



FALKENBERG
REVISORERNA

Datum 2021-04-15

Kommunstyrelsen
Kultur-, fritids- och tekniknämnden
Styrelsen för Vatten- och miljö i Väst AB
(VIVAB)

Kommunfullmäktige – för kännedom

Granskning av kommunens underhåll av fastigheter, gator/vägar samt VA-anläggningar

Revisorerna i Falkenbergs kommun har gett PwC i uppdrag att granska kommunens underhållsarbete avseende fastigheter, gator/vägar samt vatten- och avloppsanläggningar (VA). Granskningen syftar till att bedöma om Kommunstyrelsen, Kultur-, fritids- och tekniknämnden och bolagsstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter, gator och vägar samt vatten- och avloppsanläggningar.

Våra bedömningar

Vi bedömer att Kommunstyrelsen och Kultur-, fritids- och tekniknämnden har delvis säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av **kommunens fastigheter**. Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men arbete pågår med att både bedöma dess omfattning och även framtagande av målvärde för att minska det uppdämda underhållsbehovet.

Gällande underhåll av gator/vägar bedömer vi att Kommunstyrelsen och Kultur-, fritids- och tekniknämnden delvis säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av **kommunens gator och vägar**. Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men det har inte gjorts någon bedömning av dess omfattning. Enligt vår bedömning riskerar de ackumulerade underhållsbehovet att öka i alltför stor grad samt att detta kan innebära att behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar.

Vår bedömning är att bolagsstyrelsen för VIVAB delvis säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av **kommunens VA-nät**. Nuvarande underhåll är

inte tillräckligt i förhållande verksamhetens egen bedömning. De finns därmed en risk att detta kan leda till ett ökande ackumulerat förnyelsebehov, vilket på sikt kan innebära en kapitalförstöring.

Vi baserar våra bedömningar ovan på genomgången av de revisionsfrågor vilka redovisas i bifogad revisionsrapport. I rapporten lämnas följande rekommendationer vilka vi vill ha era kommentarer kring:

Kommunstyrelsen

- Säkerställ kommunkoncernnyttan genom att formulera långsiktiga mål och styrprinciper för förvaltning av kommunens byggnadsfastigheter och gator- och vägar.

Kultur-, fritids- och tekniknämnden

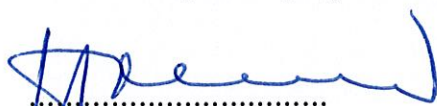
- Ta fram nyckeltal för styrning och uppföljningen av underhållsarbetet.
- Upprätta långsiktiga underhållsplaner för fastigheter som stäcker sig 30-50 år i tiden som följs och hålls uppdaterade.
- Upprätta beläggningsprogram för underhåll av gator/vägar för att på bästa sätt kunna bedöma det långsiktiga underhållsbehovet och göra rätt prioriteringar.
- Ta fram strategier och konkreta arbetssätt för att arbeta av underhållsskulden samt hindra att underhållsskuld byggs upp. Initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll kan tillföras.
- Upprätta metoder för systematiskt besiktningsarbete och analyser av gatu-nätets långsiktiga underhållsbehov. Förbättra beslutsunderlagen avseende konsekvensbeskrivningar, föreslagna prioriteringar samt motiv till dessa.
- Gör en regelbunden uppföljning av underhållskostnader med hjälp av nyckeltal/målvärde och fatta vid behov beslut om åtgärder.

VIVAB

- Säkerställa att resurser till underhåll och reinvesteringar på VA-nätet grundas på utredningar och analyser av det totala underhåll- och förnyelsebehovet.
- Tillse att prioriteringar av förnyelseprojekt föregås av risk- och konsekvensanalyser.
- Stärka uppföljningen av genomförda underhåll- och förnyelseinsatser för att utvärdera om arbetet är tillräckligt i förhållande till bedömt behov.
- Ta fram strategier och konkreta arbetssätt för att realisera förnyelseplanen samt hindra att ett ackumulerat förnyelsebehov byggs upp.
- Initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll och reinvesteringar kan tillföras.

Vi önskar era kommentarer senast 2021-08-31. Svar skickas till kommunrevisionen; jan.johansson@pol.falkenberg.se

Falkenberg den 15 april 2021



Jan Johansson
Ordförande revisionen



Gösta Svensson
Vice ordförande revisionen

Bilaga: Revisionsrapport PwC "Granskning av kommunens underhåll av fastigheter, gator/vägar samt VA-anläggningar"

Granskning av kommunens underhåll av fastigheter, gator/vägar samt VA-anläggningar

Falkenbergs kommuns revisorer

April 2021

Said Ashrafi

Hugo Horstmann

Jesper Häggman



Innehållsförteckning

1.	Inledning	5
1.1.	Bakgrund	5
1.2.	Syfte och revisionsfrågor	5
1.3.	Revisionskriterier	6
1.4.	Avgränsning	6
1.5.	Metod	6
2.	Regelverk och Begreppsapparat och orsakssamband kopplat till underhåll	7
3.	Iakttagelser och bedömningar	9
	Revisionsfråga 1	9
	Iakttagelser	9
	Bedömning revisionsfråga 1	11
	Revisionsfråga 2	12
	Iakttagelser	12
	Bedömning revisionsfråga 2	15
	Revisionsfråga 3	16
	Iakttagelser	16
	Bedömning revisionsfråga 3	22
	Revisionsfråga 4	23
	Iakttagelser	23
	Bedömning revisionsfråga 4	26
	Revisionsfråga 5	26
	Iakttagelser	26
	Bedömning revisionsfråga 5	27
	Revisionsfråga 6	28
	Iakttagelser	28
	Bedömning revisionsfråga 6	28
4.	Bedömningar utifrån revisionsfråga	30
4.1.	Bedömningar mot revisionsfråga	30

4.1.1.	Fastigheter	30
4.2.	Bedömningar mot revisionsfråga	31
4.2.1.	Gator och vägar	31
4.3.	Bedömningar mot revisionsfråga	32
4.3.1.	VA	32
	Rekommendationer	33
5.	Dokumentation	34

Sammanfattning

På uppdrag av kommunens förtroendevalda revisorer har PwC genomfört en granskning av kommunens underhållsarbete avseende fastigheter, gator/vägar samt VA. Utifrån genomförd granskning görs en sammantagen revisionell bedömning att

Underhåll av fastigheter

Vår revisionella bedömning är att kommunstyrelsen och kultur-, fritids- och tekniknämnden har **delvis** säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men arbete pågår med att både bedöma dess omfattning och även framtägnande av målvärde för att minska det uppdämda underhållsbehovet.

Underhåll av gator/vägar

Vår revisionella bedömning är att kommunstyrelsen och kultur-, fritids- och tekniknämnden **till viss del** säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens gator och vägar. Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men det har inte gjorts någon bedömning av dess omfattning. Enligt vår bedömning riskerar de ackumulerade underhållsbehovet att öka i alltför stor grad samt att detta kan innebära att behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar. Detta kan på sikt innebära en kapitalförstöring och att kommunen inte lever upp till kommunallagens bestämmelse om "god ekonomisk hushållning". Underhållsplanering av gator kräver alltså långsiktighet för att bli effektiv och framgångsrik.

Underhåll av VA

Vår revisionella bedömning är att bolagsstyrelsen **till viss del** säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens VA-nät. Nuvarande underhåll är inte tillräckligt i förhållande verksamhetens egen bedömning. De finns därmed en risk att detta kan leda till ett ökande ackumulerat förnyelsebehov, vilket på sikt kan innebära en kapitalförstöring. Denna granskning har varit avgränsad till bolagsstyrelsens arbete med underhåll och förnyelse av den kommunala VA-nätet och har inte omfattat övergripande styrning av den långsiktiga VA-försörjningen.

Underlag för revisionell bedömning redovisas i följande avsnitt.

Rekommendationer

I granskningen har vissa utvecklingsområden identifierats och mot bakgrund av dessa rekommenderas att:

Kommunstyrelsen

- Säkerställ kommunkoncernnyttan genom att formulera långsiktiga mål och styrprinciper för förvaltning av kommunens byggnadsfastigheter och gator- och vägar.

Kultur-, fritids- och tekniknämnden

- Ta fram nyckeltal för styrning och uppföljningen av underhållsarbetet.
- Upprätta långsiktiga underhållsplaner för fastigheter som stäcker sig 30-50 år i tiden som följs och hålls uppdaterade.
- Upprätta beläggningsprogram för underhåll av gator/vägar för att på bästa sätt kunna bedöma det långsiktiga underhållsbehovet och göra rätt prioriteringar.

- Ta fram strategier och konkreta arbetssätt för att arbeta av underhållsskulden samt hindra att underhållsskuld byggs upp. Initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll kan tillföras.
- Upprätta metoder för systematiskt besiktningsarbete och analyser av gatu-nätets långsiktiga underhållsbehov. Förbättra beslutsunderlagen avseende konsekvensbeskrivningar, föreslagna prioriteringar samt motiv till dessa.
- Gör en regelbunden uppföljning av underhållskostnader med hjälp av nyckeltal/målvärde och fatta vid behov beslut om åtgärder.

Bolagsstyrelsen

- Säkerställa att resurser till underhåll och reinvesteringar på VA-nätet grundas på utredningar och analyser av det totala underhåll- och förnyelsebehovet.
- Tillse att prioriteringar av förnyelseprojekt föregås av risk- och konsekvensanalyser.
- Stärka uppföljningen av genomförda underhåll- och förnyelseinsatser för att utvärdera om arbetet är tillräckligt i förhållande till bedömt behov.
- Ta fram strategier och konkreta arbetssätt för att realisera förnyelseplanen samt hindra att ett ackumulerat förnyelsebehov byggs upp.
- Initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll och reinvesteringar kan tillföras

1. Inledning

1.1. Bakgrund

En kommuns fastigheter och lokaler kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. 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. Kommunerna har genomgående under en längre tid inte avsatt tillräckligt med medel för planerat underhåll av sina fastigheter så att dessa investeringar kan behålla sitt värde. Det är viktigt att kommunen har en ändamålsenlig organisation och rutiner för underhåll av dessa fastigheter både ur ett ekonomiskt och ur ett verksamhetsmässigt perspektiv.

Det är kultur-, och fritids- och tekniknämnden som bland annat ansvarar för utredningar, projektering, byggnation och framtagande av underhållsplaner för kommunala byggnader, anläggningar och lokaler mm med beaktande av gällande principer för investeringsprocessen. Inom nämndens ansvarsområde åligger även att ansvarar för kommunens skyldigheter som gatu- och väghållare samt att utgöra kommunens väghållningsmyndighet.

Vatten och miljö i Väst (VIVAB) är Falkenbergs och Varbergs kommuners gemensamma bolag för vatten-, avlopp- och renhållningsfrågor. Anläggningarna ägs av respektive kommun genom anläggningsbolag, Varberg Vatten AB och Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB, FAVRAB. Driften sköts sedan gemensamt av VIVAB. Respektive kommun beslutar om sina anläggningar, taxor med mera. I granskningar som PwC har gjort framkommer att det ofta saknas oftast oklara mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten. Gällande vägunderhåll och VA-underhåll så finns det ingen sammanhållen uppgift på hur stort underhållsbehovet är i Sverige. I granskningar som vi har gjort kan vi se att det ofta saknas en strategisk styrning av underhållsplaneringen. Utifrån genomförd riskanalys har revisionen funnit skäl att granska kommunens styrning och uppföljning av underhållsarbetet.

1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen, kultur-, fritids- och tekniknämnden och bolagsstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter/gator och vägar/va-anläggningar.

