

Handläggare
Mathias Rask
0480-454208

TJÄNSTESKRIVELSE

Datum
2022-10-10

Ärendebeteckning
SFN 2022/0118

Servicenämnden

Uppföljande granskning fastighetsunderhåll

Förslag till beslut

Servicenämnden antar redovisat förslag på svar på uppföljande granskning fastighetsunderhåll som sitt och översänder det till de förtroendevalda revisorerna.

Bakgrund

Kommunens revisorer har genomfört en uppföljande granskning av hur servicenämnden planerar och genomför fastighetsunderhåll. Syftet med den uppföljande granskningen är att bedöma om servicenämnden vidtagit tillräckliga åtgärder med hänsyn till revisorernas bedömda brister och rekommendationer i tidigare genomförd granskning.

Nedanstående tre revisionsfrågor har noterats som kräver fortsatta insatser.

Svar på uppföljande granskning fastighetsunderhåll

- 1. Finns ett system utformat för bedömning av underhållsbehovet, samt en underhållsplanering med tillräcklig framförhållning och långsiktighet?**

Revisorerna bedömer att det nu finns ett aktivt arbete med tydlig riktning mot ett fullt uppdaterat fastighetssystem. En ökad systematik för besiktningar har införts för att få ett enhetligt och kvalitetssäkrat arbetssätt. Vidare har prioriteringsordningarna utvecklats. Dock kvarstår ännu arbete för att få ett helt uppdaterat fastighetssystem.

Svar: Resurser har tillskapats för att uppdatera och fortlöpande ajourhålla fastighetssystemet Xpand. Förvaltningens målsättning är att fastighetssystemet ska vara uppdaterat vid utgången av 2023.

Ett nytt systemstöd för ritningshantering har nyligen upphandlats. Systemstödet kommer ge bättre förutsättningar, även för underhållsplaneringen, då ritningar systematiskt blir digitaliserade vilket leder till en effektivisering. Rekrytering pågår av resurs för hantering av detta stödsystem.

2. Finns tillräckliga ekonomiska resurser för genomförande av underhåll i enlighet med bedömt underhållsbehov?

Revisorerna bedömer att budgetförutsättningarna 2022 sannolikt inneburit en ökad underhållsskuld då indexreglering av hyresavtal inte ger full kompensation för kostnadsökningar. Nämnden behöver kommunicera behovet av underhållsinsatser tydligare i kommunens budgetprocess. Stora delar av underhållsskulden är kopplad till riskkonstruktioner där en investeringsplan behöver tas fram för att finansiera konstruktionerna över tid.

Svar: En riskkonstruktion definieras som en byggnad där konstruktionens felaktiga utförande leder till en ansenligt förkortad livslängd och/eller försämrade arbetsmiljö. Nämndens driftsbudget är inte tillräcklig för att finansiera så omfattande åtgärder i dessa objekt utan att övriga objekts underhållsbehov åsidosätts. Nämnden har återkommande i investeringsäskanden av samprojekt med utbildningsnämndens lokalbehov lyft fram synergierna med att ersätta undermåliga byggnader i samband med att ett lokalbehov löses, men inte nått framgång. I stället kommer nämnden att enskilt lyfta fram dessa objekt inför kommande budgetperiod. Avsikten är att illustrera vilka åtgärder som krävs, till vilken kostnad och vad konsekvenserna i arbetsmiljön kan leda till för medborgarna då insatser ej genomförs. Nämndens bedömning är att planerade insatser bör göras för respektive objekt i stället för att fortsätta genomföra akuta, oplanerade åtgärder vilket leder till högre kostnader och en större påverkan på verksamhetsdriften i skolor och förskolor.

3. Vilken uppföljning och återrapportering sker av genomfört underhåll?

Revisorerna bedömer att nämnden behöver utveckla målambitioner för fastighetsunderhållet kopplat till en bedömning av vad som är tillräckliga ekonomiska resurser för planerat underhåll samt följa upp nyckeltal för att följa trender och fördelning.

Svar: Måltal och nyckeltal är framtagna för att illustrera budgetbehov och diskrepansen mellan kommunens underhållsbudget och riksnittet inom respektive byggnadskategori.

