

Revisionsrapport

Granskning av kommunens fastighets- underhåll

Stefan Karlsson

Januari 2016

Lomma kommun

pwc

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund och syfte	4
2.1	Revisionsfråga och kontrollfrågor	4
2.2	Metod	5
3	Dokumentation	5
4	Iakttagelser	6
4.1	Organisation	6
4.2	Mål och direktiv för fastighetsavdelningen	7
4.3	Fastighetsunderhåll	8
5	Granskningsresultat	12
5.1	Revisionsfråga	12
5.1.1	Revisionell bedömning	12
5.1.2	Tilläggsbedömning	12
5.2	Finns en samlad inventering av underhållsbehovet (helhetsbild)?	13
5.2.1	Revisionell bedömning	13
5.3	Finns en övergripande underhållsplan?	14
5.3.1	Revisionell bedömning	14
5.4	Har nämnden antagit uppföljningsbara mål samt riktlinjer avseende underhållet och följs dessa upp?	15
5.4.1	Revisionell bedömning	15
5.5	Är nuvarande underhållsnivå tillräcklig?	15
5.5.1	Revisionell bedömning	15
5.6	Erhåller styrelsen tillräcklig information om underhållsbehovet samt planeringen av fastighetsunderhållet?	16
5.6.1	Revisionell bedömning	16
5.7	Är underhållet budgeterat och följs underhållet upp?	16
5.7.1	Revisionell bedömning	16
5.8	Sker regelbundna avstämningar med nyttjarna av lokalerna?	16
5.8.1	Revisionell bedömning	17

Figurförteckning

Figur 1. Lomma kommun, organisation	6
Figur 2. Samhällsbyggnadsförvaltningens organisation	7
Figur 3. Jämförelse av underhållskostnader	10

1 *Sammanfattning*

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna genomfört en granskning av kommunens fastighetsunderhåll. Den övergripande revisionsfrågan har varit: *Säkerställer kommunstyrelsen en ändamålsenlig styrning och kontroll av fastighetsunderhållet?*

Vår bedömning är att tekniska nämnden inte har tillräckligt tydliga mål och riktlinjer för fastighetsunderhållet, och inte heller ekonomiska resurser som skapar förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler i Lomma kommun.

Det finns en underhållsplan som fastställs inför varje budgetår. Vi bedömer inte att underhållsplanen återspeglar det verkliga underhållsbehovet.

Det finns ett större underhållsbehov än tilldelad underhållsbudget. Budget bör baseras på verkligt underhållsbehov alternativt att underhållsplanen redovisar verkligt underhållsbehov med tydliga prioriteringar av vilka åtgärder som planeras bli genomförda i underhållsplanen och vilka behov som skjuts på framtiden.

Fastighetschefen genomför årligen, tillsammans med lokalnyttjare, avstämningar för att gemensamt besluta om fördelning och prioritering av underhållsåtgärder för fastigheterna.

2 Bakgrund och syfte

Kommunens 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 investerings- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket leder till en försämrad arbets- och brukarmiljö.

Tekniska nämnden ansvarar för förvaltningen av kommunens fastigheter genom samhällsbyggnadsförvaltningens fastighetsavdelning.

Revisorernas granskning avser hur kommunstyrelsen prioriterar, styr och följer upp användningen av resurser för fastighetsunderhåll.

2.1 Revisionsfråga och kontrollfrågor

Den övergripande revisionsfrågan i granskningen har varit: *Säkerställer kommunstyrelsen en ändamålsenlig styrning och kontroll av fastighetsunderhållet?*

Granskningen avgränsas till följande kontrollmål:

- Finns en samlad inventering av underhållsbehovet (helhetsbild)?
- Finns en övergripande underhållsplan?
- Har nämnden antagit uppföljningsbara mål samt riktlinjer avseende underhållet och följs dessa upp?
- Är den nuvarande underhållningsnivån tillräcklig?
- Erhåller styrelsen tillräcklig information om underhållsbehovet samt planeringen av fastighetsunderhållet?
- Är underhållet budgeterat och följs underhållet upp?
- Sker regelbundna avstämningar med nyttjarna av lokalerna?

