

# Granskning av kommunens underhåll av fastigheter

Solna Stad

Januari 2021

*Kristian Damlin, Projektledare och certifierad kommunal revisor*

*Sara Ljungberg, Projektmedarbetare*



# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>2</b>
<b>1. Inledning</b>	<b>4</b>
1.1. Bakgrund	4
1.2. Syfte och revisionsfrågor	4
1.3. Revisionskriterier	4
1.4. Avgränsning	4
1.5. Metod	4
<b>2. Iakttagelser och bedömningar</b>	<b>5</b>
2.1. Organisation och ansvarsfördelning	5
2.2. Revisionsfråga 1: Säkerställer ansvarig nämnd att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?	5
2.2.1. Iakttagelser	5
2.2.2. Bedömning	7
2.3. Revisionsfråga 2: Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	8
2.3.1. Iakttagelser	8
2.3.2. Bedömning	9
2.4. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamheternas egna bedömningar av det egentliga behovet?	9
2.4.1. Iakttagelser	9
2.4.2. Bedömning	13
2.5. Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	13
2.5.1. Iakttagelser	13
2.5.2. Bedömning	13
2.6. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?	13
2.6.1. Iakttagelser	13
2.6.2. Bedömning	14
<b>3. Revisionell bedömning</b>	<b>15</b>
<b>4. Bilagor</b>	<b>17</b>

# Sammanfattning

PwC har på uppdrag av Solna Stads revisorer genomfört en granskning avseende kommunens underhåll av fastigheter. Syftet med granskningen är att bedöma om Tekniska nämnden har säkerställt en ändamålsenlig styrning och uppföljning avseende underhåll av kommunens fastigheter.

Efter genomförd granskning gör vi den sammanfattade bedömningen att tekniska nämnden **inte helt** säkerställt en ändamålsenlig styrning och uppföljning avseende underhåll av kommunens fastigheter.

Tekniska nämnden har i verksamhetsplan år 2020 beslutat om särskilda aktiviteter med bäring mot fastighetsunderhållet utifrån målet om att *Solna ska ha ändamålsenliga, tillgängliga och effektiva lokaler, som erbjuder en god miljö att vistas i*. Det finns en beslutad lokalförsörjningsstrategi samt en hyressättningsstrategi i vilken riktvärden anges för det planerade underhållet. Det finns forum för hantering av strategiska samt operativa fastighetsfrågor i kommunen. Samordning med övriga förvaltningar beskrivs fungera väl och det finns en gränsdragningslista vilken tydliggör ansvar och roller mellan hyresgäst och hyresvärd.

En inventering av fastighetsbeståndet gjordes år 2013 vilken sedan granskades av extern part år 2016 i syfte att bedöma omfattning och inriktning avseende kommunens fastighetsunderhåll. Den externa granskningen visade på att fastighetsunderhållet hanterades på ett ändamålsenligt sätt samt att åtgärder och underhållsplaner tog sin utgångspunkt i genomförd inventering.

Tekniska nämnden har en underhållsplan för perioden 2021–2025, vilken beskrivs uppdateras löpande utifrån fastställda rutiner och riktlinjer i form av inventeringar som gjorts, årliga statusbesiktningar samt input från verksamhet, hyresgäster, entreprenörer mm. Informationen samlas i fastighetssystemet VITEC som i sin tur används vid såväl planering som genomförande. I Solna Stad genomförs årliga besiktningar motsvarande en tredjedel av fastighetsbeståndet för framtagande av underlag för femårig underhållsplan enligt fastställd *Rutin för planerat underhåll*. Det innebär att över en treårsperiod ska alla fastigheter genomgått en underhållsbesiktning.

I intervjuerna i samband med vår granskning lyfts fram att förvaltningen bedömer att de ekonomiska förutsättningar svarar väl mot det faktiska underhållsbehov som föreligger. De senaste två åren har det gjorts politiska prioriteringar avseende fastighetsunderhållet. Vår jämförelse av stadens underhållskostnader, både det planerade och felavhjälpande underhållet, indikerar att staden satsar mer resurser på underhåll än aktuella riktvärden för branschen. Det framgår vidare att särskilt fokus riktats mot förskolor, skolor och äldreboenden. Vi noterar dock att det inte sker någon särredovisning av underhållskostnaderna, utan att dessa även innehåller kostnader för verksamhetsanpassning, vilket försvårar vid denna typ av jämförelser. Det är således svårt att med säkerhet uttala sig om stadens underhållsnivåer.

Granskningen visar att tekniska nämnden följer upp verksamheten i samband med tertiäl 1, 2 och årsredovisning, vilket inkluderar uppföljning av mål och aktiviteter. Vi saknar dock en återrapportering av budget och ekonomiskt utfall avseende planerat respektive felavhjälpande underhåll. Vi bedömer även att tekniska nämnden i högre utsträckning skulle kunna arbeta mer med jämförelser och analyser avseende fastighetsunderhållet, relaterat till andra kommuner samt aktuella branchnyckeltal.

## Rekommendationer

Vi lämnar mot bakgrund av genomförd granskning följande rekommendationer:

- Lokalförsörjningsstrategin bör ses över utifrån att den ej är uppdaterad sedan år 2018. Vi bedömer bl.a. att angivna riktvärden för det planerade underhållet (60-110 kr/kvm) är lägre än det faktiska underhållet.
- Underhållsplanerna bör i delar kompletteras med kostnadsberäkningar för aktuell 5-årsperiod samt enskilda år i syfte att tydliggöra de ekonomiska konsekvenserna ner på enskild objektsnivå (fastighet).
- I syfte att säkerställa satsningar samt möjliggöra uppföljning bör budget avseende underhåll beslutas exkluderat för verksamhetsanpassningar.
- Uppföljningen av underhållskostnaderna bör särskiljas, avseende såväl planerat som felavhjälpande underhåll, samt återrapporteras till tekniska nämnden.

# 1. Inledning

## 1.1. 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 2018 fortsätter fastighetsinvesteringarna totalt att öka drastiskt även 2018. Ökningar har skett inom 15 regioner medan en liten minskning skett inom fem jämfört med föregående år. Kostnaden för tillsyn, skötsel och felavhjälpande underhåll per kvadratmeter bruksarea har ökat relativt mycket i kommunerna 2018 jämfört med året innan.

