Granskningsrapport augusti 2023
Genomförd på uppdrag av revisorerna

Granskning av fastighetsunderhåll

Älmhults kommun

Building a better working world

Innehåll

1. Sammanfattning 2

2. Inledning 3

2.1. Bakgrund 3

2.2. Syfte och revisionsfrågor 3

2.3. Genomförande och avgränsning 4

2.4. Revisionskriterier 4

3. Granskningsresultat 5

3.1. Organisation 5

3.2. Målsättningar för fastighetsunderhållet 5

3.3. Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering 6

3.4. Budget och utfall 8

3.5. Stickprovskontroll 7

3.6. Hyresgästdialog och brukarundersökningar 10

4. Slutsats 12

5. Källförteckning 14

6. Revisionskriterium 15

6.1. Kommunallagen (2017:725) 15

1. Sammanfattning

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna granskat om tekniska nämnden bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet i kommunen.

Den sammanfattande bedömningen av granskningen är att tekniska nämnden saknar ett systematiskt och kvalitativt arbetssätt kopplat till underhållet av kommunens fastighetsbestånd.

Av granskningen framkommer att det saknas tydliggjorda förväntningar på den kvalitativa standard som fastighetsunderhållet syftar till att upprätthålla. Detta är en förutsättning för att såväl bedöma underhållsbehovet som planering och prioritering av underhållsåtgärder.

Det framgår vidare att det saknas systematik för inventering av underhållsbehov och grundläggande besiktningar. Det genomförs löpande kontroller och lagstadgade besiktningar av tekniska installationer. I syfte att upprätthålla kvalitativa underhållsplaner behöver sådana kontroller kompletteras med grundläggande besiktningar. Det framkommer att det tidigare funnits en ambition att genomföra grundläggande besiktningar men att aktiviteten aldrig fullföljdes.

Ett arbete med att föra in åtgärder i ett fastighetssystem har påbörjats. Arbetet har vid granskningstillfället avstannat på grund av personalavgång. Genom stickprovskontroll och andra inhämtade uppgifter framkommer att underhållsplanerna är av kortsiktig karaktär. Ofullständiga underhållsplaner försvårar möjligheten att följa upp det samlade underhållsbehovet samt en eventuell underhållsskuld. Det framgår dock att en förhållandevis stor del av de budgeterade medlen används för felavhjälpande underhåll. Detta indikerar att det kan finns en betydande underhållsskuld, och därmed en ökad risk för kapitalförstöring.

Utöver detta framkommer att det saknas tydliggjorda processbeskrivningar och prioriteringsordningar för fastighetsunderhållet. Likaså saknas möjlighet att följa upp brukarnas nöjdhet med verksamhetslokalerna. Därtill framförs det vara otydligt hur och när investeringsmedel ska användas.

Mot bakgrund av slutsatserna rekommenderas tekniska nämnden att:

- Definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla
- Tydliggöra prioriteringsordningar för typer av underhållsåtgärder.
- Genomföra periodiska besiktningar och statusbedömningar av fastigheternas tekniska standard och skick.
- Säkerställa tillgången till långsiktiga underhållsplaner i fastighetssystemet.
- Bedöma omfattningen på underhållsskulden.
- Kontinuerligt genomföra brukarundersökningar med avseende på fastighetsstandard.
- Tydliggöra gränsdragning för när investeringsmedel ska nyttjas.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

En ändamålsenlig styrning och kontroll av kommunens fastighetsinnehav är väsentlig ur såväl ekonomiskt som verksamhetsmässigt perspektiv. Tekniska nämnden ansvarar enligt reglemente för fastighetsunderhållet i kommunen.

Älmhults kommuns invånarantal växer. Detta ställer krav på kommunen att tillhandahålla lokaler för de kommunala verksamheterna. Lokalförsörjning tillgodoses ur denna aspekt inte enbart av nyanskaffning av lokaler. En lika viktig faktor är att säkerställa att de befintliga lokalerna är användbara och ändamålsenliga. Därav är det av vikt att också säkerställa att kommunens verksamhetslokaler upprätthåller en god standard för verksamheterna.

Brister i fastighetsunderhållet utgör en risk för kapitalförstörelse och därmed försämrad hushållning av gemensamma resurser. Kommunens fastigheter och lokaler kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt funktionella värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder samt att investeringar behöver tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket leder till försämrad arbets- och brukarmiljö. Det finns även en risk att eftersatt underhåll medför ett ökat behov av akuta underhållsåtgärder och tillfälliga lösningar vilket vanligtvis medför ökade kostnader för kommunen.