Måltal	kr/kvm
Genomsnitt:	200
<i>Nedbrytning per kategori:</i>	
Förskolelokaler	214
Skollokaler	200
Gymnasielokaler	200
Omsorglokaler	228

Nyckeltal utfall	kr/kvm
2022	158
2021	152
2020	160

Med ett måltal på 200 kr/kvm och ett utfall på 150-160 kr/kvm så indikerar det ett underskott på ca 17 mkr/år. Nyckeltal nedbrutet per kategori är under framtagande och kommer redovisas i samband med nämndens ekonomiska rapportering till kommunstyrelsen. Det står klart att med ett underskott på ca 15-20 mkr per år i underhållsmedel fortsatt leder till en ökad underhållsskuld.

Gunilla Svensson
verksamhetschef fastighet

Bilagor
Uppföljande granskning fastighetsunderhåll Kalmar
Missiv uppföljande granskning fastighetsunderhåll

Uppföljande granskning -fastighetsunderhåll

Kalmar kommun

2022-05-19

Jörn Wahlroth

Sammanfattning

Syftet med den uppföljande granskningen och revisionsfrågan har varit att bedöma om servicenämnden vidtagit tillräckliga åtgärder med hänsyn till revisorernas bedömda brister och rekommendationer i tidigare genomförd granskning av fastighetsunderhåll. Granskningen genomfördes år 2019 med bedömningen att kommunens servicenämnd "inte helt har ändamålsenliga rutiner med tillräcklig intern kontroll för planering och genomförande av kommunens fastighetsunderhåll". Bedömningen grundades bland annat på att det inte fanns ett uppdaterat fastighetssystem och där sidoordnade system bedömdes som sårbara. Vidare bedömdes att nämnden behövde tydliggöra kommunens fastighetsunderhåll i samband med budgetberedning, samt även i övrigt genom målambitioner och uppföljning av nyckeltal.

Utifrån iakttagelserna gör vi bedömningen att servicenämnden delvis vidtagit tillräckliga åtgärder med hänsyn till revisorernas bedömda brister och rekommendationer i tidigare genomförd granskning.

Resurser har tillskapats för att uppdatera och fortlöpande ajourhålla fastighetssystemet, men ännu kvarstår arbete för ett fullt ut uppdaterat systemet. Detta beräknas kunna ske först till utgången av år 2023.

Bedömningen kvarstår att nämnden behöver utveckla målambitioner för fastighetsunderhållet kopplat till en bedömning av vad som är tillräckliga ekonomiska resurser för planerat underhåll av fastigheter. Vidare att nämnden följer upp nyckeltal avseende fastighetsunderhåll för olika verksamhetsområden och fastighetstyper.

Vi bedömer att budgetförutsättningarna och det faktiska fastighetsunderhåll som kunnat genomföras sedan föregående granskning sannolikt har inneburit en ökad underhållsskuld.

Bedömningen är att nämnden, genom att fokusera på och lyfta fram underhållsbehoven i byggnader med riskkonstruktioner, delvis tydliggjort behoven avseende fastighetsunderhåll. Samtidigt kvarstår att kommunicera ett samlat behov av underhåll på kort och lång sikt utifrån ett uppdaterat fastighetssystem.

Kommenterar kopplade till vid föregående granskning lämnade rekommendationer (kursivt)

Vi rekommenderar, för att ge stöd för att bättre kunna kommunicera ett samlat underhållsbehov, för att reducera den sårbarhet som sidoordnade system innebär, samt för att stärka den intern kontrollen, att nämnden säkerställer att ett uppdaterat fastighetssystem ligger till grund för den underhållsplanering som sker.

Resursförstärkningar har skett sedan ingången av år 2021. Det finns nu ett aktivt arbete med tydlig riktning mot ett fullt uppdaterat fastighetssystem, vilket bedöms kunna realiseras till utgången av år 2023. För närvarande är ca 30 % uppdaterat, där fastigheter med riskkonstruktioner varit prioriterat.

Vi rekommenderar att nämnden i större utsträckning tydliggör och kommunicerar behovet av underhållsinsatser i samband med kommunens budgetprocess. För sådana framställningar erhålls med ett uppdaterat fastighetssystem en bättre grund för att kunna redovisa och kommunicera behov på kort och lång sikt.

Nämnden har i underlag till budgetberedningen lyft fram och fokuserat på behoven avseende riskkonstruktioner. Samtidigt kvarstår att kommunicera ett samlat behov av underhåll på kort och lång sikt utifrån ett uppdaterat fastighetssystem.

