



Granskning av kommunens fastighetsunderhåll

Rapport

Bromölla kommun

KPMG AB

2024-02-15

Antal sidor 16



Bromölla kommun
Granskning av kommunens fastighetsunderhåll

2024-02-15

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Bakgrund	5
2.1	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	5
2.2	Revisionskriterier	5
2.3	Metod	5
3	Resultat av granskningen	7
3.1	Organisation	7
3.2	Styrdokument	8
3.3	Underhållsplaner	9
3.4	System för internhyra	10
3.5	Finansiering av underhåll	11
3.6	Uppföljning av underhållsplaner	11
3.7	Medelstildelning underhåll	12
3.8	Statistik och nyckelal	13
4	Samlad bedömning och rekommendationer	15

1 Sammanfattning

KPMG har av Bromölla kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens fastighetsunderhåll. I granskningen har även ingått att bedöma om nuvarande system för hyressättning är ändamålsenligt utifrån perspektivet underhåll och lokalanskaffning.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunens underhåll av sina fastigheter sköts på ett ändamålsenligt och värdesäkrande sätt.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunens underhåll av sina fastigheter har betydande brister och endast delvis sköts på ett ändamålsenligt och värdesäkert sätt.

Kommunen har inte antagit styrdokument som reglerar en systematisk underhållsprocess. Vidare konstaterar vi att det saknas mål, nyckeltal och statistik som kan fungera styrande för arbetet med fastighetsunderhåll.

Däremot noterar vi att det finns ett etablerat systemstöd för underhållsinformation samt att underhållsplaner finns framtagna för samtliga fastigheter. Information i dessa underhållsplaner är dock i vissa avseenden för detaljerad, vilket gör underhållsplanerna administrativ tunga att arbeta med.

Vidare konstaterar vi att kommunen saknar en uppdaterad internhyresmodell. Vi ser positivt på att ett arbete med en ny internhyresmodell pågår. Budgetering av fastighetsunderhåll utgår inte från någon fastställd princip. Medel för underhåll, både historiskt och för innevarande år, är inte tillräckligt för att förebygga och eller åtgärda att en underhållsskuld byggts upp och finns. Då det finns osäkerhet om hur träffsäker informationen i underhållsplanerna är går det inte att med exakthet säga hur stor befintlig underhållsskuld är.

I det följande redovisas våra bedömningar och rekommendationer kopplat till revisionsfrågorna.

Revisionsfråga	Bedömning: I allt väsentligt	Rekommendationer
Är samhällsutveckling och service rätt organiserad och bemannad utifrån sitt uppdrag?	<p>Kommunen har en fastställd enhet och organisation som arbetar med drift, reparationer och underhåll av fastigheter vilken av enheten själv i huvudsak bedöms ändamålsenlig för sitt uppdrag.</p> <p>Fastighetsenhetens egen personal kompletteras vid behov av ramavtalade eller särskilt upphandlade entreprenörer då behov bedöms föreligga. Vi noterar däremot att nuvarande organisation inte bedömer sig ha beredskap för en väsentligt högre arbetsbelastning.</p>	-

Revisionsfråga	Bedömning: Nej	Rekommendationer
Vilka styrdokument finns beträffande fastighetsunderhållet och hur följs dessa och hur följs dessa upp?	Det saknas styrande dokument som reglerar hur fastighetsunderhållet ska bedrivas.	Säkerställa att styrande och stödjande dokument tas fram som reglerar hur kommunens fastighetsunderhåll ska bedrivas.
Revisionsfråga	Bedömning: I allt väsentligt och Delvis	Rekommendationer
Finns det underhållsplaner för varje fastighet och hur är dessa utformade?	Kommunen har underhållsplaner för samtliga fastigheter. En informell rutin finns att uppdatera underhållsplanerna då arbete utförs i en fastighet eller för tillkommande lokalyta. Underhållsplanerna bedöms innehålla relevant och omfattande information om respektive fastighets underhållsbehov. Underhållsinformation är dock i vissa avseende för detaljerad, vilket leder till ökad administration och att kunskap och kompetens om systemets funktion endast finns hos en/ett fåtal personer.	-
Revisionsfråga	Bedömning: Nej	Rekommendationer
Vilket system för hyressättning finns i kommunen och hur beaktas driftskostnad för underhåll i hyran?	Kommunen saknar formellt antagen och dokumenterad internhyresmodell. Vidare saknas det hyresavtal. Befintlig internhyresmodell inkluderar enligt uppgift en schablon för planerat underhåll men denna har inte reviderats över tid och är idag inte längre aktuell. Vi ser positivt på att arbete med en ny internhyresmodell är pågående.	Säkerställa att en uppdaterad internhyresmodell tas fram och beslutas.
Revisionsfråga	Bedömning: Nej	Rekommendationer
Om hyresgästerna inte betalar fullt ut den verkliga underhållskostnaden, hur avsätts medel för framtida underhåll, sker kompensation till fastighetsenheten genom	Medel för framtida underhåll i huvudsak avsätts i samband med ordinarie budgetprocess. Det saknas en tydlig princip för budgetering och fastighetsunderhåll och budgetering utgår inte från dokumenterat behov i framtagna underhållsplaner. Kapitalkostnader som genomförda	-

