

Revisionsrapport

# Granskning av Periodiskt underhåll

Gotlands kommun

2010-06-03

Mats Renborn

## Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	3
1 Uppdrag.....	5
2 Vilka redovisningsprinciper gäller för Periodiskt underhåll? .....	5
2.1 Regler om redovisning av periodiskt underhåll.....	8
3 Hur planeras insatserna för PU?.....	9
4 Hur överensstämmer insatserna med det verkliga behovet? .....	11
5 Hur sköts rapporteringen till tekniska nämnden? .....	14
6 Stämmer PU- insatserna med de avsättningar som görs i internhyrorna? .....	15
7 BILAGA NR 1 .....	16

## Sammanfattning

Komrev inom PricewaterhouseCoopers har på uppdrag av revisorerna i Gotlands kommun genomfört en granskning av periodiskt underhåll. Granskningen är en uppföljning av den revision som genomfördes år 2004. Granskningen år 2004 visade på kraftigt minskade resurser för periodiskt underhåll samt att det fanns problem med redovisningen av kostnaderna. Uppföljningen visar att förutsättningarna inte förändrats vid en jämförelse med 2009.

Tekniska förvaltningen förvaltade vid årsskiftet ca: 528 000 m<sup>2</sup> kommunägda och inhyrda lokaler. De inhyrda lokalernas yta uppgick till c:a 85 000 m<sup>2</sup>.

Granskningen visar att det periodiska underhållet inte fullt ut sköts på ett ändamålsenligt sätt. Resultatet av granskningen sammanfattas här nedan.

### ***Vilka redovisningsprinciper gäller för periodiskt underhåll?***

Granskningen visar att redovisningsprinciperna för periodiskt underhåll är bristfälliga. Förklaringen till bristerna är att det saknas en tydlig definition på vad som är periodiskt underhåll. En tydlig definition skulle avgränsa vad som kan redovisas som periodiskt underhåll och ge stöd till ansvariga vid planering, inköpsbeslut och kontering av fakturor.

Enligt Tekniska förvaltningen så finns det problem med att finansiera de kommunala investeringarna fullt ut, varför PU-medel ofta ingår som en del av finansieringen för att projekten ska kunna genomföras. Det är vanligt att finansiering via underhållsbudgeten blir aktuell i samband med ombyggnadsprojekt, vilket bidrar till att det blir brister i budgeten. Enligt Tekniska förvaltningen finns det ett flertal investeringsprojekt som finansierats med relativt stor andel PU-medel, vilket egentligen borde ha gjorts med investeringsmedel.

Kvaliteten i redovisningen av kostnader för periodiskt underhåll behöver förbättras. Ekonomiska transaktioner skall grundas på en verifikation som tydligt visar vilka tjänster eller varor som köpts för att underhålla kommunens lokaler. Fiktiva poster får inte förekomma, vilket ingår i redovisningen för 2009.

Totalt 18,0 mkr i 2009 års redovisning av kostnaderna för periodiskt underhåll avser avkastningskrav till Kommunstyrelsen, vilket bokförs som en kostnad. Avkastningskravet bokförs som interna kostnader i redovisningen via en fast fördelning under året. Avkastningskravet är i princip en besparing som ålagts Tekniska nämnden sedan år 1998 och därmed permanentats. Modellen med att ha ett besparingskrav för periodiskt underhåll bör omprövas genom justering av årsbudgeten för nämnden.

### **Hur planeras insatserna för Periodiskt underhåll?**

Granskningen visar att det finns en planering av periodiskt underhåll på ett års basis, men inte på längre sikt som är tanken. Tekniska förvaltningen har under många år haft IT-stöd för planering av periodiskt underhåll. Handhavandet av IT-systemet har inte fungerat som det var tänkt. Inregistrering av basfakta om kommunens lokaler har inte skett i systemet som planerat och registrering av utförda insatser sker heller inte som det är tänkt.

Det kan konstateras att det finns brister i underlaget av planeringen av periodiskt underhåll. En förklaring till bristande planering är att Tekniska förvaltningen saknar incitament till att skapa en ändamålsenlig planering, eftersom de ekonomiska förutsättningarna saknas.