En ändamålsenlig process för underhåll av fastigheter präglas av en kedja bestående av fem komponenter: definition av kvalitativ standard, planering av underhållsåtgärder, budgetering, utförande av underhåll, och uppföljning. Brister i styrkedjan leder vanligtvis till ineffektivitet och ett uppdämt underhållsbehov. Mot bakgrund av genomförd risk- och väsentlighetsanalys har revisorerna valt att granska underhållet av kommunens lokaler.

2.2. Syfte och revisionsfrågor

Det övergripande syftet med granskningen är att bedöma om tekniska nämnden bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet. I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- Har den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet definierats?
- Finns en tillräcklig inventering av underhållsbehov och planering för genomförandet av underhållsåtgärder?
- Motsvarar de budgetära förutsättningarna behovet enligt plan? Samt, genomförs bedömningar av en eventuell underhållsskuld?
- Är förutsättningarna tillräckliga för nämnden att genomföra underhåll i enlighet med plan?

- Inhämtas brukarnas åsikter om lokalernas kvalitativa standard och kunskaper om underhållsbehovet på ett ändamålsenligt sätt?

2.3. Genomförande och avgränsning

Granskningen har genomförts under perioden april-september.

Granskningen har skett genom dokumentstudier samt genom intervjuer. Inom ramen för granskningen har det även genomförts en stickprovskontroll avseende underhållsplanering för 5 fastigheter.

Granskningen utförs enligt EY:s metodik enligt nedan granskningsdelar:

1. **Kvalitativa målsättningar** – *En effektiv fastighetsförvaltning tar sin grund i tydliggörandet av vilken kvalitativ standard som fastigheterna förväntas upprätthålla. I en offentlig organisation bör denna vara politiskt beslutad för att ge tyngd åt styrkedjan.*
2. **Inventering och planering** – *Det krävs en kontinuerlig inventering av fastigheternas skick och underhållsbehov. Detta ska dokumenteras i långsiktiga underhållsplaner vilka inkluderar vad som behöver åtgärdas, när det behövs åtgärdas samt hur mycket det förväntas kosta. Detta i syfte att upprätthålla den beslutade kvalitativa standarden.*
3. **Budgetering** – *Underhållsbudget ska först och främst ta sin grund i det bedömda behovet enligt underhållsplanen. Det omvända förfarandet (att underhåll grundar sig på budgetramen) leder vanligtvis till ett eftersatt underhåll och därmed till en försämrad standard i beståndet.*
4. **Genomförande** – *Efter tilldelad budget ska de bedömda åtgärderna utföras. Detta steg kräver såväl en tillräcklig organisation som kompetens för uppdraget. Likaså behöver förvaltaren definiera en prioriteringsordning baserat på risk och väsentlighet i syfte att säkerställa att verksamheterna i lokalerna påverkas i så liten utsträckning som möjligt av brister i fastigheternas skick.*
5. **Kommunikation och dialog** – *Fastigheterna är till för dess hyresgäster. Det är av vikt att det finns möjlighet för förvaltaren att kontinuerligt inhämta kunskap och åsikter om fastigheternas standard och skick. Denna kunskap ska sedermera inkluderas i behovsbedömningarna av fastigheternas underhållsbehov.*

2.4. Revisionskriterier

Granskningens bedömningar utgår från följande revisionskriterier, för att läsa mer om revisionskriterierna se avsnitt 6.

- Kommunallagen (2017:725)
- Offentliga fastigheters skrift; Statusbedömning av fastigheter

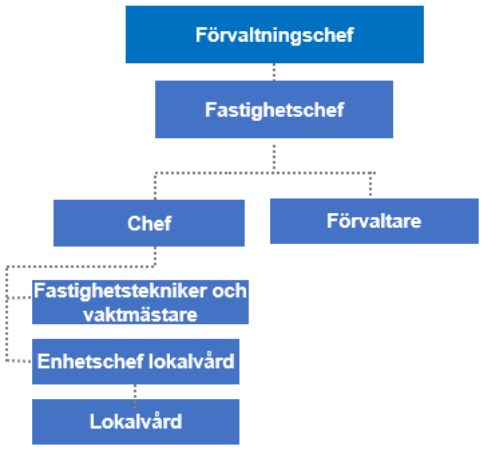
3. Granskningsresultat

3.1. Organisation

Fastighetsavdelningen leds av fastighetschefen. Utöver denne består avdelningen av förvaltare, vaktmästare, lokalvårdare och fastighetstekniker. Avdelningens arbetsuppgifter utgörs primärt av fastighetsförvaltning vari underhåll utgör en av uppgifterna.