Vi rekommenderar att nämnden utvecklar målbambitioner inom området, samt följer upp nyckeltal avseende fastighetsunderhåll för olika verksamhetsområden och fastighetstyper.

Rekommendationen kvarstår att nämnden behöver utveckla målbambitioner för fastighetsunderhållet kopplat till en bedömning av vad som är tillräckliga ekonomiska resurser för planerat underhåll. Vidare att nämnden följer upp nyckeltal avseende fastighetsunderhåll för olika verksamhetsområden och fastighetstyper.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte och revisionsfrågor	4
Revisionskriterier	4
Avgränsning	4
Metod	4
Granskningsresultat	5
Finns ett system utformat för bedömning av underhållsbehovet, samt en underhållsplanering med tillräcklig framförhållning och långsiktighet?	5
Bedömning	6
Genomförs insatser i enlighet med underhållsplaneringen?	6
Bedömning	7
Finns tillräckliga ekonomiska resurser för genomförande av underhåll i enlighet med bedömt underhållsbehov?	7
Bedömning	9
Vilka proportioner planeras avseende akut underhåll/planerat underhåll och hur det ser ut i praktiken	9
Bedömning	10
Vilken uppföljning och återrapportering sker av genomfört underhåll?	10
Bedömning	11
Vilken kommunikation har servicenämnden med kommunstyrelsen i samband med budgetberedningen och vilket underlag erhåller budgetberedningen?	11
Bedömning	12

Inledning

Bakgrund

Under år 2019 genomfördes en granskning avseende fastighetsunderhållet. Bedömningen var att kommunens servicenämnd "inte helt har ändamålsenliga rutiner med tillräcklig intern kontroll för planering och genomförande av kommunens fastighetsunderhåll".

Bedömningen grundades bland annat på att det inte fanns ett uppdaterat fastighetssystem och där sidoordnade system bedömdes som sårbara.

Vidare bedömdes att nämnden behövde tydliggöra kommunens fastighetsunderhåll i samband med budgetberedning, samt även i övrigt genom målambitioner och uppföljning av nyckeltal.

Det bedömdes också att budgetförutsättningarna hade förbättrats under de senaste åren, men att nivån fortfarande inte var tillräcklig utifrån det bedömda behovet.

Kommunens revisorer har inom ramen för sin riskbedömning beslutat genomföra en uppföljande granskning utifrån tidigare bedömda brister och rekommendationer.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med den uppföljande granskningen och revisionsfrågan är att bedöma om servicenämnden vidtagit tillräckliga åtgärder med hänsyn till revisorernas bedömda brister och rekommendationer i tidigare genomförd granskning.

Revisionskriterier

Kommunallagen och kommunfullmäktiges styrande dokument.

Avgränsning

Den uppföljande granskningen avgränsas till servicenämndens ansvar för fastighetsunderhåll.

Metod

I samband med granskningen redovisas föregående rapports bedömningar, där uppmärksammade brister och rekommendationer lyfts fram, jämte det av servicenämnden lämnade svaret på granskningen.

Utifrån detta sker intervjuer med berörda tjänstepersoner, samt genomgång av relevanta protokoll med beslut, beredningsunderlag och andra handlingar.

Intervjuer har skett med förvaltningschef samt enhetschef fastighetsservice och underhållsingenjör. Avstämningar har skett med fastighetschefen.

Rapporten har varit föremål för sakavstämning.

Granskningsresultat

Finns ett system utformat för bedömning av underhållsbehovet, samt en underhållsplanering med tillräcklig framförhållning och långsiktighet?

Förgående granskning

Frågan bedömdes som delvis uppfylld. Vi bedömde att det fanns ett aktivt arbete med underhållsplanering med en översiktlig plan över fem år, samt en genomförandeplan på årsbasis. Vidare bedömde vi att det fanns rutiner för att genom bland annat besiktning och rondering identifiera underhållsbehov till grund för en underhållsplanering.