Revisionsfrågor:

- Säkerställer Kommunstyrelsen och kultur-, fritids- och tekniknämnden och bolagsstyrelsen att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?
- Utgår kommunen och bolaget från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
- Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamheternas egna bedömningar av det egentliga behovet?
- Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?
- Styrs och samordnas planeringen av utbyggnad och underhåll av kommunens VA-nät med kommande exploateringar och kommunens budgetprocess på ett effektivt och tillräckligt sätt?
- Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

1.3. Revisionskriterier

- Kommunallagen 6 kap 6 §
- Plan- och bygglagen (2010:900), 11 kap, 19 §
- God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (11 kap)
- Tillämpbara interna regelverk och policy Avgränsning

1.4. Avgränsning

Det görs ingen granskning av redovisningen av underhåll och regler för komponentredovisning. Granskningsobjekt är kommunstyrelsen, utifrån styrelsens uppsiktsplikt och samordnande roll, kultur-, och fritids- och tekniknämnden utifrån nämndens ansvar för förvaltningen av kommunens fastigheter samt VIVAB utifrån bolagets ansvar för driften och utbyggnaden av kommunens VA-anläggningar.

1.5. Metod

Granskningen har genomförts genom studier av styrdokument, underhållsplaner, verksamhetsberättelse etc. En sammanställning görs av underhållskostnader enligt planerade och budgeterade kostnader samt verkligt nerlagda kostnader för underhåll. Sammanställningen jämförs med tillgänglig statistik och branschnyckeltal för fastigheter/gator/vägar/VA.

Granskningen har gjorts utifrån sex revisionsfrågor. Bedömningen av respektive revisionsfråga görs enligt kriterierna uppfylld, delvis uppfylld och ej uppfyllt.

Den övergripande revisionsfrågan bedöms sedan utifrån följande nivåer till uppfylld delvis/till viss del och ej uppfylld.

Granskningen har introducerats genom kontakt med kommunchef, förvaltningschef och VD för VIVAB samt intervjuer med beröra funktioner verksamma inom kommunen och bolaget.

Följande funktioner har intervjuats:

- Kommunens ekonomichef
- Controller budget- och uppföljningsprocessen
- Ekonomichef VIVAB
- VA-chef VIVAB
- T.f. projekt- och fastighetschef vid kultur-, och fritids- och teknikförvaltningen
- Fastighetsförvaltare vid kultur-, och fritids- och teknikförvaltningen
- Driftansvarig gatuingenjör vid kultur-, och fritids- och teknikförvaltningen
- Gatu- och trafikchef vid kultur-, och fritids- och teknikförvaltningen
- Fritidschef vid kultur-, och fritids- och teknikförvaltningen
- Gatuingenjör vid kultur-, och fritids- och teknikförvaltningen
- Förvaltningschef, kultur-, och fritids- och teknikförvaltningen
- Ekonom vid kultur-, och fritids- och teknikförvaltningen
- Ordförande, vid kultur-, och fritids- och tekniknämnden
- Enhetschef planering/abonnent VIVAB
- Avdelningschef projekt och planering

De granskade dokumenten presenteras under bilaga 1 "Dokumentation".

Granskningsrapporten har varit föremål för faktaavstämning av berörda intervjupersoner.

2. Regelverk och Begreppsapparat och orsakssamband kopplat till underhåll

Löpande underhållsinsatser krävs för att tillgångarna ska behålla sitt värde, funktion och skick. Det är inte ovanligt i kommuner att besparingskrav leder till besparingar i underhållsbudgeten, vilket får till följd att planerade underhållsåtgärder skjuts på framtiden vilket i förlängningen kan leda till att tillgångarna måste rekonstrueras från grunden till hög kostnad. I sammanhanget ska det framhållas att kommuner som har bristande underhåll och avsaknad av långsiktigt perspektiv frångår principen om "god ekonomisk hushållning".



Det är viktigt att diskutera skillnaden mellan kostnad (drift) och investering samt underhållets placering i detta. Begreppet underhåll är mångfacetterat och kan ha olika betydelser beroende på vad som avses och vilken profession som pratar om underhåll. Ingenjörer och tekniker som beskriver underhåll talar i termer av felavhjälpande, löpande, planerat, förebyggande och felavhjälpande underhåll där planeringen utgår från fel och hur felutvecklingsförloppet ser ut, för dessa yrkesgrupper är alltså inte redovisningen styrande för underhållsplanering. För ekonomer var underhåll tidigare i princip att likställa med utgift som löpande ska kostnadsföras, men sedan 2014 har detta ändrats i och med införandet av komponentavskrivning.

Införandet av komponentavskrivning har i praktiken gjort att underhållsåtgärder som tidigare klassades som drift numera klassas som investering, dvs. för ekonomerna har begreppet underhåll omdefinierats. Observera att om en åtgärd kallas felavhjälpande, löpande eller planerat underhåll inte har någon betydelse ur ett redovisningsperspektiv. Tydliga och avgränsade definitioner är viktiga för att undvika missförstånd och tolkningsproblem, men de är även väsentliga för att uträkningarna blir konsekventa och jämförbara mellan år. I denna granskning avgränsas begreppet driftkostnader till att avse sådana åtgärder som vidtas med ett förväntat intervall om minst en gång per år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen i ett förvaltningsobjekt. Underhåll definieras som åtgärder som syftar till att återställa funktionen i ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

Felavhjälpande underhåll, ibland även kallat akut underhåll, syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Det kan till exempel handla om att byta ut en vattenkran som läcker eller en VA-ledning som gått sönder. Planerat underhåll är planerat i tid, art och omfattning. Underhållet genomförs med en längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggdels funktion. I begreppet ryms även sådant underhåll som är planerat men som av någon anledning tidigare lagts. Detta benämns ibland som tidigare lagt planerat underhåll. Kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer ingår budgeten för planerat underhåll. Exempel på planerat underhåll är att byta ut en vattenkran som överskridit sin livslängd enligt komponentredovisningen, även fast kranen fungerar på ett ändamålsenligt sätt. Genom att byta ut

vattenkranen i enlighet med komponentredovisningen avvärjer fastighetsägaren eventuellt framtida felavhjälpande underhåll, eller i värsta fall omfattande renoveringar förorsakade av en vattenskada. Samma orsakssamband gäller för gator och vägar samt VA-anläggningar. Genom att byta ut en vattenledning som överskridit sin tekniska livslängd förebygger ägaren att en större olycka längre fram i tiden.

Viktiga begrepp VA¹

Förnyelse

Ett planlagt utbyte av ledning eller anläggning, som till exempel omläggning, spräckning, infodring eller annan åtgärd som ger ledningssträckningen nyvärde. I begreppet ingår även åtgärder som förbättrar ledningens kapacitet (förbättring).

Underhåll

Åtgärder som syftar till att uppehålla objektets funktion, bevara det i brukbart skick eller återföra objektets egenskaper till viss specificerad nivå.

Drift

Åtgärder som erfordras för att ledningsnätet ska fungera utan att några direkta underhållsinsatser behöver göras.

Plan- och bygglagen (2010:900), 8 kap, 14 §, 6 kap, 13 och 18 §

Plan- och bygglagen föreskriver att ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna (såsom stadga och beständighet, säkerhet, lämplighet för ändamålet samt tillgänglighet) i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt. Plan- och bygglagen stipulerar att efterhand som bebyggelse färdigställs enligt detaljplan ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, så att platserna kan användas för deras ändamål. Som regel är kommunen huvudman för de gator som finns inom detaljplanelagt område. Kommunen får dock bestämma att huvudmannaskapet istället ska vara enskilt för en eller flera allmänna platser i detaljplanen om det finns särskilda skäl för det. Ansvar för detta gäller även om detaljplanen upphävs. I vissa fall kan staten eller privata huvudmän förekomma.

Väglagen (1971:948), 4 §

I begreppet väghållning ingår enligt väglagen (1971:948) byggande och drift av väg. I begreppet drift inräknas underhåll, reparation och andra åtgärder. Underhåll är sådan verksamhet som krävs för att behålla en gatas eller vägs byggnadstekniska kvalitet. Staten är enligt väglagen väghållare för allmänna vägar. Om det främjar en god och rationell väghållning får regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, besluta att en kommun skall vara väghållare inom kommunen. Beslutet kan begränsas till att avse vissa vägar eller vissa områden inom kommunen. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för.

God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (11 kap)

I kommunallagen (1991:900) framgår det att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och sådan verksamhet som bedrivs genom andra juridiska personer. För verksamheten ska anges mål och riktlinjer som är av betydelse för en god ekonomisk hushållning.

¹ Handbok i förnyelseplanering av VA-ledningar, Rapport Nr 2011-12

3. Iakttagelser och bedömningar

Revisionsfråga 1

Säkerställer Kommunstyrelsen, kultur-, och fritids- och tekniknämnden och bolagsstyrelsen att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?

Iakttagelser

Ansvar enligt reglemente/ägardirektiv

Kommunstyrelsen

Styrelsen är kommunens ledande politiska förvaltningsorgan. Den har ett helhetsansvar för kommunens verksamheter, utveckling och ekonomiska ställning. Styrelsen ska leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnders verksamhet (ledningsfunktion). Styrelsen ska också ha uppsikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala företag, stiftelser och kommunalförbund.

Styrelsen ska ha hand om övrig ekonomisk förvaltning. I denna uppgift ingår bl.a. att: företräda kommunen som fastighetsägare samt ansvara för kommunens mark- och exploateringsverksamhet, exklusive den löpande förvaltning, underhåll, drift och skötsel som åligger kultur, fritids- och teknik nämnden.

Kultur-, och fritids- och tekniknämnden

Nämnden har, att inom ramen för anvisade medel och enligt de riktlinjer kommunfullmäktige i övrigt anger, till uppgift att bland annat ansvara för kommunens huvudmannaskap för samt förvalta, underhålla och drifva kommunens byggnader, anläggningar² (såväl inom som utanför detaljplanlagt område) och allmän platsmark enligt gällande detaljplaner.

I övrigt finns det inget för verksamhetsområdet något särskilt åläggande avseende upprättande av underhållsplaner.

Vatten & Miljö i Väst AB (VIVAB)

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att ansvara för förvaltning och drift av delägarnas allmänna va-anläggningar. Bolaget skall därutöver utgöra en kvalificerad resurs i ägarnas vattenanknutna miljö- och klimatanpassningsarbete och tillhandahålla den kompetens som ägarna kan anses nödvändig inom dessa områden. Härutöver skall bolaget hantera renhållningen i ägarkommunerna, utom såvitt avser den del som är att betrakta som myndighetsutövning.

Bolaget skall bland annat biträda delägarkommunerna vid planering av allmänna VA-anläggningars utbyggnad samt vara en remissinstans vid samhällsplanering i delägarkommunerna samt bereda ärenden och genomföra de utredningar inom va- och renhållningsområdet som delägarkommunernas fullmäktige-församlingar eller kommunstyrelser anser behövliga. Enligt bolagets ägardirektiv³ ska bolagets styrelse årligen fastställa en verksamhetsplan, som beskriver planerade aktiviteter på kort och lång sikt (1-3 år). Verksamhetsplanen skall utgå från förutsättningar i ägardirektiven samt vara moderbolaget tillhanda i enlighet med moderbolagets upprättade tidplan.

I övrigt finns det inget för verksamhetsområdet något särskilt åläggande avseende upprättande av underhållsplaner.

² Anläggningar: badanläggningar/badplatser, bryggor, motionsspår, industrispår, parker, planteringar, markanläggningar för kollektivtrafik, växthus, gatubelysning, lekplatser

³ Punkt 3 riktlinjer för verksamhet

Förvaltningsorganisation

Fastigheter och gator/vägar

Kultur-, och fritids- och teknikförvaltningen leds av en förvaltningschef med uppdrag att åt nämnden utföra uppdragsstyrd och uppdragsfinansierad verksamhet. Förvaltningschefen har sedan delegerat ansvar till respektive avdelningschef. Förvaltningen är indelad i olika verksamheterna

- Fastighetsförvaltning och projekt
- Fritid och offentlig miljö som består av enheterna gata och trafik, anläggning, badverksamhet, park och kust.
- Ungdom och civilsamhälle som består av enheterna Argus och Falkhallen, öppen ungdomsverksamhet, föreningsservice och konsument- och skuldrådgivning samt trygghetsarbete.
- STAB- administration till förvaltningen

VA

Vatten och miljö i Väst (VIVAB) är Falkenbergs och Varbergs kommuners gemensamma bolag för vatten-, avlopp- och renhållningsfrågor. Anläggningarna ägs av respektive kommun genom anläggningsbolag, Varberg Vatten AB och Falkenbergs Vatten och Renhållnings AB, FAVRAB. Driften sköts sedan gemensamt av VIVAB. Respektive kommun beslutar om sina anläggningar, taxor med mera. Huvudkontoret är placerat i Falkenberg. Många av VIVABs anläggningar runt om i kommunerna, såsom vattenverk och reningsverk, är bemannade.