2.2 Metod

Granskningen har genomförts genom studier av dokument, underhållsplan och ekonomiska underlag samt intervjuer med berörda personer. Granskningen har inte kunnat fastställa en objektiv nivå på eventuell förekomst av eftersatt underhåll, utan bygger på samhällsbyggnadsförvaltningens egna uppföljningar och bedömningar. Granskningen avser verksamhetsåret 2015.

Intervju är genomförd med tekniska nämndens ordförande, fastighetschef samt fastighetsekonom som också har fått tillfälle att sakgranska föreliggande rapport.

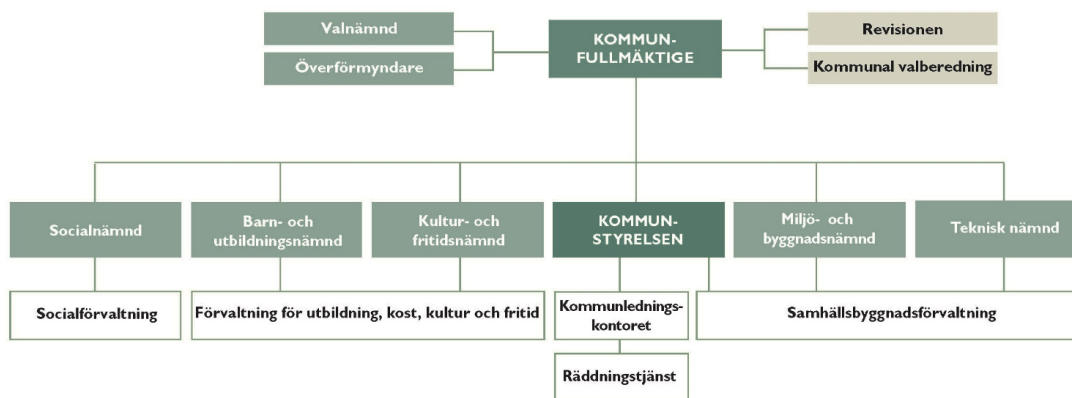
3 Dokumentation

Vi har gått igenom bl.a. följande dokumentation i samband med granskningen:

- Årsredovisning 2014
- Bokslut 2014, bilaga TN 2015-02-23 § 8
- Kvartalsrapport 2015, bilaga TN 2015-04-27 § 36
- Månadsrapporter till tekniska nämnden, bilagor TN 2015-05-25 § 49 och TN 1015-06-15 § 57
- Delårsrapport 2015-01-01 – 2015-08-31, bilaga TN § 76/15
- Budget 2015
- Aktivitetsplan för tekniska nämnden 2015, bilaga TN 2015-02-23 § 13
- Budget 2016 samt plan för ekonomin åren 2017-2018, bilaga TN § 66/15
- Nämndsplan 2016 för tekniska nämnden, bilaga TN 69/15
- Riskanalys (bruttolista) 2016, tekniska nämnden bilaga TN § 70/15
- Aktivitetsplan för tekniska nämnden 2016, bilaga TN § 71/15
- Reglemente för kommunstyrelsen
- Reglemente för tekniska nämnden
- Övergripande mål och riktlinjer för Lomma kommun
- Styr- och kvalitetssystem för Lomma kommun
- Miljöpolicy för Lomma kommun
- Nämndsplan för tekniska nämnden 2015
- Uppdrag fastighetsavdelningen 2012
- Handbok internhyra 2013

4 Iakttagelser

4.1 Organisation



Figur 1. Lomma kommun, organisation

Enligt 1 § reglemente för tekniska nämnden ansvarar för kommunens fastigheter. Nämnden, som även är trafiknämnd, är samordnande och verkställande organ avseende kommunens bygg-, anläggnings- och exploateringsverksamhet. Nämnden ansvarar också för kommunens gator, vägar, parkområden, allmänna platser, vatten- och avloppsanläggningar samt hamnanläggningar.

