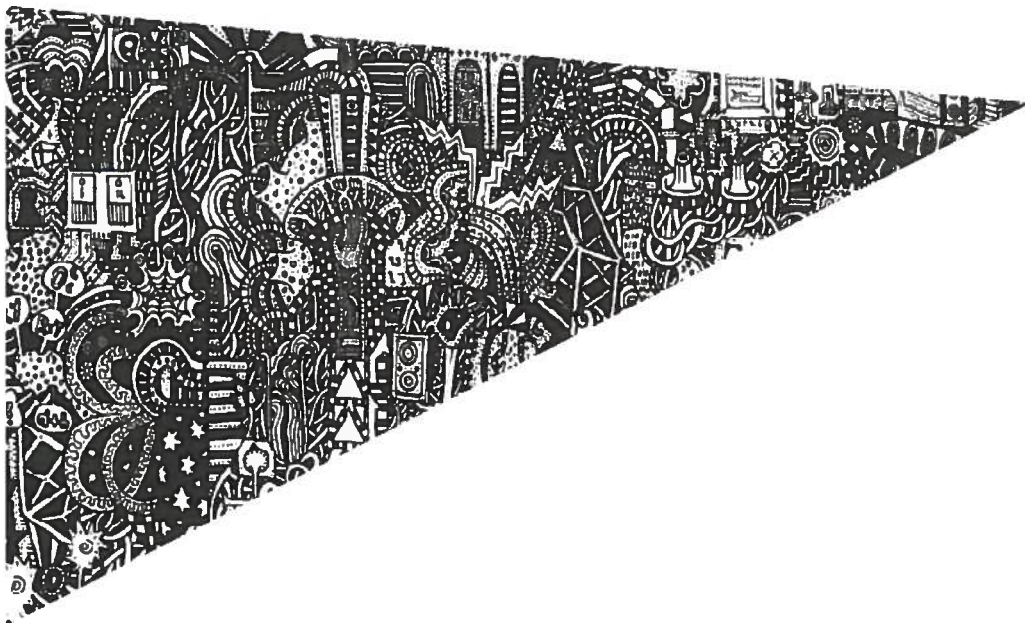


2013 -02- 25

Diari nr 23/12

Mölnads Stad

Uppföljning av granskning av fastighetsunderhåll



Innehåll

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	3
2.1. Bakgrund	3
2.2. Syfte och revisionsfrågor.....	3
2.3. Revisionskriterier.....	3
2.4. Metod och inriktning	4
2.5. Avgränsningar.....	4
3. Serviceförvaltningen Mölndals stad	5
3.1. Allmänt.....	5
3.2. Serviceförvaltningen.....	5
4. Uppföljning av förbättringsområden och rekommendationer	6
4.1. Finns tillräcklig kunskap om dagens underhållsbehov i fastigheterna.....	6
4.2. Finns erforderliga underlag/planeringsverktyg för att bedöma framtida behov av underhåll och eftersatt underhåll samt har detta prissatts	7
4.3. Hur och på vilka grunder görs prioriteringar och dess framställning i samband med budgetprocessen	9
4.4. Förekomsten av riskanalyser, konsekvensbeskrivningar och åtgärdsplaner.....	10
5. Sammanfattande bedömning	12

1. Sammanfattning

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna genomförde Ernst & Young hösten 2007 en granskning av Mölndals stads fastighetsunderhåll. Granskningens syfte var att bedöma om det fanns tillräckliga planeringsunderlag och analyser av underhållsbehovet samt vilka rutiner som fanns för prioritering av de åtgärder som skulle vidtas. Denna granskning avser att följa upp i vilken utsträckning kommunstyrelsens serviceutskott har vidtagit åtgärder utifrån identifierade förbättringsområden i tidigare granskning.

Serviceutskottet beslutar i frågor som gäller serviceförvaltningens ansvarsområde. De handlägger frågor om lokalförsörjning, måltidsproduktion, lokalvård, verksamhetsvaktmästeri, post, IT/telefoni och transporter.

