

# Granskning av planering och genomförande av fastighetsunderhåll

**Västerås stad**

September 2024

*Projektledare: Said Ashrafi*





*Projektmedarbetare: Casper Wessén*

*Kontaktrevisor: Henric Östman*

# Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Västerås stad genomfört en granskning. Granskningens syfte är att bedöma om fastighetsnämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av stadens fastigheter och att detta sker med tillräcklig intern kontroll. Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att fastighetsnämnden **inte helt** säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av stadens fastigheter. Detta sker **inte helt** med tillräcklig intern kontroll.

Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten eller det avslutande avsnittet "Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor".

Revisionsfrågor	Bedömning	
Finns ett ändamålsenligt system utformat för bedömning och planering av underhållsbehovet, samt att detta sker med tillräcklig framförhållning och långsiktighet?	Delvis	
Genomförs insatser i enlighet med underhållsplaneringen?	Delvis	
Finns tillräckliga ekonomiska resurser för genomförande av underhåll i enlighet med bedömt underhållsbehov?	Nej	
Finns det en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader och fattar nämnden vid behov beslut om åtgärder?	Delvis	

## Rekommendationer

Mot bakgrund av de iakttagelser som framkommit i granskningen lämnar vi följande rekommendationer till fastighetsnämnden:

- Säkerställ att Facilitate innehåller uppdaterad och korrekt information för att minska risken för inkonsistens och fragmentering av data, vilket i sin tur leder till mer effektiva och exakta underhållsplaner.
- Definiera och implementera tydliga målvärden för nyckeltal som planerat underhåll (exkl. reinvestering) och planerat underhåll (reinvestering). Detta gör det möjligt att mäta och styra mot långsiktiga mål samt att bedöma om utfallet är tillfredsställande eller om ytterligare åtgärder behövs. Tydliga målvärden hjälper till att skapa transparens och ansvarighet i underhållsarbetet.
- Utarbeta en strategi för att hantera den befintliga underhållsskulden och förhindra att den ökar ytterligare.

- Implementera en tydlig och strukturerad process för uppföljning av underhållskostnader inom nämnden. Detta kan inkludera regelbundna avstämningsmöten och rapportering specifikt fokuserad på underhållsskulden och åtgärder.

# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>1</b>
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
<b>Bakgrund</b>	<b>4</b>
<b>Syfte och revisionsfrågor</b>	<b>4</b>
<b>Revisionskriterier</b>	<b>4</b>
<b>Avgränsning</b>	<b>5</b>
<b>Metod</b>	<b>5</b>
<b>Granskningsresultat</b>	<b>6</b>
<b>System för bedömning och planering</b>	<b>6</b>
<b>lakttagelser</b>	<b>7</b>
<b>Bedömning</b>	<b>9</b>
<b>Underhållsinsatser</b>	<b>10</b>
<b>lakttagelser</b>	<b>10</b>
<b>Bedömning</b>	<b>12</b>
<b>Ekonomiska resurser</b>	<b>13</b>
<b>lakttagelser</b>	<b>13</b>
<b>Bedömning</b>	<b>17</b>
<b>Uppföljning och beslut</b>	<b>18</b>
<b>lakttagelser</b>	<b>18</b>
<b>Bedömning</b>	<b>19</b>
<b>Samlad bedömning</b>	<b>20</b>

# Inledning

## Bakgrund

Västerås stads investeringar i verksamhetslokaler är omfattande och uppgår till betydande värden i stadens balansräkning. Investeringarnas värde bevaras genom ett effektivt och långsiktigt underhåll, vilket också är en viktig faktor för att upprätthålla en god ekonomisk hushållning.

Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investering- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket kan leda till försämrad arbets- och brukarmiljö.

Av fastighetsnämndens verksamhetsplan för år 2024 framgår att nämnden förvaltar ca 600 000 kvm egenägda fastigheter (därutöver ca 400 000 kvm inhyrda lokaler). Vidare framgår att Västerås stad har en underhållsskuld rörande dess egenägda fastigheter, vilket kan påverka hyresgästen negativt och bland annat leder till ökade kostnader för felavhjälpande akuta insatser.

Utifrån genomförd riskanalys för år 2024 har stadens revisorer funnit skäl att granska fastighetsnämndens planering och genomförande av fastighetsunderhåll.

## Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om fastighetsnämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av stadens fastigheter och att detta sker med tillräcklig intern kontroll.

Revisionsfrågor:

- Finns ett ändamålsenligt system utformat för bedömning och planering av underhållsbehovet, samt att detta sker med tillräcklig framförhållning och långsiktighet?
- Genomförs insatser i enlighet med underhållsplaneringen?
- Finns tillräckliga ekonomiska resurser för genomförande av underhåll i enlighet med bedömt underhållsbehov?
- Finns det en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader och fattar nämnden vid behov beslut om åtgärder?

## Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar.

- Kommunallagen 6 kap 6 §
- God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (11 kap, §1)
- Fullmäktiges styrande dokument; tillämpbara interna regelverk och policys

### **Avgränsning**

Granskningen har avgränsats till system, planering och genomförande av fastighetsunderhåll. Granskningen har inte omfattat hur redovisningsregler, ex komponentredovisning, tillämpas. Granskningen har avgränsats till av staden ägda fastigheter (ej stadens bolag, ej inhyrda lokaler). I övrigt har granskningen avgränsats till att besvara ovanstående revisionsfrågor.

### **Metod**

Granskningen har genomförts genom intervjuer och studier av styrdokument, protokoll samt i övrigt relevanta dokument för fastighetsunderhållets planering och uppföljning.

En sammanställning av underhållskostnader enligt planerade och budgeterade kostnader samt verkligt nerlagda kostnader för underhåll har gjorts inom ramen för granskningen.

Intervjuer genomförs med ledande tjänstepersoner och andra nyckelpersoner inom teknik- och fastighetsförvaltningen.