### **Hur överensstämmer insatserna med det verkliga behovet?**

Granskningen visar att behovet av periodiskt underhåll överstiger de insatser som görs. Budgeten för periodiskt underhåll har under en längre tid legat på en låg nivå vilket inneburit eftersatt underhåll av kommunens lokaler. I jämförelse med andra kommuner och landsting så ligger Gotlands kommun på en lägre kostnadsnivå. Fastighetsbranschens nyckeltal för planerat underhåll var för 2009 ca 125 kr/m<sup>2</sup> BTA. Gotlands kommuns kostnad per kvadratmeter BRA ligger på 72 kr.

Bristande budgetmedel innebär att Tekniska förvaltningen får skjuta på underhåll av lokaler på framtiden. Ju längre tid underhållsinsatserna skjuts upp, desto kostsammare kommer det att bli för kommunen att åtgärda bristerna.

### **Hur sköts rapporteringen till Tekniska nämnden?**

Tekniska nämnden erhåller information om periodiskt underhåll via årsredovisningen, upphandlingar samt i samband med upprättande av årsbudgeten. Tidigare rapporterades vilka åtgärder som planerats till Teknisk nämnden varje januarinämnd. Den informationen lämnas inte längre eftersom den inte efterfrågats.

### **Stämmer PU- insatserna med den avsättning som görs i internhyran?**

I internhyressystemet sattes totalt 41,6 mkr av för periodiskt underhåll 2009. Under 2009 var tekniska förvaltningens kostnader för periodiskt underhåll 32,0 mkr vilket innebär en differens med totalt 9,6 mkr mot brukarnas avsättning. Granskningen visar att nivån på periodiskt underhåll inte ligger i fas med vad brukarna bidrar med i internhyrorna. Differensen mellan vad brukarna fått betala och vad som utförts i PU har under de senaste fem åren minskat pga. fastighetsavdelningen gjort omprioriteringar inom den ekonomiska ramen. Omprioriteringar har varit möjliga att göra pga. driftoptimeringar samt varmare klimat.

## **Rekommendationer**

Utifrån resultatet av granskningen lämnas följande rekommendationer:

- Vi rekommenderar att redovisningsprinciper för periodiskt underhåll tas fram och dokumenteras grundat på en tydlig definition på vad som är periodiskt underhåll.

- Vi rekommenderar att framtida investeringsprojekt och reinvesteringsprojekt finansieras ur investeringsbudgeten.
- Vi rekommenderar att avkastningskravet för periodiskt underhåll omprövas och inarbetas i årsbudgeten för Tekniska nämnden. Nivån på underhållsbudgeten bör för övrigt ses över för att säkra en god ekonomisk hushållning.
- Vi rekommenderar att bristerna i planeringen av periodiskt underhåll åtgärdas för att säkra en mer ändamålsenlig verksamhet.
- Brukarnas internhyresnivåer bör årligen anpassas och ligga i nivå med hur underhållet för lokaler budgeteras eftersom underhållskostnaderna finansieras via internhyror.

Syftet med föreslagna åtgärder är att säkra en bättre redovisning samt mer ändamålsenliga rutiner för verksamheten.

## 1 Uppdrag

Tekniska nämnden ansvarar för lokalförsörjningen inom Gotlands kommun. En viktig del i ansvaret för lokalförsörjningen är att utföra yttre och inre underhåll av lokalerna. De totala kostnaderna för periodiskt underhåll uppgick för år 2009 till 32,0 mkr.

### Revisionsfråga:

Syftet med granskningen är att pröva om periodiskt underhåll av fastigheter sköts på ett ändamålsenligt sätt. Granskningen omfattar följande:

- Vilka redovisningsprinciper gäller för periodiskt underhåll?
- Hur överensstämmer det periodiska underhållet med den ”fondering” som görs i internhyressystemet?
- Hur planeras insatserna för periodiskt underhåll?
- Hur överensstämmer insatserna med det verkliga behovet?
- Hur sköts rapportering till tekniska nämnden?

Effektiviteten i planeringsprocessen har gått igenom tillsammans med verksamhetsansvariga. Granskningen har avgränsats till år 2009.