kommunstyrelsens budget?	underhållsåtgärder medför kompenseras genom förstärkning av kommunstyrelsens och i förlängningen fastighetsenhetens budgetram.	
Revisionsfråga	Bedömning: Delvis	Rekommendationer
Hur följs underhållsplanerna upp, d.v.s. görs det besiktningar för att konstatera att underhållet sköts som det är tänkt?	Vissa besiktningar och inventeringar genomförs men att rutin för besiktningar i syfte att kontrollera att underhållet sköts som det är tänkt saknas. Vidare har en mer omfattande inventering av standarden för hela det förvaltade fastighetsbeståndet inte genomförts sedan år 2010.	Se över behovet att genomföra en statusinventering avseende kommunens fastighetsbestånd i syfte att skapa en uppdaterad bild av beståndets status och underhållsbehov.
Revisionsfråga	Bedömning: Nej	Rekommendationer
Står underhållsplanerna i proportion till tilldelade medel?	Det saknas en tydlig princip för budgetering av fastighetsunderhåll. Vidare konstaterar vi att underhållet historiskt inte varit tillräckligt för att förebygga att en underhållsskuld har uppstått avseende kommunens fastighetsbestånd. Nuvarande budgetnivå anges av intervjuade inte tillräcklig för att åtgärda det eftersatt underhållet.	Säkerställa att budgeterade medel för underhåll av kommunens fastigheter är i paritet med det faktiska underhållsbehovet.
Revisionsfråga	Bedömning: Nej	Rekommendationer
Används statistik och nyckeltal som styrinstrument?	Det saknas politiskt fastställda mål eller indikatorer som har direkt bäring på arbetet med fastighetsunderhåll. Vidare nyttjas inte offentlig statistik eller nyckeltal som styrinstrument för planering, genomförande eller uppföljning av underhållsarbetet.	Se över behovet att fastställa mål, nyckeltal eller statistiska mått för arbete med fastighetsunderhåll samt reglera hur dessa ska följas upp under verksamhetsåret.

2 Bakgrund

KPMG har av Bromölla kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens fastighetsunderhåll.

De förtroendevalda revisorerna vill med granskningen kontrollera om underhållet av fastigheterna är systematiserat, att det finns underhållsplaner, att underhållet ligger på en viss nivå är väsentligt för att bibehålla fastigheternas värde.

2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Syftet med granskningen, som sker på uppdrag av Bromölla kommuns revisorer, är att bedöma om kommunens underhåll av sina fastigheter sköts på ett ändamålsenligt och värdesäkrande sätt. I granskningen ingår också att bedöma om nuvarande system för hyressättning är ändamålsenligt utifrån perspektivet underhåll och lokalanskaffning.