En av serviceförvaltningens uppgifter är att planera och genomföra fastighetsunderhåll på stadens fastigheter så att fastigheternas värde behålls samtidigt som byggnadens funktion säkras och myndighetskrav uppfylls. Det är därför viktigt att förvaltningen har en effektiv och funktionell process för identifiering, prioritering och genomförande av underhållsprojekt.

För att säkerställa en god intern kontroll och ett gemensamt och kontinuerligt arbetssätt har förvaltningen påbörjat arbetet med att dokumentera stadens underhållsprocess. Den del i underhållsprocessen som avser fastighetsöversyn har ännu inte dokumenterats medan förvaltningen har tagit fram en riskhanteringsmodell för att strukturerat kunna identifiera och prioritera underhållsprojekt. Riskhanteringsmodellen är funktionell och riskbedömningen dokumenteras på ett effektivt sätt även om modellen inte i alla delar är uppdaterad utifrån den arbetsprocess som förvaltningen genomför.

Kommunstyrelsens serviceutskott har vidtagit flertalet åtgärder utifrån identifierade förbättringsområden i tidigare granskning. Baserat på granskningen har vi funnit områden som bör följas upp varför vi rekommenderar kommunstyrelsen och dess serviceutskott att uppdra åt förvaltningen att:

- Säkerställa att det påbörjade arbetet med att dokumentera underhållsprocessen slutförs
- Dokumentera rutiner och bedömningskriterier avseende fastighetsöversynen
- Tydliggöra dokumentationskraven i de olika momenten i underhållsprocessen
- Uppdatera riskhanteringsmodellen så den i alla delar stämmer överens med den process förvaltningen genomför
- Protokollföra förvaltarnas slutliga prioritering av projekt
- Fastställa rutiner för uppföljning och rapportering

2. Inledning

2.1. Bakgrund

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna genomförde Ernst & Young hösten 2007 en granskning av Mölndals stads fastighetsunderhåll. Granskningen omfattade stadens fastighetsbestånd och avsåg att belysa om rutiner kring identifiering, prioritering och genomförande av fastighetsunderhåll säkerställde ett bestående värde på kommunens anläggningar.

Granskningen omfattade att bedöma om det fanns tillräckliga planeringsunderlag och analyser av underhållsbehovet liksom förvaltningens rutiner för prioritering av de åtgärder som skulle vidtas. Granskningen var främst inriktad på risken att det fanns eftersatt underhåll och vilka rutiner förvaltningen arbetade efter för att kontrollera att planerade underhållsåtgärder genomfördes.

Ett flertal förbättringsområden och rekommendationer lyftes fram och Ernst & Young har fått i uppdrag att följa upp om dessa åtgärder vidtagits nu fem år senare. Uppdraget avser verksamhetsåret 2012 och har genomförts under januari och februari 2013.

2.2. Syfte och revisionsfrågor

Denna granskning syftar till att kartlägga i vilken utsträckning kommunstyrelsens serviceutskott har vidtagit åtgärder utifrån identifierade förbättringsområden och rekommendationer i tidigare granskning.

Granskningen tar sin utgångspunkt i tidigare rekommendationer och ska belysa följande revisionsfrågor:

- Finns det tillräcklig kunskap om dagens nivå och behovet av underhåll inom fastigheter?
- Finns det erforderligt underlag/planeringsverktyg för att bedöma det framtida behovet av underhåll och eftersatt underhåll samt om detta har prissatts (underhållsskuld)?
- Hur och på vilka grunder görs prioriteringar och hur sker dess framställning i samband med budgetprocessen?
- Förekommer riskanalyser, konsekvensbeskrivningar och åtgärdsplaner?