Solna stad liksom andra kommuner står, i ljuset av ovanstående, inför större reinvesteringar och större underhållsinsatser i infrastruktur och fastigheter, varför en granskning av styrning och kontroll av underhållet bedöms vara motiverad.

## 1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om Tekniska nämnden har säkerställt en ändamålsenlig styrning och uppföljning avseende underhåll av kommunens fastigheter. Revisionsfrågor:

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

## 1.3. Revisionskriterier

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

## 1.4. Avgränsning

Det görs ingen granskning av redovisningen av underhåll och regler för komponentredovisning.

## 1.5. Metod

Granskningen har genomförts genom studier av styrdokument, underhållsplaner, verksamhetsberättelse. Utöver detta har en sammanställning av underhållskostnader enligt planerade och budgeterade kostnader samt verkligt nerlagda kostnader för underhåll genomförts. Sammanställningen jämförs med statistik och branchnyckeltal för fastigheter. Inom ramen för granskningen har intervju genomförts med förvaltningschef för tekniska förvaltningen, fastighetschef, ekonom, avtalsansvarig förvaltare samt förvaltningschef barn-och utbildningsförvaltningen.

## 2. Iakttagelser och bedömningar

### 2.1. Organisation och ansvarsfördelning

I Solna Stad ligger ansvaret för fastigheter under tekniska nämnden. Nämnden ansvarar för drift och underhåll av stadens fastigheter. Sedan den 1 oktober 2020 består Tekniska nämndens organisation av ledningsstab, fastighetsavdelning, VA-avfallsavdelning, samt stadsmiljöavdelning. Fastighetsavdelningens uppdrag är att förvalta stadens fastighetsbestånd vilket till stor del utgörs av verksamhetslokaler där stadens förvaltningar är hyresgäster.

Tekniska förvaltningen är en beställarorganisation. Det innebär att förvaltningen har ramavtal, driftentreprenadsavtal och övriga avtal avseende fastighetsförvaltning. Tillsyn och skötsel av fastighetsbeståndet är utlagt på entreprenad och allt planerat underhåll genomförs av ramavtalsleverantörer. Således ställer detta krav på en god uppföljning och avtalsstyrning.

I Solna Stad uppgår stadens fastigheter, både egenägda och externt inhyrda fastigheter, till ca 264 703 m<sup>2</sup> (164 objekt).

### 2.2. Revisionsfråga 1: Säkerställer ansvarig nämnd att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?

#### 2.2.1. Iakttagelser

Kommunfullmäktige i Solna Stad har beslutat om fyra övergripande mål för staden och fem nämndmål för tekniska nämnden. Ett av dessa fem nämndmål har en särskild koppling till kommunens fastigheter: "Solna ska ha ändamålsenliga, tillgängliga och effektiva lokaler, som erbjuder en god miljö att vistas i". Inom ramen för kommunfullmäktiges mål har tekniska nämnden beslutat om ett antal aktiviteter inom målområdet i nämndens verksamhetsplan och budget 2020.

#### Aktiviteter inom målområdet

Säkerställa en tillförlitlig fastighetsdrift	<i>Uppföljning och hårdare kravställning på entreprenören.</i>
Förbättra kundnöjdheten inom fastighetsbeståndet	<i>Åtgärder genomförs utifrån NKI 2019.</i>
Fortsätta inventera tillgänglighet	<i>Inventera och genomföra åtgärder på delar av fastighetsbeståndet.</i>
Fortsätta arbetet med energibesparande åtgärder	<i>Fortsätta genomföra åtgärder enligt den energikartläggning som gjordes 2018. Nämnden ska utreda vidare samt genomföra energisparande åtgärder på vissa fastigheter.</i>
Genomföra reinvesteringar i stadens fastigheter	<i>Reinvesteringar skall genomföras i stadens fastighetsbestånd. Syftet med reinvesteringarna är att höja fastighetsstatusen på Stadens egna fastigheter. Särskilt fokus ges åt skolor, förskolor och äldreboenden.</i>

Källa: Verksamhetsplan och budget (2020).

Utöver aktiviteterna ovan har kommunstyrelsen, tillsammans med tekniska nämnden, fått i uppdrag år 2020 av kommunfullmäktige att ta fram en mobilanpassad och användarvänlig felanmälan. Av

tekniska nämndens delårsrapport år 2020 framgår att uppdraget avrapporterades till kommunstyrelsen i mars.

I tekniska nämndens delårsrapport år 2020 följs nämndmålen upp som görs utifrån en sammanvägning av genomförda aktiviteter och relevanta mått. Målet om att *Solna ska ha ändamålsenliga, tillgängliga och effektiva lokaler, som erbjuder en god miljö att vistas i* bedöms uppfyllas till stor del. Anledningar till detta är att arbetet med att genomföra reinvesteringar inom stadens fastigheter pågår, ombudsmöten genomförs kontinuerligt med driftentreprenör för att följa upp leveranserna, och servicegraden från förvaltare till behövande verksamheter uppges även ha förbättrats.

Enligt intervju är det behoven för staden som helhet som har bäring på underhållsplaneringen och de strategiska fastighetsfrågorna. Fastighetsavdelningen har underhållsplaner som sträcker sig fem år framåt i tiden. I intervju framgår att underhållsplanen används i samband med budgetarbetet och beskrivs vara ett levande dokument som uppdateras löpande efter behov. Vi har för granskningen tagit del av en underhållsplan mellan åren 2021–2025. Underhållsplanen finns beskrivet i ett exceldokument som innehåller besiktningsanmärkning, AFF-koder samt belopp för aktuella år. I exceldokumentet noteras att för 2021 finns planerade åtgärder till ett belopp om 11 mnkr. Åtgärder som planeras är bland annat byggnad invändigt, fasad, och byggnad utvändigt. Över en femårsperiod uppgår beloppsnivån till 50 mnkr.

Enligt intervju använder fastighetsavdelningen inga särskilda nyckeltal som styrinstrument i underhållsplaneringen (jämförelser mot riktvärden/andra kommuner).