Granskningen har omfattat följande revisionsfrågor:

- Är samhällsutveckling och service rätt organiserad och bemannad utifrån sitt uppdrag?
- Vilka styrdokument finns beträffande fastighetsunderhållet och hur följs dessa och hur följs dessa upp?
- Finns det underhållsplaner för varje fastighet och hur är dessa utformade?
- Vilket system för hyressättning finns i kommunen och hur beaktas driftskostnad för underhåll i hyran?
- Om hyresgästerna inte betalar fullt ut den verkliga underhållskostnaden, hur avsätts medel för framtida underhåll, sker kompensation till fastighetsenheten genom kommunstyrelsens budget?
- Hur följs underhållsplanerna upp, d.v.s. görs det besiktningar för att konstatera att underhållet sköts som det är tänkt?
- Står underhållsplanerna i proportion till tilldelade medel?
- Används statistik och nyckeltal som styrinstrument?

Granskningen avgränsa till kommunstyrelsen och kommunens underhåll av sina egna fastigheter.

2.2 Revisionskriterier

I granskningen utgörs revisionskriterierna av:

- Kommunallagen 6 kap § 6
- Tillämpbara interna regelverk och policyer.

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av relevanta styrdokument och underhållsplaner.
- Intervjuer/avstämningar har genomförts med berörda tjänstepersoner. Ansvariga politiker har erbjudits möjligheten att medverka i intervju samt tagit del av rapportutkast i samband med faktakontroll.

Rapporten är faktakontrollerad av intervjuade funktioner.

3 Resultat av granskningen

3.1 Organisation

Revisionsfråga: Är samhällsutveckling och service rätt organiserad och bemannad utifrån sitt uppdrag?

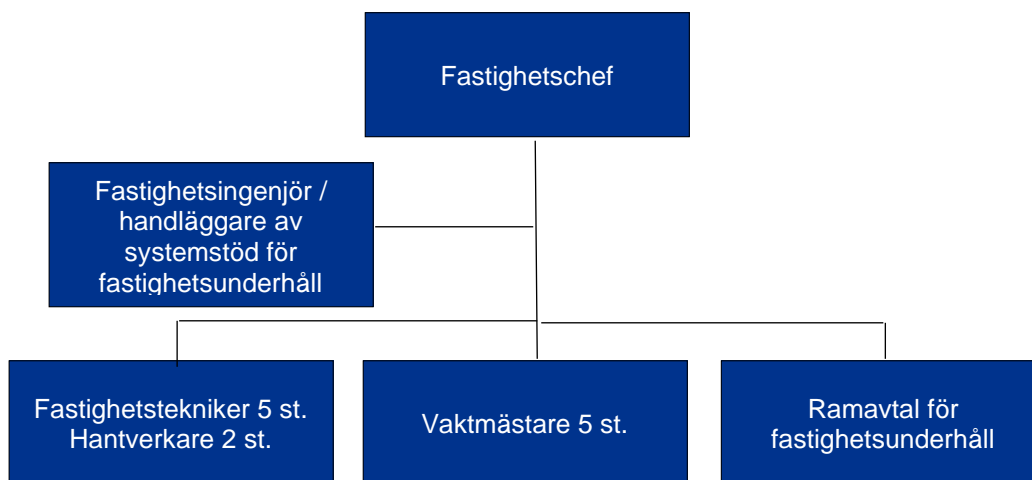
Av Reglemente för kommunstyrelsen och utskott i Bromölla kommun framgår att kommunstyrelsen utöver sitt styr- och ledningsansvar också bland annat ansvarar för teknisk service.

Bromölla kommun är organiserad med en kommunstyrelse som har ett antal utskott under sig. Totalt finns fyra utskott under kommunstyrelsen, varav samhällsbyggnadsutskottet är ett. Samhällsbyggnadsutskottet ansvarar enligt reglemente för kommunalteknik inklusive fastigheter.

Kommunens förvaltningsorganisation är även den indelad i ett antal verksamhetsområden, där ett är verksamhetsområde samhällsutveckling och service. I det verksamhetsområdet ingår fastighetsenheten, vilken är den enhet som svarar för det praktiska arbetet med kommunens fastighetsunderhåll. Enheten är en stödfunktion till kommunens verksamheter och dess syfte är att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och leverera bra service till verksamheter och medborgare.

Fastighetens organisation för fastighetsunderhåll framgår av bild 1 nedan.