2.3. Revisionskriterier

Revisionskriterier är de bedömningsgrunder som bildar underlag för granskningens analyser, slutsatser och bedömningar. Revisionskriterierna för denna granskning utgörs i huvudsak av kommunallagen 6 kap. som bland annat reglerar nämndernas uppdrag och delegering av ärenden inom en nämnd. Av 6 kap. 7 § kommunallagen framgår att nämnderna har ansvar för att verksamheten bedrivs i enlighet med de riktlinjer och mål som fullmäktige har beslutat och de föreskrifter som gäller på området. De ska också tillse att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten i övrigt bedrivs på ett tillfredsställande sätt.

2.4. Metod och inriktning

Granskningen har genomförts genom en kombination av dokumentstudier och intervjuer. Vi har efterfrågat, och tillsammans med medarbetare från serviceförvaltningen gått igenom, skriftliga rutiner och andra styrdokument avseende fastighetsunderhåll samt hur fastighetsunderhåll löpande dokumenteras på serviceförvaltningen i Mölndals stad. Dessutom har serviceutskottets rutiner kring beslut och uppföljning av fastighetsunderhåll diskuterats med serviceutskottets ordförande.

Intervjuer har genomförts med

- Förvaltningschefen för serviceförvaltningen
- Fastighetschefen
- Förvaltaren för ett område
- Ordföranden i serviceutskottet

Vi har genom intervjuer granskat om det finns en god kunskap om fastställda styrdokument och rutiner (god kontrollmiljö) samt om upprättade rutiner följs vad gäller identifiering, planering, genomförande och uppföljning av underhållsprojekt.

2.5. Avgränsningar

Granskningen har avgränsats att gälla planerade underhållsåtgärder och eftersatt underhåll, vilka genomförs för att bibehålla befintlig nivå och värde på kommunens anläggningar. Granskningen berör enbart fastigheter ägda av Mölndal stad och inkluderar därför inte underhåll av gator, vägar och broar.

Med planerat underhåll avses i denna rapport i huvudsak följande:

- Åtgärder som är planerade i art, tid och omfattning
- Åtgärder som kan förutses under ett objekts livslängd för att objektet ska bevaras i ursprungligt skick
- Åtgärder som är värdeåterskapande men inte värdehöjande
- Åtgärder som inte förlänger objektets nyttjandeperiod

3. Serviceförvaltningen Mölndals stad

3.1. Allmänt

Kommunstyrelsen i Mölndals stad har utsett fem utskott vars uppgift är att bereda ärenden som ska behandlas i kommunstyrelsen.

Ett av kommunstyrelsens utskott är serviceutskottet som beslutar i frågor som gäller serviceförvaltningens ansvarsområde. De handlägger frågor om lokalförsörjning, måltidsproduktion, lokalvård, verksamhetsvaktmästeri, post, IT/telefoni och transporter.

3.2. Serviceförvaltningen

Serviceförvaltningen är en av Mölndal stads tio förvaltningar och dess uppgift har varit att svara för stadens stödfunktioner, både strategiskt och operativt. Syftet har varit att renodla kärnverksamheterna och uppnå kostnadseffektiva verksamheter genom enhetligt arbetssätt och bättre resursutnyttjande.

Serviceförvaltningen var 2012 organiserad i fyra operativa avdelningar, produktion, lokalförsörjning, IT/telefoni samt transport, och som i sin tur var organiserade i olika enheter. I syfte att centralisera strategiska funktioner inom Mölndals stad har serviceförvaltningen från och med 2013 omorganiserats och verksamheterna lokalförsörjning samt IT/telefoni har flyttats över till kommunledningskontoret. Vid granskningstillfället har dock omorganisationen inte verkställts vad gäller vilket utskott som hanterar besluten i dessa frågor eftersom frågor kring lokalförsörjning fortfarande hanteras av serviceutskottet.

Serviceförvaltningen hade under 2012 cirka 350 anställda och verksamheten finansieras genom intäkter från övriga förvaltningar då förvaltningen inte erhåller kommunbidrag.