Enligt punkt 13, 1 § i nämndens reglemente anges att tekniska nämnden skall handha drift och underhåll av kommunens fastigheter, såvida kommunfullmäktige inte i enskilt fall annat beslutar. Enligt punkt 16, i samma paragraf, anges att nämnden skall upprätta underhållsplaner för kommunens fastigheter



Figur 2. Samhällsbyggnadsförvaltningens organisation

Samhällsbyggnadsförvaltningens fastighetsavdelning är den kommunala verksamhet som arbetar med fastighetsunderhåll. På förvaltningen arbetar cirka 80 medarbetare. Förvaltningen är indelad i två enheter och fyra avdelningar, vilka framgår av ovanstående figur.

Fastighetsavdelningen förvaltar kommunens bebyggda fastigheter som t.ex. skolor, förskolor, lokaler samt idrottsanläggningar. Fastighetsavdelningen representerar också Lomma kommun som byggherre och planerar, upphandlar och leder entreprenader vid ny-, om-, och tillbyggnad av fastighetsbeståndet.

Den samlade byggnadsytan uppgår till cirka 105 000 kvm¹ (BRA). Kostnader för underhåll uppgick under 2014, enligt årsredovisningen, till 87 kr/kvm vilket översteg budget med 8 kr/kvm.

4.2 Mål och direktiv för fastighetsavdelningen

Lomma kommuns vision och övergripande mål anges i dokumentet *Vision 2030 och övergripande mål 2015 – 2019*. De övergripande målen är indelade i *kvalitet, hållbarhet, trygghet och service*.

Styr och kvalitetssystem för Lomma kommun ska säkerställa att visionen, de övergripande målen och värdegrunden är väl kända och att de bildar utgångspunkt för nämndernas mål och prioriteringar. Systemet ska även säkerställa att det finns en god rapporterings- och uppföljningsstruktur i organisationen.

¹ Inklusive bostadsrätter

Kommunfullmäktige har beslutat om en nämndsplan för tekniska nämnden. Den är grundad på övergripande mål och riktlinjer och fastställd 2011-06-09.

Nämndsplanen avser i första hand år 2015, men planeringshorisonten är – om ej annat särskilt anges – åren 2016-2017. Nämndsplanen anger inga mål avseende fastighetsunderhåll.

I budget för år 2015 anges nämndens mål för fastighetsavdelningen. Målen avser minskad energianvändning. I granskningen har det inte framkommit något mål som är kopplat till fastighetsunderhåll.

4.3 Fastighetsunderhåll

Under en fastighets livslängd behövs insatser för att behålla anläggningen i dess ursprungliga skick. Det kan också med tiden behövas åtgärder för att förbättra standarden och/eller förändra fastighetens användningsområde. Beroende på åtgärdens art redovisas utgiften som en kostnad för underhåll, något som belastar driften det år åtgärden utförs, eller som en investering, dvs. som en tillgång och där värdeminskningen (avskrivningarna) belastar driften under tillgångens livslängd.

Enligt god redovisningssed är underhållskostnader sådana kostnader som vidtas i syfte att bevara eller återställa en anläggnings tekniska eller funktionella status till den som gällde när anläggningen anskaffades. Åtgärder som leder till standardförbättringar räknas som investeringar och skall aktiveras och skrivas av under sin ekonomiska livslängd. Vid större ombyggnationer eller reoveringar kan det uppstå definitionsproblem om vad som skall räknas som underhållskostnad respektive investering. Ofta måste det ske en fördelning av kostnaderna på underhåll och investering. Bedömning av hur kostnaderna ska bokföras måste ske redan i planeringsstadiet för att få ett rättvisande underlag till investeringsbudgeten.