Bild 1 – Fastighetsenhetens organisation



Som framgår av bild 1 ovan har kommunen egna fastighetstekniker, hantverkare och vaktmästare som utför drift, reparationer och underhåll samt ramavtal för underhållsarbete. I intervju beskrivs att kommunen utför en relativt stor andel av det löpande underhållsarbete med egen personal. Ett felanmälningssystem för avhjälpande underhållsåtgärder finns genom vilket hyresgäster anmäler fel och beställning av vaktmästeri. Dessa ärenden hanteras löpande av antingen enhetens hantverkare eller via verksamhetsvaktmästare. Ramavtal finns för av något större projekt. För

beloppsmässigt stora och eller komplexa projekt beskrivs att enheten generellt upphandlar entreprenörer enligt regelverk fastställt i lagen om offentlig upphandling (LOU).

Intervjuade anger att avdelningen i huvudsak bedöms vara rätt organiserad och i huvudsak är rätt bemannad utifrån nuvarande arbetsbelastning och uppdrag. Det finns vid tid för granskningen en långtidssjukskriven medarbetare samt beskrivs att diskussioner periodvis förts om det finns behov att förstärka organisationen med egna projektstyrningsresurser. Det bedöms dock idag inte vara fallet. Fastighetsenheten har idag ingen projektavdelning utan projektstöd avropas idag utifrån behov genom konsultavtal.

I intervju beskrivs slutligen att befintlig organisation är anpassad efter den budgettilldelning som gäller idag, men att beredskap inte finns att hantera en väsentligt högre arbetsbelastning.

3.1.1 Bedömning

Vår bedömning är att samhällsutveckling och service i huvudsak är rätt organiserad och bemannad utifrån sitt uppdrag.

Bedömningen grundar sig på att kommunen har en fastställd enhet och organisation som arbetar med drift, reparationer och underhåll av fastigheter vilken av enheten själv i huvudsak bedöms ändamålsenlig för sitt uppdrag. Fastighetsenhetens egen personal kompletteras vid behov av ramavtalade eller särskilt upphandlade entreprenörer då behov bedöms föreligga. Vi noterar däremot att nuvarande organisation inte bedömer sig ha beredskap för en väsentligt högre arbetsbelastning.

3.2 Styrdokument

Revisionsfråga: Vilka styrdokument finns beträffande fastighetsunderhållet och hur följs dessa och hur följs dessa upp?

Det finns inte några politiskt fastställda styrande eller stödjande dokument som reglerar arbetet med fastighetsunderhåll. Det saknas vidare formellt fastställda stöddokument som reglerar hur planering och genomförande av fastighetsunderhåll ska gå till.

Ett etablerat arbetssätt för planering och genomförande av underhållsarbete beskrivs i intervju finnas men är inte fastställt i dokumentation, varken formellt eller informellt.

Ett fokusområde för fastighetsenhetens underhållsarbete har under ett flertal år varit åtgärder på och i kommunens fastigheter som medför energieffektiviseringar. Detta arbete går under samlingsnamnet Bromöllumodellen.

Kommunikationsvägar inom organisationen beskrivs i intervju underlättas av att nyckelfunktioner har en lång erfarenhet inom Bromölla kommun och på sina respektive poster samt att de har varit på sina respektive positioner under ett flertal år.

3.2.1 Bedömning

Vår bedömning är att det inte finns styrdokument beträffande fastighetsunderhållet och att de därmed inte heller följs upp.

Bedömningen grundar sig på att det saknas styrande dokument som reglerar hur fastighetsunderhållet ska bedrivas.

3.3 Underhållsplaner

Revisionsfråga: Finns det underhållsplaner för varje fastighet och hur är dessa utformade?

I intervju beskrivs att status- och underhållsbehov finns dokumenterat i fastighetsenhetens planeringsverktyg Planima. Fastighetsenheten genomförde enligt intervju en inventering av kommunens samtliga fastigheter/objekt under år 2010. Inventeringen omfattande uppmätning av area på rumsnivå samt statusbesiktning invändigt och utvändigt. Utifrån dessa statusbesiktningar beskrivs att underhållsplaner har tagits fram för samtliga fastigheter/objekt har en egen underhållsplan i Planima.