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

# Granskningsresultat

## System för bedömning och planering

*Revisionsfråga 1: Finns ett ändamålsenligt system utformat för bedömning och planering av underhållsbehovet, samt att detta sker med tillräcklig framförhållning och långsiktighet?*

### Organisation

Både av *Verksamhetsplan 2024*<sup>1</sup> och av *Reglemente för fastighetsnämnden*<sup>2</sup> framgår att fastighetsnämnden ansvarar för fastighetsförvaltning, vilket bland annat innebär:

- Drift och underhåll av byggnader och yttre anläggningar
- Uthyrning av bostäder och lokaler
- Uppförande och rivning av byggnader

Fastighetsnämnden är tillsammans med tekniska nämnden uppdragsgivare åt teknik- och fastighetsförvaltningen. Genom hela samhällsbyggnadsprocessen har teknik- och fastighetsförvaltningen en central roll avseende utveckling, planering, byggande och förvaltning.

Av verksamhetsplanen framgår att fastighetsenheten ansvarar för förvaltningen av stadens lokaler och särskilda boenden. Den löpande driften köps av extern part. Vidare av verksamhetsplanen framgår att verksamheten ansvarar för att stadens fastighetskapital förräntas till lägsta kostnad, vilket bland annat ska ske genom en effektiv lokalanvändning och genom att avyttra fastigheter som inte uppfyller förvaltningarnas behov. Verksamheten är en ren beställarorganisation och upphandlar all operativ verksamhet, till exempel ny- och ombyggnad samt tillsyn och skötsel av fastighetsbeståndet.

Förvaltningen ansvarar för att styra stadens samlade lokalutnyttjande och tillgodose lokalbehovet inom staden. Utgångspunkten är att stadens verksamheter ska ha ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler och att de lokaler som staden äger är uthyrda och används. Några av de huvudsakliga uppgifterna är arbetet med långsiktig planering för att möta framtidens lokalbehov, samt arbetet med att stödja de verksamheter som behöver se över sina lokaler.

Vid intervju förklaras att en organisationsförändring genomfördes under år 2022 och en lokalförsörjningsavdelning har kommit igång. Denna avdelning arbetar strategiskt med samhällsfastigheter, och ska fortsätta arbeta för ökat samnyttjande av stadens lokaler och effektivare användning av befintliga lokaler.

---

<sup>1</sup> Dokumentet är daterat 2024-06-10. Information om eventuell beslutsinstans saknas.

<sup>2</sup> Antaget av kommunfullmäktige 2022-12-01.

## *lakttagelser*

Vid intervju förklaras att Faciliate är det fastighetssystem som vid tidpunkten för granskningen används för bedömning och planering av underhållsbehov i Västerås stad. Faciliate uppges ha funnits i staden i ca 20 år, dock har underhållsplaneringen enbart skett i systemet sedan år 2019 då underhållsmodul och byggdelsdatabas implementerades. Innan underhållsmodul och byggdelsdatabas implementerades i Faciliate skedde stadens underhållsplanering i systemet Januz.

Samtliga av stadens fastigheter uppges finnas inlagda i Faciliate. Den information som finns avseende respektive fastighetsobjekt innefattar enligt intervju bland annat felanmälningar, tillsyn och skötsel, byggdelar, ritningar, nycklar, underhållsbehov och energiförbrukning.

Det finns ingen person/befattning som har ett övergripande ansvar att säkerställa att Faciliate innehåller aktuell information. Istället ansvarar varje enskild förvaltare för att säkerställa att den information som finns avseende sina objekt är aktuell.

Av dokumentet *Arbete med planerat underhåll*<sup>3</sup> framgår att en extern firma anlätades år 2012 för att besiktiga och kontrollera fastigheterna i stadens lokalbestånd. Resultatet av besiktningarna blev införandet av ett nytt system för underhållsplanering. Under åren 2019–2020 utfördes ytterligare statusbesiktningar på utvalda fastigheter inom beståndet, denna gång av företaget Kadesjös. Resultat och analyser av genomförda statusbesiktningar, i kombination med förvaltningens egna prioriteringar samt information från det tidigare underhållssystemet Januz, var det som lades in i Faciliate och utgör således den information som nuvarande underhållsplanering grundar sig på. Förvaltningens egna prioriteringar kommer dels från egna observationer, dels från entreprenören som utför tillsyn och skötsel. I avtal med entreprenören finns enligt intervju en skrivning kring återrapportering av teknisk status, exempelvis om entreprenören identifierar behov av att byta ut installationer, då ska detta återrapporteras. Sådan återrapportering sker enligt uppgift en gång i månaden.

Inlagda underhållsbehov i Faciliate uppges utgöra stadens underhållsplan. Enligt uppgift sträcker sig underhållsbehoven 50 år framåt i tiden, och prioritering sker utifrån en skala mellan 1 och 3. Vilken siffra respektive identifierat underhållsbehov tilldelas baseras på i systemet inlagda värden avseende tillstånds- respektive konsekvensgrad. Värdena avseende tillstånds- respektive konsekvensgrad slås samman och ett riskvärde räknas fram. Utifrån riskvärdet sker en prioritering av identifierade underhållsbehov. Siffran 1 innebär högsta prioritet, och denna ges i huvudsak till de underhållsåtgärder som planeras att genomföras under kommande verksamhetsår. Övriga åtgärder följer med framåt i tiden.

Vi har tagit del av underhållsbehov/underhållsplaner från Faciliate för åren 2021, 2022, 2023 respektive 2024. Av dessa kan konstateras att den information som framgår avseende respektive underhållsåtgärd är kategori, organisationsenhet, förvaltningsobjekt, objektbenämning, prioritet, åtgärdsdatum, egen beskrivning,

---

<sup>3</sup> Dokumentet är odaterat och information om eventuell beslutsinstans saknas.

byggdelsbenämning, åtgärdsbenämning, benämning budgettyp (planerat underhåll/underhållsinvestering), kostnad och prognos. För år 2024 kan konstateras att samtliga åtgärder har högsta prioritet (siffra 1).

I samband med granskningen kan konstateras att Västerås stad har en upparbetad underhållsskuld. Underhållsskulden uppges ha uppstått på grund av att det inte funnits budgetutrymme att vidta underhållsåtgärder i den takt som behövts för att bevara skicket på stadens fastighetsbestånd som till stor del är byggt under 1960-1970 talet. Vid intervju har framgått att underhållsskulden år 2023 uppgick till närmare 500 mnkr. Under år 2024 har det inte tagits fram någon reviderad siffra, skulden uppges dock ha ökat ytterligare.