Ur delårsrapport 2015-08-31 framgår att Lomma kommun tillämpar komponentavskrivning enligt Rådet för kommunal redovisning (RKR). I deras rekommendation anges att ”komponentavskrivning ska tillämpas från och med 2014 för betydande komponenter där skillnad i förbrukning är väsentlig”.

Under år 2014 aktiverades de största projekten utifrån framtagna komponentindelning och från och med år 2015 sker uppdelning på väsentliga komponenter avseende investeringar i fastigheter.

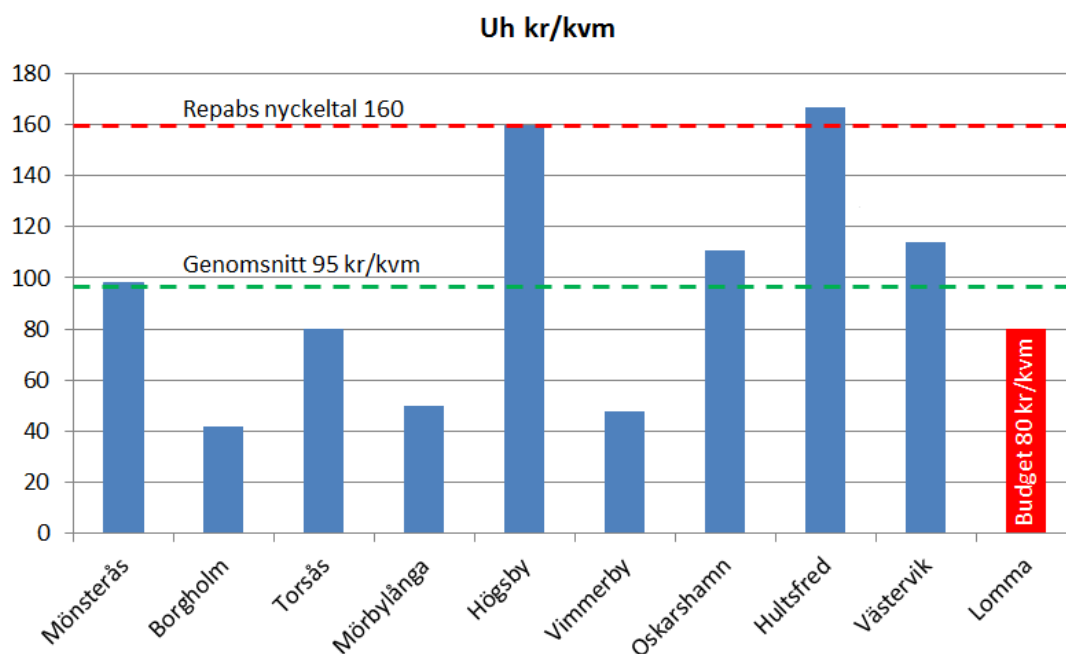
Lomma kommun är en stor användare av verksamhetslokaler. Enligt årsredovisning 2014 är den totala förvaltade arean (kvm BRA²) för kommunens egna lokaler är 105 000 kvm BRA. Underhållsbudgeten var 87 kr/kvm under år 2014 mot budget 79 kr/kvm. Enligt årsredovisningen 2014 genomfördes underhålls- och reparationsåtgärder för 4,8 mnkr mer än budgeterat. Ekonomiskt utrymme skapades genom att värme- och elkostnaderna blivit 5,2 mnkr lägre än beräknat till följd av energibesparingsåtgärder, hög temperatur under året samt lägre energipriser.

Budgeterat fastighetsunderhåll för år 2015 uppgår till 80 kr/kvm, vilket är en ökning med 1 kr/kvm jämfört med föregående år men 7 kr/kvm lägre än det verkliga utfallet föregående budgetår. Utöver underhåll används cirka 51 kr/kvm för reparationer.