I Solna Stad finns en upprättad lokalförsörjningsstrategi för perioden 2014 – 2018. Strategin fungerar som en vägledning för att staden ska kunna säkerställa ett effektivt lokalutnyttjande. Strategin har enligt uppgift inte reviderats sedan 2018, men strategin har aktualiserats i form av årliga beslut vid fullmäktiges behandling av stadens verksamhetsplan och budget. I lokalförsörjningsstrategin finns även en hyressättningsstrategi som beskriver inriktningen för hyressättningen i kommunen. I hyran ingår kapitalkostnader, driftkostnader samt kostnader för felavhjälpande och planerat underhåll. I det planerade underhållet ingår dels åtgärder för att behålla fastigheternas funktion och värde, dels åtgärder för inre ytskikt och verksamhetsanpassad utrustning. Kostnader för el ingår inte i hyran. Av hyressättningsstrategin framgår att inriktningen är att det totala planerade underhållet ska uppgå till 60 – 110 kr/kvm per år.

### **Samordning med hyresgäster**

I Solna Stad beskrivs i intervjuer att det finns ett stort fokus på fastighetsunderhåll och flera av kommunens förvaltningar är engagerade i frågan. Samarbetet mellan barn- och utbildningsförvaltningen och tekniska förvaltningen beskrivs ha förbättrats sedan några år tillbaka, framförallt vad gäller mötesforum. Vid tiden för granskningen träffas tekniska förvaltningen samt barn- och utbildningsförvaltningen i tre olika forum. Dels finns ett forum på övergripande nivå där strategiska fastighetsfrågor diskuteras. Vid dessa möten deltar stadsdirektör med kommunens samtliga förvaltningschefer. Samtliga förvaltningar är på så vis delaktiga i vad som är på gång i staden. Dessa strategiska fastighetsmöten hålls en till två gånger i kvartalet. De strategiska fastighetsmötena protokollförs inte.

En gång i kvartalet träffas fastighetschef, förvaltningschefen för barn- och utbildning samt enhetschef för lokalfrågorna på barn och utbildningsförvaltningen för att diskutera detaljer inom verksamheten och vad som är på gång. Utöver detta träffas enhetschefen för lokalfrågor och fastighetschefen löpande.

Fastighetsavdelningen har fem förvaltare som är uppdelade på olika verksamhetsområden. Ansvarig förvaltare har även årliga hyresgästmöten där operativa frågor kring fastigheterna diskuteras. Det finns en upprättad gränsdragningslista, daterad 2017-02-27, som tydliggör ansvar och roller mellan hyresvärd och hyresgäst avseende drift och underhåll. Gränsdragningslistan beskrivs från både tekniska förvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen som tydlig.

Vid felanmälan används systemet VITEC. Enligt intervju finns kvalitetsgarantier upprättade där förvaltningen har tre dagar på sig att starta upp en åtgärd vid anmälan. Till detta finns olika beloppsgränser att förhålla sig till. Om åtgärden kostar mindre än 10 tkr åtgärdas detta direkt av ramavtalad entreprenör. Vid dyrare åtgärder kopplas fastighetsförvaltare in som i sin tur har delegation upp till 50 tkr.

I intervju med barn- och utbildningsförvaltningen uppges att det i perioder varit klagomål från verksamheten på grund av att akuta åtgärder ej hanterats tillräckligt snabbt. Ett exempel som framhålls är en trasig grind vid en förskola som inte hanterades tillräckligt snabbt. I samband med dessa situationer har barn- och utbildningsförvaltningen fört diskussioner med tekniska förvaltningen. I övrigt beskrivs det system som används vid felanmälan som välfungerande.

Enligt intervju med utbildningsförvaltningen beskrivs fastighetsstatus avseende förskolor och skolor som generellt sett goda. Vidare framgår att tekniska förvaltningen numera arbetar med ett helhetsperspektiv kring skollokaler. Tidigare upplevde barn- och utbildningsförvaltningen att det fanns ett eftersatt underhåll i lokalerna. Den politiska satsningen och viljeriktningen kring Solna Stads skollokaler och förskolor har enligt barn- och utbildningsförvaltningen förbättrat lokalerna och samarbetet. Tekniska förvaltningen har sedan några år utökat personalstyrkan och förstärkt kompetensen. Enligt tekniska nämndens årsredovisning 2019 framgår en ökad nöjdhet hos hyresgästerna enligt NKI-mätning.

Utöver detta finns en fastighets- och exploateringsberedning, som lyder under kommunstyrelsen, bestående av politiker. Vid dessa kvartalsvisa möten rapporteras övergripande strategiska fastighetsfrågor.

### 2.2.2. *Bedömning*

Vår bedömning är att revisionsfrågan är **delvis uppfylld**.

- Det finns beslutade mål avseende kommunens fastigheter. Nämnden har med koppling till det aktuella målområdet beslutat om aktiviteter med bäring på fastighetsunderhåll.
- Solna Stad har en underhållsplan för perioden 2021–2025. I underhållsplanen finns i delar angivna kostnadsberäkningar kopplat till underhållsåtgärder.
- Det finns forum för strategiska och operativa fastighetsfrågor i kommunen med respektive förvaltning/hyresgäst. Samordning med övriga förvaltningar beskrivs fungera väl.
- Gränsdragningslista finns som tydliggör ansvar och roller mellan hyresgäst och hyresvärd.
- En lokalförsörjningsstrategi finns upprättad som fungerar som en vägledning i ett effektivt lokalutnyttjande. Strategin har dock inte uppdaterats sedan 2018. I denna ingår även en hyressättningsstrategi vilken tydliggör att det planerade underhållet ska uppgå till 60–110 kr/kvm.



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

### 2.3.1. Iakttagelser

År 2013 gjorde Solna stad en inventering av kommunens fastighetsbestånd som fastighetsavdelningen tog fram. Inventeringen omfattar det beräknade underhållsbehovet för tioårsperioden 2014 - 2023. Solna stad anlätade konsultföretaget COWI år 2016 för att genomlysna underhållsbehovet i stadens fastighetsbestånd och den inventering som genomförts. Av rapporten "Genomlysning av stadens fastighetsbestånd med avseende på fastighetsunderhåll på övergripande nivå", daterad 2016-11-30, framgår att stickprov har genomförts i olika fastighetsobjekt för att kunna göra en bedömning av inventeringsrapporten. Bedömningen COWI gör är att inventeringen kan användas som stöd för fastighetsavdelningens underhållsplanering. I inventeringen finns kostnadsuppskattningar beräknade i 2013 års kostnadsläge. Medelvärde (totalkostnad för aktuell period, avseende planerat och felavhjälpare underhåll), enligt inventeringsrapporten, för hela beståndet är:

- 1 419 kr/m<sup>2</sup> för perioden 2014 – 2023
- 142 kr/m<sup>2</sup> per år

COWI bedömer att inventeringens uppskattade kostnader är relevanta, utifrån jämförda nyckeltal med t.ex. Repab. Slutsatsen i rapporten är att Solnas inventering är genomgripande och innehåller nödvändiga åtgärder och att underhållsplanerna kan utgå ifrån inventeringen. COWI bedömer att den årliga underhållsnivån beräknad till 142 kr/m<sup>2</sup>, som anges i stadens inventering, anses vara relevant och ligga i nivå med andra jämförbara kommuner.