I dokumentet *Verksamhetsplan 2024* kan konstateras att det finns två nyckeltal med bäring på granskningsområdet, dessa avser:

- Planerat underhåll (exkl. reinvestering), kr/m<sup>2</sup>
- Planerat underhåll (reinvestering), kr/m<sup>2</sup>

Målvärden för respektive nyckeltal saknas. Vi kan konstatera att utfallet år 2023 uppgick till 117 kr/m<sup>2</sup> avseende planerat underhåll (exkl. reinvestering) och 42 kr/m<sup>2</sup> avseende planerat underhåll (reinvestering). Någon ytterligare information framgår inte.

Av fastighetsnämndens internkontrollplan för år 2024, vilken återfinns i verksamhetsplanen, kan konstateras att fyra huvudsakliga riskområden har identifierats avseende nämndens egna åtagande varav ett är bristande underhåll. Kopplat till identifierat riskområde finns två kontroller, dessa är:

1. Är prioriterade åtgärder utförda?
2. Uppföljning underhållsplan och utfall

Uppföljningsfrekvensen avseende respektive kontroll är dels löpande, dels i samband med delårsbokslut. Uppföljning av kontroll 1 ska ske genom stickprov, samt avstämning med förvaltare. Uppföljning av kontroll 2 ska ske genom uppföljning i Faciliate.

Vi har tagit del av den uppföljning som skett avseende bristande underhåll och kan av denna konstatera att uppföljning av underhållskostnader skett vid tre tillfällen under år 2024. I samband med tertial 2 (2024-08-31) har en mer utförlig uppföljning skett vilken bland annat redogör för utfall avseende planerat underhåll i Raindance respektive Faciliate, prognostiserade underhållskostnader för helåret samt kostnader för planerat men ej beställt underhåll enligt Faciliate.

Vi har också tagit del av fastighetsnämndens nyckeltal vilka återfinns i dokumentet *FN\_Nyckeltal 2023\_samt historik*<sup>4</sup>. Nyckeltal framgår bland annat inom följande kategorier:

- Kostnader fastighetsförvaltning egna lokaler

---

<sup>4</sup> Dokumentet är odaterat och information om eventuell beslutsinstans saknas.

- Ord. planerat underhåll, kr/kvm
- Reparationer, kr/kvm
- Tillsyn och skötsel, kr/kvm
- Förvaltd area
  - Egna lokaler, kvm
  - Inhyrda lokaler inkl brf, kvm

Utfallet avseende nyckeltalen finns dels på total nivå, dels för skollokaler, verksamhetslokaler och särskilt boende separat. Likt för nyckeltalen i verksamhetsplanen saknas saknas målvärden för respektive nyckeltal även här.

Vi redogör närmare för utfallet avseende nyckeltalen under revisionsfråga 3.

### *Bedömning*

*Finns ett ändamålsenligt system utformat för bedömning och planering av underhållsbehovet, samt att detta sker med tillräcklig framförhållning och långsiktighet?*

Delvis.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Det finns system för bedömning och planering av behovet, och behoven sträcker sig långt framåt i tiden.
- Eftersom ingen enskild person/befattning har övergripande ansvar för att säkerställa att Facilitate innehåller uppdaterad information, finns det en risk för inkonsistens och fragmentering av data. Detta decentraliserade ansvar kan resultera i att vissa fastigheter blir bättre dokumenterade än andra, beroende på individuella förvaltares engagemang och noggrannhet. Detta i sin tur kan leda till ineffektiva underhållsplaner och beslut baserade på felaktig eller inaktuell information.
- Utan målvärden för nyckeltalen som planerat underhåll (exkl. reinvestering) och planerat underhåll (reinvestering), blir det svårt att mäta och styra mot långsiktiga mål. Avsaknaden av målvärden gör det svårt att bedöma om utfallet är tillfredsställande eller om åtgärder behöver vidtas för att förbättra underhållsplaneringen.

Sammantaget kan vi konstatera att de största riskerna och bristerna relaterar till bristande centralisering av dataansvar, en växande underhållsskuld samt avsaknad av målvärden för nyckeltal. För att förbättra systemet för bedömning och planering av underhållsbehovet bör Västerås stad överväga att centralisera dataansvaret, sätta tydliga målvärden för nyckeltal och stärka uppföljnings- och kontrollrutinerna.

## Underhållsinsatser

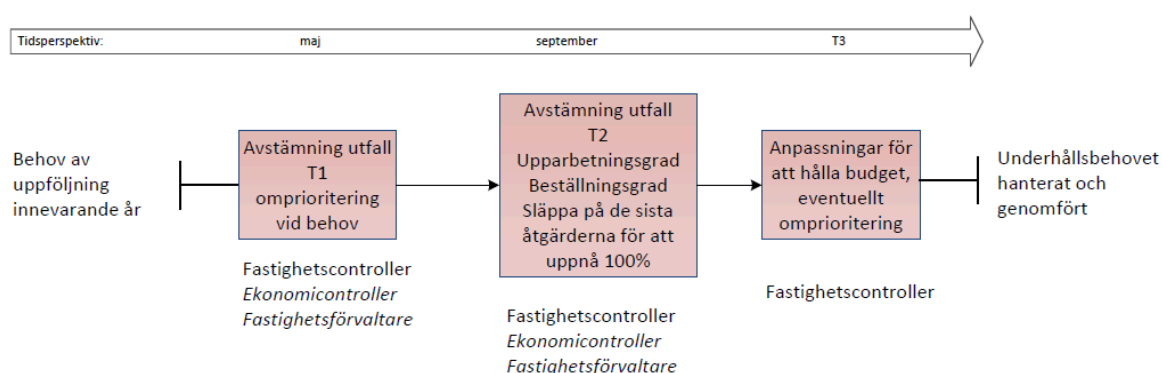
### Revisionsfråga 2: Genomförs insatser i enlighet med underhållsplaneringen?

#### lakttagelser

Vid intervju förklaras att processen för att implementera underhållsplanen i praktiken är beskriven i dokumentet *Process planera och följ upp underhåll*<sup>5</sup>. Vi har tagit del av detta och kan konstatera att dokumentet dels beskriver uppföljningsprocessen under innevarande år, dels planeringsprocessen inför kommande år. Hanteringen under innevarande år illustreras under *Figur 1* vilken återfinns under avsnittet Bilagor.