## 2 Vilka redovisningsprinciper gäller för Periodiskt underhåll?

Inom Gotlands kommun budgeteras periodiskt underhåll som kostnader i driftbudgeten med totalt 38,9 mkr år 2010. Driftbudgeten ska täcka de löpande kostnaderna för periodiskt underhåll för kommunens lokaler. Den ekonomiska redovisningen för 2009 har gått igenom i detalj och analy-

serats. Det totala antalet transaktioner som avser periodiskt underhåll för 2009 uppgår till 657 st. Ekonomiska transaktioner avseende periodiskt underhåll konteras med följande koder:

Koddel	Antal kontering	Regler	Kommentar
Ansvar	657	Obligatorisk	Tre ansvarskoder har använts; 2221,2222,2225
Konto	657	Obligatorisk	Totalt 58 konton har använts i kontoklass 4, 6, 7 och 8
Verksamh	657	Obligatorisk	Två verksamhetskoder har använts 9431 och 9432. Koden 9431 betyder planerat underhåll och 9432 OVK.
Aktivitet	609	Frivillig	Fem aktivitetskoder har använts: 2811, 2832, 2834, 2841, 2844
Objekt	618	Frivillig	Totalt 618 transaktioner har kodats med objekt som är en specifik byggnad.
Projekt	606	Frivillig	Totalt 606 transaktioner har kodats med projektkod.
Motpart	136	Obligatorisk	Totalt 136 interna transaktioner har kodats med motpart.

**Ansvarskod** - Det periodiska underhållet konteras med ansvarskoden 2225 vilket är den ekonomiskt ansvarige personen. Koden är obligatorisk.

**Verksamhetskod** – Verksamhetskod 9431 används för kostnader på egna lokaler 9432 används för OVK-åtgärder. Verksamhetskod 71341 används för kommersiella fastigheter. Koden är obligatorisk.

**Konto** – Kontot är en obligatorisk kod och kontering sker i grupperna 4, 6 7, och 8.

**Objekt** – objektskoder är frivilliga och används i intervallet 10100101-19452401. Objektskoden utför en specifik fastighet eller byggnad.

**Aktivitetskod** – Aktivitetskoden är frivillig och används i intervallet 2811-2844. Merparten av transaktionerna har koden 2844 som betyder planerat underhåll.

**Projektkod** – Projektkoden är en frivillig kod som används för den ekonomiska styrningen av projekten.

Den ekonomiska redovisningen för periodiskt underhåll 2009 omfattar totalt 657 transaktioner och totala kostnader med 55 617 tkr vilket inkluderar interna poster tex. avkastningskrav. Redovisningens innehåll har gåtts igenom i detalj och följande iakttagelser har gjorts.

1. En faktura avser en betalning till Sudrets HC på 55 tkr. Fakturan innehåller ingen moms trots att en tjänst utförts. Enligt verifikationen så har utvändigt tvätt av fasaden genomförts samt målning av utbyggnaden av ishallen. Det bör övervägas om inte betalningen skulle ha hanterats av Kultur- och fritidsförvaltningen som ett bidrag.

2. Fyra telefonräkningar finns bokförda som periodiskt underhåll. Förklaringen till det är att det under ombyggnaden av daghemmet Vitkålen tillfälligt behövdes en mobiltelefon.
3. En internfaktura från Hälso- och sjukvården har bokförts med 325 tkr. Kostnaden avser renovering av bostadshus vid Lasarettet (Makrillen) som skall hyras ut till sommar personal. Arbetet utförs av Bygg- och anläggningslinjen vid Christopher Polhem gymnasiet. Projektet har enligt uppgift tagit lång tid.
4. En utbetalning har gjorts med 1500 kr till Visby Ladies vilket bokförts som periodiskt underhåll. Motivet till utbetalningen är att föreningen fått minskade intäkter i samband med ombyggnaden av Södervärnsskolan. Föreningen hävdade att man fått ett publik tapp pga. ombyggnaden men kunde dock inte redovisa hur intäkterna minskat.
5. En utbetalning har gjorts med 3 000 kr till Endre IF vilket bokförts som periodiskt underhåll. Motivet till utbetalningen är att föreningen fått minskade intäkter i samband med ombyggnaden av Södervärnsskolan. Föreningen hävdade att man fått ett publik tapp pga. ombyggnaden men kunde dock inte redovisa hur intäkterna minskat.
6. En utbetalning har gjorts till leverantören Grönt och Grannt HB med 7 804 kr vilket bokförts som periodiskt underhåll. Utbetalningen avser buffé till 46 personer i samband med ombyggnaden av daghemmet Vitkålen. Den här typen av kostnader bör redovisas som en administrativ kostnad.
7. En kostnad på totalt 2 000 tkr har bokförts som en kostnad avseende åldersavdrag för brandskada Garda skola. Beloppet motsvarar det avdrag som gjorts på försäkringsersättningen eftersom kommunens inte utfört något periodiskt underhåll på fastigheten sedan 1994 då fastigheten togs i bruk. Kommunen har inte gjort någon utbetalning på motsvarande belopp.
8. En kostnad för underhåll av Västerhejde skola har bokförts med 2 000 tkr. Kostnaden som bokförts är en framtida kostnad, vilken ännu inte inträffat.
9. En kostnad för tillbyggnad av busstationen (Bävern 2 ) har bokförts med 750 tkr. Kostnaden som bokförts är en framtida kostnad, vilken ännu inte inträffat.
10. En kostnad för underhåll av Norrbackaskolan har bokförts med 1 000 tkr. Kostnaden som bokförts är en framtida kostnad, vilken ännu inte inträffat.