Den kritiska bedömning som gjordes avsåg arbetssättet med sidoordnade system i excel utifrån att det är sårbart vid exempelvis skifte av personal och att det ger en svag intern kontroll. Vi ansåg att ett uppdaterat fastighetssystemet behövs som grund för planeringen, där en fortlöpande dokumentation, exempelvis resultat av besiktningar och faktiskt genomfört underhåll, säkerställs i systemet. Ett uppdaterat system skapar bättre överblick för en långsiktig planering och underlättar ambitionen att samordna underhållsinsatser.

Bedömningen mynnade ut i rekommendationen:

Vi rekommenderar, för att ge stöd för att bättre kunna kommunicera ett samlat underhållsbehov, för att reducera den sårbarhet som sidoordnade system innebär, samt för att stärka den intern kontrollen, att nämnden säkerställer att ett uppdaterat fastighetssystem ligger till grund för den underhållsplanering som sker.

Servicekommitténs svar

Av servicekommitténs svar från den 30 september 2020, §92, framgår att förvaltningen har påbörjat rekrytering av en underhållsingenjör som ersätter en pensionsavgång. Den nya resursen kommer att ha som huvudinriktning att bygga upp systemet Xpand på nytt med målsättningen att 80 % av systemet ska vara uppdaterat till 2022.

Iakttagelser uppföljande granskning

Sedan ingången av år 2021 finns en underhållsingenjör anställd som huvudsakligen arbetar med att säkerställa aktuell information i kommunens fastighetsregister. Det finns även ytterligare administrativ resurs som stöd för arbetet. Målambitionen har inte kunnat nås, framförallt på grund av att systemplattformen behövt ändras och utvidgats i syfte att integrera andra stödjande system till en helhet.

För närvarande är ca 30 % av fastigheterna fullt ut uppdaterade i systemet. Prioritering har varit fastigheter med riskkonstruktion (fastigheter från 70- och 80-talet). För dessa fastigheter kan nu fastighetssystemet utgöra en stödjande grund för underhållsplaneringen, som i övrigt, liksom tidigare hanteras med stöd av Excel. Bedömningen är nu att fastighetssystemet i sin helhet ska vara uppdaterat före utgången av år 2023.

Organisation och rutinerna för bedömning av fastighetsunderhåll är i övrigt lika de som förelåg vid föregående granskning. Planering och uppföljning sker månatligen i en projektgrupp. Gällande beslut om vilka underhållsprojekt som ska prioriteras, svarar gruppen för förberedelser inför beslutsmöte. I beslutsgruppen ingår fastighetschefen, enhetschefen, förvaltare, arbetsledare och ingenjörer.

En utveckling för det okulära arbetet med underhållsbedömning har dock skett, genom en ökad systematik för besiktningar. Rutin och mall har tagits fram för implementering av ett enhetligt och kvalitetssäkrat arbetssätt med besiktningarna. Ambitionen är att säkerställa hur och vad som ska besiktas, samt att det sker enhetliga bedömningar.

Besiktningintervallen styrs av fastigheternas status och kan vara årliga, men även längre intervall kan förekomma. På sikt ska fastighetssystemet styra besiktningarna, genom att genomgång sker av det som systemet anger som kommande underhåll. Besiktningar kan även "triggas" av särskild information från hyresgäster, förvaltare, arbetsledare eller driftpersonal.

Besiktningarna ligger till grund för uppdateringar i fastighetssystemet, där ny information kan ändra systemets bedömning av underhållsbehov och intervall.

Vidare har prioriteringsordningarna utvecklats ytterligare med en sexgradig skala för bedömning, där risk för personer och hälsa har högst prioritet. Därefter prioriteras underhållsinsatser som kan samordnas med investeringsprojekt. Därefter kommer yttre skal och sist kommer invändig renovering och ytskikt.

Av intervju framgår att särskild redovisning har skett i utbildningsnämnden om hur planering och prioritering av underhållsinsatser sker.

Bedömning

Revisionsfrågan är ännu inte fullt ut uppfylld. Liksom tidigare finns organisation och rutiner för att löpande arbeta med underhållsbehovet. Resurser har tillskapats för att uppdatera och fortlöpande ajourhålla fastighetssystemet, men ännu kvarstår arbete för ett fullt ut uppdaterat fastighetssystem till grund för underhållsplaneringen.

Genomförs insatser i enlighet med underhållsplaneringen?