Figur 1: Hantera underhåll, uppföljning innevarande år

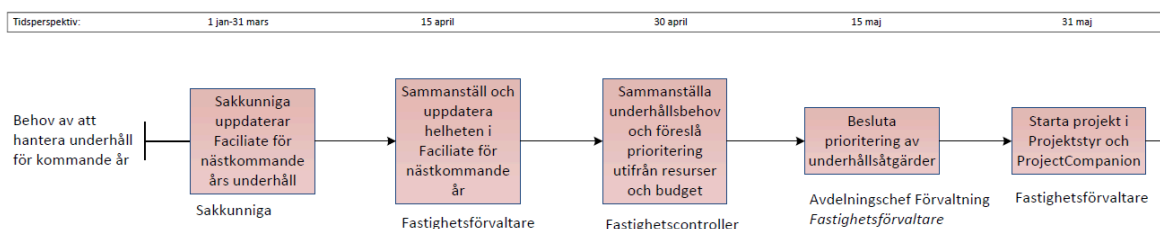
#### Hantera underhåll - uppföljning innevarande år



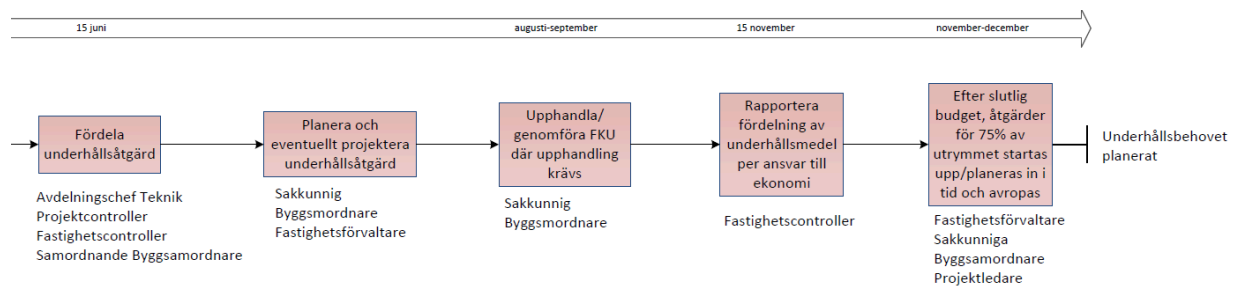
Av *Figur 1* kan konstateras att avstämning avseende utfall av planerade underhållsåtgärder sker i samband med tertial 1 och tertial 2. Vid behov sker omprioritering i samband med tertial 1. I samband med tertial 2 sker genomgång av upparbningsgrad och beställningsgrad. De åtgärder som finns med i underhållsplaneringen, men som ännu inte påbörjats, startas även igång i samband med tertial 2. I samband med tertial 3 sker eventuella Anpassningar och omprioriteringar i syfte att hålla budget.

Figur 2: Hantera underhåll, planering nästkommande år

#### Hantera underhåll - planering nästkommande år



<sup>5</sup> Dokumentet är odaterat och information om eventuell beslutsinstans saknas.



Av *Figur 2* kan konstateras att planering av underhållsåtgärder inför kommande år påbörjas genom uppdatering av Faciliate. Efter att uppdatering har skett sammanställs underhållsbehovet, och förslag till prioritering sker utifrån resurser och budget. Efter att förslag har tagits fram fattas beslut avseende prioritering av underhållsåtgärder. Efter att beslut har fattats startas underhållsprojekt igång och underhållsåtgärderna fördelas ut till förvaltare. Därefter sker planering och eventuell projektering följt av upphandling och genomförande av förnyad konkurrensutsättning om så krävs. Åtgärder för 75 % av budgetutrymmet startas upp/planeras in i tid och avropas, övriga påbörjas när kännedom finns att fördelade budgetmedel är tillräckliga.

Vid intervju förklaras att ytterligare avstämningar/uppföljningar (utöver vad som beskrivits ovan) kan ske vid behov. Fastighetscontroller uppges ansvara för att koordinera och säkerställa att de planerade underhållsinsatserna genomförs. Uppföljning och kontroll av att planerade underhållsaktiviteter har genomförts sker i Faciliate. Fastighetscontroller ansvarar för denna uppföljning tillsammans med förvaltare. Vid behov sker avstämningar mellan fastighetscontroller och förvaltare. Större uppföljningar sker i samband med tertialrapporter. Eventuella avvikelser hanteras med respektive avdelningschef, i gemensamma sittningar. Avdelningschefer genomför i sin tur genomgångar med personal, projekt för projekt, och återkopplar till fastighetscontroller.

Vidare förklaras att planerade underhållsåtgärder alltid utförs, men att tidsramarna inte alltid kan hållas. Förklaringar till det uppges variera, men generellt tar åtgärder längre tid om verksamheterna behöver ställa om och arbeta annorlunda. De vanligaste orsakerna till att underhållsåtgärder inte genomförs enligt plan uppges vara myndighetsåtgärder eller vattenskador. Det kan också vara så att FKU inte ger ett enda anbud, det påverkar också.

Dokumentation av genomförda underhållsinsatser sker dels i Faciliate, dels i systemet ProjectCompanion. I ProjectCompanion återfinns alla upphandlingsdokument, beställningsdokument etc.

Budgeterade och faktiska kostnader för utförda underhållsåtgärder finns i Faciliate, i en modul benämnd projektstyr. Från detta system sker beställningar, och då modulen är kopplad till stadens fakturasystem uppdateras utfallet i Faciliate när fakturor för respektive projekt har attesterats. Om medel av tilldelad budgetram finns kvar efter att planerade åtgärder har genomförts ger Faciliate goda indikationer på vilka projekt som bör genomföras framåt.

Vidare förklaras att ett arbete har skett under flera år med att bli en bra beställare. Stadens tolkning av detta är att redan i anbudsskedet/beställarskedet komma överens med entreprenörer i skrift om när, var och hur åtgärder ska genomföras.

Identifiering och hantering av potentiella risker relaterade till fastighetsunderhåll sker genom att inför varje underhållsprojekt genomföra en riskbedömning tillsammans med verksamheterna, och dokumentera detta i skrift. Det finns framtagna mallar som fylls i, för att säkerställa att riskbedömningarna håller tillräcklig kvalitet om kontroll sker.