Enligt Tekniska förvaltningen så finns det problem med att finansiera investeringsverksamheten fullt ut varför PU-medel ofta ingår som en del av finansieringen för att projekten ska kunna genomföras. Den typen av finansieringsfrågor kommer alltid upp när det gäller investeringsbudgeten för ombyggnadsprojekt vilket bidrar till att det blir problem med PU-budgeten. Enligt Tekniska förvaltningen finns det ett flertal investeringsprojekt som finansierats med relativt stor andel PU-medel, vilket egentligen borde ha gjorts med investeringsmedel. Exempelvis på det är ombyggnaden

den av Tjelvarskolan, som gjordes för ett antal år sedan, där andelen låg kring 35-40 % av hela projektet.

Enligt Tekniska förvaltningen skulle inte ombyggnadsprojekten ha finansierats med PU-medel utan via investeringsbudgeten eftersom insatserna avsåg totalrenoveringar p.g.a. att byggnadernas tekniska livslängd var slut. Byggnaderna är uppförda i slutet 1950-talet och i början på 1960-talet.

Granskningen visar att det finns interna bokföringsposter i PU-redovisningen med totalt 24,1 mkr. Totalt 18,0 mkr avser avkastningskrav till Kommunstyrelsen vilket bokförs som en kostnad. Avkastningskravet bokförs som interna kostnader i redovisningen via en fast fördelning under året. Avkastningskravet är egentligen inte en kostnad utan en besparing som ålagts Tekniska nämnden sedan år 1998. Definitionen på kostnad är värdet av förbrukade resurser under en period tex. personalkostnader, material, tjänster mm. Redovisningsmodellen med att bokföra besparingar som kostnader bör omprövas för att skapa bättre kvalitet i redovisningen.

Totalt 3,6 mkr i interna poster avser i förväg bokförda kostnader för periodiskt underhåll som inte inträffat under räkenskapsåret. Redovisningsreglerna medger inte den här typen av ekonomiska transaktioner och bör inte förekomma. Syftet med dessa bokföringsposter har varit att trygga finansieringen av projekten. Det är inte tillåtet att föra medel över åren.

Tekniska nämnden har inte definierat vad periodiskt underhåll är. Ett exempel är att periodiskt underhåll innebär skötsel och reparationer som behövs för att behålla eller återställa en anläggnings funktion och/eller kapitalvärde under dess livslängd. Underhållsåtgärder är långsiktiga och har normalt ett bestående värde.

## 2.1 Regler om redovisning av periodiskt underhåll

Enligt redovisningslagen ska anläggningstillgångar tas upp till belopp motsvarande utgifterna för tillgångens förvärv eller tillverkning. Reparations- och underhållsarbeten räknas enligt god redovisningssed normalt inte in i anskaffningsvärdet.

I Redovisningsrådets rekommendation nr 12 behandlas regler om **redovisning av materiella anläggningstillgångar**. De grundläggande frågorna i rekommendationen gäller:

- vid vilken tidpunkt som utgifter avseende materiella anläggningstillgångar skall redovisas som en tillgång i balansräkningen,
- hur anskaffningsvärdet skall fastställas samt
- hur avskrivningen skall beräknas.