Föregående granskning

Frågan bedömdes som uppfylld. Vi bedömde att underhållsinsatser till huvudsakligen sker i enlighet med den årsplanering som sker, vidare att det fanns ett aktivt arbete med en struktur både avseende organisation och att inhämta information för att fortlöpande göra erforderliga revideringar eller omprioriteringar.

Vi konstaterade samtidigt att systemstödet inte är tillräckligt och behöver utvecklas för att ge en stabilare grund och bättre överblick över det samlade underhållsbehovet, framförallt vad avser den femårsplanering som sker.

Servicenämndens svar

Förvaltningen har för avsikt att upprätthålla nuvarande arbetssätt fram tills ett systemstöd öppnar upp nya möjligheter.

lakttagelser uppföljande granskning

Det finns liksom vid föregående granskning en styrning av underhållsplaneringen genom en långsiktig plan och en genomförandeplan.

Rutinerna fungerar väl utifrån förutsättningarna. För fastigheter med riskkonstruktion har nu stödet för underhållsplanering förbättrats. Samtidigt framgår av intervju att prisökningar och brist på vissa komponenter inneburit att vissa omprioriteringar fått ske. Huvudsakligen bedöms dock den för året upprättade planen kunna genomföras.

Bedömning

Bedömningen sammanfaller med föregående granskning.

Finns tillräckliga ekonomiska resurser för genomförande av underhåll i enlighet med bedömt underhållsbehov?

Föregående granskning

Revisionsfrågan bedömdes som ej uppfylld. Bedömningen var att det saknades medel för att fullt ut genomföra identifierat behov av underhåll, baserat på fastighetsavdelningens femårsplanering och tillgängliga medel per kvm. Vi konstaterade samtidigt att budgetförutsättningarna förbättrats under de senaste åren, men att det sannolikt finns en inte obetydlig kvarstående underhållsskuld.

Följande rekommendation lämnades:

Vi rekommenderar att nämnden i större utsträckning tydliggör och kommunicerar behovet av underhållsinsatser i samband med kommunens budgetprocess. För sådana framställningar erhålls med ett uppdaterat fastighetssystem en bättre grund för att kunna redovisa och kommunicera behov på kort och lång sikt.

Servicenämndens svar

Förvaltningen instämmer i att bedömt behov i kommande 5-årsplan ej täcks av utrymmet i nuvarande underhållsbudget vilket även relevanta nyckeltal ställda mot rikssnitten verifierar. Budgeterade förutsättningar för hela beståndet uppgår till ca 160-165 kr/kvm (2019). En sammanvägning av rikssnittet uppgår till ca 200 kr/kvm vilket indikerar ett underskott på ca 15 mnkr/år. Med anledning av fastighetsbeståndets struktur har förvaltningen presenterat ett behov på ytterligare 20-30 mnkr/år för att inte hamna i en för stor underhållsskuld.

lakttagelser uppföljande granskning

Av servicenämnden i december 2021 beslutade verksamhetsplan för år 2022 framgår att verksamhetens intäkter justeras via indexreglering av hyresavtalen, men att denna reglering inte ger full kompensation för kostnadsökningar. Detta leder till ett minskat utrymme för underhållsåtgärder. Denna problematik lyfts även fram i samband med intervju. Vidare framgår att en investeringsplan behöver tas fram för att finansiera de så

kallade riskkonstruktionerna över tid. Under nämndens prioriteringar har detta särskilt lyfts fram; "De byggnader som identifierats som så kallade riskkonstruktioner ska identifieras och ges unika handlingsplaner för att åter kunna erbjuda fullgoda arbetsmiljöer åt verksamheterna".

Av verksamhetsplan för år 2021 framgick; "Äldre byggnader med riskkonstruktion behöver efter hand avvecklas och ersättas då de kräver omfattande underhåll. Främst gäller det här arbetet förskolor som är byggda på 70- och 80-talen och bostäder för sociala behov".

Av intervju framgår att arbete pågår med att upprätta handlingsplan över sex objekt med riskkonstruktion. Ambitionen är att kunna lyfta fram dessa objekt i investeringsbudgeten och därmed avlasta underhållsbudgeten. Åtgärderna bedöms sannolikt bli så omfattande att det är frågan om ny- eller omfattande reinvestering.

I nedanstående tabell framgår utfallet av underhållsinsatser i mnkr för åren 2017-2021, samt budget för år 2022.