Ur delårsrapport per den 31 augusti 2015, framgår att kostnaderna för underhåll och reparationer varit 5,4 mnkr högre än budgeterat, vilket är den främsta anledningen till en negativ avvikelse i delårsredovisningen med 2,1 mnkr. Samtidigt redovisas att kostnaderna för el och uppvärmning har en positiv avvikelse med 2,4 mnkr för samma period. Den redovisade prognosen för helåret 2015 anger ett utfall inom budget.

² Kvadratmeter bruksarea

En jämförelse av ett antal kommuners underhållskostnader, där vi har jämfört aktuella kostnader under hösten 2015, redovisas grafiskt i figuren nedan. Jämförelserna är inhämtade genom intervjuer med företrädare för respektive kommuns fastighetsförvaltningar.



Figur 3. Jämförelse av underhållskostnader

Av diagrammet framgår även genomsnittet för fastighetsunderhåll (kr/kvm BRA) i de jämförda kommunerna. Lomma kommuns kostnader för fastighetsunderhåll ligger under genomsnittet för de jämförda kommunerna och även nivån under föregående år, då extra medel avsattes för fastighetsunderhåll var lägre än genomsnittet.

Något generellt svar på hur stor en budget för fastighetsunderhåll bör vara går inte att fastställa. Det beror på flera faktorer som t.ex. fastighetsbeståndets ålder och standard, kvalitetsval i teknik och naturligtvis ambitionsnivå. Det finns nationellt vedertagna nyckeltal som används av såväl privata som offentliga fastighetsförvaltare. Konsultföretaget Incit (f.d. Repab) redovisar årligen statistik och beräknar riktvärden för årskostnader rörande kommunal fastighetsförvaltning. Det nyckeltal som de anger som riktvärde för underhåll är 160 kr/m². Det är dock långt ifrån alla kommuner som kommer i närheten av dessa nivåer. Av diagrammet ovan framgår även nivån för Repabs nyckeltal.

Fastighetsekonomen konstaterar att ”behovet av underhåll är större än tilldelade medel”. Av en del av ovan jämförda kommuner finns uppgifter från deras företrädare om underhållsskuld som i någon mån kan ge en vägvisning om effekten av låg underhållsbudget v.s. underhållsskuld.

- Torsås 90 – 100 mnkr
- Mörbylånga 70 – 90 mnkr
- Högsby 50 mnkr
- Vimmerby 200 mnkr
- Hultsfred 100 mnkr

Fastighetsavdelningen använder inte något underhållsplaneringssystem av den typ av datorbaserade system som vanligtvis förekommer i fastighetsbranschen. Från och med år 2013 finns ett internhyressystem som även ska finansiera underhållsbehoven. Enligt de bedömningar som gjordes då, uppger fastighetsekonomen, att behovet för att underhålla fastigheterna till den då befintliga nivån skulle vara 93 kr/kvm med indexuppräknings.

Underhållsplanering görs av fastighetsavdelningen, genom vad som benämns ”*behovsprövad underhållsplan*”, tillsammans med lokalutnyttjarna i slutet av det år som föregår aktuellt budgetår. Någon längre planering finns inte än för det aktuella budgetåret. Då budgetnivån för underhållsåtgärder är politiskt fastställd, utgår planeringen från hur fördelning ska ske efter de prioriteringar som verksamheterna respektive fastighetskontoret gör.

Beslutad budgetnivå återspeglar inte på ett tydligt sätt bedömt underhållsbehov. Enligt intervjuer tilldelas verksamheten budgetmedel som de får använda så effektivt som möjligt och de budgetmedel som tilldelas motsvarar inte det faktiska underhållsbehovet.

Vid ombyggnader görs energisparåtgärder. I samband med sådana energisparåtgärder sker samtidigt ett visst underhåll som en effekt av energiåtgärden. T.ex. kan fönster bytas ut av energisparskäl och då blir samtidigt konsekvensen ett underhåll. Aspekter för minskat underhållsbehov ingår vid val av tex fönster.

5 Granskningsresultat

5.1 Revisionsfråga

Säkerställer tekniska nämnden en ändamålsenlig styrning och kontroll av fastighetsunderhållet?

