



Inhyrning Ekenässkolan

Motala kommun

April 2023

Bakgrund och sammanfattning

Bakgrund och syfte

Deloitte AB har av de förtroendevalda revisorerna i Motala kommun fått uppdraget att genomföra en översiktlig granskning av beslutet att hyra in Ekenässkolan.

Syftet med granskningen är att bedöma om beslutet att hyra Ekenässkolan följt interna riktlinjer och föregåtts av en ändamålsenlig investerings- och kostnadsbedömning?

Avslutande bedömning

Vår samlande revisionella bedömning är att beslutet att hyra Ekenässkolan i huvudsak har följt de interna riktlinjerna. Beslutet har till viss föregåtts av en ändamålsenlig investerings- och kostnadsbedömning.

Iakttagelser och slutsatser

Av underlaget vi tagit del av samt det som framkommit i samband med intervjuer har beslut om att hyra Ekenässkolan följt interna riktlinjer och delegationsordning, dock kan vi konstatera att beslutet inte har föregåtts av en detaljerad investerings/kostnadsbedömning. Ansvariga tjänstemän uppger att man troligtvis hade kommit till samma slutsats, dvs, att hyra Ekenässkolan även om en detaljerad investerings/kostnadsbedömning hade gjorts. Detta då kommunen var i akut behov ta över elever från Fria Intermilia, men också att Charlottenborgsskolan hade varit i behov av större åtgärder då fastigheten nått slutet av sin tekniska livslängd.

Vår uppfattning är att beslut kring investering/anskaffning av fastighet/lokaler (av betydande ekonomiskt värde) alltid bör föregås av en investerings- och kostnadsbedömning, helst i form av en livstidskostnadsanalys (LCC-analys). Livstidskostnadsanalys innebär att samtliga fasta och rörliga kostnader som en investering kommer att ha under hela beräknade tekniska livslängden (avskrivning eller hyreskostnader, underhåll, återinvestering, anpassningar, driftkostnader, räntekostnader) beaktas.

För att få en uppfattning om lokalkostnad per elev i Ekenässkolan jämfört med övriga skolor i Motala kommun har vi efterfrågat kostnadsuppföljning per objekt (fastighet/skola),

framför allt för Ekenässkolan. Då vi inte fick tag i dessa uppgifter har vi inom ramen för denna granskning på egen hand samlat en del uppgifter med vissa antaganden.

Enligt vår mycket grova kostnadsberäkning (som dessutom baseras på osäkra uppgifter) förefaller det som lokalkostnad per elev i Ekenässkolan är högre än snittet för övriga skolor i Motala kommun. För att i en jämförelse bedöma relevansen i detta behövs ytterligare uppgifter i form av ålder, standard etcetera.

Beslutet om att ta ett externt lån om 7,3 mnkr för att finansiera ombyggnation av Ekenässkolan ett krav från fastighetsägare i samband med förhandlingen. Enligt uppgift har kommunen hanterat lånet i enlighet med gällande regelverket avseende redovisning och räkenskaper.

I samråd med kommunstyrelsens ordförande tecknade dåvarande lokalstrategen på delegation hyresavtalet med Fogelvik AB för en ny skola vid årsskiftet 2018-19

Beslutet om inhyrningen fattades av dåvarande lokalstrateg på delegation och i samråd med kommunstyrelsens ordförande. Därmed har beslutet formellt inte fattats av kommunstyrelsen. Enligt uppgift var befogenheterna inte helt klara vid tidpunkten för tecknande av hyresavtal. De formella befogenheterna har dock rättats till och är tydligare idag enligt uppgift.

Rekommendation

Kommunstyrelsen rekommenderas;

- att säkerställa att beslut gällande investering i /anskaffning av fastighet föregås av en ändamålsenlig investerings- och kostnadsbedömning (helst en LCC-analys).
- att möjliggöra uppföljning av lokalkostnad per objekt.

Revsul Dedic

Certifierad kommunal revisor

Torbjörn Bengtsson

Certifierad kommunal revisor

Granskningsresultat

Nedan presenteras ärendeflödet inför beslutet av inhyrning av Ekenässkolan samt och slutsatser kopplat till beslutet. Vidare redovisas kommunens hyreskostnader för Ekenässkolan. Beskrivningen baseras på iakttagelser från intervjuer med kommundirektören, lokalstrategen samt resultat av genomgången av erhållet underlag.