Underhållsplanering hanteras av fastighetschef samt tre förvaltare. Mindre underhåll och reparationer hanteras av förvaltningens åtta fastighetstekniker och vaktmästare. Därtill finns en administrativ resurs.

Bild 1. Organisationsskiss



3.2. Målsättningar för fastighetsunderhållet

Av intervjuer framgår att det saknas dokumenterade målsättningar avseende vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet syftar till att upprätthålla. Av verksamhetsplanen framgår att tekniska nämnden svarar för förvaltning av kommunens fastigheter och anläggningar. Det framgår inga mål kopplat till fastighetsunderhåll av verksamhetsplanen.

Av intervju framgår att tjänstemannaorganisation arbetar för att upprätthålla en normal och hållbar standard. Tolkningen av vad som är att bedöma som normal och hållbar standard är dock inte definierad i praktiken. Det saknas likaså definierade standarder för enskilda fastigheter eller fastighetstyper.

I sakkontrollen framkommer att det finns en politisk målbild vid uppförande av nya skollokaler. Dessa ska uppföras enligt passivhusmodellen[1].

3.3. Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering

Av intervju framgår att det saknas dokumenterade rutiner eller styrdokument för underhållsprocessen som helhet. Det finns enligt intervju dock etablerade rutiner.

Det saknas rutiner för periodiska grundläggande besiktningar av enskilda fastigheter, delar av- eller hela beståndet. Branschstandard är att genomföra grundläggande besiktningar i tidsintervallet 7–9 år. Det framförs att det pågår ett arbete kring särskilda boenden och omsorgens verksamhetslokaler. Syftet är enligt uppgift att genomlysa behov och anpassningar i syfte att upprätthålla krav i socialtjänstlagen och arbetsmiljölagen.

Det saknas likaså rutiner för rondering av kommunens fastigheter. Däremot framgår att fastighetsförvaltare kontinuerligt besöker lokalerna för kontroller. Dels för att bedöma åtgärder vilka är upptagna i underhållsplan, dels för övergripande kontroller.

Synpunkter och observationer inhämtas även från lokalvårdare, vaktmästare och fastighetstekniker. Därtill har hyresgästerna möjlighet att anmäla brister i fastigheterna i ett felanmälningsverktyg. Det framförs att det finns en god kunskap hos hyresgästerna för nyttjandet av felanmälningsverktyget. Vid intervju framgår att om det inkommer flera synpunkter kring en fastighet görs en närmare kontroll på plats. Beroende på typ av observation kan åtgärden inkluderas i underhållsplan alternativt åtgärdas direkt. Vid planerad ombyggnad av fastighet genomförs även djupare besiktning.

Besiktningar kring larm, hissar, och ventilation genomförs regelbundet i enlighet med krav och lagstiftning.

Fastighetsavdelningen använder sig av fastighetssystemet Vitec. Systemet används för förvaltning, felanmälningar och underhållsplanering. Det framförs vid intervju att samtliga kommunägda fastigheter är införda i systemet med undantag från den nybyggda Paradisskolan. Det finns därmed också underhållsplaner för fastigheterna. Trots detta är det varierande kvalitet och omfattning på de införda åtgärderna i underhållsplanerna. Det framförs att det finns som rutin att föra in åtgärder i fastighetssystemet vid renoveringar. Åtgärder förs in på rumsnivå men inte med djupare detaljgrad än så för att underlätta hanteringen av underhållsplanerna.

Det framförs att det påbörjades ett arbete med att uppdatera fastighetssystemet och att föra in mer komplett information. Den medarbetare som hade detta som uppgift avslutade dock sin anställning hos kommunen vid årsskiftet 2022–23. I och med att arbetet var personbundet har inneburit att arbetet därefter stannat av.

---

[1] Byggnorm som syftar till energioptimerad fastighetsdrift. Normen ställer krav på byggteknisk standard. Primärt vad avser energisystem och klimatskalets konstruktion.

Detta för att det saknats kompetens i hantering av fastighetssystemet. I dagsläget uppges att det inte finns tillräcklig kunskap i användandet av Vitec. Det pågår enligt uppgift ett arbete med att utbilda medarbetare i fastighetssystemet. I samband med sakkontrollen framförs att det har anställts en medarbetare som kommer att ha systemansvar för fastighetssystemet.