Styrning

Fastigheter och gator/vägar

I Falkenbergs kommun finns inga tydligt kommunicerade styrdirektiv/strategier eller nyckeltal för underhåll av kommunens byggnader och anläggningar.

Falkenbergs kommunen antog en ny styrmodell från och med 2020 som bygger på en kommunövergripande vision och tre övergripande mål och varje nämnd tar fram indikatorer för att mäta måluppfyllelsen till de tre målen. Enligt intervju finns fullmäktiges hållbarhetsmål (*ett föredöme inom hållbarhet*) som skulle kunna användas som en övergripande mål för att knyta indikatorer och nämndspecifika mål. I årsredovisningen 2020 finns två övergripande indikatorer med bäring på underhåll: *hållbart underhåll fastigheter* och *hållbart underhåll infrastruktur*.

Indikatorn *hållbart underhåll fastigheter* avser att mäta årlig förändringen av underhållsskuld på de fastigheter som finns inom definitionen "gemensamma lokaler". Enligt intervju pågår ett arbete att bedöma storleken på underhållsskulden samt utveckla målvärde i form av årliga procentsatser för att minska underhållsskulden. Målnivåer kommer beslutas om när inventeringen av fastigheterna är klara. Indikatorn *hållbart underhåll infrastruktur* avser mäta den årliga förändringen av underhållsskulden av lokalgator.

Kultur-, och fritids- och teknikenämnden styrande dokument innehåller inga nyckeltal som styrmedel i sin underhållsplanering. Granskningen kan inte styrka att nämnden fastställt prioriteringar för vilken typ av underhåll avseende byggnader och anläggningar som ska genomföras.

Enligt intervju pågår ett arbete avseende gator/vägar med att ta fram nyckeltal/indikatorer (*ex kvm lokalgator, kvm vägar, kvm asfalt som ska läggas*) utifrån kommunens övergripande styrmodell.

Vi noterar att dokumentet "*Principer för investeringsprocessen*"⁴ finns en definition av investering är att beloppet ska motsvara minst ett halvt prisbasbelopp samt ha en beräknad livslängd på minst tre år. Det finns dock inga definitioner för reparationer och underhåll. Vid intervju anges att reparationer och underhåll (som inte är värdehöjande) alltid ska bokföras som driftskostnader. Vid intervjuer framgår att tolkningen av vad som ska räknas som värdehöjande görs löpande under året av

⁴ KS 2016-06-07 §172

de som jobbar med fastighetsunderhåll. Varje tertiäl gör dock controllerfunktionen vid kommunstyrelseförvaltningen tillsammans med Kultur-, fritids- och teknikförvaltningen en analys av transaktionerna och gör i vissa fall omföringar mellan drift och investering.

VA

Enligt kommunens hållbarhetsmål ska kommunen arbeta för att på sikt ska bli klimatpositiv, bevara den biologiska mångfalden, skapa resurseffektiva och giffria kretslopp samt varna och förstärka naturens ekosystemtjänster, till exempel en tryggad och säker vattenförsörjning nu och i framtiden. I kommunens gällande VA-policy⁵ anges att förnyelsetakten för ledningsnätet ska som målsättning uppnå 0,7 % per år innan år 2020. Förnyelsetakten ska inte understiga 0,5 % per år.

Bolagets förnyelseplanen harmonierar med den i VA-policy fastställda förnyelsetakten. Enligt dokument rutin för förnyelseplanering av VA-ledningsnätet ska den öka från 0,5% år 2017 till 0,7 % 2020.

I bolagets "rutin för förnyelseplanering av ledningsnätet" står att nyckeltal för jämförande analyser ska tas fram för förnyelseprojektet. Ett första steg är att fastställa aktuella nivåer på olika nyckeltal. Därefter kan man göra en rimlighetsbedömning av vilka mål som är realistiska att sikta mot. Följande nyckeltal är intressanta att följa upp:

- Antal läckor/km ledning, år
- Antal källaröversvämningar/km ledning, år
- Antal avloppsstopp/km ledning, år
- Utläckeage från vattenledningsnätet
- Andel tillskottsvatten

Bedömning revisionsfråga 1

Fastigheter och gator/vägar

Vi bedömer att kommunstyrelsen och kultur-, och fritids- och tekniknämnden **delvis** säkerställer att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- I Falkenbergs kommun finns inga tydligt kommunicerade styrdirektiv/strategier eller nyckeltal för underhåll av kommunens byggnader och anläggningar, utan underhållsarbetet styrs enbart utifrån övergripande indikatorer med bäring på underhåll och underplaner. Diskussioner och samordning kring behov och prioriteringar av underhållsåtgärder sker löpande under året vid arbetsträffar.
- Granskningen kan inte styrka att nämnden fastställt prioriteringar för vilken typ av underhåll avseende byggnader och anläggningar som ska genomföras.

VA

Vi bedömer att bolagsstyrelsen säkerställer att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Underhållsarbetet avseende byggande och anläggningar styrs både utifrån förnyelseplan för VA.-ledningsnätet och vattenverken, mål för förnyelsetakt samt jämförande nyckeltal för förnyelseprojekt.

⁵ Antagen av kommunfullmäktige 2014-11-25 § 207 (KS 2012-359)

Revisionsfråga 2

Utgår kommunen och bolaget från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

lakttagelser

Fastigheter

Som det nämndes under revisionsfråga 1 finns pågående ett arbete att bedöma storleken på underhållsskulden samt utveckla målvärde i form av årliga procentsatser för att minska underhållsskulden.

För närvarande pågår ett arbete med statusbesiktiga samtliga fastigheter samt lägga in information kring de olika objekten i enhetens systemstöd Incit. Denna information kommer att utgöra grunden för bedömningen av det faktiska underhållsbehovet. I årsredovisningen står att Coronapandemin har påverkat arbetet med att färdigställa inventeringen av nämndens fastigheter. Det innebär att fastighetsdatabasen inte är färdigställd och komplett resultat finns inte att tillgå för 2020. Intervjuade uppger att besiktningar görs genom okulärbesiktning och arbetet beräknas bli klart till hösten 2021.

Under granskningen har framkommit att underlag i form av långsiktiga underhållsplaner som sträcker sig till 30-50 år inte har upprättats. Det upprättas årliga underhållsplaner innehållande underhållsinsatser som har identifierats utifrån den kännedom som enhetens anställda har kring fastigheternas behov, krav som föreligger samt verksamheternas önskemål. Det som inte kan åtgärdas löpande läggs in i planeringen för kommande år.

Det saknas dokumenterade riktlinjer för bedömningar av vilka underhållsåtgärder som ska prioriteras. Diskussioner och samordning kring underhållsbehov görs utifrån förvaltarnas egna bedömningar och vid gemensamma träffar om vilka underhållsinsatser som behöver prioriteras. Idag dokumenteras informationen av fastigheternas status och skicka i Excel vilken löpande uppdateras med information om genomförda underhåll.

Gator och vägar

Under granskningen har det framkommit att underlag i form av beläggningsprogram saknas. Kommunen saknar något systemstöd för att dokumentera, beräkna och följa upp gatuunderhållet. Det upprättas årsplaner innehållande akuta underhållsinsatser som genom årliga ronderingar av gatunätet identifieras. Detta tillsammans med felanmälningar blir indikationer på att vilka gator som är i behov av underhållsinsatser. Mätmetoden är okulärbesiktning. Vid okulärbesiktning bedömer gatuingenjörer spårbildning, sättningar, sprickbildningar och asfaltens slitage samt om potthål förekommer.

Granskningen har tagit del av arbetsdokument för underhållsplan för perioden 2018-2020. Arbetsdokumentet innehåller information om gatunamn och uppskattad kostnad, men inte någon beskrivning av vilka underhållsåtgärder som är tänkt att genomföras. Det är Skanska som sköter drift och allmänt underhåll av kommunens gator, vägar och cykelbanor. Dessa finns i huvudsak inom Falkenbergs centralort. Övriga gator, vägar och cykelbanor tillhör Trafikverket, vägsamfälligheter och vägföreningar. Falkenbergs kommun ansvarar för byggande, drift och underhåll av kommunens gator, vägar och gång- och cykelbanor. Trafikverket och vägföreningar ansvarar för sina gator, vägar och gång- och cykelbanor i kommunen.

På uppdrag av Falkenbergs kommun har Ramböll RST under juli 2020 utfört en skadeinventering och underhållsutredning på anvisade delar av det asfaltbelagda gatunätet som ligger under kommunens förvaltning. Inventeringen omfattar totalt **90,5 km** gator och vägar på ett urval av gatunätet

i kommunen som utgör ca 16% av hela beståndet). Av detta gatunät utgör lokalgator⁶ den klart största andelen med 71% av inventerade ytor, 27% utgörs av uppsamlingsgator och resterande ca 2 % är industrigator. Resultatet av utförda inventeringarna redovisas genom en beskrivning av asfaltbeläggningens aktuella tillstånd för varje delsträcka. Detta har legat till grund för en bedömning av respektive delsträckans ungefärliga restlevnadstid med avseende på asfaltbeläggningens status.

Resultatet visar att den dominerande ytan med eftersatt underhåll och med störst underhållsbehov inom ca 1 år finns inom lokalgatunätet. Närmare **72 500 m²** av de undersökta lokalgatorna har behov av mer direkta underhållsinsatser. För uppsamlingsgatorna ger motsvarande summering 18 200 m² och för den låga andelen industrigator bara 200 m². Delar av detta kan dock hanteras mer som lokala skadereparationer, än behov av ny beläggning på hela ytan. Ser man det procentuellt så är fördelningen densamma. Underhållsbehovet är störst på lokalgatorna, där de sämsta ytorna summeras till knappt 18% av gatuklassens yta. Motsvarande andelar för uppsamlingsgatorna är närmare 12% och för industrigatorna ca 2%.

Slutsatsen är att direkta underhållsinsatser primärt bör inriktas på betydande delar av de undersökta lokalgatorna i närtid och med något mindre inriktning på uppsamlingsgatorna. Sprickor och lagningar efter grävarbeten är de vanligaste skadetyper med en förekomst längs närmare 38% för sprickor och 37% för lagningar efter grävarbeten av de inventerade gatorna. Inventeringen innehåller varken förslag på åtgärder eller bedömda underhållskostnader. Enligt intervju uppskattar enheten underhållskostnaderna till ca 27 Mkr för en period av tre år. Inventeringen kommer att ligga till grund för lokalgatunätets underhållsplan.

Enheten för gatu/trafik har haft kvartalsmöten med VIVAB och Falkenberg Energi kring samordningen av olika typer av projekt, dock har det inte varit något fokus på lokalgator utan mer i gamla bostadsområden och ofta på initiativ på VIVAB. Men nu ska både kommunen och VIVAB göra stora arbeten och därför krävs mer samverkan. Resultatet av inventeringen har kommunicerats med VIVAB och Falkenbergs Energi som anses vara de största aktörer som nyttjar kommunen gator och vägar. För närvarande finns det inget formellt uppdrag kring hur resultatet av inventeringen ska tas om hand, men planen är att tillsammans med de kommunala bolagen genom ett möte under våren lägga fram en plan för att på ett hållbart ekonomiskt sätt lösa finansieringen av underhållsbehovet.

Resultatet av denna utredning och det tilltänkta arbetssättet har dock inte kommunicerats med nämnden. Överlag beskrivs i intervju att underhållsskulden på gatunätet är stor utmaning som behöver prioriteras av nämnden och lösas i samverkan med kommunala bolagen.