Uppdatering av underhållsplanerna i Planima beskrivs i intervju pågå kontinuerligt. En rutin anges finnas att uppdatera informationen i Planima då ändringar av ytor sker, till exempel i samband med ombyggnation-, renovering-, tillbyggnation eller nybyggnation. Uppdatering av Planima beskrivs ske när genomförd åtgärd är färdigställd. I intervju beskrivs att fastighetsenheten genom detta löpande bedömer sig ha tillgång till aktuell underhållsinformation om samtliga fastigheter under förvaltning.

Tillkommande ytor beskrivs i intervju löpande föras in i Planima och tillhörande underhållsåtgärder läggs då in utifrån ytornas beskaffenhet och vad de medför avseende intervall, tidsåtgång och kostnader för underhåll. Underlag för denna information hämtas från REPAB FAKTA/Underhållskostnader.

Vidare beskrivs att det går att ta fram aktuell information om kostnaden förknippad med olika typer av underhållsåtgärder, såväl för ett enskilt objekt, typ av fastighet som för olika kategorier¹ av underhållsåtgärder. Vi har för granskningen erhållit ett sådant underlag omfattande 10-årsperioden 2024–2033.

För granskningen har vi efterfrågat och erhållit ett stickprov om totalt fem underhållsplaner från Planima. Underhållsplanerna omfattar övergripande information om objektet, så som adress, fastighetstyp, lokala area och byggår. Vidare framgår det hur de underhållsåtgärder som finns för objektet är fördelade över tidperioden 2024–2028 och per kategori (fasader, tak, invändigt och installationer). Det framgår även information om underhållsbehov per kategori och kompletterande åtgärdsbeskrivningar per typ av åtgärd. Slutligen omfattar underhållsplanen en detaljerad redovisning av underhållsbehovet med information om åtgärd, kategori, läge, intervall (i antal år mellan åtgärd), status och total kostnad. Redovisningen är gjord på komponentnivå, uppdelat för enskilda komponenter med hög detaljeringsgrad.

I intervju beskrivs att informationen i Planima är så pass omfattande att den i vissa avseenden är onödigt detaljerad, vilket medför att systemet blir administrativt tungt att uppdatera och hålla aktuellt. I intervju beskrivs att det idag endast är en funktion inom

¹ Till exempel beskrivs att det går att sortera ut samtliga planerade åtgärder inom kategorin utvändigt strykning (målning) av fönster i hela fastighetsbeståndet.

fastighetsenheten som löpande arbetar i och uppdaterar systemet. Ett arbete pågår med att se över och förenkla information in i systemet.

3.3.1 Bedömning

Vår bedömning är att det i allt väsentligt finns underhållsplaner för varje fastighet och att dessa delvis är ändamålsenligt utformade.

Kommunen har underhållsplaner för samtliga fastigheter. En informell rutin finns att uppdatera underhållsplanerna då arbete utförs i en fastighet eller för tillkommande lokalyta.

Underhållsplanerna bedöms innehålla relevant och omfattande information om respektive fastighets underhållsbehov. Underhållsinformation är dock i vissa avseende för detaljerad, vilket leder till ökad administration och att kunskap och kompetens om systemets funktion endast finns hos en/ett fåtal personer.

3.4 System för internhyra

Revisionsfråga: Vilket system för hyressättning finns i kommunen och hur beaktas driftskostnad för underhåll i hyran?

Kommunen saknar formellt fastställd internhyresmodell. Det saknas vidare styrande dokument som reglerar kommunens internhyressättning. I intervju beskrivs att hyran i befintligt internhyressystem beräknas per fastighet/objekt utifrån byggnadens självkostnad vid beräkningstillfället samt fördelning av overheadkostnader baserat på objektet/fastighetens yta.

Det saknas hyresavtal som reglerar förhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd. Debitering av hyra utgår istället från ett beräkningsunderlag som sammanställs i en Excel-fil där hyran beräknas per objekt och verksamhet. Av Excel-filen framgår inte hur hyran per verksamhet och objekt beräknats. Fakturering av hyran sker en gång per år och beräkningen för att få fram hyran för respektive fastighet/objekt beskrivs i intervju medföra en relativt omfattande administration av fastighetsavdelningen och ansvariga vid ekonomiavdelningen.