Av dokumentet *Arbete med planerat underhåll* framgår att ett arbete påbörjats under år 2024 för att effektivisera hur fastighetsenheten arbetar med det planerade underhållet. Bland annat framgår att det har tagits fram ett årshjul som specificerar när under året viktiga moment kopplat till nästkommande års underhållsarbeten ska utföras. Syftet med det förnyade arbetssättet är att tidigare på året påbörja större underhållsprojekt och på så sätt skapa ett förbättrat arbetsflöde för organisationen. Det nya arbetssättet medför också att förvaltningarna får en bättre inblick i det kommande planerade underhållet.

Vidare av dokumentet *Arbete med planerat underhåll* framgår att ett arbete med att tydliggöra femårsplaner kopplat till planerat underhåll påbörjats av avdelningarna på fastighetsenheten. Nya planer tas fram som ligger i linje med föregående års budgetram. Detta arbete är pågående och inleddes i april år 2024. Fastigheterna besiktas internt av byggsamordnare och tekniska förvaltare för att få bättre inblick kring om någon av insatserna som är planerade behöver prioriteras om. Besiktningarna görs på plats och teknik som drönare används för att kontrollera ytor som annars är svåra att få en överblick kring.

### *Bedömning*

#### *Genomförs insatser i enlighet med underhållsplaneringen?*

Delvis.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Granskningen visar att det finns en strukturerad och detaljerad planeringsprocess som är väl dokumenterad och som inkluderar flera nivåer av granskning och avstämning. Detta är positivt och indikerar att planeringen är noggrant genomtänkt.
- Uppföljningsprocessen verkar vara robust med flera nivåer av kontroll och avstämning.
- Riskhanteringsprocessen är väl integrerad i underhållsplaneringen, vilket är positivt.
- Årshjulet och femårsplanerna är positiva initiativ som kan bidra till ett mer effektivt arbetsflöde och bättre långsiktig planering. Detta kan också ge fastighetsförvaltningen en bättre inblick och förutsägbarhet i underhållsarbetet.

Sammantaget kan vi konstatera att insatser genomförs i enlighet med underhållsplaneringen så långt som möjligt inom de givna budgetramarna och resursbegränsningarna. Den strukturerade planerings- och uppföljningsprocessen hjälper till att säkerställa att insatserna genomförs. Dock påverkar den stora

underhållsskulden och de oförutsedda händelserna möjligheten att fullständigt genomföra alla nödvändiga underhållsinsatser enligt plan.

### **Ekonomiska resurser**

*Revisionsfråga 3: Finns tillräckliga ekonomiska resurser för genomförande av underhåll i enlighet med bedömt underhållsbehov?*

#### *lakttagelser*

Av *Verksamhetsplan 2024* framgår att Västerås stad har en underhållsskuld, vilket redan nämnts under revisionsfråga 1. Vidare av verksamhetsplanen framgår att det eftersatta underhållet avseende teknisk utrustning medför ett ökat antal insatser, både felavhjälpanande och akuta driftinsatser. I sin tur leder det ökade antalet insatser till både ökade kostnader för reparationer och minskade medel för det planerade underhållet av stadens fastigheter.

Av verksamhetsplanen framgår att brister i brandskyddet, samt att åtgärda dessa, utgör fokusområde för det planerade underhållet framöver. Ett arbete kommer även att fortsätta med att prioritera och upphandla planerat underhåll då flertalet fastigheter har ett stort underhållsbehov som behöver tas om hand. Kostnader för material, tjänster och media har också ökat kraftigt, och den ekonomiska konsekvensen som uppstår i samband med detta är mindre medel för underhåll vilket i sin tur medför en risk att underhållsskulden ytterligare ökar. Andelen personella resurser uppges vid intervjuer vara tillräckliga, och staden uppges inte ha några problem med att attrahera rätt kompetenser.

Vid tidpunkten för granskningen pågår underhållsplaneringen för kommande verksamhetsår. Om det i samband med besiktning noteras att någon åtgärd kan skjutas fram, eller om något behöver vidtas tidigare än planerat, förklaras att uppdateringar sker i Faciliate. När underhållsåtgärder för kommande år planeras sker först en prioritering utifrån tilldelad budget. Därefter uppges att ytterligare behov av prioriteringar kan tillkomma, exempelvis utifrån olika former av revisioner, krav från myndigheter eller liknande. Vilka åtgärder som slutligen genomförs beror på hur stor den tilldelade budgetramen är. Kalkyler upprättas för att utvärdera huruvida det är mer lönsamt att sälja eller att riva en fastighet.

I *Tabell 1*, *Tabell 2* och *Tabell 3* har vi sammanställt budgeterade och verkligt nedlagda kostnader för planerat underhåll, reinvesteringar och reparationer (avhjälpanande underhåll) under åren 2021-2024.

*Tabell 1: Budgeterade och verkligt nedlagda kostnader för planerat underhåll, åren 2021-2024*

År	Budgeterade kostnader	Faktiska kostnader
2021	77,6	81,4
2022	73,7	65,6

2023	65,0	69,5
2024	72,6	65,5 (prognos)

Tabell 2: Budgeterade och verkligt nedlagda kostnader för reinvesteringar, åren 2021-2024

År	Budgeterade kostnader	Faktiska kostnader
2021	6,0	2,9
2022	30,0	30,9
2023	30,0	23,7
2024	40,0	45,7 (prognos)

Tabell 3: Budgeterade och verkligt nedlagda kostnader för reparationer (avhjälpande underhåll), åren 2021-2024

År	Budgeterade kostnader	Faktiska kostnader
2021	21,2	16,3
2022	15,5	28,3
2023	16,9	23,1
2024	19,5	21,8 (prognos)

Av tabellerna kan konstateras att budgetramarna för underhåll är låga i förhållande till stadens underhållsskuld. Vid intervjuer förklaras att begränsade resurser är en stor utmaning inom förvaltningen, och att budgetramen är avgörande för huruvida underhållsskulden kan reduceras framöver.

Den totala ytan avseende stadens egenägda fastigheter uppgår vid tidpunkten för granskningen till 567 000 kvm BRA. Fördelningen av yta mellan fastighetstyper illustreras nedan genom *Diagram 1*. *Diagram 2* illustrerar fördelningen av kostnader för planerat underhåll per fastighetstyp åren 2021-2023.