Vår granskning visar att det saknas politiskt fastställda mål och prioriteringar för fastighetsunderhåll. Vidare framgår av granskningen att budgeterade medel för fastighetsunderhåll är lågt i förhållande till verkligt underhållsbehov.

5.1.1 Revisionell bedömning

Vår bedömning är att tekniska nämnden inte har tillräckligt tydliga mål och riktlinjer för fastighetsunderhållet, och inte heller ekonomiska resurser i underhållsbudget som skapar förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler i Lomma kommun. Vi grundar denna bedömning på vad som anges nedan och i detalj under respektive kontrollmål 5.2 - 5.6.

5.1.2 Tilläggsbedömning

Fastighetschefen och fastighetsekonomen har kompletterat uppgifterna efter sakgranskning av rapportutkast den 9 december 2015 vid möte på kommunhuset i Lomma. Fastighetschefen uppger att fastighetskontoret avsätter tillräckligt mycket medel i dagsläget för att klara erforderligt underhåll och klarar dessutom att åtgärda vissa delar av det eftersatta underhållet. Detta är, enligt fastighetschefen och fastighetsekonomen, möjligt då det blivit ett väsentligt överskott från budgeterade medel för energikostnader i takt med att energisparåtgärder genomförts. Detta, tillsammans med milda vintrar och lägre energikostnader än förväntat under 2014 och 2015, har möjliggjort att detta överskott har kunnat användas till fastighetsunderhåll. Enligt årsredovisning 2014 var energikostnaderna 5,2 mkr lägre än budgeterat, varav 4,8 mkr användes till fastighetsunderhåll. I delårsrapport per den 31 augusti i år är elkostnaderna 2,4 mkr lägre än budgeterat. Samtidigt anges att kostnaderna för fastighetsunderhåll överstigit budget med 5,4 mkr under perioden. Prognos för helårets resultat anges vara att verksamhetens budget kommer att hållas.

Uppgifterna från fastighetschefen och fastighetsekonomen innebär ett tillägg på cirka 45 kr/kvm under 2014 och 51 kr/kvm under 2015 (tom 31 aug) för

fastighetsunderhåll och reparationer som överförts från överskott i budget för energikostnader. Det är en väsentlig avvikelse från underhållsbudget för fastigheter som bekräftar fastighetschefens uppgifter att det avsätts tillräckligt mycket medel för fastighetsunderhåll.

Fastighetschefen hänvisar till det beslut kommunstyrelsen fattade om internhyressystem 2012 (KS § 225, 2012-11-21) med dokumentet ”Uppdragsbeskrivning – fastighetsavdelningen 2012”, och att det möjliggör för förvaltningen att omfördela inom fastighetsavdelningens budgetram. I beslutet anges att *”Fastighetsavdelningen är en balansenhet och ansvarar för intäkter och kostnader, d.v.s. det ekonomiska resultatet samt det kapital som används för att nå resultatet”*. I dokumentet anges också att *”Internhyressystemet skall tillämpas fr.o.m. 2013-01-01 under en försöksperiod på 5 år, för att sedan utvärderas”*.

Vår bedömning är att det är viktigt att omfördelningar mellan olika budgetanslag för olika syften görs så att en transparent redovisning och uppföljning kan ske. Det är väsentliga belopp som flyttas mellan budget för energikostnader och budget för fastighetsunderhåll, utan att det klart framgår effekterna av vare sig energieffektiviseringar eller förstärkningar av fastighetsunderhållet, och därmed de byggnadstekniska eller ekonomiska värdena på fastigheterna. Vi bedömer vidare att tekniska nämnden bör förtydliga och aktualisera det tidigare beslutet från kommunstyrelsen om internhyressystem, fastställa mål och prioriteringar samt följa upp och redovisa effekterna så att det blir en transparent redovisning.