I intervju beskrivs att en schablon för underhåll ingår i hyran, men att denna schablon fastställdes när internhyresmodellen togs fram för ett flertal år sedan. Schablonen har inte räknats upp med till exempel index och beskrivs idag därför vara utdaterad.

Vidare beskrivs i intervju att då fastighetsenheten genomför underhåll i en fastighet läggs inte kapitalkostnaden till i hyran utan belastar i stället samhällsutveckling och services budget. Samhällsutveckling och service för i sin tur kompensation för den ökade kapitalkostnaden i budget.

En ny internhyresmodell beskrivs i intervju vara under framtagande vid tid för granskningen. Fastighetsavdelningen har överlämnat ett underlag med förslag till ny modell till ekonomiavdelningen som ska bereda frågan vidare. Det är ännu inte fastställt vad inriktningen och principerna i den nya internhyresmodellen kommer att vara. Det finns ingen fastställd tidplan för när den nya internhyresmodellen ska vara

framtagen, men i intervju uppskattas att den nya modellen ska trädda i kraft till verksamhetsåret 2025.

3.4.1 Bedömning

Vår bedömning är att det inte finns ett system för hyressättning i kommunen som beaktar driftskostnad för underhåll i hyran.

Kommunen saknar formellt antagen och dokumenterad internhyresmodell. Vidare saknas det hyresavtal. Befintlig internhyresmodell inkluderar enligt uppgift en schablon för planerat underhåll men denna har inte reviderats över tid och är idag inte längre aktuell. Vi ser positivt på att arbete med en ny internhyresmodell är pågående.

3.5 Finansiering av underhåll

Revisionsfråga: Om hyresgästerna inte betalar fullt ut den verkliga underhållskostnaden, hur avsätts medel för framtida underhåll, sker kompensation till fastighetsenheten genom kommunstyrelsens budget?

Som beskrivits under avsnitt 3.4. ovan ingår en schablon för underhåll i den hyra som debiteras enligt befintlig hyresmodell. Denna schablon beskrivs i intervju inte ha räknats upp med index och står idag inte i paritet till det faktiska underhållsbehovet.

Medel för underhåll avsetts i stället inom ramen för ordinarie budgetprocess. I intervju beskrivs det inte finns någon tydlig princip eller underlag som styr budgetering av underhåll. Budget för drift och planerat underhåll samt reinvesteringar beskrivs i intervju utgå från föregående års budgettram.

Som beskrivs under avsnitt 3.4 ovan belastar kapitalkostnaden förknippad med de underhållsåtgärder som genomförs för en fastighet inte hyresgästen genom hyran utan läggs på fastighetsenhetens budget. Såväl fastighetsenheten som hyresgäster erhåller däremot enligt intervju full kostnadstäckning för kapitalkostnad respektive hyra i budget.

3.5.1 Bedömning

Vår bedömning är att hyresgästerna inte betalar fullt ut den verkliga underhållskostnaden.

Bedömningen grundar sig på att medel för framtida underhåll i huvudsak avsätts i samband med ordinarie budgetprocess. Det saknas en tydlig princip för budgetering och fastighetsunderhåll och budgetering utgår inte från dokumenterat behov i framtagna underhållsplaner. Kapitalkostnader som genomförda underhållsåtgärder medför kompenseras genom förstärkning av kommunstyrelsens och i förlängningen fastighetsenhetens budgettram.

3.6 Uppföljning av underhållsplaner

Revisionsfråga: Hur följs underhållsplanerna upp, d.v.s. görs det besiktningar för att konstatera att underhållet sköts som det är tänkt?

Som framgår under avsnitt 3.2 ovan saknas det styrande eller stödjande dokument som reglerar underhållsarbete, detta inkluderar också uppföljning av underhållsplaner och besiktningar. I intervju beskrivs däremot att rutin är att fastighetsenhetens personal löpande rapporterar underhållsinformation till systemansvarig för Planima som då uppdaterar berörda underhållsplaner. I intervju beskrivs även att lagstadgade besiktningar avseende till exempel barnsäkerhet och obligatorisk ventilationskontroll genomförs. Då information som bedöms relevant utifrån ett fastighetsunderhållsperspektiv identifieras så delges denna systemansvarig för Planima.