*Diagram 1: Yta per fastighetstyp, BRA*

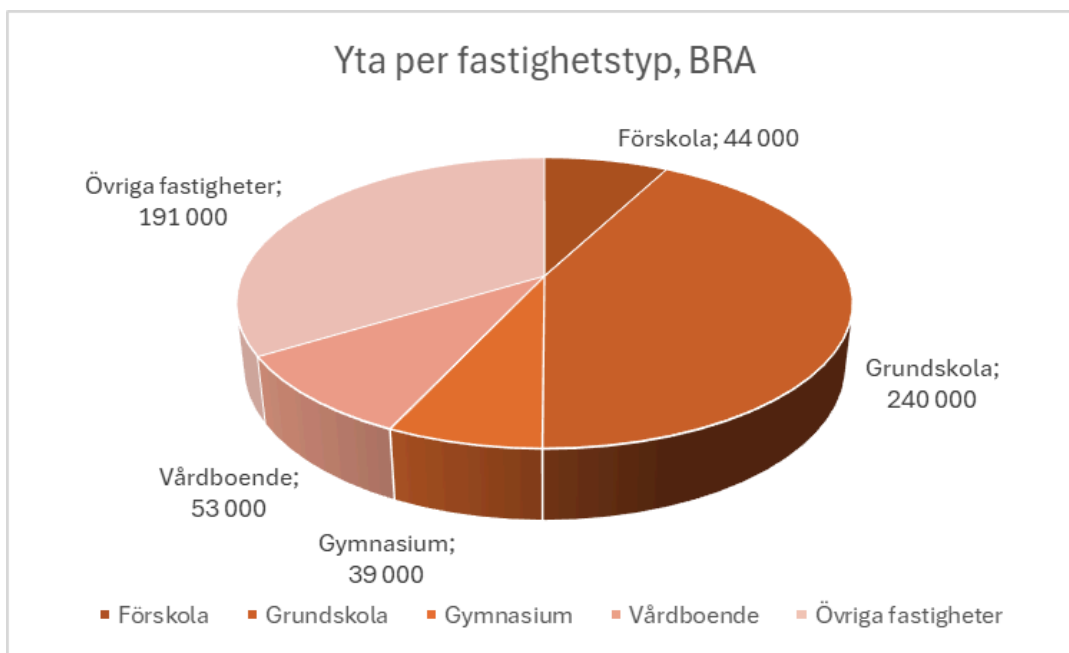
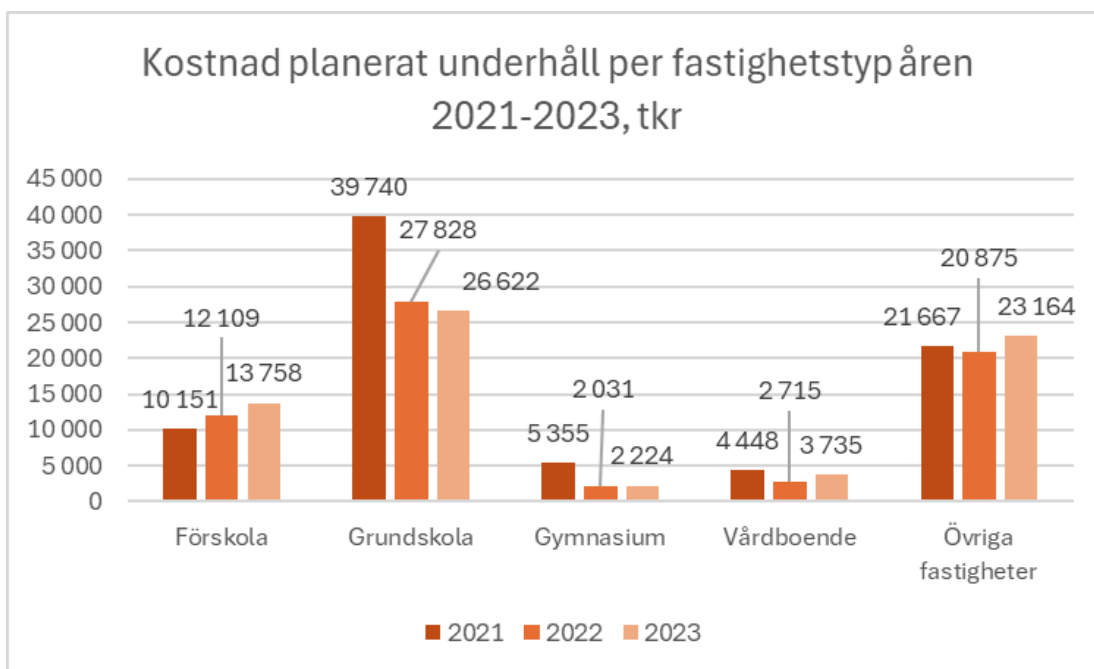


Diagram 2: Fördelning av kostnader för planerat underhåll per fastighetstyp, åren 2021-2023