Som tidigare nämnts har fastighetsavdelningen underhållsplaner som sträcker sig fram till år 2025. Underhållsplanen beskrivs vara ett levande dokument som uppdateras och information om fastigheternas behov hämtas in på flera olika sätt under året. I Solna Stad genomför entreprenören (primär) årliga besiktningar för framtagande av underlag för femårig underhållsplan på 1/3 av fastigheterna enligt *Rutin för planerat underhåll*. Vilka fastigheter som ska besiktigas bestäms i samråd med beställare. Under en treårsperiod ska alla fastigheter genomgått en underhållsbesiktning. Det finns en identifierad underhållsskuld, men underhållsskulden är inte kostnadsberäknad vid tiden för granskningen.

Inför den årliga budgetprocessen ska entreprenören inkomma med sammanställt underlag till en rullande 5-årig underhållsplan i fastighetssystemet VITEC. Av underhållsplanen ska byggnad, behov, prioritering, föreslagen åtgärd, tid för åtgärd samt kostnadsuppskattning framgå.

Utöver sammanställt underlag från entreprenören inhämtas behov och input på följande sätt:

**Tabell 1: Verksamhetens egna beskrivning över hur underhållsbehov identifieras**

Behov	Vem utför	Frekvens
Samtlig utemiljö	Ramavtalad entreprenör Markskötsel på tomtmark	Årligen
Fastigheter	Ramavtalad entreprenör Fastighetsdrift	Årligen
Tak	Ramavtalad entreprenör Takentreprenader	Årligen
Fönster	Genomförd statusbesiktning	Punktinsats
Inbrottslarm	Ramavtalad entreprenör Iarminventering	Särskilt projekt pågår

<b>Brandlarm</b>	Ramavtalad entreprenör fastighetsdrift	Månads-, kvartals- och årsvis
<b>Hyresgästmöten</b>	Ansvarig förvaltare sammankallande	Årligen
<b>Strategiska möten med berörda förvaltningar</b>	Fastighetschefen sammankallande	Kvartalsvis
<b>Strategiska möten med berörda förvaltningar inklusive SLF</b>	Förvaltningschef TF sammankallande	Kvartalsvis

Bidragen som kommer in summeras in i fastighetssystemet VITEC. Samtliga insatser som planeras såsom rullande myndighetsbesiktningar och planerat samt felavhjälpare underhåll läggs in i systemet där prioritering och planering görs. Den ramavtalade underentreprenören för fastighetsdrift använder också detta system vid planering och genomförande. Enligt intervju beslutar tekniska nämnden om budgetunderlag på totalnivå för underhåll, ca 110 mnkr. Budgeten har varit relativt konstant under ett antal år. Kommunfullmäktige beslutar utifrån budgetunderlaget om ram för Tekniska nämnden. Budgeten ingår även som del i av verksamhetsplanen vilken beslutas av Tekniska nämnden. Fastighetsavdelningen har sedan delegation på att fördela och prioritera resurserna mellan olika underhållsinsatser. I samband med särskilda politiska satsningar kan verksamheten få en utökad budget.

### 2.3.2. Bedömning

Vår bedömning är att revisionsfrågan är **delvis uppfylld**.

- Granskningen visar att en inventering av fastighetsbeståndet gjordes år 2013 och att extern part år 2016 godkänt innehållet.
- Det finns en identifierad underhållsskuld, men underhållsskulden är inte kostnadsberäknad vid tiden för granskningen.
- Behov och underhållsplan uppdateras löpande. Behov baseras på den inventering som gjorts, årliga statusbesiktningar samt input från verksamhet, hyresgäst, entreprenörer mm. Informationen läggs i fastighetssystemet VITEC som i sin tur används vid planering och genomförande.
- Det finns underhållsplaner för de närmsta fem åren (2021–2025). Underhållsplanen behöver dock kompletteras avseende kostnadsberäkningar.
- Tekniska nämndens beslutar som del av verksamhetsplan om totalbudget för underhåll inkluderat verksamhetsanpassningar, utifrån av Kommunfullmäktige beslutad budget.

## 2.4. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamheternas egna bedömningar av det egentliga behovet?

### 2.4.1. Iakttagelser

Fastigheterna i Solna stad är av varierande karaktär, det finns både nya och äldre fastigheter. I intervju med fastighetsavdelningen beskrivs det nuvarande underhållet, och de ekonomiska resurser förvaltningen erhåller, som tillräckliga i förhållande till behovet. Det finns som tidigare nämnt en identifierad underhållsskuld, men underhållsskulden är inte kostnadsberäknad vid tiden för granskningen. Som tidigare nämnt bedömde COWI år 2016 att inventeringens uppskattade kostnader är relevanta, utifrån jämförda nyckeltal med tex Repab. COWI bedömer att den årliga underhållsnivån beräknad till 142 kr/m<sup>2</sup>, som anges i stadens inventering, anses vara relevant och ligga i nivå med andra jämförbara kommuner. Av COWIs rapport framgår att det faktiska underhållsbehovet ligger i snitt på drygt 33 mnkr per år under den aktuella tioårsperioden (2014-2023). Av detta är cirka 20 miljoner kronor per år hänförligt till skolor och förskolor, medan 7 miljoner är hänförligt till underhåll av flera garage.