Serviceförvaltningen leds av förvaltningschefen och avdelningen för lokalförsörjning av fastighetschefen. Lokalförsörjningens verksamhet är fastighetsförvaltning, byggnation och byggnadsupplåtelse. Inom avdelningen fanns under 2012 förvaltning, byggnation och upplåtelse. Skötsel och tillsyn köps från produktionsavdelningen inom serviceförvaltningen. Från och med 2013 omfattar serviceförvaltningens verksamhetsområde fastighetsskötsel och tillsyn medan fastighetsförvaltning, byggnation och byggnadsupplåtelse kommer att ingå i kommunledningskontorets verksamhet.

Den sammanlagda ytan i stadens fastigheter som serviceförvaltningen hanterar uppgår till cirka 267 000 kvm. Den målsättningen som serviceförvaltningen arbetar med för planerat underhåll i enlighet med tjänsteskrivelsen till serviceutskottet avseende fördelning av 2012 års budgetmedel för planerat underhåll mm. är att:

- Fastigheternas skick ska ge ett gott intryck
- De långsiktiga förvaltningskostnaderna ska vara låga
- Verksamhetsnyttan ska vara så hög som möjligt

Förvaltningen av fastigheterna är uppdelat i fyra förvaltningsområden med var sin ansvarig förvaltare.

4. Uppföljning av förbättringsområden och rekommendationer

För varje revisionsfråga redogörs nedan några av de förbättringsområden och rekommendationer som framkom vid den granskning av fastighetsunderhåll som gjordes 2007. Därefter beskrivs nuläget och vår bedömning vid årets granskning sammanfattas.

4.1. Finns tillräcklig kunskap om dagens underhållsbehov i fastigheterna

4.1.1. Förbättringsområden vid 2007 års granskning

Lokalförsörjningen var då, liksom nu, uppdelad i fyra förvaltningsområden med var sin ansvarig förvaltare. Varje år genomfördes en översyn av samtliga fastigheter av respektive förvaltare och resultatet stämdes av med enhetschefen för förvaltarenheten.

Genom den årliga översynen av fastigheterna bedömde förvaltningen att de hade en god överblick över vilka underhållsbehov som fanns i stadens fastigheter. Dessutom pågick implementering av systemet Landlord där fastigheternas översyn skulle dokumenteras och därmed skulle staden få en dokumenterad sammanställning av det totala underhållsbehovet.

Våra noteringar var att:

- Fastighetsöversynen dokumenterades manuellt på papper
- Det saknades en systematisk sammanställning av fastighetsöversynen
- Det saknades en rutinbeskrivning av hur översynen skulle gå till
- Det fanns inte en gemensam syn på de kriterier som föranledde noteringar vid översynen

Vi kom dock fram till att den årliga översynen genomfördes på ett sådant sätt och med erfarna medarbetare att det vid detta tillfälle fanns tillräcklig kunskap och kompetens inom förvaltningen för att bedöma underhållsbehov och att åtgärda identifierade behov.

Det pågick vidare ett utvecklingsarbete inom förvaltningen i syfte att stärka och systematisera dokumentationen avseende översynen av underhållsbehovet i kommunens fastighetsbestånd. Den rekommendation som lämnades gällde därför att nämnden skulle tillförsäkra sig om att en systematisk dokumentation av fastigheternas behov upprättades.

4.1.2. Nuläge

Fastighetssystemet Landlord är implementerat och används av Mölndals stad till allt från debitering av hyror till hantering av arbetsorder.

Varje år genomförs en översyn av samtliga fastigheter i Mölndals stad. Det är förvaltaren som, tillsammans med en representant för verksamheten i fastigheten, genomför fastighetsöversynen. (Brandlarm kontrolleras enligt ett system med månads-, kvartals- och årskontroller och ingår inte i de årliga fastighetsöversynerna.)