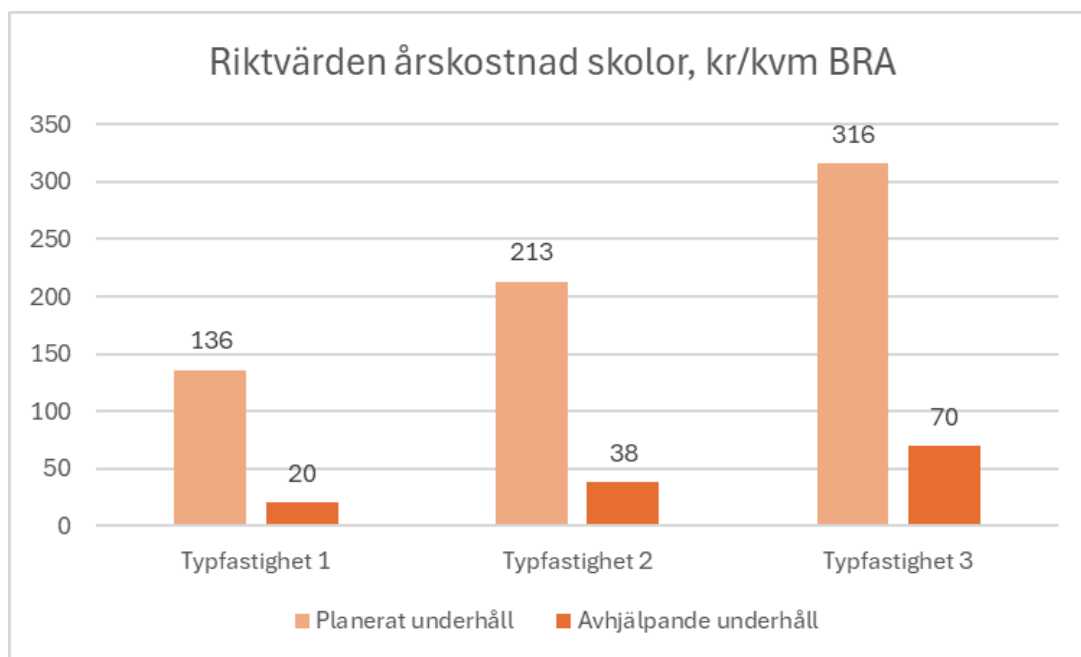


Utifrån *Diagram 1* kan konstateras att kommunens främsta fastighetstyp är skolor. Mot bakgrund av detta har vi valt att göra en jämförelse mellan kommunens kostnader för planerat underhåll avseende skolor (grundskola och gymnasium) och riktvärden samt kostnadsstatistik från andra fastighetsförvaltare från Repab<sup>6</sup> avseende skolor. *Diagram 3* illustrerar riktvärden från Repab för dels planerat, dels avhjälpande underhåll i skolor.

<sup>6</sup> Statistiktjänst med estimerade priser för fastighetsunderhåll som ges ut i ny upplaga varje år.

Tabell 3 illustrerar kostnadsstatistik från andra fastighetsförvaltare från Repab för dels planerat, dels avhjälpande underhåll i skolor.

Diagram 3: Riktvärden för planerat och avhjälpande underhåll i skolor, Årskostnad, kr/kvm BRA



Tabell 3: Kostnadsstatistik från andra fastighetsförvaltare från Repab för avhjälpande och planerat underhåll

Kr/kvm BRA	Skolor avhjälpande	Skolor planerat	Skolor totalt
<b>10 % (låg)</b>	19	29	48
<b>25 % (undre kvartil)</b>	34	44	78
<b>50 % (median)</b>	50	85	135
<b>75 % (övre kvartil)</b>	67	167	234
<b>90 % (hög)</b>	85	213	298
<b>Medelvärde alla kommuner</b>	54	114	168
<b>Västerås stad år 2023</b>	36	200	236

Av dokumentet *FN\_Nyckeltal 2023\_samt historik* framgår att kostnader för ordinarie planerat underhåll avseende skollokaler uppgått till:

- 162 kr/kvm år 2021
- 205 kr/kvm år 2022
- 200 kr/kvm år 2023

Vidare av ovan dokument framgår att kostnaderna avseende skollokaler för reparationer, tillika avhjälpande underhåll, uppgått till:

- 28 kr/kvm år 2021
- 46 kr/kvm år 2022
- 36 kr/kvm år 2023

Av *Diagram 3* framgår Repabs riktvärden för underhåll avseende tre typfastigheter<sup>7</sup>. För år 2023 kan konstateras att stadens kostnader för både planerat och avhjälpande underhåll är högre än Repabs riktvärde avseende typfastighet 1, men lägre än Repabs riktvärde avseende typfastighet 2 och 3. Av *Tabell 3* kan konstateras att Västerås stad ligger mellan övre kvartil och hög avseende planerat underhåll samt mellan undre kvartil och median avseende avhjälpande underhåll. En väsentlig skillnad mellan nyckeltalen för Västerås stad och riktvärden samt kostnadsstatistik från andra fastighetsförvaltare från Repab är att nyckeltalen för Västerås stad innehåller förskolor, grundskolor och gymnasieskolor medan riktvärdena samt branschnyckeltalen från Repab enbart innehåller grundskolor och gymnasieskolor.

Jämförelser med andra kommuner avseende till exempel underhållskostnader uppges förekomma till viss del, dock inte inom ramen för det vardagliga arbetet. Att jämförelser inte förekommer i det vardagliga arbetet uppges bero på att jämförelserna delvis blir missvisande, då olika kommuner klassificerar olika delar som investeringar/underhåll.

### *Bedömning*

*Finns tillräckliga ekonomiska resurser för genomförande av underhåll i enlighet med bedömt underhållsbehov?*

Nej.

Bedömningen baseras på följande grunder:

---

<sup>7</sup> Typfastighet 1 planerat underhåll: Grundskola F-3 eller gymnasieskola. Markarea ca 1 ggr fastighetens bruksarea. 3-våningshus eller högre, tegel eller betongelement, aluminiumklädda fönster. Låg installationstäthet. Hög standard på invändiga ytskikt. Skolmatsal med mottagningskök.

Typfastighet 1 avhjälpande underhåll: 80-talsfastighet eller senare. Grundskola F-3 eller gymnasieskola. Hög ambitionsnivå för planerat underhåll. Effektiv driftövervakning. Skadeförebyggande åtgärder, larm och bevakning.

Typfastighet 2 planerat underhåll: 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.

Typfastighet 2 avhjälpande underhåll: 60-70-talsfastighet. Grundskola F-6. Normal ambitionsnivå för planerat underhåll. Viss skadegörelse förekommer. Skadeförebyggande åtgärder, larm.

Typfastighet 3 planerat underhåll: Grundskola typ F-9 eller 6-9. Fastighet med stor andel markarea, ca 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.

Typfastighet 3 avhjälpande underhåll: 50-talsfastighet eller äldre. Grundskola F-9 eller 6-9, blandad standard på el- och VVS-installationer. Låg ambitionsnivå för planerat underhåll. Omfattande skadegörelse.

- De ekonomiska resurser som för närvarande är tilldelade för underhåll av Västerås stads fastigheter, särskilt skollokaler, är relativt höga jämfört med Repabs riktvärden, vilket indikerar att staden investerar i att hålla skolorna i gott skick. Dock är de inte tillräckliga för att fullt ut möta det bedömda underhållsbehovet. Den betydande underhållsskulden, ökande kostnader för material och tjänster, och begränsade budgetramar innebär att staden inte har tillräckliga resurser för att genomföra alla nödvändiga underhållsåtgärder. Detta leder till ytterligare förseningar och en potentiell ökning av underhållsskulden.