Av erhållna underlag för granskningen framgår även att ett flertal särskilda inventeringar av underhållsbehovet för enskilda fastigheter har genomförts de senaste åren. Dessa inventeringar genomförs enligt uppgift utifrån identifierat behov snarare än på ett systematiskt sätt i syfte att uppdatera den samlade underhållsinformationen. I intervju beskrivs att man inom fastighetsenheten har diskuterat om en fullständig inventering av hela det förvaldade fastighetsbeståndet bör göras i syfte att uppdatera samtliga underhållsplaner. Det har dock än så länge prioriterats ned då bedömning har gjorts att kostnaden är för hög och att tillgänglig underhållsinformation fortsatt är användbar.

3.6.1 Bedömning

Vår bedömning är att underhållsplanerna endast delvis följs upp, d.v.s. att det endast delvis görs besiktningar för att konstatera att underhållet sköts som det är tänkt.

Bedömningen grundar sig på att vissa besiktningar och inventeringar genomförs men att rutin för besiktningar i syfte att kontrollera att underhållet sköts som det är tänkt saknas. Vidare har en mer omfattande inventering av standarden för hela det förvaldade fastighetsbeståndet inte genomförts sedan år 2010.

3.7 Medelstildelning underhåll

Revisionsfråga: Står underhållsplanerna i proportion till tilldelade medel?

Budgetering av underhållsinsatser sker idag genom ramanslag som fastighetsenheten sedan själva kan besluta hur de ska fördelas mellan olika projekt. Budgettilldelningen utgår inte från en fastställd princip utan utgår som huvudregel från föregående års budget. Budgeteringen utgår inte från underhållsbehov i underhållsplaner (Planima) utan det beskrivs snarare vara tvärt om, att underhållsplaneringen utgår från vilka medel som anslås i budgeten.

Av underhållsinformation i fastighetsenhetens planeringsverktyg Planima framgår att för åren 2024–2033 är 25,2 procent av underhållet planerat, medan 74,8 procent av underhållet utgörs av eftersatt underhåll. Med eftersatt underhåll menas underhåll som baserat på information i Planima redan bör ha åtgärdats och som alltså utgör en underhållsskuld. I systemet går det att få en överblick över hur stor den beräknade

underhållskostnaden är per fastighet respektive kategori fastighetsdel under perioden 2024-2033. Underhållsskulden baserat på underhållsplaner uppgår till cirka 94,1 mnkr².

I intervju beskriv att den information som finns i underhållsplanerna troligen inte är helt rättvisande. Representanter vid fastighetsenheten uppskattar att cirka en tredjedel av det underhåll som baserat på sin tekniska livslängd i Planima anges som eftersatt faktiskt är det. Då det inte har gjorts någon fullständig inventering av kommunens fastigheter sedan år 2010 är det dock idag inte möjligt att uttala sig om det med exakthet.

Exempel på verifierat eftersatt underhåll för enskilda fastigheter beskrivs i intervju, till exempel är underhållet eftersatt för åtminstone en av kommunens skolor och kommunens simhall. För att hantera denna typ av större underhållsbehov krävs ofta att ett mer omfattande investeringsprojekt genomförs. Fastighetschef ingår i kommunens lokalförsörjningsgrupp, där underlag till den typen av beslut bereds.

I intervju beskrivs att fastighetsunderhåll under ett en period var underbudgeterat i kommunens budget för cirka 15–20 år sedan. Det gjorde att en underhållsskuld byggdes upp som fortfarande finns med kommunen. Fastighetsenheten har vid flera tillfällen under år 2022 och åtminstone ett tillfälle år 2023 (i samband med delårsbokslut per augusti) i sin egen verksamhetsrapportering påpekar vikten av en tillräcklig budgetering av underhåll för att möta de behov som finns i underhållsplanerna. Denna rapportering från fastighetsenheten saknas dock i delårsrapport per augusti för kommunstyrelsen.

3.7.1 Bedömning

Vår bedömning är att underhållsplanerna inte står i proportion till tilldelade medel.