För respektive åtgärd som identifieras vid översynen görs en bedömning på en skala från 1 till 3 avseende när i tiden underhållet måste åtgärdas. Skalan innebär att 1 bör åtgärdas inom ett till två år, 2 inom tre till fem år och 3 innebär att åtgärdsbehovet ligger längre bort än

fem år. Ett dokument över noterat underhållsbehov upprättas för respektive fastighet och sparas digitalt på ett systematiskt sätt.

Identifierade åtgärder beräknas och sammanställs i en bruttolista omfattande samtliga identifierade underhållsåtgärder för de fyra förvaltningsområdena. Hur projekten prioriteras beskrivs mer utförligt nedan i avsnitt 4.2.2.

Det är de fyra förvaltarna tillsammans med fastighetschefen och projektchefen som diskuterar underhållsåtgärder och fördelar större delen av de medel som tilldelats planerat underhåll. Kvarstående budgetmedel ansvarar fastighetschefen för och de används under året för oförutsedda utgifter i form av t ex felaktiga kalkyler eller omprioriteringar.

Beslutat planerat underhåll uppgick 2012 till 27 mnkr och fördelades enligt nedan:

- 14,4 mnkr prioriterat underhåll
- 4,8 mnkr underhåll i samband med investeringar
- 4,5 mnkr av verksamheten efterfrågat underhåll (kundpeng)
- 2,0 mnkr buffert för oförutsedda kostnader och omprioriteringar under året
- 1,0 mnkr larm
- 0,3 mnkr styr- och reglerutrustning vid driftoptimering

4.1.3. Bedömning

Vår bedömning är att nämnden har tillräcklig kunskap om fastigheternas underhållsbehov då fastighetsöversynen numera dokumenteras digitalt per fastighet, per förvaltare och totalt. Det är därför enkelt att få en överblick över vilka underhållsbehov som har identifierats i fastigheter ägda av Mölndals stad.

Då åtgärder och budgetprioriteringar diskuteras och beslutas i samråd mellan de fyra förvaltarna och fastighetschefen är vår bedömning att det finns en samlad kompetens och en transparens kring identifierade åtgärder. Det innebär också att det finns en gemensam syn på kriterier vid notering av åtgärder, även om kriterierna ännu inte har dokumenterats.

Vi har noterat att en dokumenterad underhållsprocess är under utveckling men ännu inte fastställd och att det saknas en dokumenterad rutin över hur fastighetsöversynen genomförs. Vår bedömning är att detta arbete bör prioriteras då det är viktigt för att säkerställa en god intern kontroll. Av rutinen för fastighetsöversyn bör, bland annat, en årlig tidplan framgå samt en beskrivning av kriterierna vid notering av åtgärder.

4.2. Finns erforderliga underlag/planeringsverktyg för att bedöma framtida behov av underhåll och eftersatt underhåll samt har detta prissatts

4.2.1. Förbättringsområden vid 2007 års granskning

Vid det tidigare granskningstillfället användes en modell för prioriteringar baserad på sex kriterier. Den byggde på en modell som lokalförvaltningsförvaltningen i Göteborgs Stad (LFF) vid den tiden använde och, efter att den anpassats till förutsättningarna i Mölndals stad, konsulterades företrädare från LFF i samband med implementeringen av modellen.

Modellen genererade en bruttolista med åtgärder som därefter prioriterades utifrån en tregradig skala. Kriterierna för respektive prioriteringsnivå var identifierade och gemensamma för hela förvaltningen.

Våra noteringar var att det inte fanns en total sammanställning av underhållsbehovet och därmed inte en beräkning av Mölndals stads underhållsskuld. Det gjordes heller ingen systematisk uppföljning av utförda underhållsåtgärder varför det ekonomiska utfallet per projekt inte kunde redovisas.

4.2.2. Nuläge

Varje förvaltare sammanställer och beräknar kostnaden för underhållsprojekten inom sitt förvaltningsområde men själva urvalet och riskanalysen genomförs i samråd mellan de fyra förvaltarna och förvaltningschefen.