VA

I bolagets verksamhetsplan 2020-2023 står att merparten av VA-anläggningarna är 50 år gamla eller äldre. Det finns ett stort behov av underhåll och förnyelse. Den överkapacitet som funnits i VA-anläggningen sedan den byggdes på 70-talet är borta. För att hålla jämna steg med samhällsutvecklingen behöver kapaciteten på anläggningarna byggas ut. Det finns utpekade utbyggnadsområden där kommunen idag inte har tillräcklig kapacitet i ledningsnät och/eller anläggningar. Önskemål finns att skapa möjligheter att bygga ut även på landsbygden och det finns områden som idag inte har fullgoda VA-lösningar där vi kan åläggas att bygga ut. Därtill kommer framtida krav på exempelvis fosforåtervinning och läkemedelsrening, som också kräver utrymme.

En föreslagen strategi för att möta denna utmaning beskrivs i bolagets verksamhetsplanen 2020-2023 vara en väl underbyggd plan för underhåll, utveckling och utbyggnad som underlättar vid prioritering av insatser. Underhållsplanen blir också ett underlag för planering av resurser i form av personal och ekonomi. I verksamhetsplanen finns även aktiviteter för att förverkliga strategin, men det saknas någon aktivitet kopplad till upprättandet av underhållsplan. Granskningen kan inte

⁶ Uppsamlingsgator och lokalgator liknar varandra vad avser beräknade restlevnadstider. inom området. Andelen tung trafik på dessa gator är låg och därför beror ofta skadorna på åldrad beläggning som visar tecken på stensläpp och håll. På denna typ av gator är det speciellt viktigt att välja en beläggning med god åldringsresistens eftersom det ofta är lång tid mellan beläggningsåtgärderna.

stryka att det har upprättats bolagsövergripande styrande eller stödjande dokument för underhållsplanering eller underhållsarbete.

Enligt intervju har bolaget gjort en statusbedömning av VA-nätet under år 2016. Statusbedömningen grundade sig på bolagets samlade kunskap om tekniska statusen på ledningsnätet. Arbetet utmynnade i en kartdatabas som visualiserar ledningar med behov med underhållsåtgärder. Det har även genomförts kompletterande utredningar enligt intervju. Att sammanställa alla dessa utredningar är enligt intervju en utmaning, men arbete pågår med att sammanställa framtagna utredningsunderlagen, dock arbetet behöver struktureras upp bättre. Det saknas en heltäckande helhetsbild över statusen på VA-nätet, men utvecklingsarbete pågår för att komma dit, men det finns mycket kvar att göra, enligt intervju.

Enligt framtagna rutin för förnyelseplanering av VA-ledningsnätet har bolaget valt att ta fram ledningars förnyelsebehov utifrån:

- Driftstörningar och tidigare erfarenheter (vattenläckor, avloppsstopp, återkommande översvämningar, problem med tillskottsvatten, kundklagomål, bristfälligt ledningsmaterial). Ledningar med återkommande avloppsstopp filmas för förslag av åtgärd och områden där spillvattenledningarna belastas med tillskottsvatten utreds genom mätning.
- Konsekvensledningar (ledningarna där en potentiell driftstörning ger stora ekonomiska, miljömässiga, sociala eller andra konsekvenser).

Förnyelseplanen byggs upp med insatser ordnade i tre olika detaljeringsgrader. Den totala horisonten ska rymma med VIVABs VA-plan 2030, d.v.s. fram till år 2030. Bolaget har valt att ta fram ledningars förnyelsebehov utifrån följande:

- 1-5 år: Det ska vara möjligt att veta vilken gata som ledningsförnyelse ska ske i. Ledningar som kräver åtgärder direkt eller inom snar framtid läggs i åtgärdsplan/investeringsbudget för kommande femårsperiod.
- 5-10 år: Det ska framgå i vilken stadsdel förnyelse ska ske.
- 10-20 år: Det ska framgå på vilken ort förnyelse ska ske

Bolaget har tagit fram en förnyelseplan för ledningsnätet för en fyra årsperiod 2015-2019. Det finns även en plan för projekt där som inte är tidsatt. Enligt intervju anses förnyelseplanen vara en långsiktig plan även om det bara är exakt tidsatt i fyra år i taget. Som det nämndes i tidigare revisionsfråga förnyelseplanen ska harmoniera med den i VA-policyn fastställda förnyelsetakten. Denna skulle år 2017 vara minst 0,5 %. År 2020 ska den öka till 0,7 %.

Av förnyelseplanen framgår bland annat övergripande ledningsåtgärder, prioriteringsordning, uppskattad kostnad och status för genomförande. Granskningen har även tagit del av underlag i form av ett Excel dokument som beskriver investeringar för att säkerställa drift och möta framtidens behov avseende vatten- och avloppsverk och pumpstationer.

Underlaget innehåller information om övergripande åtgärder, bakomliggande problembild, status för åtgärd. Det finns dock ingen information om vilken budget som är satt för åtgärderna. Enligt intervju har det inte gjorts någon avgränsning mellan planerat underhåll, avhjälpande underhåll och förnyelser. En förklaring till detta uppges att arbetet befinner sig i ett akut läge där fokus ligger på att åtgärda driftstörningar.

De uppkomna driftstörningar dokumenteras i kartdatabas. Filmningar av spillvattenledningarna har börjats dokumenteras i Excel. Det saknas dock systemstöd innehållande moduler för dokumentation, beräkning och uppföljning av VA-underhåll.

Bedömning revisionsfråga 2

Fastigheter

Vi bedömer att kultur-, och fritids- och tekniknämnden **delvis utgår** från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Det pågår ett arbete med statusbesiktiga samtliga fastigheter som beräknas vara klart till hösten 2021. Information kring de olika objekten i enhetens systemstöd Incit
- Långsiktiga underhållsplaner som sträcker sig till 30-50 år har inte upprättats.
- Det upprättas årliga underhållsplaner innehållande underhållsinsatser som har identifierats utifrån den kännedom som enhetens anställda har kring fastigheternas behov, krav som föreligger samt verksamheternas önskemål. Det som inte kan åtgärdas löpande läggs in i planeringen för kommande år.
- Det pågår ett arbete att bedöma storleken på underhållsskulden samt utveckla målvärde i form av årliga procentsatser för att minska underhållsskulden.

Gator och vägar

Vi bedömer att kultur-, och fritids- och tekniknämnden **ej utgår** från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Det saknas ett beläggsprogram som har sin utgångspunkt i ett förebyggande underhållsarbete/tidsstyrt underhåll, vilket är en brist. Den största andelen av gatunätet ca 84% underhålls genom avhjälpande underhåll/korrigerande underhåll. Det blir ofta dyrare att åtgärda gator i akut behov av underhåll än att arbeta förebyggande.
- Kommunen saknar ett systemstöd för att dokumentera, beräkna och följa upp gatuunderhållet. vilket är en viktig förutsättning för att kunna skapa tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas.
- Kommunen använder sig av mätmetoden okulärbesiktning för statusbedömning av gatunätet. Okulärbesiktning är den allra enklaste metoden som används för att upptäcka synliga skador exempelvis sprickor. Denna mätmetod ger dock inget tillförlitligt underlag för bedömning av faktiska underhållsbehovet. Ett förebyggande underhållsarbete kräver mer avancerade mätmetoder med sofistikerad metodik.
- Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men nämnden har inte gett något uppdrag till förvaltningen att bedöma och återkomma med förslag till strategier för att arbeta av underhållsskulden.

VA

Vi bedömer att bolagsstyrelsen **delvis utgår** från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Ledningsnätet är inlagt i en kartdatabas. Enligt intervju saknas en heltäckande bild över statusen på VA-nätet, men utvecklingsarbete pågår för att komma dit, men det finns mycket kvar att göra.
- Det finns förnyelseplaner med framtagna övergripande åtgärder för vatten- respektive avloppsledningsnätet samt vattenverken.
- Uppgifter om driftstörningar som läckor var och hur de uppkommit, och sparas denna data så man kan följa år från år dokumenteras i kartdatabas och Excel-blad.

Revisionsfråga 3

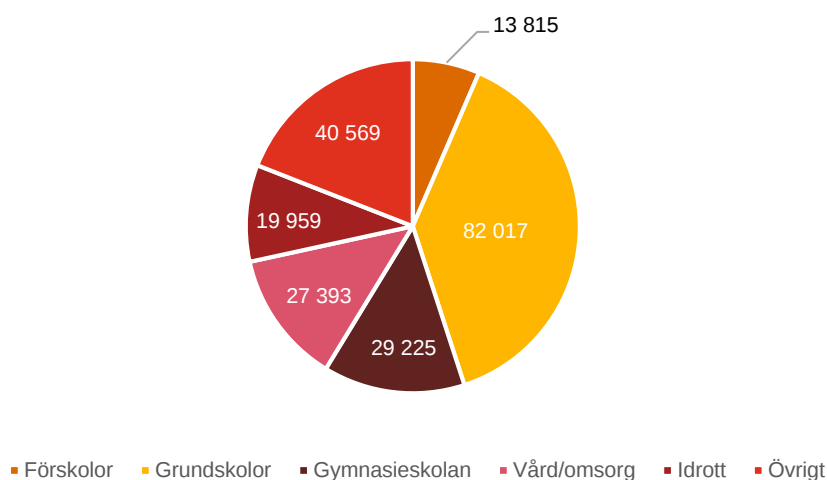
Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamheternas egna bedömningar av det egentliga behovet?

lakttagelser

Fastigheter

Inom ramen för granskningen har statistik erhållits för kommunens samlad lokalyta uppdelad för ett antal olika kategorier. Lokalyta per fastighetskategori framgår av cirkeldiagram 1 nedan:⁷

Diagram 1 – Lokalyta per kategori av fastighet år 2020, i kvm area



Av diagram 1 ovan framgår att grundskolelokaler är den enskilt största kategorierna av fastigheter i kommunen, omfattande cirka 38,5 procent kommunens totala lokalyta. Vård- och omsorgslokaler omfattar cirka 13 procent och förskolelokaler omfattar cirka 6,5 procent av kommunens totala lokalyta. Sammantaget motsvarar dessa fastighetskategorier cirka 58 procent av kommunens fastighetsbestånd.

Jämförelse underhåll i kr/kvm mot Repabs nyckeltal

Statistik har erhållits vilken är specificerad för utfall avseende akut respektive planerat underhåll per fastighetskategori, åren 2018-2020. I planerat underhåll ingår även reinvesteringar enligt komponentavskrivningssystemet. Av erhållen statistik över utfall för akut och planerat underhåll åren 2018-2020 framgår att det genomsnittliga totala utfallet akut underhåll uppgick till 20 kr/kvm och att det genomsnittliga totala utfallet planerat underhåll uppgick till 161 kr/kvm över de tre åren. Utifrån erhållen statistik för akut och planerat underhåll avseende fastighetskategorierna grundskolor, förskolor och vård- och omsorg har nyckeltal beräknats för utfall i kr per kvm respektive år 2018–2020. Repab har tagit fram branschnyckeltal samt riktvärden avseende underhåll för 3 typfastigheter avseende förskolor, skolor respektive vårdbyggnader⁸.

⁷ Avser de fastigheter som KFT förvaltar. Saneringsfastigheter och några fastigheter på fritidsverksamheten är inte med i lokalytan.

⁸ Repab:s nyckeltal redovisar årligen statistik och beräknar riktvärden för årskostnader för olika fastighetstyper. Statistiken används som nyckeltal av såväl privat som offentlig fastighetsförvaltning för jämförelse och statistik. I Repab:s fackböcker beskrivs riktvärden för beräknad nödvändig årskostnad per kr/kvm bruksarea för tre typfastigheter inom lokalkategorierna förskolelokaler, grundskolelokaler samt vård- och omsorgslokaler. Riktvärdet för årskostnaden beskriver nivåer som en väl underhållen fastighet inom varje typfastighetskategori bör nå. I Repab:s riktvärden ingår kostnader för personal, material, maskiner, fordon, arbetsledning och ent-

Nedan redovisas statistik för utfall avseende avhjälpande/akut och planerat underhåll för förskolor, skolor och vård- och omsorgslokaler och jämförelser görs med riktvärden framtagna av Rebap i varsitt avsnitt:

Förskolor

Av diagram 1 och 2 nedan framgår underhåll i kr per kvm för förskolor åren 2018-2020 samt Repabs nyckeltal för underhåll avseende tre typfastigheter.