År	Planerat underhåll komponent	Planerat underhåll drift (exkl kapitalkostn)	Avhjälpande Underhåll
	<i>Utfall</i>	<i>Utfall</i>	<i>Utfall</i>
2022*)	37,0	17,1	21,2
2021	37,0	19,1	22,7
2020	42,7	21,8	19,7
2019	27,3	15,0	19,5
2018	34,0	12,9	20,6
2017	41,0	10,3	22,7

Vid föregående granskning uppgick de budgeterade förutsättningar för planerat underhåll till ca 160-165 kr/kvm. Sedan dess har beståndets bruksarea ökat från ca 360 000 kvm till 375 000 kvm. Indexering som inte fullt ut täckt objektens driftkostnadsökningar, samt tillkommande objekt (bl a Guldfågel Arena), har inneburit att de budgeterade förutsättningarna för år 2022 medger ett planerat underhåll om ca 145 kr/kvm. Av intervju framgår även att under senare tid har dessutom prisökningar på material varit påtagliga.

I REPAB fackböcker presenteras riktvärden för planerat underhåll i kr/kvm (bruksarea). Riktvärdena avser fastigheter för olika kommunala ändamål och är vidare uppdelade på olika typfastigheter varför inget entydigt nyckeltal kan tas fram och relateras till kommunens redovisade underhållskostnad per kvm, men en sammanvägning ger en indikation om drygt 200 kr/kvm.

Vid föregående granskning lyfte förvaltningen fram ett behov om mellan 220 och 250 kr/kvm under en femårsperiod, motsvarande ytterligare ca 20-30 mnkr per år i förhållande till nuvarande budgetförutsättningar. Av intervju och dokument avseende nämndens hantering av budgetförutsättningar och verksamhetsplan framgår att det inte skett några förnyade bedömningar om behoven kopplat till en "underhållsskuld". Av

intervju framgår dock att kommande år beräknas som svåra att hantera utifrån ansamlade behov i förhållande till tillgängliga budgetmedel.

Av intervju framgår att fokus är på fastigheter med riskkonstruktion och att utifrån för objekten individuella handlingsplaner kunna lyfta fram dessa till investeringsbudgeten, samt att först efter att fastighetssystemet till fullo är uppdaterat kunna ta fram ett underlag med preciserat behov av underhållsmedel på kort och lång sikt.

Bedömning

Vi bedömer att budgetförutsättningarna och det faktiska fastighetsunderhåll som kunnat genomföras sedan föregående granskning har, utifrån de behov som då beskrivs, sannolikt inneburit en ökad underhållsskuld. Stora delar av underhållsskulden är kopplad till riskkonstruktioner, för vilka ambitionen är att genom handlingsplaner kunna lyfta fram äskanden till investeringsbudgeten.

Vilka proportioner planeras avseende akut underhåll/planerat underhåll och hur det ser ut i praktiken

Föregående granskning

Frågan bedömdes uppfylld. Relationen mellan planerat underhåll och avhjälpande hade successivt förbättrats, där det avhjälpande underhållet tagit i anspråk en mindre andel av de totala underhållskostnaderna.

Servicenämndens svar

Förvaltningen har metodiskt utvecklat rutiner för att utföra förebyggande besiktningar och underhåll och på så vis undvika vissa akuta insatser. Ett strukturerat arbete görs för att sammanställa en femårsplan. Planen på kort och lång sikt kommuniceras och uppdateras regelbundet med berörda inom verksamheten. På så vis har även respektive budget per objekt tydligare kunnat styras och följas upp.

lakttagelser uppföljande granskning

Ett riktvärde som används inom branschen för viktning mellan planerat och löpande underhåll är att 70 % fördelas på planerat underhåll och resterande 30 % på mer akuta/avhjälpande insatser. I en verksamhet där det avhjälpande underhållet tar en större andel i anspråk indikerar på ett bristfälligt planerat underhåll.

År 2014 genomfördes en granskning av kommunens fastighetsunderhåll. Det avhjälpande underhållet uppvisade då en uppåtgående trend och översteg 40 % av den totala underhållskostnaden. I samband med en uppföljande granskning år 2016 var nyckeltalet ca 33-34 %.

Vid 2019 års granskning noterades en positiv trend på relationen och det avhjälpande underhållet till 30-31 % av totalen.