Serviceförvaltningen har, efter granskningen 2007 och med hjälp av ett konsultbolag, tagit fram en modell för riskanalys/konsekvensbeskrivning av underhållsprojekt. Modellen består av tre steg i form av:

1. Projekturval
2. Upprättande av prioriteringslistor
3. Beslutfattande

I projekturvalsfasen ingår att, utifrån elva kriterier, bedöma projektets betydelse. Av de elva kriterierna är tre kriterier direktkvalificerande för fortsatt analys. När ett projekt bedöms som viktigt ur något av dessa eller nedanstående kriterier erhålls 1 poäng. De direktkvalificerande kriterierna avser myndighetskrav, värdesäkring och arbetsmiljökrav.

Därefter analyseras resterande projekt utifrån åtta kriterier som rör opinion, miljömål, tillgänglighet, verksamhet, estetik, teknik, finansiering och driftlängd. Av dessa projekt går alla projekt med mer än 6 poäng vidare till riskanalysen tillsammans med de projekt som direktkvalificerats. Normalt omfattar de kvalificerade projekten de åtgärder som vid fastighetsöversynen klassificerats som 1, dvs. underhåll som bör åtgärdas inom ett till två år.

Vid riskanalysen diskuteras och bedöms samtliga kvalificerade projekt och de 11 kriterierna värderas utifrån en skala från 1-5, där 1 innebär liten betydelse och 5 stor betydelse. Poängen summeras per projekt och en prioriteringslista upprättas. Därefter fördelas budgetmedel baserat på utfallet i prioriteringslistan och beslut tas om vilka projekt som ska genomföras.

Den totala sammanställningen över projekt innan prioriteringsfasen är det som ovan i avsnitt 4.1.2 beskrivs som en samlad dokumentation över det totala behovet av fastighetsunderhåll i Mölndals stad. Underhållsbehovet finns dokumenterat i tjänsteskrivelse till serviceutskottet i februari 2012. Där framgår att serviceförvaltningen vid den tidpunkten beräknat underhållsskulden till totalt cirka 108 mnkr, varav cirka 80 mnkr avsåg åtgärder som vid fastighetsöversynen statusbedömts som 1:or och cirka 28 mnkr avsåg åtgärder som statusbedömts som 2:or. Enligt uppgift kommer en ny beräkning för 2013 att presenteras på serviceutskottets marsmöte i år.

4.2.3. Bedömning

Vår bedömning är att Mölndal stad genom regelbundna fastighetsöversyner och en implementerad riskanalysmodell har möjlighet att bedöma och beräkna framtida behov av underhåll och eftersatt underhåll på stadens fastigheter.

Vår bedömning är att riskanalysmodellen fungerar väl men att den bör uppdateras så den i allt stämmer överens med den process som förvaltningen genomför. Av dokumentet bör, förutom det som idag ingår i dokumentet, även framgå en årscykel för planerat underhåll, en beskrivning av vad som inkluderas i uppsatta kriterier samt hur uppföljningen ska ske och rapporteras av utförd underhåll.

Vid granskningen framkom att uppföljningen av utförda åtgärder sker genom budgetuppföljning per förvaltare. Vår bedömning är att det saknas en strukturerad uppföljning per projekt, t ex om och när en slutrapport ska upprättas. I slutrapporten bör ingå uppgift om slutbesiktning och en ekonomisk uppföljning.

Vidare förefaller det oklart hur uppföljning av utförda arbeten ska rapporteras till serviceutskottet.

4.3. Hur och på vilka grunder görs prioriteringar och dess framställning i samband med budgetprocessen

4.3.1. Förbättringsområden vid 2007 års granskning

Förvaltningsenheten vid Mölndals stad använde den implementerade prioriteringsmodellen vid prioritering av olika underhållsprojekt. Ett förslag till fördelning av medel för planerat underhåll och tekniska investeringar överlämnades till serviceutskottet för beslut. Därefter överfördes beslutet till fastighetschefen för genomförande.