Diagram 1 - Underhåll förskolor Falkenberg, årskostnad kr/kvm BRA

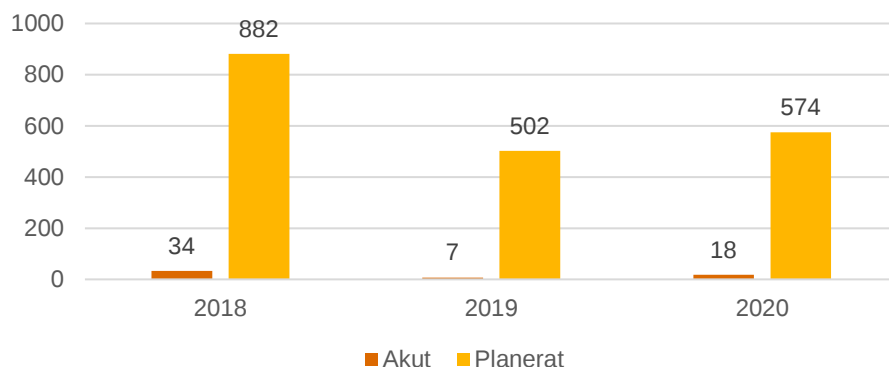
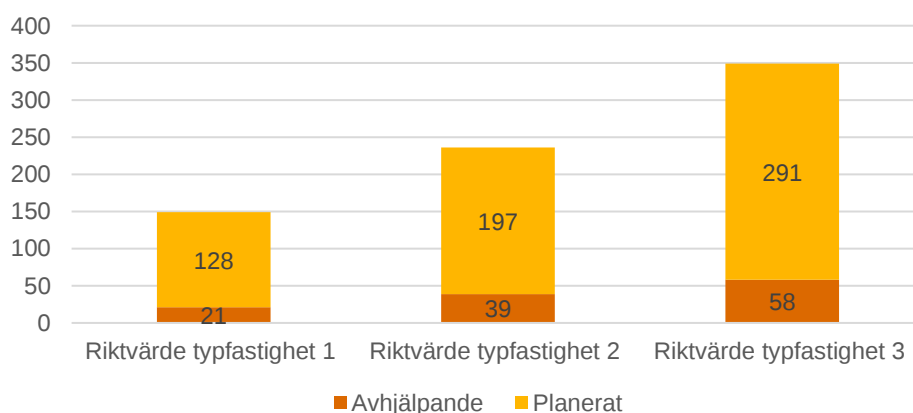


Diagram 2 - Underhåll förskolor, årskostnad kr/kvm BRA, REPAB



Av diagram 1 och 2 ovan framgår att Falkenberg endast år 2018 uppnår en nivå av avhjälpande underhåll för typfastighet 1. Det planerade underhållet överstiger dock samtliga år riktvärdet för samtliga typfastigheter.

reprentörer. Riktvärdena förutsätter att största möjliga del av underhållet genomförs som planerat underhåll enligt en långsiktig underhållsplan. Kostnader för avhjälpande underhåll varierar kraftigt från år till år, varför den angivna kostnaden ska ses som ett genomsnittsvärde för en längre tidsperiod. Faktorer som kan påverka avvikelserna mot nyckeltal bör dock beaktas. Detta kan vara omfattning av lokalytor, gränsdragning ansvarsfördelning, fastighetsbeståndets ålder, kvalitetsval och ambitionsnivå hos fastighetsägare.

Skolor

Av diagram 3 och 4 nedan framgår underhåll i kr per kvm för skolor åren 2018-2020 samt Repabs nyckeltal för underhåll avseende tre typfastigheter.

Diagram 3 - Underhåll skolor Falkenberg, årskostnad kr/kvm BRA

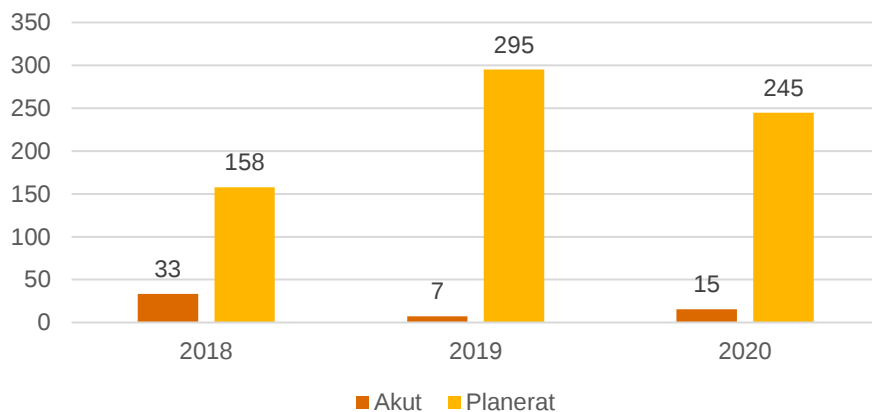
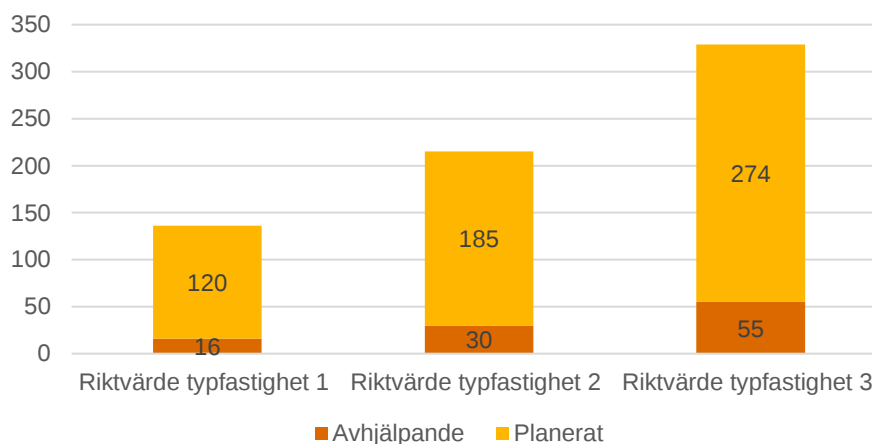


Diagram 4 - Underhåll skolor årskostnad kr/kvm BRA, REPAB



Av diagram 3 och 4 ovan framgår att Falkenberg år 2018 uppnår en nivå av avhjälpande underhåll för typfastighet 2 samt år 2020 nästan riktvärdet för typfastighet 1. Det planerade underhållet överstiger år 2019 riktvärdet för samtliga typfastigheter. År 2020 är nivån på det planerade underhållet mellan riktvärdena för typfastigheter 2 och 3, medan nivån år 2018 ligger mellan riktvärdena för typfastigheter 1 och 2. I genomsnitt över perioden 2018-2020 uppgår det planerade underhållet till cirka 232,7 kr/kvm, vilket är mellan riktvärdena för typfastigheter 2 och 3.

Vård- och omsorgslokaler

Av diagram 5 och 6 nedan framgår underhåll i kr per kvm för vård- och omsorgslokaler åren 2018-2020 samt Repabs nyckeltal för underhåll avseende tre typfastigheter.

Diagram 5 - Underhåll vård- och omsorgslokaler, Falkenberg årskostnad kr/kvm BRA

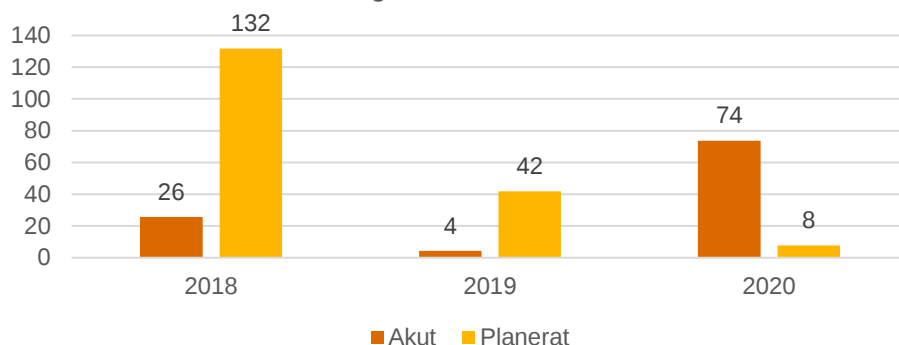
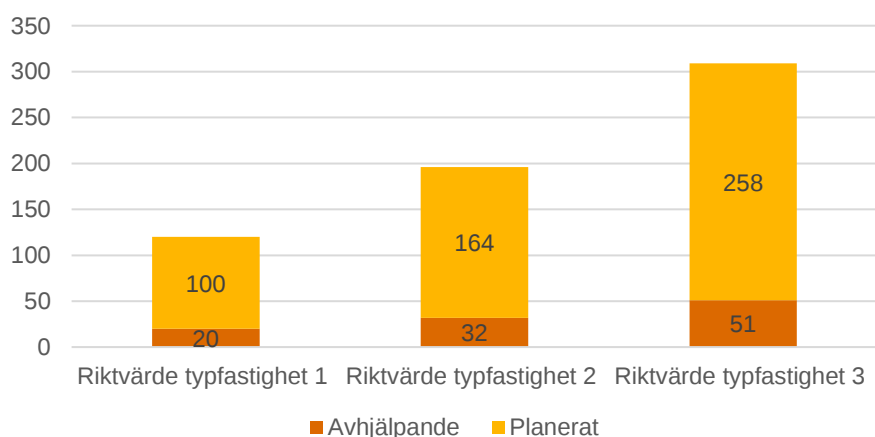


Diagram 6 - Underhåll vård- och omsorgslokaler årskostnad kr/kvm BRA, REPAB



Av diagram 5 och 6 ovan framgår att Falkenberg år 2018 uppnår en nivå av avhjälpande underhåll för typfastighet 2 samt år 2020 nästan riktvärdet för typfastighet 1. Det planerade underhållet överstiger år 2019 riktvärdet för samtliga typfastigheter. År 2020 är nivån på det planerade underhållet mellan riktvärdena för typfastigheter 2 och 3, medan nivån år 2018 ligger mellan riktvärdena för typfastigheter 1 och 2. I genomsnitt över perioden 2018-2020 uppgår det planerade underhållet till cirka 232,7 kr/kvm, vilket är mellan riktvärdena för typfastigheter 2 och 3.

Sammanställning underhåll mot nyckeltal Repab

Nedan tabell visar underhållskostnader från insamlade värden från REPAB. Datan är indelad i kvartiler för att illustrera hur små/stora summor som kommuner lägger på underhåll av fastigheter. Sista raden i tabellen visar Falkenbergs nedlagda underhåll. Orangemarkerade siffror visar i vilken kvartil Falkenberg placerar sig. Avseende avhjälpande underhåll för förskolor och skolor noteras att Falkenberg hamnar i den låga kvartilen, medan utfallet i för vård- om omsorgslokaler är i linje med median. Också avseende planerat underhåll för vård- och omsorgslokaler ligger Falkenberg i genomsnitt över perioden 2018-2020 i linje med medianen. Avseende både förskolor och skolor överstiger dock Falkenberg väsentligt nivån för den övre kvartilen.