En del av uppdateringen av fastighetssystemet är att föra in vilka åtgärder som har genomförts på respektive fastighet. Detta fyller också en framåtsyftande uppgift. Vid en genomförd åtgärd lyfts inte underhållsbehovet ur systemet utan reaktiveras baserat på den åtgärdade komponentens förväntade livslängd. En åtgärd försvinner således inte efter att den är genomförd utan skjuts på framtiden. Att föra in tidigare genomförda åtgärder innebär således att underhållsplanerna blir mer heltäckande. Vid granskningstillfället är underhållsplanerna enligt uppgift långt ifrån att bedömas som kompletta.

Det framkommer vid intervju att det saknas dokumenterade prioriteringar för underhållet. Detta såväl ur komponent- som objektsmässigt perspektiv[2]. Det påpekas att nämnden de senaste åren fokuserat på ventilationsaggregat och energiinstallationer. Utöver detta uppges även tak och fasader vara prioriterade komponenter.

Det finns en utarbetad lokalresursplan vari underhåll utgör en komponent. Det framförs dock att fokus i planerna varit på nyproduktion. Dock påverkar planering av ny- och ombyggnationer i lokalresursplanerna planeringen av fastighetsunderhållet. Underhållsbehov får stå tillbaka om det planeras att genomföras om- eller nybyggnationer. Underhållet reduceras då till en miniminivå. Det ska enligt uppgift vara tydliggjort i lokalresursplanen vilka fastigheter som ska utrangeras.

Det anses finnas tillräckliga ramavtal och leverantörer för att genomföra de åtgärder som är planerade.

3.4. Stickprovskontroll

Inom ramen för granskningen har vi efterfrågat dokumentation för fem fastigheter och vilken underhållsplanering som finns för respektive fastighet. Dokumentationen som efterfrågades var:

- Fastighetsbeskrivning (hyresgäst, BTA/BRA-ytor, hyra, verksamhetstyp mm)
- Genomförda underhållsåtgärder de senaste 5 åren.
- Långsiktig underhållsplan (30 år)
- Detaljerade planerade underhållsåtgärder inom närtid (3–5 år)
- Besiktningsprotokoll alternativt underhållsinventeringsrapporter

[2] Komponentprioriteringar avser vilka delar av en fastighet som är prioriterade ur ett underhållsperspektiv framför andra (ex. takkonstruktion är prioriterat före invändig ommålning). Objektsstyrda prioriteringar avser vilka fastigheter som är prioriterade att åtgärda framför andra (ex. förskolor är prioriterade framför förrådsbyggnad).

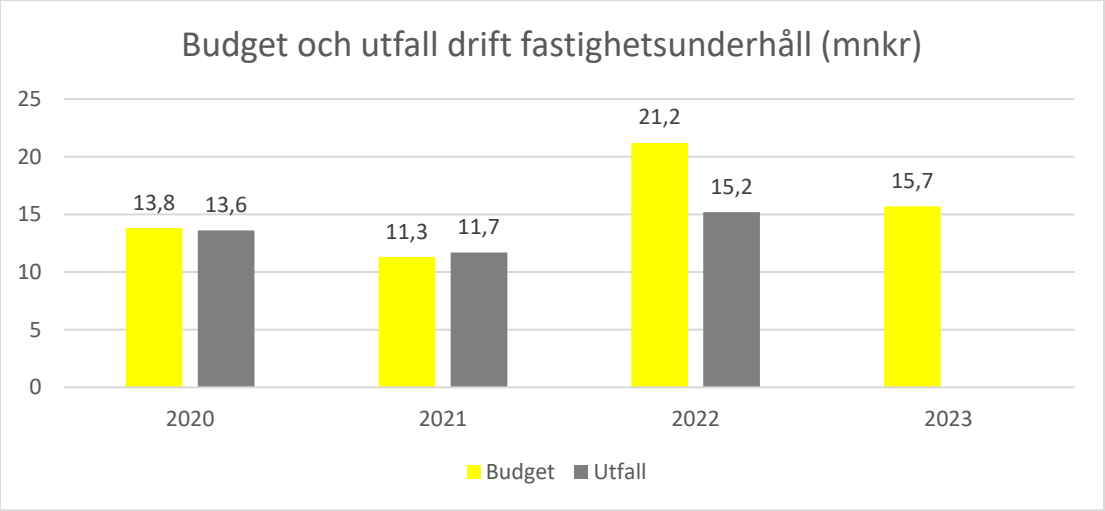
	Beskrivning	Underhåll senaste 5 år	Underhållsplan 30 år	Underhållsplan 3-5 år	Besiktnings-protokoll
Vallgatan 10	✓	-	11 tkr	11 tkr	-
Nicklagården	✓	≈	37,6 tkr	30,8 tkr	-
Möckeln förskola	✓	≈	3,5 tkr	1,7 tkr	-
Blomé/Bibliotek	✓	≈	10 tkr	8 tkr	-
Lingonet LSS-fritids	✓	≈	1,3 mnkr	290 tkr	-