I rekommendationens paragraf nr 16 fastslås följande:

**16 §** *Utgifter för reparation och underhåll av en tillgång som syftar till att vidmakthålla eller återställa tillgångens egenskaper så att dess prestationsförmåga motsvarar den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades skall redovisas som kostnad den period de uppkommer.*

Enligt god redovisningssed är underhållskostnader sådana kostnader som vidtas i syfte att bevara eller återställa en anläggnings tekniska eller funktionella status till den som gällde när anläggningen anskaffades. Åtgärder som leder till standardförbättringar räknas som investeringar och skall aktiveras och skrivas av under sin ekonomiska livslängd.

### Kommentarer

Den ekonomiska redovisningen av periodiskt underhåll visar att förbättringar kan ske. När det gäller konteringen av transaktionerna så finns de obligatoriska koderna för samtliga transaktioner. Vad gäller de frivilliga koder som projekt, objekt och aktivitet så är konteringen inte komplett vilket förklaras att ekonomisystemet saknar automatiska kontroller för dessa koder.

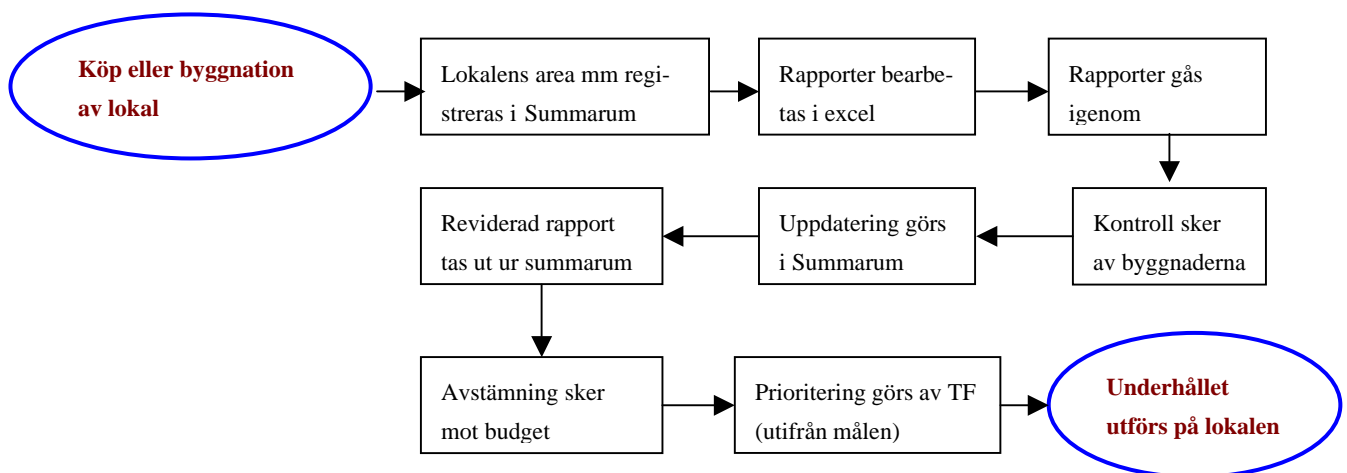
Granskningen visar att det finns kostnader bokförda som inte borde ha redovisats som periodiskt underhåll. Förklaringen till bristerna är att det saknas en tydlig definition på vad som är periodiskt underhåll. En tydlig definition avgränsar vad som kan redovisas som periodiskt underhåll och ger stöd till ansvariga vid inköpsbeslut och kontering av fakturor.

Kvaliteten i redovisningen av kostnader för periodiskt underhåll bör förbättras. Ekonomiska transaktioner skall ha en substans innan de bokförs och fiktiva poster får inte förekomma. Modellen med att ha ett besparingskrav för periodiskt underhåll bör omprövas genom att justera årsbudgeten för nämnden.

## 3 Hur planeras insatserna för PU?

Planeringen av det periodiska underhållet sköts via en rullande femårsplan som utgör stommen i planeringsprocessen. Femårsplanens första år är planerat i detalj och bygger på fastställd budget för periodiskt underhåll. Ettårsplaneringen görs i excel och femårsplaneringen i Summarum.

I nedanstående figur ges en översiktlig beskrivning av hur planeringsprocessen för periodiskt underhåll är tänkt att fungera. Processen startar med att kommunen köper, hyr eller uppför en byggnad för verksamhetens behov.