<i>Kr/kvm BRA</i>	Förskolor avhjälpande	Förskolor planerat	Skolor avhjälpande	Skolor planerat	Vårdlokaler avhjälpande	Vårdlokaler planerat
10 % (låg)	24	14	18	23	14	19
25 % (undre kvartil)	33	43	29	35	26	27
50 % (median)	60	80	45	69	37	56
75 % (övre kvartil)	85	136	59	138	54	113
90 % (hög)	125	256	74	178	103	281
Medelvärde alla kommuner	69	167	47	96	56	97
Genomsnitt Falken- berg åren 2018–2020	20	653	19	232	35	61

Gator och vägar

Nyckeltalsjämförelser på nationell nivå inom det tekniska verksamhetsområdet förekommer relativt sparsamt. På siten kolada.se sammanställs officiell statistik från de samtliga kommunala verksamhetsområden. Följande uppgifter är hämtade från kolada.se. Jämförelse görs med de kommuner som är mest lika Falkenberg vad avser struktur, storlek mm. Jämförelsekommunerna genereras automatiskt i databasen. Falkenbergs kommun har år 2019 rapporterat in statistik till kommunstatistikdatabasen Kolada avseende beläggningsunderhåll av kommunala bilvägar respektive cykelvägar. Statistiken redovisar andel av respektive kategori väg och cykel som har fått ny beläggningsyta under året. Statistik motsvarande den för 2019 har efterfrågats för åren 2017, 2018 och 2020 men har ej kunnat erhållas. I samband med sakavstämningen uppges att gata och trafikenheten började jobba med inrapportering till Kolada först 2019 och därför finns ingen tidigare statistik.

I tabell nedan redovisas utfall för 2019 avseende Falkenberg kommun och för jämförelsekommunerna.

Kommun	Beläggningsunderhåll av kommunala bilvä- gar, andel kvm (%)	Beläggningsunderhåll av kommunala cy- kelvägar, andel kvm (%)
Falkenberg	4,3	3
Oskarshamn	3,3	2,3
Halmstad	1,7	1,8
Ulricehamn	2,5	2
Tingsryd	4,4	0
Älmhult	7,7	2,8
Karlstad	4	2
Ovanåker	4,2	1,9

Av tabellen framgår att Falkenbergs kommun har lägre beläggningsunderhåll avseende bilvägar än Älmhult och Tingsryd, men högre än Oskarshamn, Halmstad, Ulricehamn, Karlstad och Ovanåker. Avseende cykelvägar högre än samtliga jämförelsekommunerna.

I tabellen nedan redovisas statistiken avseende driftkostnader för respektive kategori bil- och cykelvägar samt för totala driftkostnader under år 2019. I tabell nedan redovisas utfallet för Falkenbergs kommun och för jämförelsekommunerna.

	Driftskostnad kommunala bilvägar kr/meter	Driftskostnad kommunala cykelvägar, kr/meter	Driftskostnad kommunala bil- och cy- kelvägar, kr/meter
Falkenberg	88	16	104
<i>Oskarshamn</i>	74	29	103
<i>Halmstad</i>	52	10	62
<i>Ulricehamn</i>	93	23	116
<i>Ida</i>	123	23	146
<i>Öckerö</i>	73	39	112
<i>Vänersborg</i>	89	21	110
<i>Mörbylånga</i>	123	33	156

Falkenbergs kommun har lägre driftkostnader avseende kommunala bilvägar än Ulricehamn, Ida, Vänersborg och Mörbylånga men högre än Oskarshamn, Halmstad och Öckerö. Avseende driftkostnader för cykelvägar har Falkenbergs kommun lägre kostnader än samtliga jämförande kommuner förutom Halmstad.

Avseende totala driftkostnader för bil- och cykelvägar ligger kommunen lägre än samtliga jämförande kommuner förutom Halmstad och Oskarshamn. Enligt intervju finns det ett årligt anslag på 10 mnkr för underhållsarbetet, vilket innebär att underhållsplaneringen utgår från tilldelat budgetmedel snarare än ett faktiskt underhållsbehov. Det beskrivs att i och med den utförda skadeinventering och underhållsutredning på det asfaltbelagda gatunätet har gata/trafikenheten fått en bra bild över underhållsbehovet. I underhållsbudgeten är 10 mnkr avsatt varav 5 mnkr går till lokalgatunätet. När det gäller underhåll av gator och vägar så är tjänstepersoner medvetna om riskerna med sänkt underhållsnivå. Uppfattningen bland tjänstepersonerna är att det behövs mer pengar för att höja underhållsnivån på gator och vägar.

VA

Svenskt Vatten (branschorganisation) har satt att förnyelsetakten bör ligga på minst 0,7 procent av den totala ledningslängden för en kommun. Detta är en rekommendation som Falkenbergs kommun har satt som sitt mål att uppnå senast 2020. VIVAB beskrivs jobba aktivt med förnyelseplaneringen med målet att nå upp till det utsatta målet. Dock anges att kommunen inte uppnår målet idag då både ekonomiska och andra resurser saknas. Av nedan tabell framgår utfall mot Svenskt Vattens riktvärde för förnyelsetakt åren 2018-2020. Variationen i nedanstående tabell anges till stor del bero på vilka projekt som drivs under ett visst år. För att uppnå utsatt mål avseende förnyelsetakten anges att förnyelsebudgeten bör vara mellan 20-22 mnkr per år.

Tabell 1 – Förnyelsetakt Falkenbergs kommuns ledningsnät, åren 2018–2020, i procent av ledningslängden samt i mnkr.

År	Vatten	Spill	Dag	Totalt	Takt	Mål	Budget	Utfall
2018	1 890	2 425	595	4 910	0,39 %	0,50 %	12 mnkr	12 mnkr
2019	1 870	2 500	300	4 670	0,37 %	0,50 %	12 mnkr	18 mnkr
2020	2 270	5 282	510	8 062	0,61 %	0,70 %	18 mnkr	17 mnkr

Som framgår av tabell 1 ovan uppnår Falkenbergs kommun inte något år uppställt mål avseende

förnyelsetakt. Detta trots att utfall i mnkr samtliga är i linje med eller överstiger budget. En ökning av så väl förnyelsetakt som budgetanslag noteras dock år 2020 jämfört åren 2018 och 2019. För år 2021 är 10 mnkr avsatt i budgeten. Detta förklaras med kommunens besparingskrav som har resulterat i en bantad budget för förnyelse. Förnyelsetakten är satt till 0,3%, vilket är betydligt lägre än 2020 års nivå. Enligt intervju har bolaget rekryterat fler strategiska planeringsresurser (två stycken) för att bättre kunna bedöma statusen på VA-nätet. Enligt intervju finns det tillräckligt underlag och personella resurser för förnyelseplaneringen, men det behövs mer pengar för att driva igenom förnyelseplanerna. Investeringar släpar efter. VA-taxorna kommer öka, men höjningen av taxor kommer enbart att täcka en liten del av behovet av förnyelseinvesteringarna.

Bedömning revisionsfråga 3

Fastigheter

Vår bedömning är att det nuvarande underhållet **är** tillräckligt.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Statistikjämförelsen med branschnyckeltal visar inga onormal avvikelser från varken riktvärden eller statistik från andra kommuner.
- I årsredovisningen för 2020 står att det årliga anslaget för fastighetsunderhåll i investeringsplanen uppgår 2020 till 30 mnkr. Det sker även en satsning på ett utökat underhåll öronmärkt för skolor, med 10 300 tkr. Budget för de granskade åren innehåller extrasatsningar på 10 mkr årligen, vilket innebär 30% mer än grundbudgeten.
- Det finns dock ett uppdämt underhållsbehov som inte är reglerat, men arbete pågår med att bedöma storleken på underhållsskulden samt utveckla målvärde i form av årliga procentsatser för att minska underhållsskulden

Gator och vägar

Vår bedömning är att det nuvarande underhållsnivån **delvis är** tillräckligt.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Den statistiska jämförelsen indikerar inte på ett tydligt sätt om nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till andra kommunernas underhållsnivåer. När det gäller underhåll av gator och vägar så är tjänstepersoner medvetna om riskerna med sänkt underhållsnivå. Uppfattningen bland tjänstepersonerna är att det behövs mer pengar för att höja underhållsnivån på gator och vägar.
- Det finns ett uppdämt underhållsbehov som inte är reglerat. Det finns inget uppdrag från nämnden att bedöma storleken på underhållsskulden.

VA

Vår bedömning är att det nuvarande underhållsnivån **inte är** tillräckligt.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- VIVAB beskrivs jobba aktivt med förnyelseplaneringen med målet att nå upp till det utsatta målet. Dock anges att kommunen inte uppnår målet idag då ekonomiska resurser saknas.
- För år 2021 är 10 mnkr avsatt i budgeten. Detta förklaras med kommunens besparingskrav som har resulterat i en bantad budget för förnyelse. Förnyelsetakten är satt till 0,3%, vilket är betydligt lägre än 2020 års nivå.

Revisionsfråga 4

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

Iakttagelser

Fastigheter

Statistik har erhållits avseende budget och utfall avseende drift- och investeringar i fastighetsunderhåll för åren 2018–2020. Budget för *fastighetsunderhållsinvesteringar* är i huvudsak i linje med kommunens underhållsplan för fastigheter. Överensstämmelsen mellan bedömt behov av övriga åtgärder, varav *ej planerade akuta åtgärder* utgör störst del är dock väsentligt lägre. Totalt bedömt behov av Övriga åtgärder respektive fastighetsunderhållsinvesteringar mot faktiskt beslutad budget framgår av tabell 2 nedan:

Tabell 2 – Budget per respektive åtgärdsbehov enligt underhållsplan, fastighetsunderhållsinvesteringar- respektive akuta åtgärder (drift), åren 2018–2020, i tkr

	2018	2019	2020
Övriga åtgärder, underhållsplan	7400	7400	7300
Varav ej planerade akuta åtgärder	6 000	6 000	6 000
Fastighetsunderhåll drift, budget	2 000	2 000	2 000
Underhållsinvesteringar, underhållsplan	29 795	42 085	39 975
Fastighetsunderhållsinvesteringar, budget	32 200	40 200	40 200

Budget kontra utfall avseende de två kategorierna åren 2018–2020 framgår av diagram 7 respektive 8 nedan.

Diagram 7 – Utfall, budget och avvikelse, budget-utfall, fastighetsunderhåll investeringar, i tkr, åren 2018–2020.

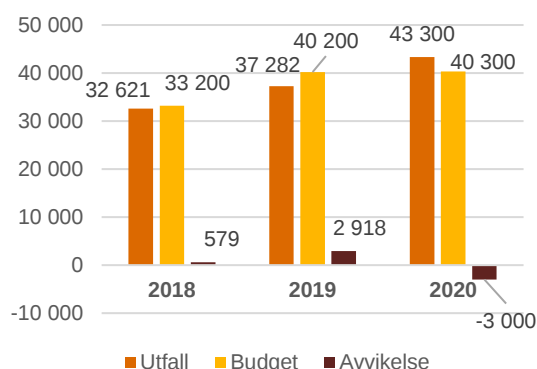
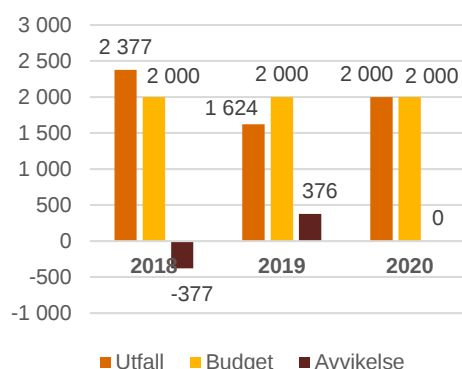


Diagram 8 - Utfall, budget och avvikelse, budget-utfall, fastighetsunderhåll drift, i tkr, åren 2018–2020.



Som framgår av diagram 2 har utfall avseende fastighetsunderhållsinvesteringar i huvudsak varit i linje med budget samtliga år 2018–2020. Den genomsnittliga avvikelsen mot budget över perioden 2018–2020 uppgår till cirka 1,3 procent.

Av diagram 3 ovan framgår motsvarande trend avseende akut underhåll. Den genomsnittliga avvikelsen mot budget över perioden 2018–2020 uppgår endast till tusen kronor, motsvarande 0,05 procent.