Stickprovskontrollen visar att samtliga objekt var införda i systemet inklusive storlek, hyresgäst, verksamhetstyp och hyresnivå. Inget objekt omfattade genomförda underhållsåtgärder de senaste fem åren. Av de införda underhållsåtgärderna framgår att endast ett fåtal långsiktiga underhållsåtgärder är noterade i systemet. Majoriteten av åtgärderna till antalet som är inkluderade i underhållsplanerna är av kortsiktig karaktär. Det saknas besiktningsprotokoll eller annan förteckning av inventerat underhållsbehov för samtliga objekt. Det finns för fyra av fem fastigheter en lista över antalet åtgärder på fastigheterna mellan 2018-23. Det saknas dock information angående åtgärds omfattning, kostnad, material eller tidsaspekt. Dessa är markerade med symbolen ≈.

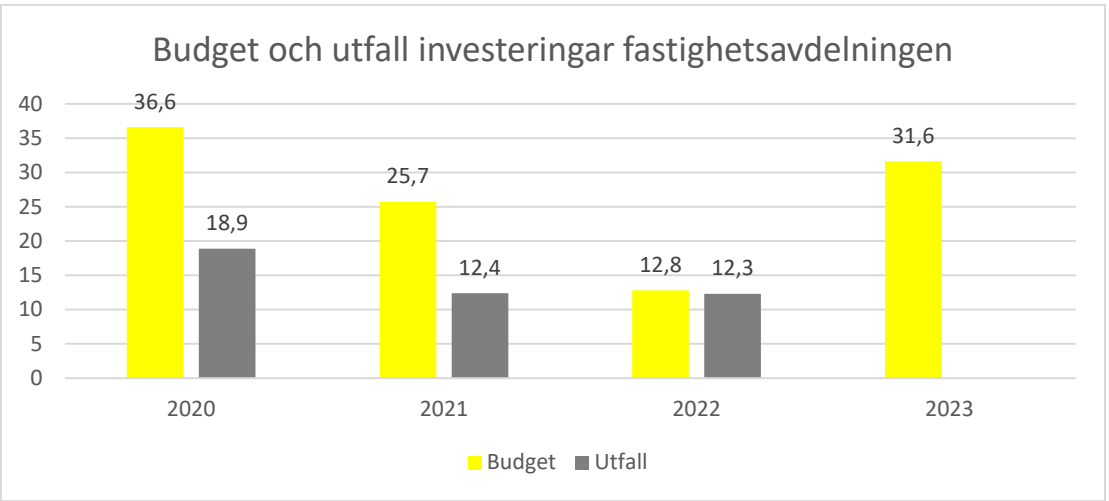
3.5. Budget och utfall

Tekniska nämndens budget för underhållsåtgärder är dock indelad i driftbudget för fastighetsunderhåll och investeringsbudget. I tabell 1 och tabell 2 redogörs för de senaste årens budget och utfall för fastighetsunderhåll avseende såväl driftbudget som investeringsbudget.

Tabell 1. Budget och utfall drift fastighetsunderhåll 2020-2023



Tabell 2. Budget och utfall investeringar fastighetsunderhåll 2020–2023



Det framgår dock av tabell 1 att underhållsbudget för 2022 och 2023 är högre än tidigare år. 2022 omfattar dock öronmärkt kostnad för tillfälliga modullokaler motsvarande 2,4 mnkr. Därtill inkluderas öronmärkta åtgärder för reparation av inventarier motsvarande 6,2 mnkr 2022 och 1,4 mnkr 2023. Investeringsbudgeten i tabell 2 avser såväl specifika investeringar i fastighetsbeståndet som budget för planerat underhåll. Av underlagen framgår att flera kostnadskategorier inte endast omfattar medel för underhåll, utan även för drift. Det är enligt uppgift därför svårt att direkt jämföra år för år och kostnad i förhållande till budget avseende planerat underhåll som isolerad kostnadsgrupp och investeringstyp.

Det finns ett internhyressystem i kommunen. Enligt uppgift är detta dock inte direkt kopplat till budget för fastighetsunderhållet.

Det framförs att det ska tas fram nya styrdokument för internhyressystemet. Det nya internhyressystemet ska enligt uppgift ge incitament till effektiv hantering avseende driftkostnader och ytor för verksamhetslokalerna. Det ska också synliggöra kostnader och nyckeltal på objektsnivå. Ambitionen är att det nya internhyressystemet ska vara politiskt behandlat innan jul 2023.