Planeringsprocessen för periodiskt underhåll startar i och med att kommunen anskaffar eller upp- för en byggnad. Anskaffandet av en ny byggnad innebär också ett ekonomiskt åtagande över tiden bl.a. underhåll av lokalerna.

När det gäller den löpande underhållsprocessen under fastighetens drifttid så fungerar den på följande sätt:

1. Tekniska förvaltningen besiktigar kommunens lokaler och dokumenterar det. Tekniska förvaltningen får dessutom in synpunkter på åtgärder från fastighetsskötarna och driftledarna liksom från kunderna.
2. Tekniska förvaltningen dokumenterar synpunkterna.
3. Besiktningar genomförs av inkomna rapporter från fastighetsskötare mfl.
4. Under hösten gör den PU-ansvarige en sammanställning av dessa åtgärder och prioriterar de åtgärder som ska genomföras under nästkommande år. Prioriteringen är helt nödvändig för att rätt saker ska utföras, eftersom det inte finns pengar till det faktiska behovet.
5. Genomförandet av åtgärderna planeras och genomförs av vår PU-ansvarige tillsammans med våra övriga byggnadsingenjörer.

Uppgifter om lokalerna registreras i IT-systemet Summarum. Lokalernas area, standard mm registreras i systemet. Enligt Tekniska förvaltningen så har det saknats administrativa resurser för att löpande registrera in data, vilket innebär att databasen inte är komplett.

Uppgifter om OVK-besiktningar finns också registrerade i IT-systemet. Rutinerna med att registrera OVK-besiktningar fungerar tillfredsställande, vilket förklaras av att det inte är samma mängd fakta som ska inrapporteras.

Enligt Tekniska förvaltningen så går en del av budgeten alltid till delfinansieringen av större ombyggnadsprojekt och det sk. Avkastningskravet vilket innebär att det inte är möjligt att utnyttja en del av budgetutrymmet. Begränsningen av budgetutrymmet innebär att Tekniska förvaltningen inte klarar av att genomföra det planerade underhållet som är ambitionen. Det medför i sin tur att när utrymmet för det planerade underhållet blir mindre ökar det oplanerade underhållet.

I databasen finns idag 318 fastigheter inregistrerade som är bebyggda med c:a 800 objekt.

## **Kommentarer**

Granskningen visar att det finns en planering av periodiskt underhåll på ett års basis, men inte på längre sikt som är tanken. Tekniska förvaltningen har under många år haft IT-stöd för planering av periodiskt underhåll. Handhavandet av IT-systemet har inte fungerat som det var tänkt. Inregistrering av basfakta om kommunens lokaler har inte skett i systemet som planerat och registrering av utförda insatser sker heller inte som det är tänkt.

När det gäller IT-systemet så anses det inte vara tillräckligt användarvänligt för ”sällananvändare”. Det finns även synpunkter på att planeringen i IT-systemet sker på en alltför detaljerad nivå. Planeringsarbetet i IT-systemet verkar inte vara hanterbart fullt ut.

Det kan konstateras att det finns brister i planeringen av periodiskt underhåll. En förklaring till bristande planering är att Tekniska förvaltningen saknat incitament eftersom de ekonomiska förutsättningarna till meningsfull planering saknats.

Fastighetsavdelningen kommer under 2010 att anlita en konsult för att uppdatera och komplettera underhållsplanen i IT-systemet.

#### 4 Hur överensstämmer insatserna med det verkliga behovet?

Tekniska förvaltningen förvaltade vid årsskiftet 2009 ca: 528 000 m<sup>2</sup> kommunägda och inhyrda lokaler. De inhyrda lokalernas yta uppgick till c:a 85 000 m<sup>2</sup>. Den totala budgeten för periodiskt underhåll uppgår till 38,9 mkr varav 18,0 mkr försvinner i form av avkastningskrav. Det innebär att 20,9 mkr återstår för att underhålla fastigheterna. Enligt tekniska förvaltningen har kommunstyrelsen ställt avkastningskrav motsvarande 198 Mkr från 1998 vilket innebär det finns åtgärder som inte blivit utförda p g a medelsbrist. Mycket av dagens PU-planering handlar därför om att möta ett ”akut” underhållsbehov.