Våra noteringar var att prioriteringsförfarandet fungerade väl men att dokumenterade processer och rutiner saknades. Vår rekommendation var att nämnden skulle säkerställa att det arbetet som påbörjats för att dokumentera processerna verkligen skulle slutföras.

Det noterades också att medel för planerat underhåll användes för att reglera andra poster i budgeten. Vår notering var att det kan finnas en risk att underhållet då skulle bli eftersatt och vid ett senare tillfälle mer kostsamt än vad det ursprungligen hade blivit. Vi rekommenderade att nämnden skulle tydliggöra en eventuell underhållsskuld och vad nämnden hade för avsikt att göra för att reducera underhållsskulden. Likaså rekommenderade vi att nämnden skulle föra en diskussion om hur hanteringen av t ex. medel avsatta för planerat underhåll kunde tas i anspråk för annat ändamål.

4.3.2. Nuläge

Vi kan, liksom vid tidigare granskning, konstatera att den prioriteringsprocess som förvaltningen arbetar utefter synes fungera väl. Vi kan också se att processen har dokumenterats sedan föregående granskning även om förvaltningen bör gå igenom och uppdatera den riskanalysmodell som finns beskriven.

Vid serviceutskottets möte i februari 2012 presenterades förvaltningens riskanalysmodell för planerat underhåll samt resultatet av prioriteringsprocessen. Vidare föreslog förvaltningen och serviceutskottet beslutade hur stor andel av budgetramen som skulle anslås för planerat

underhåll. Vid samma tillfälle informerades serviceutskottet om hur mycket den totala underhållsskulden uppgick till enligt förvaltningens beräkningar.

Det har vid granskningen inte framkommit att medel avsatta 2012 för planerat underhåll använts till annat ändamål, vilket dock förekommit tidigare år.

4.3.3. Bedömning

Vår bedömning är att förvaltningen identifierar och prioriterar underhållsåtgärder, baserat på en riskanalysmodell, varefter kommunstyrelsens serviceutskott, inom givna budgetramar, beslutar om fördelningen av åtgärder.

Vår bedömning är att kommunstyrelsen och dess serviceutskott bör dokumentera sitt ställningstagande, i enlighet med den rekommendation som lämnades vid den tidigare granskningen, avseende vad som ska göras för att reducera underhållsskulden eller hur medel ska hanteras om de avsatts för ett ändamål och sedan tas i anspråk för ett annat ändamål.

4.4. Förekomsten av riskanalyser, konsekvensbeskrivningar och åtgärdsplaner

4.4.1. Förbättringsområden vid 2007 års granskning

Vid den tidigare granskningen hade inte några riskanalyser eller konsekvensbeskrivningar tagits fram för att belysa vad eftersatt underhåll kan innebära. Förvaltningen ansåg, vid det tillfället, att det inte fanns något behov av en sådan analys. Riskerna ansågs hanterade i och med att det fanns en bruttolista över identifierade åtgärder.

De mest väsentliga riskerna som förvaltningen identifierade vid själva granskningen var att:

- Den kalkyl som låg till grund för en underhållsåtgärd var felaktig
- Det var brist på entreprenörer som kunde utföra arbetet

Dessa risker hanterades genom att hela budgetbeloppet inte fördelades i början på året utan användes successivt för att utjämna differenser under året.

Våra noteringar var att en riskanalys är en viktig grund för en god intern kontroll och att ett visst risktagande måste accepteras. Det är nämnden som identifierar, värderar och hanterar dessa risker. Till grund för nämndens beslut kring vilka risker som ska hanteras och vilka risker som kan accepteras bör en konsekvensbeskrivning föreligga där sannolikhet och väsentlighet har bedömts.