År 2020 och år 2021 har utfallet varit sådant att det avhjälpande underhållet uppgått till 23 % respektive 29 % av totalen.

Bedömning

Relationen mellan planerat underhåll och avhjälpande underhåll har sedan föregående granskning legat under 30 %.

Vilken uppföljning och återrapportering sker av genomfört underhåll?

Föregående granskning

Frågan bedömdes som delvis uppfylld. Bedömningen var att nämnden behöver utveckla målambitioner inom området kopplat till en bedömning av vad som är tillräckliga ekonomiska resurser för planerat underhåll av fastigheter. Vidare att nämnden följer upp nyckeltal avseende fastighetsunderhåll för olika verksamhetsområden och fastighetstyper. Vidare bedömdes att det inom förvaltningen fanns rutiner för att följa upp pågående projekt.

Följande rekommendation lämnades:

Vi rekommenderar att nämnden utvecklar målambitioner inom området, samt följer upp nyckeltal avseende fastighetsunderhåll för olika verksamhetsområden och fastighetstyper.

Servicekommitténs svar

Nyckeltal är under framtagande för att bättre illustrera budgetbehovet och diskrepansen mellan kommunens underhållsbudget och rikssnittens inom respektive byggnadskategori. Nuvarande målsättningar styrs mot hur prioriteringar av underhållsbudgeten bör ske där säkerhet för byggnad och nyttjare är prioritet ett och där åtgärder i klimatskalet är nummer två.

lakttagelser uppföljande granskning

Inom förvaltningen sker liksom tidigare en månatlig uppföljning per objekt. Utöver den rapportering som sker i den löpande ekonomiska uppföljningen (prognos om eventuella avvikelser) erhåller nämnden i november månad (enligt årshjul) en särskild information om arbetet med fastighetsunderhåll. Denna information upptar pågående arbete, samt planering framöver på kort och lång sikt.

I november år 2021 erhöll nämnden lägesrapport samt planen för fastighetsunderhåll för kommande år. Vidare bland annat vilken utveckling som förevarit kopplat till uppdatering fastighetssystemet, samt grunder för prioritering. Servicekommittén fattade inga beslut med anledning av informationen.

I november år 2020 erhöll nämnden lägesrapport samt kommande års underhållsplan. Redovisning sker avseende att kunna stärka arbetet med det planerade underhållet och därmed reducera det avhjälpande. Det redovisas att förvaltningen bland annat kommer att ta fram nyckelvärden att arbeta med samt digitalisera planerat underhåll för att få en bättre överblick. Servicekommittén fattade inga beslut med anledning av informationen.

Vi har i den uppföljande granskningen inte tagit del av några till nyckeltal kopplade till arbetet med fastighetsunderhåll.

Liksom vid föregående granskning saknas av nämnden antagna målambitioner vad avser fastighetsunderhåll, samt nyckeltal för att följa trender och fördelning av olika kategorier/typer av fastigheter. Arbete pågår nu med att ta fram nyckeltal för att kunna presentera för nämnden före halvårsskiftet och därefter kunna ligga till grund för målambitioner inför år 2023.

Bedömning

Bedömningen kvarstår att nämnden behöver utveckla målambitioner inom området kopplat till en bedömning av vad som är tillräckliga ekonomiska resurser för planerat underhåll av fastigheter.

Vidare att nämnden följer upp nyckeltal avseende fastighetsunderhåll för olika verksamhetsområden och fastighetstyper.

Vilken kommunikation har servicenämnden med kommunstyrelsen i samband med budgetberedningen och vilket underlag erhåller budgetberedningen?

Föregående granskning

Frågan bedömdes som ej uppfylld. Bedömningen var att nämnden behövde tydliggöra och kommunicera behovet av underhållsinsatser i kommunens budgetprocess, där ett uppdaterat fastighetssystem utgör en viktig grund för att kunna redovisa och kommunicera behov på kort och lång sikt.

Följande rekommendation lämnades:

Vi rekommenderar att nämnden i större utsträckning tydliggör och kommunicerar behovet av underhållsinsatser i samband med kommunens budgetprocess. För sådana framställningar erhålls med ett uppdaterat fastighetssystem en bättre grund för att kunna redovisa och kommunicera behov på kort och lång sikt.

