiskt, och som beskriver och tydliggör kommunens strategiska arbete gällande användningen av kommunens lokaler.

Vi kan genom granskningen konstatera att uppdragsersättningen för 2019 varit låg i förhållande till verksamhetens omfattning då förlusttäckning på ca 3 mkr lämnats för året. Enligt företrädare för fastighetsbolaget räcker uppdragsersättningen endast till reparationer och felavhjälpande underhåll i mycket begränsad omfattning. Vår bedömning är att det bör finnas utrymme så att mindre löpande underhåll kan genomföras inom ramen för uppdragsersättningen och inte belasta investeringsbudgeten. Vi har konstaterat att erhållen investeringsbudget inte når upp till nivån på åskade medel. De finns antydning till risk- och konsekvensbeskrivningar i underlagen som lämnas till budgetberedningen men vi rekommenderar att dessa utvecklas. Tydliga och utförliga risk- och konsekvensbeskrivningar påvisar behovet att tillföra medel för fastighetsunderhåll. Vi har också konstaterat att Älvsbyns kommun avviker från RKR:s rekommendation om Materiella anläggningstillgångar i det avseende som handlar om komponentavskrivning. Då Älvsbyns kommun inte har haft så omfattande investeringsvolym har att effekten av att inte fullt ut tillämpa rekommendationen påverkat tidigare års resultat marginellt.

### 4.1 Rekommendationer

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- arbeta fram ett styrande dokument, som förankras politiskt, som beskriver och tydliggör kommunens strategiska arbete gällande användningen av kommunens lokaler.
- arbeta fram skriftliga rutiner/anvisningar över hur arbetet med att beräkna och bedöma underhållsbehovet ska ske.
- utveckla och förtydliga de risk- och konsekvensbeskrivningar som lämnas till budgetberedningen i samband med det årliga budgetarbetet.
- säkerställa att rekommendation R4, materiella anläggningstillgångar, efterlevs i alla framtida investeringar samt att komponentindelning med hjälp av schabloner genomförs på äldre större investeringar i de fall det finns några som inte fullt ut är avskrivna redan.



## 4.2 Svar på revisionsfrågorna

*Har kommunen en strategisk fastighetsplanering där mål, strategier och riktlinjer fastställts för kommunens fastighetsunderhåll?*

Det finns styrdokument som fastställer fastighetsbolagets uppdrag men vi har inte kunnat finna att kommunen har någon samlad strategisk fastighetsplanering beslutad på politisk nivå. Däremot finns i skrivande stund tre politiska ärenden som innehåller förslag på åtgärder som i förlängningen medför en minskning av lokalerna. Det gäller skolan i Korsträsk samt skolan och kulturhuset i Vidsel. Detta indikerar att det pågår ett strategiskt arbete gällande lokalanvändningen i kommunen.

*Finns dokumenterade rutiner och ett tillförlitligt planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov per fastighet?*

Det finns inget speciellt planeringsverktyg för att beräkna och bedöma underhållsbehovet per fastighet utan ett stort exceldokument används. Detaljnivån är hög i dokumentet men då allt sker manuellt är risken för fel stor vilket försämrar tillförlitligheten. Fastighetsskötarna är enligt företrädare för bolaget ute i fastigheterna och genomför ronder och rapporterar funna brister till arbetsledare. Förvaltare, arbetsledare och VD sitter tillsammans minst en gång per år och går igenom underhållsbehovet för varje fastighet och uppdaterar exceldokumentet. I underhållsplaneringen tas även driftkostnader i beaktande. Arbetet fungerar trots det saknas skriftliga rutiner.

*Uppdateras planeringsverktyget löpande?*

Exceldokumentet som används som planeringsverktyg uppdateras årligen.

*På vilka grunder görs prioriteringar avseende fastighetsunderhållet?*

Investeringsäskanden lämnas till budgetberedningen fördelat på olika investeringskategorier:

- A: Investeringar nödvändiga för arbetsmiljö, tillgänglighet eller andra risker.
- B: Investeringar pga. bristande funktion, uttjänt eller utgången utrustning och likvärdigt, eller investeringar som blir kostsamma om de skjuts på framtiden eller måste åtgärdas akut.
- C: Övriga prioriterade investeringar.
- D: Bruttolista över övriga av fastighetsbolaget lägre prioriterade investeringar.

Kommunfullmäktige beviljar budgetmedel där vissa medel kan vara öronmärkta för vissa projekt därefter tas en prioriteringslista fram i samråd mellan arbetsledning och VD där utgångspunkten är de olika investeringskategorierna A-D ovan.

*Har planerat fastighetsunderhåll genomförts enligt de budgetramar och åtgärdsplaner som fastställts de senaste åren?*

Enligt företrädare för verksamheten har fastighetsunderhåll genomförts enligt budgetramar och planer de senaste åren.

*Omfattar rutinerna för fastighetsunderhåll riskanalyser och konsekvensbeskrivningar?*  
De finns antydning till risk- och konsekvensbeskrivningar i underlagen som lämnas till budgetberedningen men vi rekommenderar att dessa utvecklas. Tydliga och utförliga risk- och konsekvensbeskrivningar påvisar behovet att tillföra medel för fastighetsunderhåll.

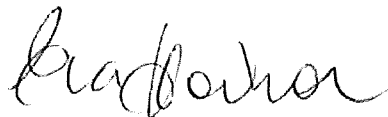
*Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?*  
Ja, investeringsprojekten följs upp kvartalsvis fram till slutredovisnings lämnats. Om projekt inte hunnit avslutas under kalenderåret begärs anslagsöverföring mellan åren. Det finns framtagna blanketter både för uppföljning, slutredovisning och begäran om anslagsöverföring.

*Beskriv hur arbetet med införandet av "komponentavskrivning" går?*  
Enligt RKR-R4 *Materiella anläggningstillgångar* ska avskrivningarna spegla hur tillgångars värde och/eller servicepotential successivt förbrukas. Det innebär att skillnader i förbrukning och nyttjandeperioder av betydande komponenter i en materiell anläggningstillgång måste beaktas. Förväntas skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig, ska tillgången delas upp på dessa. Respektive komponent ska skrivas av separat. Återanskaffning av komponent ska redovisas som anskaffning av ny anläggningstillgång, och eventuellt kvarvarande redovisat värde för den ersatta enheten kostnadsförs.

Älvsbyns kommun har inte brutit ner sina gamla investeringar i komponenter det vill säga de investeringar som genomförts innan rekommendationen om komponentavskrivning infördes. Under senare år har endast mindre investeringsprojekt genomförts och då har avskrivningstiderna satts i dialog med fastighetsbolaget utifrån livslängden på investeringen. Vid kommande större investeringsprojekt, till exempel det planerade badhuset kommer komponentavskrivning att tillämpas. Avskrivningstiderna för det nya badhuset har satts till mellan 0 år (för mark) och 40 år (yttertak och ytterväggar).

Datum som ovan

KPMG AB



Eva Henriksson  
Kommunal revisor, kundansvarig



Camilla Strömbäck  
Kommunal revisor

Delta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.