Ärendeflöde

Nya skolan (Fria Intermiliaskolan) etableras (2006)

År 2006 startade Sverige Finska skolan en förskola inom Ekenäsområdet, detta efter godkännande av bildningsnämnden i Motala kommun. Skolan byggdes upp inom ramen för det som är Fria Intermilia som är det nya namnet och verksamhetsinriktningen för Sverige Finska skolan. Verksamheten utvecklades och innehöll både förskola och grundskola under åren 2006-2018.

Återkallande av tillståndet för Fria Intermiliaskolan (2018)

Vid regelbunden tillsyn av Fria Intermiliaskolan våren 2018 konstaterade Skolinspektionen omfattande och allvarliga brister. I beslut den 12 juni 2018 förelade Skolinspektionen Stiftelsen Fria Intermiliaskolan i Motala, vid vite och att senast den 15 oktober 2018 vidta åtgärder för att avhjälpa brister i verksamheten. Då Stiftelsen Fria Intermiliaskolan i Motala inte avhjälpte brister återkallas deras tillstånd som huvudman för förskoleklass och grundskola i december 2018. Återkallandet gällde från och med den 7 januari 2019.

Övertagandet av elever från Fria Intermilia (2018)

Med anledning av återkallande av tillståndet för Fria Intermiliaskolan fick bildningsnämnden skyndsamt tillsätta en krisgrupp i syfte att kartlägga hur mottagandet av eleverna på friskolan skulle ske på bästa sätt. Kommunen hade inga andra lokaler för att inrymma eleverna som mottogs från Fria Intermilia.

Under hösten 2018 tog Motala kommun emot cirka 100 elever från Fria Intermilia. Med anledning av Skolinspektionens beslut om återkallande behövde bildningsförvaltningen placera och ta emot resterande elever, uppskattningsvis 115 elever, i kommunala skolor innan den 7 januari 2019.

Charlottenborgsskolan (2019)

Charlottenborgsskolan från 1960-talet var i behov av större åtgärder då fastigheten hade nått slutet på sin tekniska livslängd. Skolan hade under en längre tid varit föremål för utredningar om dålig arbetsmiljö.

I samband med beslutet att ta emot och placera elever Fria Intermilia, fördes även en dialog med bildningsförvaltningen om statusen på Charlottenborgsskolan. Den nytillträdde KS-ledningen såg en möjlighet att om möjligt nyttja den tomma Ekenässkolan som nyligen anpassats för skoländamål för att även inrymma Charlottenborgsskolans elever.

Hyresavtalet med Fogelvik AB (2019)

Enligt kommundirektörer tecknade dåvarande lokalstrategen på delegation i samråd med kommunstyrelsens ordförande den hyresavtalet med Fogelvik AB för en ny skola vid årsskiftet 2018 – 2019. I samband med tecknade av hyresavtalet fördes diskussioner med fastighetsägaren om att utveckla lokalerna till att inrymma även Charlottenborgsskolans elever. För detta krävdes att kök och andra verksamhetslokaler tillfördes. Detta genomfördes och de anpassningar som gjorts betalas genom hyra som kommunen får.

Ett tillägg till det befintliga hyresavtalet tecknades. Detta gjordes av kommundirektören på delegation av kommunstyrelsen.

Upstart av verksamheten (hösten 2019)

Den nya verksamheten startade i hösts 2019 genom att Charlottenborgsskolans F-6 flyttades till den iordningsställda Ekenässkolan.

Rivning av Charlottenborgsskolan (2021)

Charlottenborgsskolan revs 2021 då den bedömdes vara i för dåligt skick för att motivera en upprustning och iordningsställande för framtida behov.

Hyreskostnad

Inhyrningen av Ekenässkolan har enligt kommundirektören och lokalstrategen inte påverkat verksamhetskostnaden inom bildningsnämnden. Nämndens totala verksamhetskostnader har inte ökat till följd av den förändringen.

Då det saknas ekonomiska analyser och kalkyler har vi med utgångspunkt i underlaget som vi tagit del av försökt sammanställa kommunens kostnader för inhyrning av inhyrning av Ekenässkolan.