5.2 Finns en samlad inventering av underhållsbehovet (helhetsbild)?

Granskningen har inte funnit någon samlad inventering av det faktiska underhållsbehovet med utgångspunkt för upprätthållande av byggnaders tekniska egenskaper eller bevarande av dess ekonomiska värden. Av intervjuer framgår att det finns ett större underhållsbehov än tilldelad budget. Den underhållsplanering som genomförs bygger på fastställda budgetramar där planering och prioritering görs tillsammans med lokalnyttjare.

5.2.1 Revisionell bedömning

Vår bedömning är att det finns ett större underhållsbehov än tilldelad underhållsbudget. Budgeten bör baseras på verkligt underhållsbehov alternativt att underhållsplanen redovisar verkligt underhållsbehov med tydliga prioriteringar av

vilka åtgärder som planeras bli genomförda i underhållsplanen och vilka behov som skjuts på framtiden. För de senare åtgärderna bör det kompletteras med beskrivning av byggnadstekniska och ekonomiska konsekvenser. Tekniska nämnden bör ta fram en samlad inventering av verkligt underhållsbehov som underlag för budget.

5.3 Finns en övergripande underhållsplan?

Det finns ingen övergripande underhållsplan som baseras på byggnadernas tekniska underhållsbehov för att vidmakthålla tekniska egenskaper och byggnadernas ekonomiska värden. Den underhållsplan som finns benämns ”behovsprövad underhållsplan” och utgår från tilldelad underhållsbudget. Fördelning och prioritering av underhållsåtgärder genomförs av fastighetsavdelningen tillsammans med företrädare för de lokalanvändande verksamheterna inom budgetramen.

5.3.1 Revisionell bedömning

Vi bedömer att det finns en underhållsplan som fastställs inför varje budgetår. Vi bedömer inte att underhållsplanen återspeglar det verkliga underhållsbehovet utan att ramen för underhållsåtgärder begränsas av den tilldelade underhållsbudgeten. De underhållsbehov som inte inryms inom budget, bör framgå av underhållsplanen som en ”restlista” med angivna konsekvenser vad gäller byggnadsteknik och ekonomi. Nuvarande underhållsbudget bedöms inte vara tillräcklig för att konstatera ett underhållsbehov som behöver åtgärdas samt att det finns ett eftersatt underhåll. För att det ska framgå vilka effekter icke genomförda underhållsåtgärder har i form av eftersatt teknisk kvalitet på byggnader och ev. värdeminskning i fastighetsbeståndet, är det viktigt att det tydliggörs och redovisas för kommunstyrelsen.

5.4 Har nämnden antagit uppföljningsbara mål samt riktlinjer avseende underhållet och följs dessa upp?

Vi har inte i granskningen funnit att det finns några politiskt fastställda mål eller riktlinjer för fastighetsunderhåll.

5.4.1 Revisionell bedömning

Vi bedömer att tekniska nämnden bör fastställa uppföljningsbara mål och riktlinjer för fastighetsunderhåll i syfte att säkra ekonomiska värden och bevara tekniska egenskaper på de fastigheter för vilka nämnden ansvarar.

5.5 Är nuvarande underhållsnivå tillräcklig?

Budgeterat fastighetsunderhåll för år 2015 uppgår till 80 kr/kvm, vilket är en ökning med 1 kr/kvm jämfört med föregående år men 7 kr/kvm lägre än det verkliga utfallet år 2014. Ur delårsrapport per den 31 augusti 2015, anges att kostnaderna för underhåll och reparationer varit 5,4 mnkr högre än budgeterat, vilket är den främsta anledningen till en negativ avvikelse i delårsredovisningen med 2,1 mnkr. Samtidigt redovisas att kostnaderna för el och uppvärmning har en positiv avvikelse med 2,4 mnkr för samma period. Prognos för helåret 2015 som redovisas anger ett utfall inom budget. Se särskilt tillägg under 5.1.

Revisionsfråga/Revisionell bedömning ovan.