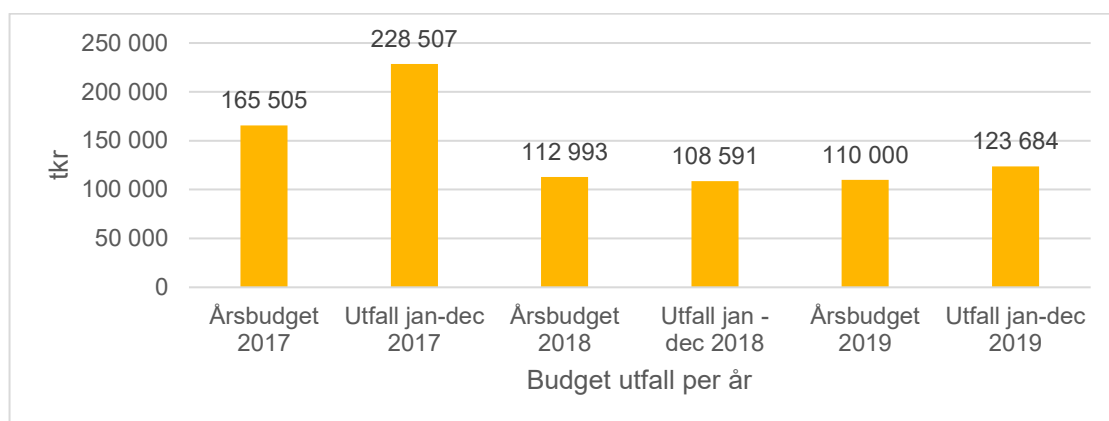
## Solna Stads underhållskostnader i förhållande till Repab:s riktvärden

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 avvikelserna mot nyckeltal bör dock beaktas. Detta kan vara omfattning av lokalytor, gränsdragning ansvarsfördelning, fastighetsbeståndets ålder, kvalitetsval och ambitionsnivå hos fastighetsägare.

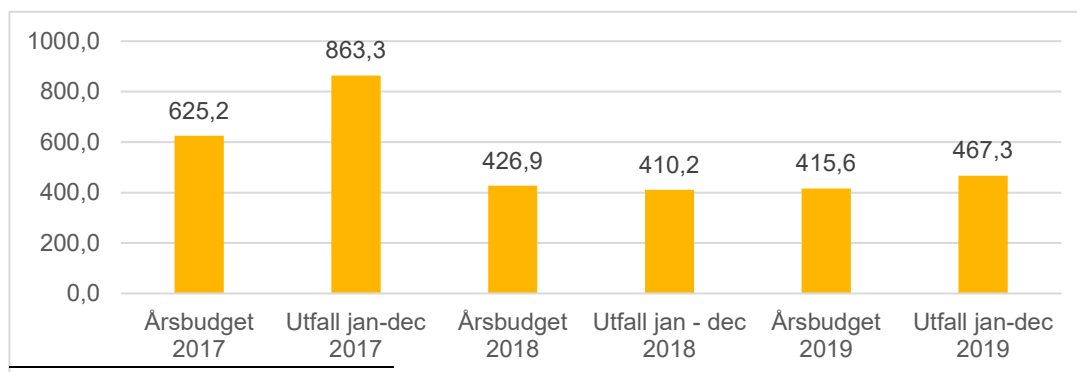
Vi har för granskningen tagit del av Solna Stads underhållskostnader mellan 2017 och 2019. I kostnaderna nedan är kostnader för verksamhetsanpassningar inkluderat. Kostnaderna för verksamhetsanpassningar uppges i intervjuer utgöra ca 20 % av budget och utfall.

**Tabell 2: Budget och utfall 2017–2019**



Utifrån uppgifterna ovan kan underhåll i kronor/kvadratmeter<sup>1</sup> räknas ut. Av tabell nedan framgår att Solna Stads underhållskostnader kr/kvm ligger förhållandevis högt.

**Tabell 3: Kostnader för underhåll kr/kvm**



<sup>1</sup> 264 703 m<sup>2</sup>.

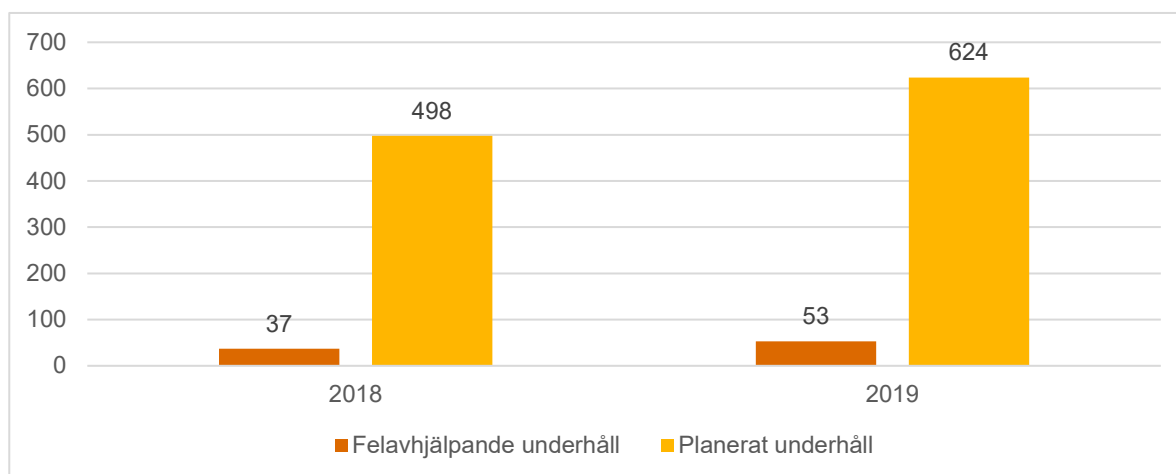
Repab delar in fastigheter i tre olika typfastigheter, vilka har olika underhållsbehov beroende på bland annat fastighetens konstruktion, beskaffenhet och ålder. Typfastighet 1 behöver minst underhåll och typfastighet 3 mest. Utifrån typ av fastighet presenterar Repab en uppskattning av den långsiktiga 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 underhållskostnader, både det felavhjälpande och planerade underhållet för skollokaler, förskolor och lokaler inom äldreomsorg för åren 2018–2019. Kostnaderna som redovisas nedan är exklusive verksamhetsanpassningar. Solna Stad följer inte upp underhållskostnaderna enligt tabellerna nedan vilket innebär att nivåerna nedan är att betrakta som en indikation.

### Skolfastigheter

För typfastigheter 1, 2 och 3 avseende skolor sätter Repab riktvärdet 120, 185, 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. Skolfastigheterna i Solna Stad uppgår enligt uppgift till 98084 m2 BRA. Av tabell 4 framgår Solna Stads underhållskostnader kr/kvm för planerat respektive avhjälpande underhåll för skolfastigheter.