Den totala hyreskostnaden består av 3 delar;

Del 1: Lokalhyra

Den totala hyreskostnaden per år uppgår till 5 606 400 kr. Hyresförändringen beräknas på basis av den procentuella förändringen mellan bastalet och indextalet.

Del 2: Driftkostnader (exkl. EL)

Årligt preliminärt hyrestillägget som tillkommer för varmvatten och värme utöver hyran uppgår till 467 200 kr/år.

Om faktiska kostnader för förbrukningen skulle överstiga det preliminära hyrestillägget, ska hyresgästen betala den överskjutande beloppet. Skulle faktiska kostnader för förbrukningen understiga det preliminära hyrestillägget, har hyresgästen rätt att få tillbaka mellanskillnad.

Del 3: Tillägg för ombyggnation

Ombyggnationer och anpassningar av verksamhetslokaler utförts i två etapper för total kostnad om 7,3 mnkr (6,94 + 0,331). Ombyggnationer och anpassningar har finansierats med två lån, enligt nedan;

Lån 1 = 5,8 mnkr, avbetalningstid = 7 år, ränta = 5%, totalt = 6,94 mnkr

Lån 2 = 0,293 mnkr, avbetalningstid = 5 år, ränta = 5%, totalt = 0,33 mkr.

Total kostnad för period 2019-07-01 t.o.m. 2029-06-30

Lokalhyra	: 10 år x 5 606 400	= 56 064 000 kr*
Driftkostnader (exkl. EL)	: 10 år x 467 200	= 4 672 000 kr**
Tillägg för ombyggnation:		= 7 277 159 kr
Total kostnad för inhyrning av Ekenässkolan		= 68 013 159 kr

* exkl. indexuppräknningar för lokalhyran

** exkl. ev. överskjutande eller understigande av det preliminära hyrestillägget för drift.

Kostnad per år

År 1-5:	7 131 856 kr/år
År 6-7:	7 065 796 kr/år
År 8-10:	6 073 600 kr/år

Kronor per kvadratmeter (yta = 4672 kvm)

Genomsnittlig kostnad per kvm och år uppgår till ca **1455 kr per kvm**.

Kostnad per elev

Antal elever i grundskolan (F-6) på Ekenässkolan	= 192 (2021)
Antal barn i förskolans på Ekenässkolan	= 48 (2021)
Totalt antal barn/elever	= 240 (2021)

Genomsnittlig kostnad uppgår till ca 28155 kronor per elev/barn och år.

Noterbart är att enligt officiella uppgifter (Kolada) hade Motala kommunen ca 17 173 kr/år/elev (kommunal grundskolan F-9) samt ca 23 835 kr/år/barn i (kommunal förskolan) för verksamhetslokaler för 2021, dvs. snitt på 20 504 kronor per elev/barn och år.

Övriga iakttagelser

Enligt kommundirektören var motivet till inhyrning av Ekenässkolan och flytt av Charlottenborgsskolan att kommunen/verksamheten fick tillgång till fina, iordningsställda lokaler och att större investeringar i Charlottenborg kunde undvikas.

Beslutet att hyra Ekenässkolan samt flytta Charlottenborgsskolan till Ekenässkolan har gått fort och har inte därför inte förärett av någon detaljerad ekonomisk kalkyl. Därmed finns ingen utredning, kartläggning, investeringskalkyl/bedömning.

Kommundirektörens bedömning är att processen skedde skyndsamt där bland annat lokalanpassningarna blev lidande. Kritiken som finns handlar framför allt om att det saknas ekonomiska analyser/kalkyler samt att hyresavtalet är bristfälligt.

En förklaring till ovanstående är att under hösten 2018 samtidigt som processen med Ekenässkolan parallellt pågick tillträdde en ny politisk majoritet i kommunen. Vidare inrättades en ny administrativ enhet, vilket innebar att mycket var nytt på en och samma gång i kommunen.

Hyreskontraktet för Ekenässkolan löper på 10 år till 2029. Det är inget som hindrar kommunen från att vara kvar i lokalerna om det bedöms lämpligt i den kommande förstudien.

Kommundirektören uppger att en utredning av det södra skolområdets lokalbehov kommer initieras under avtalsperioden för Ekenässkolan för att se de framtida behoven för hela skolområdet i ett sammanhang.



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 225,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on [LinkedIn](#) or [Twitter](#).

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.