Vedertagna nyckeltal för fastighetsbranschen (se avsnitt 4.3) anger som riktvärde för underhåll cirka 160 kr/kvm. Det är dock långt ifrån alla kommuner som kommer i närheten av dessa nivåer. Det beror på flera faktorer som beståndets ålder, kvalitetsval i teknik och naturligtvis ambitionsnivå. Jämförelser med ett flertal andra närliggande kommuners underhållskostnader visar att Lomma kommuns budget för fastighetsunderhåll är väsentligt lägre än genomsnittet för de jämförda kommunerna. Ur granskningen har det inte gått att få fram uppgifter om storleken på det ackumulerade eftersatta underhållet ("underhållsskulden"). I jämförelsen med de andra kommunerna konstateras att flertalet av dem uppger stora värden för att åtgärda eftersatt underhåll till en nivå som behövs för att värdet och kvalitén på byggnaderna ska säkerställas.

5.5.1 Revisionell bedömning

Vi bedömer att nuvarande underhållsbudget är otillräcklig för att behålla samtliga fastigheters värde och tekniska funktion. Detta grundar vi på att redovisad

underhållskostnad väsentligt avviker från vedertagna branschuppfattningar och nyckeltal. Fastighetsekonom svarar i intervju att det föreligger ett större underhållsbehov än tilldelad budgetmedel för fastighetsunderhåll.

5.6 Erhåller styrelsen tillräcklig information om underhållsbehovet samt planeringen av fastighetsunderhållet?

Tekniska nämnden får information om använda medel för fastighetsunderhåll och vilka åtgärder som planeras respektive genomförs. Granskningen har emellertid inte funnit någon redovisning som anger avvikelser från vad som genomförs och vad som är erforderligt underhåll för att säkra tekniska egenskaper och ekonomiska värden för fastigheterna. Enligt fastighetschefen och fastighetsekonomen är nuvarande budget för fastighetsunderhåll inte tillräckligt för verkligt underhållsbehov och det finns ett eftersatt underhåll som dock inte kan kvantifieras i nuläget.

5.6.1 Revisionell bedömning

Vi bedömer att tekniska nämnden bör informeras om avvikelserna mellan budgeterat, planerat och genomfört fastighetsunderhåll i förhållande till verkligt underhållsbehov och konsekvenser för säkerställandet av långsiktiga tekniska egenskaper samt förändrade värden på fastighetsbeståndet.

5.7 Är underhållet budgeterat och följs underhållet upp?

Ur avsnitt 5.5 och 5.6 ovan framgår omfattning av underhållsbudget respektive uppföljning.

5.7.1 Revisionell bedömning

Vi bedömer att det finns brister i budgetering av fastighetsunderhåll och tekniska nämndens uppföljning av verkligt underhållsbehov.

5.8 Sker regelbundna avstämningar med nyttjarna av lokalerna?

Socialförvaltningen har en beslutad rutin för hantering av fastighetsrelaterade frågor. Denna beskriver avstämningar mellan fastighetsavdelningen och socialförvaltningen i fastighetsrelaterade frågor.

Fastighetschefen bjuder i december/januari in socialförvaltningens representanter, enhetschefer för kommunala utförare samt verksamhetscheferna från utförare hemtjänst och särskilt boende till samverkansmöte. På samverkansmötet ges möjlighet till information och dialog kring nuläget i fastigheterna och kommande underhållsåtgärder. I övrigt hanteras dialogen kring fastighetsfrågor avseende kommunal utförare i socialförvaltningens ledningsgrupp samt på samrådsmötena mellan socialförvaltningen och utförare hemtjänst och särskilt boende.

Enligt fastighetsekonomen sker motsvarande samordning med övriga lokalnyttjare.

5.8.1 Revisionell bedömning

Vi konstaterar att fastighetsavdelningen har avstämningar tillsammans lokalnyttjare med för att gemensamt besluta om fördelning och prioritering av underhållsåtgärder för fastigheterna.

Stefan Karlsson

Carl-Gustaf Folkeson

Projektledare

Uppdragsledare