Kommunens kostnad för periodiskt underhåll uppgår till c:a 72 kr/m<sup>2</sup>. I nedanstående tabeller redovisas jämförelser med andra kommuner och landsting.

Periodiskt underhåll år 2008-2009 i genomsnitt per m<sup>2</sup> jämfört med andra kommuner.

Kommun	Kostnad per m <sup>2</sup>
Malmö	120 kr
Kristianstad	100 kr
Karlshamn	70 kr
Gotland	72 kr <sup>1</sup>
Arboga	81 kr <sup>2</sup>
Örnsköldsvik	73 kr

<sup>1</sup> 32,0 miljoner i redovisade kostnader dividerat med 443 000 m<sup>2</sup> BRA

<sup>2</sup> Uppgiften avser 2006

Periodiskt underhåll för sjukvårdens lokaler år 2004-2009 i genomsnitt per m<sup>2</sup> jämfört med andra landsting i Sverige. Uppgifterna kommer från SKL.

Landsting	Kostnad per m <sup>2</sup>
Stockholms landsting	167 kr
Landstinget Uppsala	106 kr
Landstinget Sörmland	84 kr
Landstinget Östergötland	38 kr
Landstinget Jönköping	74 kr
Landstinget Kronoberg	80 kr
Landstinget Kalmar	57 kr
Gotlands kommun (Sjv)	37 kr
Landstinget Blekinge	47 kr
Region Skåne	73 kr

Tabellen visar att det finns stora skillnader mellan landstingen och jämförelser med samtliga landsting redovisas i bilaga nr 1.

För att åskådliggöra vilka problem som finns med det periodiska underhållet av lokalerna i kommunen så har ett antal aktuella foton bifogats i rapporten. Under respektive foto framgår vilken byggnad som avses.



**Bild nr 1:** Entréplan vid trappan vid Halla skola



**Bild nr 2:** Fönsterkarm vid Halla skola



**Bild nr 3:** Ytterdörr vid Halla skola



**Bild nr 4:** Solbergaskolans tak

## Kommentarer

Granskningen visar att behovet av periodiskt underhåll överstiger de insatser som görs. Budgeten för periodiskt underhåll har under en längre tid legat på en låg nivå vilket inneburit eftersatt underhåll av kommunens lokaler. I jämförelse med andra kommuner så ligger Gotlands kommun på en lägre kostnadsnivå.

Kommunen saknar en reinvesteringsbudget för lokaler vilket är praxis i många kommuner och landsting. Reinvesteringsbudgeten är ett komplement till budgeten för periodiskt underhåll. Kommunen har i 2010 års budget 10,0 mkr för reinvestering av ventilationsanläggningar.

## 5 Hur sköts rapporteringen till tekniska nämnden?

Tekniska nämnden ansvarar för lokalförsörjningen inom Gotlands kommun. En viktig del i ansvaret för lokalförsörjningen är att utföra yttre och inre underhåll av lokalerna. Enligt tekniska förvaltningen sker information om periodiskt underhåll under flera skeden i underhållsprocessen.

Tekniska nämnden erhåller information om Periodiskt underhåll på följande sätt:

- I årsredovisningen.
- Via upphandlingar.
- I budgetprocessen.

Tidigare rapporterades vilka åtgärder som planerats till Teknisk nämnden varje januarinämnd. Det har Tekniska nämnden avböjt varför det inte sker någon sådan redovisning längre i januari. Tekniska förvaltningen redovisar de större åtgärderna vid varje bokslut varför man ser vilka åtgärder som genomförs och att det endast är nödvändiga åtgärder.

Tidigare skedde alltid slutredovisningar av PU-projekt innehållande redovisning av ekonomiskt utfall och insatser. Numera sker inte några slutredovisningar eftersom tekniska förvaltningen inte anser det vara befogat.

## Kommentarer

Det kan konstateras att det finns information i årsredovisningen om vilka PU-projekt som genomförts under året.

## 6 Stämmer PU- insatserna med de avsättningar som görs i internhyrorna?

I brukarnas internhyror utgörs en del av ersättning för att periodiskt underhåll ska utföras enligt fastställda intervaller. Med hjälp av schabloner regleras ersättningen i internhyran. Storleken på schablonen för periodiskt underhåll varierar beroende på vilken verksamhet som bedrivs i lokalerna. Schablonen är uträknad utifrån erfarenheter och varierar mellan 62 kr – 113 kr. I genomsnitt är schablonen 93 kr per m<sup>2</sup> för kommunens lokaler. I nedanstående tabell redovisas schablonerna uppdelade på olika grupper i 2009 års internhyresnivå.