Vår rekommendation var att rutiner och riktlinjer skulle upprättas för hur riskbedömning och konsekvensbeskrivningar skulle genomföras som en del av den interna kontrollen och vi rekommenderade nämnden att uppdraga åt förvaltningen att ta fram förslag på hur riskanalyser kunde genomföras.

4.4.2. Nuläge

Av tidigare avsnitt framgår att det idag finns en dokumenterad riskanalysmodell framtagen för värdering och prioritering av underhållsprojekt. I den ingår att åtgärdsplaner upprättas och tidsbestäms men, enligt uppgift, upprättas ingen egentlig konsekvensanalys.

4.4.3. Bedömning

Vår bedömning är att en strukturerad riskanalys genomförs och en åtgärdsplan upprättas men däremot dokumenteras inte någon konsekvensanalys. Det skulle kunna ske genom att förvaltarnas slutliga prioritering protokollförs. Av protokollet bör framgå förvaltargruppens syn på åtgärder som prioriteras, åtgärder som inte prioriteras samt en beskrivning av de konsekvenser som de bedömer kan uppkomma på grund av uteblivna åtgärder. Protokollet kan då ligga till grund för nämndens beslut kring vilka risker som ska hanteras och vilka risker som kan accepteras.

5. Sammanfattande bedömning

En av serviceförvaltningens uppgifter är att planera och genomföra fastighetsunderhåll på stadens fastigheter så att fastigheternas värde behålls samtidigt som byggnadens funktion säkras och myndighetskrav uppfylls. Det är därför viktigt att förvaltningen har en effektiv och funktionell process för identifiering, prioritering och genomförande av underhållsprojekt.

För att säkerställa en god intern kontroll och ett gemensamt och kontinuerligt arbetssätt har förvaltningen påbörjade arbetet att dokumentera stadens underhållsprocess. Den del i underhållsprocessen som avser fastighetsöversyn har ännu inte dokumenterats medan förvaltningen har tagit fram en riskhanteringsmodell för att strukturerat kunna identifiera och prioritera underhållsprojekt. Riskhanteringsmodellen är funktionell och riskbedömningen dokumenteras på ett effektivt sätt även om modellen inte i alla delar stämmer överens med den process som förvaltningen genomför.

Vår sammanfattande bedömning baserat på revisionsfrågorna är att:

- Mölndals stad har tillräcklig kunskap om dagens nivå och behov av underhåll inom fastigheter
- Det finns erforderliga underlag och ett planeringsverktyg för att bedöma det framtida behovet av underhåll och eftersatt underhåll samt att det har prissatts, dvs. stadens underhållsskuld är beräknad
- Förvaltningen identifierar, beräknar och prioriterar planerat underhåll. Till grund för prioriteringen ligger en dokumenterad riskanalysmodell. Prioritering av planerat underhåll sker inom givna budgetramar och förslag lämnas till serviceutskottet som beslutar om fördelning av budgeterade medel
- Riskanalyser och åtgärdsplaner upprättas medan dokumenterade konsekvensbeskrivningar saknas

Baserat på granskningen har vi funnit områden som bör följas upp varför vi rekommenderar kommunstyrelsen och dess serviceutskott att uppdra åt förvaltningen att:

- Säkerställa att det påbörjade arbetet med att dokumentera underhållsprocessen slutförs
- Dokumentera rutiner och bedömningskriterier avseende fastighetsöversynen
- Tydliggöra dokumentationskraven i de olika momenten i underhållsprocessen
- Uppdatera riskhanteringsmodellen så den i alla delar stämmer överens med den process förvaltningen genomför
- Protokollföra förvaltarnas slutliga prioritering av underhållsprojekt
- Fastställa rutiner för uppföljning och rapportering

Göteborg den 12 februari 2013



Eva From
Auktoriserad revisor
Certifierad kommunal revisor
Ernst & Young AB



Hans Gavin
Auktoriserad revisor
Certifierad kommunal revisor
Ernst & Young AB