Med anledning av att internhyressystemet ska ses över har beslut fattats i kommunstyrelsen om att frysa hyresnivåerna. Detta ska enligt uppgift dock inte ha påverkan på budgettilldelningen för fastighetsunderhållet.

Som del av det nya internhyressystemet ska gränsdragningen mellan hyresgäst och hyresvärd tydliggöras. Det framkommer att tekniska nämnden i dagsläget arbetar med SKR:s gränsdragningslista. Gränsdragningslistan används för att tydliggöra vilka föremål i en fastighet som ska bekostas av hyresgästen respektive hyresvärden. Likaså vem som ansvarar för underhåll och drift av fastighetens olika komponenter.

Det framförs vid intervju att budget inte motsvarar det bedömda behovet. Likaså att det finns en omfattande underhållsskuld. Av intervju framgår att mycket av underhållsarbetet fått stå tillbaka senaste åren i syfte att uppnå en budget i balans.

Det framförs vidare att det saknas tydliga bestämmelser för vilka budgetära medel som ska nyttjas för olika typer av åtgärder. Trots att det finns definierat i kommunens ekonomistyrningsprinciper framförs det vara en svårighet att bedöma hur olika typer av åtgärder ska finansieras. Det är främst kopplat till vilken typ av åtgärd som är att definieras som investering och vilka åtgärder som utgör ett direkt kostnadspåverkande underhåll (driftbudget). Det framförs dock att detta ska vara reglerat i kommunens ekonomistyrningsprinciper.

Uppfattningen bland de intervjuade är att det finns en betydande underhållsskuld. Det anses dock inte att detta är så pass omfattande att det skulle hindra hyresgästernas verksamheter. Det genomförs inte löpande kontroller av underhållsskuldens omfattning. En vedertagen regel för att bedöma underhållsskuld är att värdera omfattningen av åtgärder som av verksamhetsmässiga- eller budgetära restriktioner inte varit möjliga att genomföra innevarande år, utan skjutits på framtiden. Då det saknas kompletta underhållsplaner försvåras möjligheten att genomföra sådan bedömning.

Det framförs att en effekt av underhållsskulden blir att det felavhjälpande och akuta underhållsbehovet växer. Det framförs vid intervju att uppfattningen är att budget för akut och felavhjälpande underhåll överstiger det planerade underhållet. Detta är dock inte möjligt att fullt ut kontrollera då budget inte är uppdelat på ett sätt som möjliggör sådan kontroll. Enligt uppgift är fördelningen under innevarande år (grovt uppskattat) sex miljoner på felavhjälpande underhåll och fyra miljoner för planerat underhåll. Fördelat på de 150 000 kvadratmeter som förvaltas innebär detta en sammanlagd underhållsfördelning på ca 67 kronor per kvadratmeter.

Det framförs vid intervju att det bedömda behovet enligt fastighetssystemet nyttjades för att bedöma budgetbehovet i samband med budgetprocessen. Därtill föregicks budgetäskandet för underhållet av interna diskussioner kopplat till fastigheters funktionalitet och tidsperspektiv för bedömt behov. I budget för 2023 tilldelades fyra miljoner för planerat underhåll. Äskandet uppgick till åtta miljoner.

I den slutliga budgeten tilldelades enligt uppgift 4 mnkr. Därutöver tilldelades medel vilka var öronmärkta för särskilda projekt vilka är att anses som planerat underhåll i kombination med bland annat fastighetsanpassningar. Den totala investeringsbudgeten för fastighetsavdelningen uppgår 2023 till 31,6 mnkr (se tabell 2). Dessa medel avser såväl nyinvesteringar som reinvesteringar. Detta innebär således att flera av de budgeterade åtgärderna i tabell 2 är att betrakta som planerat underhåll.

3.6. Hyresgästdialog och brukarundersökningar

Av intervju framgår att det inte genomförs systematiska brukarundersökningar. Det finns ej heller planer på att införa enkäter eller andra sätt att kvantitativt följa upp brukarnas nöjdhet med verksamhetslokalerna.

Det framförs vid intervju att hyresgästernas åsikter inhämtas genom dialog med verksamhetsrepresentanter. Det saknas dock systematiska planer för träffar med verksamhetsrepresentanter. Det framgår av nämndens verksamhetsplan för 2023 att en aktivitet kopplat till det kommunövergripande resultatmålet "I Älmhults

kommun arbetar vi hälsofrämjande och förebyggande vilket innebär ett minskat stödbehov" att nämnden återkommande ska ha dialogmöte med rektorer och verksamhetschefer avseende behov och prioriteringar för en god inom- och utomhusmiljö.