**Tabell 4: Planerat respektive avhjälpande underhåll kr/kvm skolfastigheter**

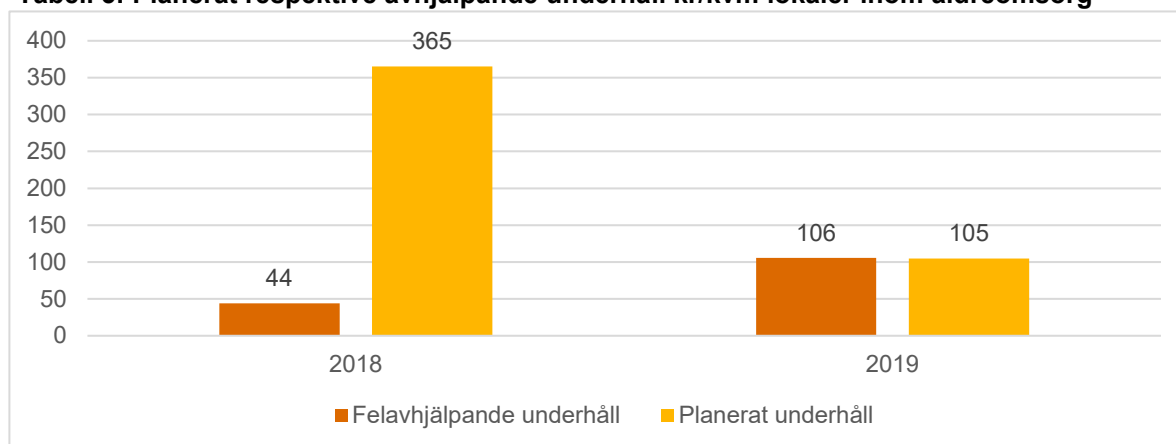


Av tabellen ovan konstateras att Solna Stads kostnader för det planerade underhållet för skollokaler ligger högt i jämförelse med riktvärden medan det avhjälpande underhållet ligger i nivå med riktvärden.

### Lokaler inom äldreomsorg

För typfastigheter 1, 2 och 3 avseende vård- och omsorgslokaler sätter Repab riktvärdet 100, 164, 258 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, 32, 51 kronor per kvm BRA. Lokaler inom äldreomsorgen uppgår till 47461 m2 BRA. Av tabell 5 framgår Solna Stads underhållskostnader kr/kvm för planerat respektive avhjälpande underhåll för lokaler inom äldreomsorg.

**Tabell 5: Planerat respektive avhjälpande underhåll kr/kvm lokaler inom äldreomsorg**

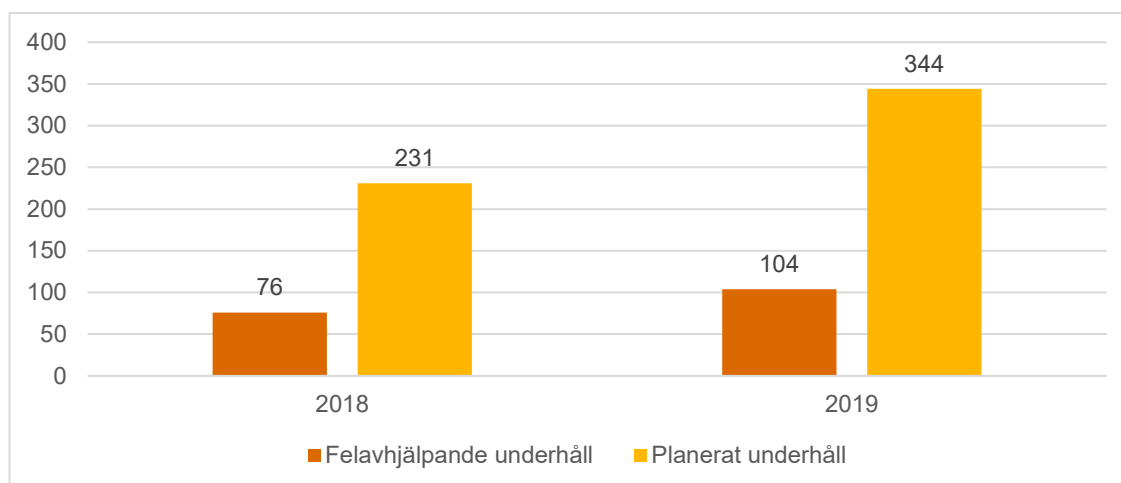


Av tabellen ovan konstateras att Solna Stads kostnader för det planerade underhållet för lokaler inom äldreomsorg har varierat över tid, både det avhjälpande och planerade underhållet. Med anledning av detta är det svårt att dra några generella slutsatser.

### Förskolor

För typfastigheter 1, 2 och 3 avseende förskolor sätter Repab riktvärdet 128, 197, 291 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, 39, 58 kronor per kvm BRA. Förskolor uppgår till 40953 m<sup>2</sup> BRA. Av tabell 6 framgår Solna Stads underhållskostnader kr/kvm för planerat respektive avhjälpande underhåll för förskolor.

**Tabell 6: Planerat respektive avhjälpande underhåll kr/kvm förskolor**



Av tabellen ovan konstateras att Solna Stads kostnader för det planerade och avhjälpande underhållet för förskolor ligger förhållandevis högt i jämförelse med riktvärden.

Sammantaget ligger Solna Stads underhållskostnader för skollokaler, förskolor samt lokaler inom äldreomsorg förhållandevis högt i jämförelse med Repabs:s riktvärden. I intervjuer och vid avstämning av aktuella nyckeltal uppges att staden de senaste åren riktat särskilda resurser gentemot förskolor och skolor. Det framgår även i verksamhetsplan 2020 att ett särskilt fokus ska ges åt stadens skolor, förskolor och äldreboenden.

### 2.4.2. Bedömning

Vår bedömning är att revisionsfrågan är **uppfylld**.

- Granskningen visar att fastighetsavdelningen upplever överlag rimliga ekonomiska förutsättningar för att möta underhållsbehovet.
- Tidigare extern granskningsrapport visar att Solnas inventering är genomgripande och innehåller nödvändiga åtgärder och att underhållsplanerna kan utgå ifrån inventeringen.
- Vår jämförelse av stadens underhållskostnader, både det avhjälpande och planerade underhållet, indikerar att staden satsar mer resurser på underhåll än Repab:s riktvärden. Det återges även i intervjuer samt i verksamhetsplan för år 2020 att ett särskilt fokus ska ges åt stadens skolor, förskolor och äldreboenden. Utifrån att verksamheten inte särredovisar underhållskostnaderna enligt ovanstående tabeller, finns det anledning att vara försiktig med att dra alltför långtgående slutsatser.