## Uppföljning och beslut

*Revisionsfråga 4: Finns det en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader och fattar nämnden vid behov beslut om åtgärder?*

### *lakttagelser*

Vid intervjuer uppges att det inte finns någon tydlig process för uppföljning avseende underhållskostnader inom nämnden, däremot förklaras att förvaltningen har en tät dialog kring detta med nämndens ordförande. Inom ramen för granskningen har vi gått igenom fastighetsnämndens sammanträdesprotokoll för ett år, perioden 2023-09-01 till 2024-08-31. Utifrån genomgången av sammanträdesprotokoll kan konstateras att nämnden löpande får information om utfall och helårsprognos i samband med rapportering av månadsrapporter. Av månadsrapporter för både februari, mars och maj år 2024 framgår att utrymmet för underhållsåtgärder påverkas av kostnadsutfallet för övriga kostnadskategorier. Om det blir fördyringar på någon kostnadskategori behöver alltså underhållsåtgärder bromsas för att budgeten ska hållas på helår.

Utöver månadsrapporter får nämnden också information om utfall i samband med rapportering av verksamhetsberättelse, och information om utfall och prognos i samband med delårsrapporter. Av delårsrapport 1 per april år 2024 framgår att helårsprognosen visar ett driftsresultat som är -7,1 mnkr lägre än budget. Vidare av delårsrapport 1 framgår att innebörden av det negativa driftsresultatet blir ett minskat underhållsutrymme med motsvarande belopp. Likt tidigare år måste stora prioriteringar genomföras på grund av att underhållsbehovet överstiger det budgeterade utrymmet för planerat underhåll. Den övergripande konsekvensen för ej utfört planerat underhåll och förskjutna investeringsprojekt är en ytterligare ökad underhållsskuld för stadens fastighetsbestånd samt större utmaningar att tillgodose verksamheternas behov av lokaler.

Att ytterligare rapportering avseende underhållskostnader sker till nämnden, utöver rapporteringen i månadsrapporter, delårsrapporter och verksamhetsberättelse, har inte framgått vid genomgången av sammanträdesprotokoll. Nämnden har heller inte fattat några särskilda beslut utifrån den rapportering som nämnden erhållit kopplat till underhåll generellt och/eller nuvarande underhållsskuld.

Vid intervjuer förklaras att fastighetsenheten är självförsörjande, vilket också nämnts under revisionsfråga 1. Mot bakgrund av detta erhålls inga anslag från kommunstyrelsen/kommunfullmäktige utan den underhållsbudget som läggs fram till

nämnden uppges vara en avvägd bedömning utifrån andelen resurser som finns att tillgå. Nämnden uppges ha kännedom om underhållsbehoven och nuvarande underhållsskuld.

Internt inom förvaltningen förekommer månatliga möten mellan fastighetscontroller och economicontroller. Inför dessa har economicontroller haft individuella avstämningar med förvaltare som är ansvariga för kostnader. Den information som diskuteras vid dessa träffar samlas ihop och presenteras för nämnden i ovan nämnda månadsrapporter, delårsrapporter och verksamhetsberättelse.

Av *Delegationsordning fastighetsnämnden*<sup>8</sup> framgår att förvaltare är delegat samt att avdelningschef är ersättare avseende:

- beslut om att vidta/beställa drift och underhållsåtgärder avseende fastighetsförvaltning inom ekonomisk ram
- beslut att beställa drift- och underhållsåtgärder utanför fastställd ekonomisk ram (till ett belopp om högst 0,5 mnkr

Avseende beslut att beställa drift- och underhållsåtgärder utanför fastställd ekonomisk ram till ett belopp över 0,5 mnkr och högst 5 mnkr är enhetschef delegat och direktör för teknik- och fastighetsförvaltningen ersättare.

### *Bedömning*

*Finns det en ändamålsenlig uppföljning av underhållskostnader och fattar nämnden vid behov beslut om åtgärder?*

Delvis.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Rapporteringen till nämnden är regelbunden och omfattande, vilket är positivt. Dock har vi i granskningen inte kunnat verifiera att rapporteringen leder till konkreta beslut och/eller åtgärder för att hantera underhållsbehovet och den ökande underhållsskulden. Detta indikerar att rapporteringens användning kan förbättras.

---

<sup>8</sup> Antagen av fastighetsnämnden 2019-02-19 § 38. Reviderad 2023-04-27 § 67 och 2023-11-16 § 164.

# Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Västerås stad genomfört en granskning av planering och genomförande av fastighetsunderhåll. Granskningens syfte är att bedöma om fastighetsnämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av stadens fastigheter och att detta sker med tillräcklig intern kontroll. Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att fastighetsnämnden **inte helt** säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av stadens fastigheter. Detta sker **inte helt** med tillräcklig intern kontroll.

## Rekommendationer

Mot bakgrund av de iakttagelser som framkommit i granskningen lämnar vi följande rekommendationer till fastighetsnämnden:

- Säkerställ att Facilitate innehåller uppdaterad och korrekt information för att minska risken för inkonsistens och fragmentering av data, vilket i sin tur leder till mer effektiva och exakta underhållsplaner.
- Definiera och implementera tydliga målvärden för nyckeltal som planerat underhåll (exkl. reinvestering) och planerat underhåll (reinvestering). Detta gör det möjligt att mäta och styra mot långsiktiga mål samt att bedöma om utfallet är tillfredsställande eller om ytterligare åtgärder behövs. Tydliga målvärden hjälper till att skapa transparens och ansvarighet i underhållsarbetet.
- Utarbeta en strategi för att hantera den befintliga underhållsskulden och förhindra att den ökar ytterligare.
- Implementera en tydlig och strukturerad process för uppföljning av underhållskostnader inom nämnden. Detta kan inkludera regelbundna avstämningsmöten och rapportering specifikt fokuserad på underhållsskulden och åtgärder.

2024-09-24

Rebecka Hansson

Said Ashrafi

---

*Uppdragsledare*

---

*Projektledare*

---

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Västerås stads revisorer enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 16 januari 2024. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.