Av intervju framgår att det genomfördes regelbundna möten med representanter från utbildningsförvaltningen tidigare men att detta upphörde i samband med pandemin och har inte återupptagits.

Det framförs i sakkontrollen att en del i upprättandet av ny internhyresmodell är att utveckla forum för löpande dialog och samverkan mellan hyresvärd och hyresgäst.

4. Slutsats

Slutsatsen av granskningen är att tekniska nämnden saknar ett systematiskt och kvalitativt arbetssätt kopplat till underhållet av kommunens fastighetsbestånd.

En effektiv underhållsprocess präglas av tydlig målbild, god planering och framförhållning, tydliga budgeteringsförutsättningar, förmåga att genomföra planerade åtgärder och uppföljning. Vi menar att tekniska nämnden brister på samtliga punkter.

Vi noterar att det saknas en tydlig målbild för den kvalitativa nivån som fastighetsunderhållet ska upprätthålla. Likaså saknas det tydliggjorda prioriteringar för typer av åtgärder. Dock finns en förståelse för vilka åtgärder som är att betrakta som prioriterade. Vi menar trots detta att såväl kvalitativ målbild som prioriteringar bör fastställas. Detta för att skapa förutsägbarhet och transparens i processen.

Det är därtill vår bedömning att det krävs ett mer systematiskt sätt att inventera underhållsbehovet. Detta är centralt för att bygga kvalitativa underhållsplaner. Vi noterar att det varit en planerad aktivitet att besiktiga fastighetsbeståndet men att detta avbrutits. I syfte att säkerställa att underhållsplanerna reflekterar fastigheternas faktiska behov menar vi att löpande kontroller bör kompletteras med periodiska grundliga besiktningar.

Det är därtill vår bedömning att nämnden behöver säkerställa att fastighetssystemet används systematiskt och kontinuerligt. Det är positivt att det under det senaste året har förts in uppgifter i syfte att uppdatera underhållsplaner. Det behöver dock säkerställas att detta arbete fortlöper och att åtgärder vidtas i syfte att minimera personbunden kompetens. Vi noterar i stickprovskontrollen att det finns åtgärder planerade på samtliga kontrollerade objekt. De är dock få till antalet och avser i huvudsak det kortsiktiga perspektivet. I syfte att nyttja potentialen i systemet bör samtliga bedömda åtgärdsbehov och tidigare genomförda åtgärder föras in i systemet.

Vi noterar att det anses finnas en underhållsskuld på fastighetsbeståndet. Detta är i sig inget ovanligt. Men i kombination med uppgifterna att en större andel av budget läggs på akut och felavhjälpande underhåll än på det planerade underhållet tyder på att underhållsskulden kan vara betydande. Det är utifrån förutsättningarna svårt att verifiera om det finns en betydande underhållsskuld. Detta på grund av att det saknas fullständiga underhållsplaner. Dock är de intervjuades iakttagelse av tillräcklig vikt för oss att anse att det utgör en riskfaktor. Risken med en omfattande underhållsskuld är att behovet av större investeringar tidigareläggs, och att fastighetens optimala livslängd förkortas. Risken består således i att underhållsskulden ger upphov till kapitalförstörelse.

Det är avslutningsvis vår bedömning att nämnden bör säkerställa att brukarundersökningar görs med viss periodicitet. Det är i sig positivt att dialoger med verksamheterna hålls. I syfte att fånga upp kunskap och åsikter från samtliga hyresgäster menar vi att kvantitativa brukarundersökningar kan komplettera dialogmötena.

Revisionsfråga	Svar
Har den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet definierats?	I huvudsak nej. Det framförs dock tillämpas byggteknisk standard för nybyggnation av skollokaler med påverkan på underhåll.
Finns en tillräcklig inventering av underhållsbehov och planering för genomförandet av underhållsåtgärder?	Nej. Det har varit en ambition att genomföra grundläggande besiktningar men detta arbete har enligt uppgift avstannat.
Motsvarar de budgetära förutsättningarna behovet enligt plan? Samt, genomförs bedömningar av en eventuell underhållsskuld?	Det är utifrån inhämtade underlag svårt att bedöma då det saknas heltäckande underhållsplaner. Det framförs i granskning att delar av budget-förutsättningarna inte baseras på det faktiska behovet.
Är förutsättningarna tillräckliga för nämnden att genomföra underhåll i enlighet med plan?	Likaså denna fråga är svår att besvara i avsaknad av underhållsplaner. Det framförs dock i granskningen att en större del av budget används för felavhjälpande underhåll istället för planerat underhåll.
Inhämtas brukarnas åsikter om lokalernas kvalitativa standard och kunskaper om underhållsbehovet på ett ändamålsenligt sätt?	Delvis. Dialoger med verksamheterna hålls men det genomförs inga kvantitativa mätningar av brukarnas nöjdhet med fastigheternas skick.