Verksamhet	Periodiskt underhåll, kr/m <sup>2</sup>
Gymnasieskolan	113
Grundskola	97
Barnstugor	92
Servicehus	93
Räddningstjänst	62
Kontor mm	72
Lasarett, Korpen	93
Vårdcentraler	93
Sjukhem	93
Omsorg gruppbo	93
Tandvård	93

I internhyressystemet sattes totalt 41,6 mkr av för periodiskt underhåll 2009. Under 2009 var tekniska förvaltningens kostnader för periodiskt underhåll 32,0 mkr vilket innebär en differens med totalt 9,6 mkr mot brukarnas avsättning. Budgeten för periodiskt underhåll uppgick till endast 23,6 mkr vilket innebär att tekniska förvaltningen gjort omprioriteringar inom ramen för att utföra underhåll på en högre nivå 32,0 mkr.

### Kommentarer

Det kan konstateras att nivån på periodiskt underhåll inte ligger i fas med vad brukarna bidrar med i internhyrorna. Skillnaden mellan vad brukarna bidragit med och utförda insatser uppgår till 9,6 mkr. Differensen mellan vad brukarna fått betala och vad som utförts i PU har under de senaste fem åren minskat pga. fastighetsavdelningen gjort omprioriteringar inom den ekonomiska ramen. Omprioriteringar har varit möjliga att göra pga. driftoptimeringar samt varmare klimat.

## 7 BILAGA NR 1

Nyckeltalsjämförelser med andra landsting

Landsting	Planerat underhåll (PU): Kr/kvm BRA						Medel
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	
<b>Stockholms läns landsting</b>	112	112	129	168	148	167	139,3
<b>Landstinget i Uppsala län</b>	92	78	83	105	115	106	96,5
<b>Landstinget i Sörmland</b>	73,1	77	91,6	91,6	76,9	83,7	82,3
<b>Landstinget i Östergötland</b>	31,2	24,4	64,4	49,3	32,2	27,4	38,1
<b>Landstinget i Jönköpings län</b>	59,9	76,7	66,1	78,5	88,8	75,7	74,3
<b>Landstinget Kronoberg</b>	50	70	72	75	76	80	70,5
<b>Landstinget i Kalmar län</b>	50	58	65	65	62	57	59,5
<b>Landstinget Blekinge</b>	81,1	86,5	90,1	61,3	42,8	46,6	68,1
<b>Region Skåne</b>	50,9	76	73,4	49	71,8	72,9	65,6
<b>Landstinget Halland</b>	20,9	21,8	26,9	30	33,5	52,7	31,0
<b>Västra Götalandsregionen</b>	102	116	124	124	134	174	129,0
<b>Landstinget i Värmland</b>	66,6	75,2	46,9	51,3	23,1	31,5	49,1
<b>Örebro läns landsting</b>	33	54	81	92	90	65	69,2
<b>Landstinget Västmanland</b>	69,1	73,8	83,5	68,6	68	59,1	70,3
<b>Landstinget Dalarna</b>	131	110	111	134	112	94	115,3
<b>Landstinget Gävleborg</b>	54	58,8	60,7	55,8	55,7	38	53,8
<b>Landstinget Västernorrland</b>	58	54,9	58,4	67,2	67,1	65	61,8
<b>Jämtlands läns landsting</b>	53,2	67,3	66	63,4	51,1	74,8	62,6
<b>Västerbottens läns landsting</b>	13	39	32		19,4	28,9	26,5
<b>Norrbottnens läns landsting</b>	40	46	50	47	28	48	43,2
<b>Gotlands kommun</b>	34,3	37,5	28	19,5	36,1	67,5	37,1
<b>Summa</b>							
<b>Minvärde</b>	13	21,8	26,9	19,5	19,4	27,4	
<b>Maxvärde</b>	131	116	129	168	148	174	
<b>Medelvärde</b>	60,7	67,3	71,6	74,8	68,2	72,1	
<b>Medianvärde</b>	54	70	66,1	67,2	67,1	65	