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

### 2.5.1. Iakttagelser

För att göra en jämförelse mellan underhållsplan, budget och utfall för de tre senaste åren (2017-2019) krävs att underhållsplanen är kostnadsberäknad. Enligt uppgift har inte underhållsplanen varit kostnadsberäknad tidigare samtidigt som den ekonomiredovisningen inte varit tillräckligt detaljerad ner på objektsnivå. I intervjuer framhålls att det finns ambitioner om att förbättra denna del för att få en större tydlighet mellan underhållsplan, budget och ekonomiskt utfall. Detta i syfte att skapa tydligare transparens samt utökade möjligheter för uppföljning och analys.

I tidigare hänvisad rapport från COWI bedöms att den årliga underhållsnivån beräknad till 142 kr/m<sup>2</sup>, som anges i stadens inventering, anses vara relevant och ligga i nivå med andra jämförbara kommuner.

### 2.5.2. Bedömning

Vi har ej möjlighet att besvara denna revisionsfråga då nödvändiga uppgifter ej framgår i underhållsplan, budget och redovisning. Vår bedömning är dock att underhållet har prioriterats i kommunen under de senaste åren, se vidare under punkt 2.4.

## 2.6. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

### 2.6.1. Iakttagelser

Tekniska nämnden följer upp verksamhet och ekonomi per 30 april och 31 augusti samt per 31 december vilket inkluderar uppföljning av mål samt beslutade aktiviteter. Utöver detta tar tekniska nämnden del av information från förvaltningen en gång i månaden. Tekniska nämnden tar del av en lista över planerade åtgärder i samband med budgetarbetet. Vid årets slut följer nämnden upp vilka projekt som genomförts under året.

Arbetet med underhållskostnader följs upp kontinuerligt internt. Enligt intervju följer inte nämnden eller förvaltningen upp underhållskostnader (planerat respektive avhjälpande) i jämförelse med riktvärden eller liknande kommuner. Förvaltningen använder inga specifika nyckeltal i samband med återrapporteringen.

I tekniska nämndens delårsrapport år 2020 noteras ingen särskild redovisning kopplat till underhållskostnader, varken avhjälpande eller planerat underhåll.

### 2.6.2. *Bedömning*

Vår bedömning är att revisionsfrågan är ***ej uppfylld***.

- Granskningen visar att tekniska nämnden följer upp verksamheten i samband med tertial 1, 2 och årsredovisning.
- I nämndens delårsrapport 2020 noteras ingen särskild ekonomisk redovisning av planerat respektive avhjälpande underhåll. Nämnden tar del av en redovisning över vilka projekt som planeras under året.
- Fastighetsavdelningen gör inga analyser och jämförelser med övriga kommuner och förvaltningen använder inga specifika nyckeltal kopplat till åiterrapporteringen.

### 3. Revisionell bedömning

Vår bedömning är att tekniska nämnden **inte helt** säkerställt en ändamålsenlig styrning och uppföljning avseende underhåll av kommunens fastigheter.

Tekniska nämnden har i verksamhetsplan år 2020 beslutat om särskilda aktiviteter med bäring mot fastighetsunderhållet utifrån målet om att *Solna ska ha ändamålsenliga, tillgängliga och effektiva lokaler, som erbjuder en god miljö att vistas i*. Det finns en beslutad lokalförsörjningsstrategi samt en hyressättningsstrategi i vilken riktvärden anges för det planerade underhållet. Det finns forum för hantering av såväl strategiska som operativa fastighetsfrågor i kommunen. Samordning med övriga förvaltningar beskrivs fungera väl och det finns en gränsdragningslista vilken tydliggör ansvar och roller mellan hyresgäst och hyresvärd.

En inventering av fastighetsbeståndet gjordes år 2013 vilken sedan granskades av extern part år 2016 i syfte att bedöma omfattning och inriktning avseende kommunens fastighetsunderhåll. Den externa granskningen visar på att fastighetsunderhållet sköts på ett ändamålsenligt sätt samt att åtgärder och underhållsplaner tar sin utgångspunkt i genomförd inventering.

Tekniska nämnden har en underhållsplan för perioden 2021–2025, vilken beskrivs uppdateras löpande utifrån fastställda rutiner och riktlinjer i form av inventeringar som gjorts, årliga statusbesiktningar samt input från verksamhet, hyresgäster, entreprenörer mm. Informationen samlas i fastighetssystemet VITEC som i sin tur används vid såväl planering som genomförande. I Solna Stad genomförs årliga besiktningar motsvarande en tredjedel av fastighetsbeståndet för framtagande av underlag för femårig underhållsplan enligt fastställd *Rutin för planerat underhåll*. Det innebär att över en treårsperiod ska alla fastigheter genomgått en underhållsbesiktning.

I intervjuerna i samband med vår granskning lyfts fram att förvaltningen bedömer att de ekonomiska förutsättningar svarar väl mot det faktiska underhållsbehov som föreligger. De senaste två åren har det gjorts politiska prioriteringar avseende fastighetsunderhållet. Vår jämförelse av stadens underhållskostnader, både det planerade och felavhjälpande underhållet, indikerar att staden satsar mer resurser på underhåll än aktuella riktvärden för branschen. Det framgår vidare att särskilt fokus riktats mot förskolor, skolor och äldreboenden. Vi noterar dock att det inte sker någon särredovisning av underhållskostnaderna, utan att dessa även innehåller kostnader för verksamhetsanpassning, vilket försvårar vid denna typ av jämförelser.

Granskningen visar att tekniska nämnden följer upp verksamheten i samband med tertial 1, 2 och årsredovisning, vilket även inkluderar uppföljning av mål och aktiviteter. Vi saknar dock en återrapportering av budget och ekonomiskt utfall avseende planerat respektive felavhjälpande underhåll. Vi bedömer även att tekniska nämnden i högre utsträckning skulle kunna arbeta mer med jämförelser och analyser avseende fastighetsunderhållet, relaterat till andra kommuner samt aktuella branchnyckeltal.