Vi rekommenderar tekniska nämnden att:

- Definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla.
- Tydliggöra prioriteringsordningar för typer av underhållsåtgärder.
- Genomföra periodiska besiktningar och statusbedömningar av fastigheternas tekniska standard och skick.
- Säkerställa tillgången till långsiktiga underhållsplaner i fastighetssystemet.
- Bedöma omfattningen på underhållsskulden.
- Kontinuerligt genomföra brukarundersökningar med avseende på fastighetsstandard.
- Tydliggöra gränsdragning för när investeringsmedel ska nyttjas.

Älmhults kommun 2023-09-13

Linus Aldefors
EY

Victor Klügel
EY

5. Källförteckning

Intervjuade funktioner

- Förvaltningschef Tekniska nämnden
- Fastighetschef Tekniska nämnden
- Fastighetsingenjör Tekniska nämnden

Analyserade dokument

- Verksamhetsplan 2023 tekniska nämnden
- Tekniska nämnden årsanalys 2022
- Budget och utfall underhåll och investeringar 2020-2023
- Fastighetslista 2023
- Dokumentation kopplat till stickproven
- Investeringsbudget 2023

6. Revisionskriterium

6.1. Kommunallagen (2017:725)

Det är enligt 6 kap. 1 § styrelsens uppgift att leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnder. Kommunstyrelsen ska, enligt 6 kap. 2 §, uppmärksamt följa de frågor som kan inverka på kommunens utveckling och ekonomiska ställning.

Kommunallagens 6 kap 6 § anger att nämnderna inom sitt ansvarsområde ska se till att verksamheten bedrivs i enlighet med Kommunfullmäktiges mål och riktlinjer, samt i enlighet med lagar och författningar som gäller för verksamheten.

Offentliga fastigheters skrift Statusbedömning av fastigheter
I denna rapport utgör delar av skriften *Statusbedömning av fastigheter* ett revisionskriterium och ska ses som ett exempel på hur en systematisk underhållplanering kan se ut och ett exempel på praxis inom området. Kriteriet ska därför inte tolkas som lagkrav eller myndighetskrav.

SKR tog under 2018 fram en stödskrift avseende statusbedömningar av fastigheter. Skriften innefattar beskrivningar av vad en statusbedömning kan omfatta och hur denna kan användas i underhållsplaneringen. Framtagandet av skriften initierades och finansierades av Offentliga fastigheter[3]. Nedan presenteras utvalda delar av skriften som bedöms relevanta för rapportens syfte.

Underhållsplanering

Avseende underhållsplanering anges att det bör finnas planer på både kort och lång sikt. En långsiktig plan ger en grov bild av underhållsinsatser som behövs, och ungefär när i tid de kan tänkas utföras. Detta bedöms ge en bättre bild över de kostnader som kommer uppstå, vilket ger bra grund och förutsättningar för organisationen. Den kortsiktiga planen bör vara mer detaljerad och utgör en grund för att planera utförande av åtgärder.

På vilken sikt underhållsplaner ska tas fram bör fastställas av organisationen. Ett riktmärke som anges är livslängden på komponenter eller system som finns i beståndet. En generell uppskattning baserat på exempel på brukstider för komponenter och system är 40 år.

Underhållsplanering syftar till att skapa ett förbyggande underhåll, för att minska det akuta (löpande) underhållet. Skriften anger några exempel på fördelar med att planera underhållet,

- Möjlighet att identifiera och tidigare börja planlägga omfattande projekt tvärs över organisationen, exempelvis för att optimera inköp och projektledning.

[3] Sveriges Kommuner och Regioner, Fortifikationsverket och Samverkansforum genom Statens fastighetsverk och Specialfastigheter

- Att i tid identifiera kostnadstoppar som beror på omfattande åtgärder eller andra anhopningar av åtgärder för att tidigare kunna bedöma behov av extra resurser.
- Att synliggöra reellt underhållsbehov, oberoende av budget, och identifiera möjlig ackumulering av eftersläpande underhåll som underlag för nivå på hyra.