Gator och vägar

En avstämning mellan underhållsplan och budget för gator och vägare har genomförts. I budget ingår tilläggsbudget beslutad under pågående verksamhetsår. Tilläggsbudgeteringen storlek har varierat under granskad period och har under perioden varit enligt tabell 3 nedan:

Tabell 3 – Tilläggsbudgetering, i tkr per år åren 2018–2020 t.o.m. nov, i tkr

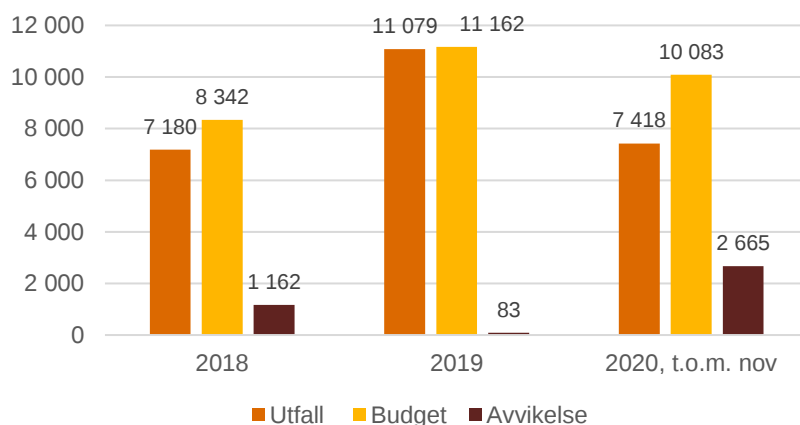
År	Underhållsplan	Budget	Tilläggsbudget	Budget diagram 9
2018	8 342	9 000	-658	8 342
2019	10 658	10 000	1 162	11 162
2020 t.o.m. november	10 083	10 000	83	10 083

Beslutad budget till och med 2020 för underhållsarbete för alla kommunens gator och vägar består av en återkommande ramtilldelning på ca 10 000 tkr och eventuellt outnyttjad budget går att föra över till nästkommande år.⁹

Som framgår av tabell 3 ovan har tilläggsbudgeteringen varierat som andel av total budget, från -7,9 procent år 2018 till 10,4 procent 2019.

I diagram 9 nedan redovisas utfall, budget samt avvikelse mellan budget och utfall för Falkenberg kommuns reinvesteringar gata åren 2018, 2019 samt 2020 till och med november.

Diagram 9 – Reinvesteringar gata, utfall, budget och avvikelse, budget-utfall, åren 2018–2020 t.o.m. nov, i tkr



Av diagram 9 ovan framgår att utfall för samlade reinvesteringar gata och toppbeläggning har varit varierat något över den granskade treårsperioden. Genomsnittlig budgetavvikelse i procent över treårsperioden uppgår till 13,7 procent.

Reinvesteringarna används till större insatser på asfaltbeläggningar och då är ca 70-90% planerade åtgärder och resten akuta. Till det tillkommer ett dagligt underhåll på beläggningar som ingår i driftentreprenaden där ex. pothålslagning och andra akuta arbeten av mindre dignitet ingår. I årsredovisningen 2020 står att för år 2020 har inte all den avsatta budgeten använts och detta beror på att förvaltningen inväntade sammanställningen av behovet på kommande underhållsarbete.

⁹ Årsredovisningen 2020

Vidar står att sammanställningen gav en översikt av vilka gator som ska prioriteras inom avsatta medel och kommer påverka 2021 års arbete.

VA

Statistik har erhållits avseende budget och utfall avseende underhållskostnader tagna på resultaträkningen¹⁰ respektive aktiverade i balansräkningen åren 2018–2020. Budget kontra utfall avseende de två kategorierna åren 2018–2020 framgår av diagram 10 respektive 11 nedan.

Diagram 10 – Utfall respektive budget, reinvesteringar aktiverade i balansräkning åren 2018-2020, i tkr

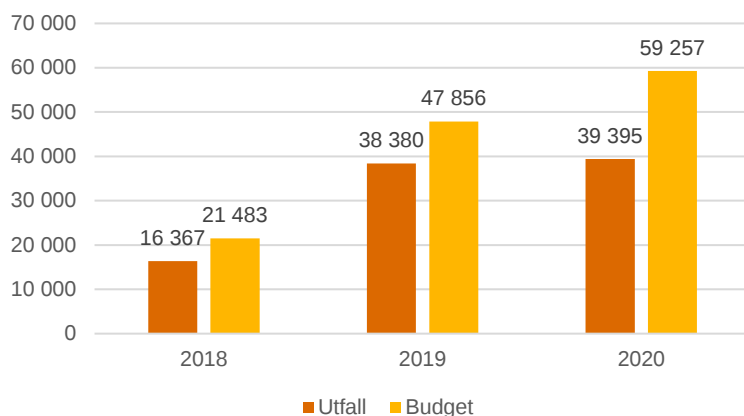
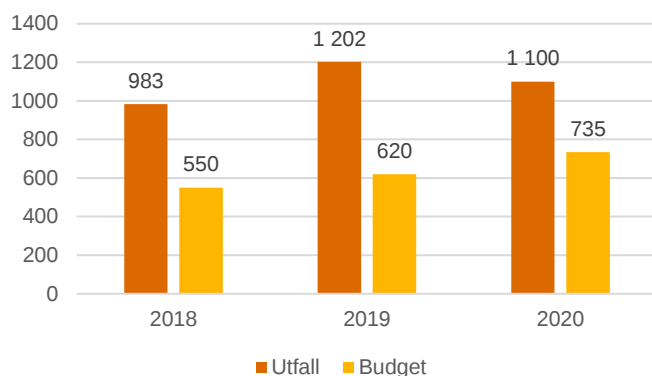


Diagram 11 – Utfall respektive budget, underhållskostnader i resultaträkningen, åren 2018-2020, i tkr



Av diagram 10 ovan framgår att såväl budget som utfall avseende reinvesteringar har ökat åren 2018-2020. Inte för något år uppnår dock bolaget ett utfall i linje med budget. I genomsnitt uppgår utfall till 74,3 procent av budgeterade medel över perioden 2018-2020.

Av diagram 11 ovan framgår att bolaget under samtliga år 2018-2020 har haft ett högre utfall än budget avseende underhållskostnader som tas via resultaträkningen. I genomsnitt har budget för underhåll och reparationer överskridits med 74,1 procent per år under perioden 2018-2020.

¹⁰ En tydlig avgränsning för enbart underhållskostnader är enligt uppgift inte möjlig att göra i Vatten & Miljö i Väst ABs resultaträkning. I diagram 11 nedan redovisas budget och utfall för resultatkonton 550, 551 samt 552. Summor för dessa anges under resultatrad 55 Reparationer och underhåll i erhållt underlag.

Bedömning revisionsfråga 4

Fastigheter

Vår bedömning är att det **finns** en överensstämmelse mellan budgeterat och genomfört underhåll under de senaste 3 åren.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelse:

- Det noteras mindre avvikelser från budget som förekommit för både avhjälpande och planerat underhåll.

Gator och vägar

Vår bedömning är att det **finns** en överensstämmelse mellan budgeterat och genomfört underhåll under de senaste 3 åren.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Volymen i tilläggsbudgetering har varierat som andel av total budget, från -7,9 procent år 2018 till 10,4 procent 2019.
- Utfall för samlade reinvesteringar i gata-park har varit relativt stabilt över den granskade treårsperioden. Genomsnittlig budgetavvikelse i procent över treårsperioden uppgår till 13,7 procent.

VA

Vår bedömning är att det **inte finns** en överensstämmelse mellan budgeterat och genomfört underhåll under de senaste 3 åren.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Inte för något år uppnår dock bolaget ett utfall i linje med budget. I genomsnitt uppgår utfall till 74,3 procent av budgeterade medel över perioden 2018-2020.
- Bolaget har under samtliga år 2018-2020 haft ett högre utfall än budget avseende underhållskostnader som tas via resultaträkningen. I genomsnitt har budget för underhåll och reparationer överskridits med 74,1 procent per år under perioden 2018-2020

Revisionsfråga 5

Styrs och samordnas planeringen av utbyggnad och underhåll av kommunens VA-nät med kommande exploateringar och kommunens budgetprocess på ett effektivt och tillräckligt sätt?

Iakttagelser

Bolaget har tagit fram en dokumenterad processbeskrivning kallad "VIVAB's samhällsbyggnadsprocess". Dokumentet beskriver i första hand hur VIVAB ska arbeta och förhålla sig till den gemensamma samhällsbyggnadsprocessen inom kommunen. Denna processbeskrivning är tänkt att även i framtiden innefatta andra moment i den kommunala planeringen, som till exempel arbete med planprogram och översiktsplaner. VIVAB's Samhällsbyggnadsprocess ska likställas med en rutin, vars syfte är att underlätta arbetet och skapa ett enhetligt arbetssätt med bland annat plan- och exploateringsfrågor inom VIVAB. Samhällsbyggnadsprocessen kan även betraktas som en delprocess för att kunna möta upp övriga instansers olika processer i kommunen.

Det finns ett antal forum för ställningstagande och beslut i FAS 0 "Initieringsfasen" är:

- Det Interna plansamordningsmötet fungerar som en förberedelse inför kommunens gemensamma plansamordningsmöte. Målet är att deltagarna i konsensus ska enas om VIVAB's ståndpunkt och utlåtande.
- Det kommungemensamma plansamordningsmötet ("Fredagsmötena") VIVAB's ståndpunkt levereras och sätts i relation till övriga kommunala deltagares åsikter. Detta är inte

ett beslutande forum utan en form av muntlig remissrunda på tjänstemannanivå. Mötena protokollförs av planhandläggare från Stadsbyggnadskontoret. I Varbergs kommun hantearas planbesked enligt denna skrivning, vilket även är ett önskvärt förfarande att få till stånd i Falkenberg. I Falkenbergs kommun hanteras planbesked genom att planhandläggare/planarkitekt mejlar underlag till VIVABs planeringsingenjör för inhämtning av synpunkter.

- Chefs/ledningsnivå Om VIVAB på "Planeringsingenjörsnivå", till exempel upplever stark oenighet gentemot övriga kommunala instanser, och bedömningen är att ett positivt planbesked kan medföra betydliga negativa konsekvenser för VA-kollektivet, ska ärendet lyftas till SamSam, eller vidare inom VIVAB.
- SamSam Kommungemensamt plansamordningsmöte på avdelningschefsnivå. SamSam är ett forum som hålls i Varbergs kommun. I Falkenberg lyfts denna typ av ärenden till forumet *Strategisk grupp för samhällsplanering* där chefer och nyckelpersoner från både kommun och bolaget är representerade.

Enligt intervju finns det en funktion *VA-planerare* inom kommunen som har i uppdrag att bevaka gemensamma frågor som är av intresset intresse för parterna. Regelbundna avstämningar med denna funktion sker i bolagets VA-grupp. Finns även en anslutningsgrupp bestående av representanter från kommun och bolaget som diskuterar samverkansfrågor. Kommunens VA-planerare ingår i anslutningsgruppen. Ytterligare exempel på samverkan är ledningsägarforum med representanter från enheten för gata/trafik där man träffas ett par gånger om året och diskuterar vilka gator som ska beläggas och samordningen av VA-planeringen kring det.

Gällande samordningen utbyggnad av kommunens VA-nät så är bolagets arbete mer inriktat på områden som kan tänkas bli verksamhetsområde enligt VA-lagstiftningen, men det är inte där de större kommunala exploateringar sker enligt intervju. I tätorten är det mer att bolaget följer kommunens planer och är med och yttrar sig. Med det underlag bolaget får från kommunen har bolaget ett program där det läggs in vad som behöver göras enligt kommunens planer.

Den tilltagande exploateringstakten ses som en utmaning som ställer krav på en väl fungerande planering och kommunikation mellan samtliga inblandade aktörer, avdelningar med mera. Generellt upplevs samarbetet och samordningen av utbyggnaden och underhåll av kommunens VA-nät med kommande exploateringar fungerar bra. Bolaget får en lista på kommande detaljplaner på en två årssikt och även prioriteringar. Ett utvecklingsområde som lyfts är behov av plansamordning när det nu är många planer som är på gång inom kommunen. Även återkoppling kring vilka detaljplaner som blivit antagna är det enligt intervju önskvärt om bolaget fick det samlat från en funktion.