Servicenämndens svar

Förvaltningen instämmer och har i kommande budgetprocess valt att lyfta fram och begära extra budgetmedel för de riskkonstruktioner i fastighetsbeståndet som idag belastar underhållsbudgeten. Fortsatt arbete är att verka för att skapa ett större utrymme i ekonomin. Målet är att inför 2022 kunna presentera en systemrapport över kommande 5-årsplan.

lakttagelser uppföljande granskning

Av intervju framgår att frågan om att kunna lyfta fram och kommunicera en utökad underhållsbudget är avhängigt fastighetssystemets uppdatering. Med en sådan grund kan nämnden gå fram med ett äskande. Fokus är på att fullfölja denna uppdatering och att skapa handlingsplaner för riskkonstruktionerna.

I de budgetunderlag som nu tagits fram har fokus varit på att lyfta fram riskkonstruktioner. Av nämndens antagna verksamhetsplan för år 2022 framgår under nämndens prioriteringar att de byggnader som identifierats som så kallade riskkonstruktioner ska identifieras och ges unika handlingsplaner för att åter kunna erbjuda fullgoda arbetsmiljöer åt verksamheterna.

I april och maj 2021 behandlade nämnden budgetunderlag till budgetberedningen inför budget år 2022. Här lyfts fram att det finns ett stort behov av att ersätta byggnader med så kallade riskkonstruktion byggda på 70-80-talet. Inom beståndet finns ett tiotal byggnader av denna karaktär. Det påpekas att en utrangering och nybyggnation av dessa fastigheter är lönsamt ur ett yt- och energieffektivt perspektiv. Vidare att alternativet är att genomföra akut underhåll för att hantera inomhusmiljöproblem och konstruktionsfel, vilket är fördyrande och påverkar inhyrd verksamhet betydligt mer. Det påpekas att nuvarande underhållsbudget inte medger denna typ av investeringar. Nämnden beslutade enligt underlaget.

Förvaltningen har i samband med beredning av investeringsbudgeten lyft fram äskanden för specifika objekt med stora reinvesteringsbehov, dock utan att några medel har tilldelats.

Bedömning

Bedömningen är att nämnden delvis, genom att fokusera på och lyfta fram behoven avseende riskkonstruktioner, tydliggjort behoven avseende fastighetsunderhåll.

Samtidigt kvarstår att kommunicera ett samlat behov av underhåll på kort och lång sikt utifrån ett uppdaterat fastighetssystem.

2022-05-19

Jörn Wahlroth

Uppdragsledare/projektledare

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

**Servicenämnden
Kommunstyrelsen**

**För kännedom
Kommunfullmäktiges presidium**

Uppföljande granskning av fastighetsunderhåll

På uppdrag av revisorerna i Kalmar kommun har PwC genomfört en uppföljande granskning av fastighetsunderhåll i syfte att bedöma om servicenämnden vidtagit tillräckliga åtgärder med hänsyn till revisorernas bedömda brister och rekommendationer i tidigare genomförd granskning.

Vi ser allvarligt på utfallet av den uppföljande granskningen där flera bedömningar om ej eller delvis uppfyllda revisionsfrågor kvarstår, framförallt avseende ett uppdaterat fastighetssystem till grund för underhållsplaneringen.

Vi beslutade vid vårt sammanträde den 19 maj 2022 att överlämna upprättad rapport till servicenämnden, samt även till kommunstyrelsen inom ramen för styrelsens uppsiktsplikt med koppling till god ekonomisk hushållning. Rapporten överlämnas även för kännedom till kommunfullmäktiges presidium.

Av rapporten framgår, med föregående revisionsrapport och servicenämndens svar som grund, vilka åtgärder som vidtagits och vad som kvarstår utifrån bedömningar och rekommendationer.

Vi önskar få svar från servicenämnden, senast den 31 oktober 2022, med redogörelse av åtgärder utifrån den uppföljande granskningens resultat. Vidare önskar vi få svar från kommunstyrelsen, senast den 31 oktober 2022, med redogörelse för styrelsens syn på rapportens resultat utifrån uppsiktsplikt med koppling till god ekonomisk hushållning.

Kommunfullmäktiges presidium får ta ställning till om revisionsrapporten ska biläggas fullmäktiges handlingar.

För kommunens revisorer

Per Dahl
Ordförande

Jan Bengtsson
Vice ordförande