#### Rekommendationer

Vi lämnar mot bakgrund av genomförd granskning följande rekommendationer:

- Lokalförsörjningsstrategin bör ses över utifrån att den ej är uppdaterad sedan år 2018. Vi bedömer bl.a. att angivna riktvärden för det planerade underhållet (60-110 kr/kvm) är lägre än det faktiska underhållet.
- Underhållsplanerna bör i delar kompletteras med kostnadsberäkningar för aktuell 5-årsperiod samt enskilda år i syfte att tydliggöra de ekonomiska konsekvenserna ner på enskild objektsnivå (fastighet).
- I syfte att säkerställa satsningar samt möjliggöra uppföljning bör budget avseende underhåll beslutas exkluderat för verksamhetsanpassningar.



- Uppföljningen av underhållskostnaderna bör särskiljas, avseende såväl planerat som felavhjälpande underhåll, samt återrapporteras till tekniska nämnden.

## 4. Bilagor

### Förskolor avhjälpande underhåll

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	80-talsfastighet eller senare Hög ambitionsnivå för planerat underhåll Effektiv driftövervakning Skadeförebyggande åtgärder, larm och bevakning Lågt lokalutnyttjande mer än 14 kvm bruksarea per plats, förskola öppen dagtid	60–70-talsfastighet Normal ambitionsnivå för planerat underhåll Skadeförebyggande åtgärder, larm Förskola öppen ca 60 timmar/vecka Lokalutnyttjande ca 10-14 kvm bruksarea per plats, förskola öppen ca 60 timmar/vecka	Byggnadsår 1970 eller tidigare Varierande standard på el- och VVS-installationer Låg ambitionsnivå för planerat underhåll Högt lokalutnyttjande mindre än 10 kvm bruksarea per plats, förskola öppen dag- och kvällstid
Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Årskostnad, kr/kvm BRA	21,00	39,00	58,00

### Förskolor planerat underhåll

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	Förskola med markarea cirka 1-2 ggr fastighetens bruksarea 1–3-våningshus eller högre, tegel eller betongelement, aluminiumklädda fönster Låg installationstäthet Hög standard på invändiga ytskikt	Markarea ca 3-4 ggr förskolans bruksarea 1–2-våningshus med normal byggnadsform, tegelfasad i kombination med träpanel alternativt putsad fasad, täckmålade fönster Normal installations-täthet, FT-ventilation	Stor andel markarea, ca 6-8 ggr förskolans bruksarea Hög standard beträffande material och utvändig utrustning 1-2-våningshus, fasad med stor andel träpanel, laserade fönster Enkel standard på invändiga ytskikt Hög installationstäthet, FTX-ventilation med värmeåtervinning
Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Årskostnad, kr/kvm BRA	128,00	197,00	291,00

## Avhjälpande underhåll skolfastigheter

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	80-talsfastighet eller senare Grundskola F-3 eller gymnasieskola Hög ambitionsnivå för planerat underhåll Effektiv driftövervakning Skadeförebyggande åtgärder, larm och bevakning	60–70-talsfastighet Grundskola F-6 Normal ambitionsnivå för planerat underhåll Viss skadegörelse förekommer Skadeförebyggande åtgärder, larm	50-talsfastighet eller äldre Grundskola F-9 eller 6-9 Blandad standard på el- och VVS-installationer Låg ambitionsnivå för planerat underhåll Omfattande skadegörelse
Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Årskostnad, kr/kvm BRA	16,00	30,00	55,00

## Planerat underhåll skolfastigheter

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	Grundskola F-3 eller gymnasieskola Markarea ca 1ggr fastighetens bruksarea 3-våningshus eller högre, tegel eller betongelement, aluminiumklädda fönster Låg installationstäthet Hög standard på invändiga ytskikt Skolmatsal med mottagningskök	Grundskola F-6 Markarea ca 2-3 ggr fastighetens bruksarea 1-2 våningshus med normal byggnadsform, tegelfasad i kombination med träpanel alternativt putsad fasad, täckmålade fönster Normal installationstäthet Hissar Skolmatsal med tillagningskök	Grundskola typ F-9 eller 6-9 Fastighet med stor andel markarea, ca än 4 ggr fastighetens bruksarea, stor andel markutrustning 1-våningshus, fasad med stor andel träpanel, laserade fönster Enkel standard på invändiga ytskikt Hög installationstäthet Hissar Fullt utrustat centralkök
Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Årskostnad, kr/kvm BRA	120,00	185,00	274,00

## Avhjälpande underhåll vård- och omsorgslokaler

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	Vårdfastighet byggd eller ombyggd 1990-tal eller senare Normala krav på driftsäkerhet Fjärrvärme Hög ambitionsnivå på planering av underhåll	Vårdfastighet byggd eller ombyggd 1970–80-tal Blandad verksamhet med krav på separata försörjningssystem Varierande standard på installationer Normala krav på driftsäkerhet Fjärrvärme Normal ambitionsnivå på planering av underhåll	Vårdfastighet med flera byggnader med varierande ålder Varierande standard på installationer, många separata försörjningssystem Höga krav på driftsäkerhet Egen värmeproduktion/panncentral Låg ambitionsnivå på planering av underhåll
Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Årskostnad, kr/kvm BRA	20,00	32,00	51,00

## Planerat underhåll vård- och omsorgslokaler

Egenskaper	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	5–6-våningshus eller högre, koncentrerad byggnadsform Fasader av tegel eller betongelement Andel markarea, ca 1 ggr bruksarean I huvudsak hårdgjorda ytor Hög standard beträffande invändiga ytskikt Fjärrvärme Låg andel hissar Ingen komfortkyla	3–4-våningshus med normal byggnadsform Fasader av tegel eller betongelement Andel markarea, ca 2 ggr bruksarean Blandning av hårdgjorda ytor, gräsytor och planteringsytor Blandad standard beträffande invändiga ytskikt Fjärrvärme Hissar Komfortkyla	1–2-våningshus Putsade fasader eller tegel i kombination med träpanel Andel markarea, ca 3 ggr bruksarean I huvudsak hårdgjorda ytor, blandade material med plattor, marktegel och liknande Blandad standard beträffande invändiga ytskikt Hissar Komfortkyla Försörjningssystem för sjukhusgaser
Riktvärden	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
Årskostnad, kr/kvm BRA	100,00	164,00	258,00

2021-01-18

---

*Anders Hägg*  
*Uppdragsledare*

---

*Kristian Damlin*  
*Projektledare*

---

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