Bedömning revisionsfråga 5

Vi bedömer att planeringen av utbyggnad och underhåll av kommunens VA-nät med kommande exploateringar och kommunens budgetprocess styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Det finns en dokumenterad processbeskrivning vars syfte är att underlätta arbetet och skapa ett enhetligt arbetssätt med bland annat plan- och exploateringsfrågor inom VIVAB.
- Det finns ett antal forum för ställningstagande och beslut kring kommande exploateringar och budgetprocessen.

Revisionsfråga 6

Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?

Iakttagelser

Fastigheter, gator och vägar

Inom fastighetsenheten följs underhållskostnader genom gemensamma träffar månadsvis. På dessa möten följs inkommande fakturor och avvikelser mot underhållsbudgeten. Inom enheten för gata/trafik görs efter årets slut en sammanställning av hur många gator och vägar som har underhållits och med vilken typ av åtgärder.

Nämnden följer i huvudsak upp sin verksamhet genom delårsrapporter tertialvis samt genom årsredovisningar per helår. Redovisningsprinciperna vid delårsrapporteringar är samma som årsredovisning 2019. Delårsrapporterna innehåller endast information om budget och utfall av fastighetsunderhåll, överföring från tidigare år, prognoser och avvikelser. Men ingen närmare beskrivning av orsakerna till avvikelserna. Nämnden följer inte upp underhållskostnader nedbrutet på olika typer av underhåll. Vi noterat att nämnden inte använder nyckeltal/mätetal för uppföljning av genomfört underhåll. Jämförande analyser med andra kommuner har inte genomförts.

VA

Bolaget följer i huvudsak upp sin verksamhet genom bokslutsrapporter tertialvis samt genom årsredovisningar per helår. Vi har granskat bolaget delårsbokslut tertial 2 och årsredovisningen 2019 samt kommunens årsredovisning 2019. Delårsbokslutet innehåller ingen information om underhållskostnader. I bolagets årsredovisningen står att Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Detta innebär att bolaget inte följer upp underhållskostnader nedbrutet på olika typer av underhåll. Enligt intervju kan bolaget inte göra en tydlig avgränsning på enbart underhållskostnader i resultaträkningen. I kommunens årsredovisning 2019 står att fullmäktigemålet *ett föredöme inom hållbarhet* bedömer bolaget målet som delvis uppfyllt. Det står att för att nå en högre uppfyllelse av målområdet behöver bolaget fortsatt satsa på att *öka förnyelsen av ledningsnätet*.

Enligt intervju har bolaget redovisat konsekvenserna för bolagsstyrelsen om förnyelsetakten inte följs. Enligt intervju rapporteras investeringarna till politiken, vilken granskningen kan bekräfta. Som det nämndes tidigare i revisionsfråga 1 finns i bolagets "rutin för förnyelseplanering av ledningsnätet" att nyckeltal för jämförande analyser ska tas fram för förnyelseprojektet. Ett första steg är att fastställa aktuella nivåer på olika nyckeltal. Därefter kan man göra en rimlighetsbedömning av vilka mål som är realistiska att sikta mot. Granskningen kan inte styrka att dessa har analyserats och följts upp.

Bedömning revisionsfråga 6

Fastigheter och gator/vägar

Vår bedömning är att det **inte finns** en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

- Kultur-, fritids- och tekniknämndens uppföljning består i huvudsak av budgeterat och utfört underhåll.
- Det framgår inte tydligt att uppföljningen vad budgetavvikelser kopplade till underhåll beror på samt vilka konsekvenser det får för nämndens verksamhet.
- Kultur-, fritids- och tekniknämnden följer inte upp nyckeltal för fastighetsunderhåll.

VA

Vår bedömning är att det **delvis finns** en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader.

Bedömningen baseras i huvudsak på följande iakttagelser:

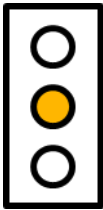
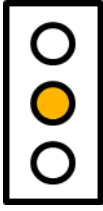
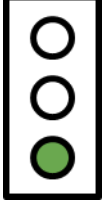
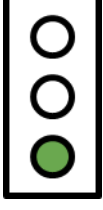
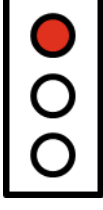
- Bolaget kan följa upp årlig kostnad/ekonomisk insats för förnyelse av ledningsnätet och hur den förändras år från år.
- Bolaget kan inte följa upp årlig kostnad för underhåll av ledningsnätet och hur den förändras år från år?
- Framtagna nyckeltal och uppgifter som beskriver ledningsnätets status har inte analyserats och följts upp.
- Det görs inga jämförelser med av ledningsnätets status med andra VA-verksamheter (benchmarking)

4. Bedömningar utifrån revisionsfråga

4.1. Bedömningar mot revisionsfråga

Vår revisionella bedömning är att kommunstyrelsen och kultur-, fritids- och tekniknämnden har **delvis** säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men arbete pågår med att både bedöma dess omfattning och även framtagna av målvärde för att minska det uppdämda underhållsbehovet.

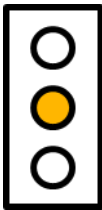
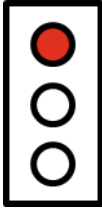
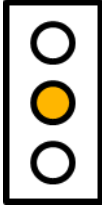
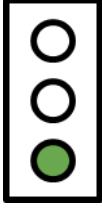
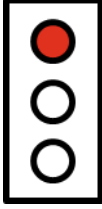
4.1.1. Fastigheter

Revisionsfråga	Kommentar	
Säkerställer Kommunstyrelsen och kultur-, och fritids- och tekniknämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Delvis uppfylld	
Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Delvis Uppfylld	
Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?	Uppfylld	
Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	Uppfylld	
Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?	Ej Uppfylld	

4.2. Bedömningar mot revisionsfråga

Vår revisionella bedömning är att kommunstyrelsen och kultur-, fritids- och tekniknämnden **till viss del** säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens gator och vägar. Det finns ett eftersatt underhållsbehov, men det har inte gjorts någon bedömning av dess omfattning. Enligt vår bedömning riskerar de ackumulerade underhållsbehovet att öka i alltför stor grad samt att detta kan innebära att behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar. Detta kan på sikt innebära en kapitalförstöring och att kommunen inte lever upp till kommunallagens bestämmelse om "god ekonomisk hushållning". Underhållsplanering av gator kräver alltså långsiktighet för att bli effektiv och framgångsrik.

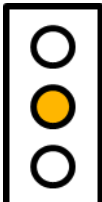
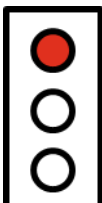
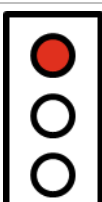
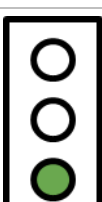
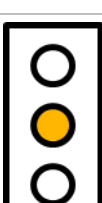
4.2.1. Gator och vägar

Revisionsfråga	Kommentar	
Säkerställer Kommunstyrelsen och kultur-, och fritids- och tekniknämnden att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Delvis uppfylld	
Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Ej uppfylld	
Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?	Delvis Uppfylld	
Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	Uppfylld	
Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?	Ej Uppfylld	

4.3. Bedömningar mot revisionsfråga

Vår revisionella bedömning är att bolagsstyrelsen **till viss del** säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av VA-nätet. Nuvarande underhåll är inte tillräckligt i förhållande verksamhetens egen bedömning. De finns därmed en risk att detta kan leda till ett ökande ackumulerat förnyelsebehov, vilket på sikt kan innebära en kapitalförstöring. Denna granskning har varit avgränsad till bolagsstyrelsens arbete med underhåll och förnyelse av den kommunala VA-nätet och har inte omfattat övergripande styrning av den långsiktiga VA-försörjningen.

4.3.1. VA

Revisionsfråga	Kommentar	
Säkerställer bolagsstyrelsen att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Uppfylld	
Utgår bolaget från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Delvis Uppfylld	
Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?	Ej Uppfylld	
Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	Ej uppfylld	
Styrs och samordnas planeringen av utbyggnad och underhåll av kommunens VA-nät med kommande exploateringar och kommunens budgetprocess på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Uppfylld	
Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader?	Delvis Uppfylld	

Rekommendationer

I granskningen har vissa utvecklingsområden identifierats och mot bakgrund av dessa rekommenderas att:

Kommunstyrelsen

- Säkerställ kommunkoncernnyttan genom att formulera långsiktiga mål och styrprinciper för förvaltning av kommunens byggnadsfastigheter och gator- och vägar.

Kultur-, fritids- och tekniknämnden

- Ta fram nyckeltal för styrning och uppföljningen av underhållsarbetet.
- Upprätta långsiktiga underhållsplaner för 30-50 år i tiden som följs och hålls uppdaterade.
- Ta fram strategier och konkreta arbetssätt för att arbeta av underhållsskulden samt hindra att underhållsskuld byggs upp. Initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll kan tillföras.
- Upprätta metoder för systematiskt besiktningsarbete och analyser av gatu-nätets långsiktiga underhållsbehov. Förbättra beslutsunderlagen avseende konsekvensbeskrivningar, föreslagna prioriteringar samt motiv till dessa.
- Gör en regelbunden uppföljning av underhållskostnader med hjälp av nyckeltal/målvärde och fatta vid behov beslut om åtgärder.

Bolagsstyrelsen

- Säkerställa att resurser till underhåll och reinvesteringar på VA-nätet grundas på utredningar och analyser av det totala underhåll- och förnyelsebehovet.
- Tillse att prioriteringar av förnyelseprojekt föregås av risk- och konsekvensanalyser.
- Stärka uppföljningen av genomförda underhåll- och förnyelseinsatser för att utvärdera om arbetet är tillräckligt i förhållande till bedömt behov.
- Ta fram strategier och konkreta arbetssätt för att realisera förnyelseplanen samt hindra att ett ackumulerat förnyelsebehov byggs upp.
- Initiera en strategisk diskussion med kommunstyrelsen i syfte att diskutera huruvida tillräckliga medel för underhåll och reinvesteringar kan tillföras.

2021-04-15

Fredrik Carlsson

Uppdragsledare

Said Ashrafi

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Falkenbergs kommuns revisorer enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 2020-10-12. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.

5. Dokumentation

Styr- och stöddokument

- Gata-väg och fastighet Sammanställning av äskningar underhåll 2017-2021 (002)
- Principer för investeringsprocessen
- Delårsrapport Falkenbergs kommun 2020
- Falkenbergs kommun Budget 2020-2021
- Falkenbergs kommun Årsredovisning 2019
- KS Plan intern kontroll 2019
- KS Plan intern kontroll 2020
- KS Riskanalys intern kontroll 2020
- KS Uppföljning Intern kontroll 2019
- KFT nämnden 11. Uppföljning intern kontroll 2019
- KFT nämnden 12. Riskanalys 2020
- KFT nämnden 13. Uppföljning intern kontroll 2020
- Checklista investeringsprocessen vid beslutade lokalinvesteringar
- Checklista investeringsprocessen vid lokalinvesteringar
- Fastighet 8. Underhållsplan 2018-2022
- Fastighet Underhållsprocess 2019-04-03
- 3 7 c BILAGA Budgetrapport VIVAB 2021
- 6 7 c BILAGA Budgetrapport VIVAB 2020
- Bokslutsrapport VIVAB 2008
- FFS-4-07 Bolagsordning för Vatten o Miljö i Väst AB 2015-04-21
- FFS-4-15 Ägardirektiv för Vatten o Miljö i Väst AB 2015-04-21
- Rutin förnyelseplanering va-ledningsnät
- VA aarsredovisning-2019-favrab
- VA aarsredovisning-2019-vivab
- VIVAB Verksamhetsplan 2020-2023
- Årsredovisning-2019-favrab
- Årsredovisning-2019-vivab
- Sammanfattande teknisk redovisning gator och vägar

Statistiskt underlag

- Asfaltsbeläggningar.
- Statistik reinvestering gata-park samt förnyelsetakt VA
- Sammanställning underhåll 2017-2020 NY
- Ytor fastigheter
- Fastighet 9. Underhållsplan 2020 – 2024
- Underhåll - Förnyelseplan VA-anläggning
- VA Förnyelseplan ledningsnät
- Delsträckslista Falkenbergs gator 2020