Bedömningen grundar sig på att det saknas en tydlig princip för budgetering av fastighetsunderhåll. Vidare konstaterar vi att underhållet historiskt inte varit tillräckligt för att förebygga att en underhållsskuld har uppstått avseende kommunens fastighetsbestånd. Nuvarande budgetnivå anges av intervjuade inte tillräcklig för att åtgärda det eftersatt underhållet.

3.8 Statistik och nyckeltal

Revisionsfråga: Används statistik och nyckeltal som styrinstrument?

I intervju samt vid genomgång av kommunstyrelsens verksamhetsplan och mål framgår inga mål eller indikatorer som har direkt bäring på arbetet med fastighetsunderhåll. Ingen offentlig statistik beskrivs vidare användas för att följa upp och utvärdera fastighetsunderhållsarbetet.

I fastighetsenhetens planeringsverktyg Planima finns det nyckeltal för total kostnad per år och per kvadratmeter för respektive fastighet. Vidare finns det nyckeltal för underhållsskuld per objekt och underhållsskuldens storlek per kvadratmeter i systemet. Dessa används till viss del av fastighetsenheten för att planera och följa

² Det är i underhållsplanerna noterat som underhåll som behöver genomföras innevarande år, år 2024.

underhållsarbetet, men rapporteras inte löpande till ansvariga politiska instanser som beslutsunderlag.

Fastighetsenheten anges i intervju historiskt ha använt nyckeltal för planerat och genomfört underhåll mätt i kronor per kvadratmeter för att följa upp sin verksamhet. Detta har dock inte gjorts på ett antal år.

Nyckeltal eller statistik beskrivs i intervju inte vara styrande för hur underhållsarbetet planeras, genomförs eller följs upp.

3.8.1 Bedömning

Vår bedömning är att statistik och nyckeltal inte används som styrinstrument.

Bedömningen grundar sig på att det saknas politiskt fastställda mål eller indikatorer som har direkt bärning på arbetet med fastighetsunderhåll. Vidare nyttjas inte offentlig statistik eller nyckeltal som styrinstrument för planering, genomförande eller uppföljning av underhållsarbetet.

4 Samlad bedömning och rekommendationer

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunens underhåll av sina fastigheter sköts på ett ändamålsenligt och värdesäkrande sätt.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunens underhåll av sina fastigheter har betydande brister och endast delvis sköts på ett ändamålsenligt och värdesäkert sätt.

Kommunen har inte antagit styrdokument som reglerar en systematisk underhållsprocess. Vidare konstaterar vi att det saknas mål, nyckeltal och statistik som kan fungera styrande för arbetet med fastighetsunderhåll.

Däremot noterar vi att det finns ett etablerat systemstöd för underhållsinformation samt att underhållsplaner finns framtagna för samtliga fastigheter. Information i dessa underhållsplaner är dock i vissa avseenden för detaljerad, vilket gör underhållsplanerna administrativ tunga att arbeta med.

Vidare konstaterar vi att kommunen saknar en uppdaterad internhyresmodell. Vi ser positivt på att ett arbete med en ny internhyresmodell pågår. Budgetering av fastighetsunderhåll utgår inte från någon fastställd princip. Medel för underhåll, både historiskt och för innevarande år, är inte tillräckligt för att förebygga och eller åtgärda att en underhållsskuld byggts upp och finns. Då det finns osäkerhet om hur träffsäker informationen i underhållsplanerna är går det inte att med exakthet säga hur stor befintlig underhållsskuld är.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- Säkerställa att styrande och stödjande dokument tas fram som reglerar hur kommunens fastighetsunderhåll ska bedrivas.
- Säkerställa att en uppdaterad internhyresmodell tas fram och beslutas.
- Säkerställa att budgeterade medel för underhåll av kommunens fastigheter är i paritet med det faktiska underhållsbehovet.
- Se över behovet att genomföra en statusinventering avseende kommunens fastighetsbestånd i syfte att skapa en uppdaterad bild av beståndets status och underhållsbehov.
- Se över behovet att fastställa mål, nyckeltal eller statistiska mått för arbete med fastighetsunderhåll samt reglera hur dessa ska följas upp under verksamhetsåret.

Datum som ovan

KPMG AB

Jesper Häggman

Certifierad kommunal yrkesrevisor

Lars Jönsson

Certifierad kommunal yrkesrevisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.