

Granskning av fastighetsunderhåll

Kalix kommun

Mars 2024

Said Ashrafi






Caroline Löfstedt

Kristian Damlin, certifierad kommunal revisor

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Kalix kommun genomfört en granskning. Granskningens syfte har varit att bedöma om samhällsbyggnadsnämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att samhällsbyggnadsnämnden **inte helt** har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Vår sammanfattande bedömning är att samhällsbyggnadsnämndens målstyrning av underhållsarbetet behöver utvecklas ytterligare genom specifika mål, strategier eller riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll. Fastställda mål med utgångspunkt från tydliga drift- och underhållsstrategier med en regelbunden uppföljning med hjälp av nyckeltal ger bättre förutsättningar för tillräcklig och effektiv intern kontroll. Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten.

Revisionsfrågor	Bedömning	
1. Styrs underhållsarbetet på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Ja	
2. Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Delvis	
3. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?	Nej	
4. Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	Delvis	
5. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar nämnden vid behov beslut om åtgärder?	Delvis	

Rekommendationer

Utifrån genomförs granskning lämnar vi följande rekommendationer till samhällsbyggnadsnämnden:

- Att nämnden formulerar långsiktiga mål för förvaltning av kommunens fastigheter.
- Att nämnden formulerar nyckeltal för styrning och uppföljning av underhållsarbetet.
- Att nämnden genomför en regelbunden uppföljning av underhållskostnader med hjälp av nyckeltal/målvärden och fatta vid behov beslut om åtgärder.
- Att nämnden försäkras sig om att det sker en regelbunden uppföljning och redovisning av hur underhållsskulden utvecklas över tid. Detta kan med fördel ske till samhällsbyggnadsnämnden samt fullmäktige.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	3
Bakgrund	3
Syfte och revisionsfrågor	3
Revisionskriterier	3
Avgränsning	3
Metod	4
Granskningsresultat	5
Styrning av underhållsarbetet	5
Tillförlitliga underlag	8
Är nuvarande underhåll tillräckligt	10
Överensstämmelse underhållsplan, budget och genomfört underhåll	13
Uppföljning och beslut om åtgärder	15
Samlad bedömning	17
Bilagor	18

Inledning

Bakgrund

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 investering- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket kan leda till försämrad arbets- och brukarmiljö.

I Kalix kommun är det samhällsbyggnadsnämnden som ansvarar för bland annat underhåll och förvaltning av kommunens fastigheter. Det är viktigt att kommunen har en ändamålsenlig organisation och rutiner för underhåll av dessa fastigheter både ur ett ekonomiskt och ur ett verksamhetsmässigt perspektiv. I granskningar som PwC har gjort framkommer att det ofta saknas klara mål och styrprinciper för fastighetsverksamheten.

Utifrån en risk- och väsentlighetsbedömning har kommunens revisorer bedömt det som angeläget att granska rubricerat område.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om samhällsbyggnadsnämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Revisionsfrågor:

1. Styr underhållsarbetet på ett effektivt och tillräckligt sätt?
2. Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
3. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?
4. Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?
5. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar nämnden vid behov beslut om åtgärder?

Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar.

- Kommunallagen 6 kap 6 §
- God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (11 kap)
- Tillämpbara interna regelverk och policy

Avgränsning

Det har inte gjorts någon granskning av redovisningen av underhåll och regler för komponentredovisning. Granskningsåret har varit 2023.

Metod

Granskningen har genomförts genom studier av styrdokument, underhållsplaner, verksamhetsberättelse etc. En sammanställning har gjorts av underhållskostnader enligt planerade och budgeterade kostnader samt verkligt nerlagda kostnader för underhåll. Sammanställningen har jämförts med statistik och branschnyckeltal för fastigheter.

Intervjuer har genomförts med berörda tjänstepersoner inom fastighetsavdelningen på samhällsbyggnadsförvaltningen samt utbildningsförvaltningen.

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Granskningsresultat

Styrning av underhållsarbetet

Revisionsfråga 1: Styr underhållsarbetet på ett effektivt och tillräckligt sätt?

lakttagelser

Ansvar enligt reglemente¹

Samhällsbyggnadsnämnden fullgör kommunens uppgifter bland annat avseende förvaltningen av fastigheter som ej förvaltas av annan nämnd, styrelse eller bolag. Samhällsbyggnadsnämnden ska besluta bla i frågor rörande köp, försäljning, byte, fastighetsreglering, expropriation eller inlösen med stöd av plan- och bygglagen av fastighet eller fastighetsdel tomträtt inom av kommunfullmäktige fastställd kostnadsram och andra riktlinjer beträffande belopp och villkor i övrigt.

Samhällsbyggnadsnämnden ska efter utvärdering och uppföljning rapportera till fullmäktige hur verksamheten utvecklas och hur den ekonomiska ställningen är under verksamhetsåret.²

Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar även för bla att reformera regelbeståndet inom sitt verksamhetsområde, utveckla brukarinflytandet inom sitt verksamhetsområde samt underhålla och förvalta kommunens fasta egendom³.

Budgetering av fastighetsunderhåll

Varje år beslutar kommunfullmäktige om en budget för kommande kalenderår, så kallat budgetår. I budgeten måste intäkterna, det vill säga pengarna som kommer in till kommunen, vara större än kostnaderna. Undantag får göras om det finns "synnerliga skäl". Av intervjuer framgår att det är den tilldelade budgeten som avgör vilka underhållsåtgärder som nämnden kan genomföra. Tilldelad ram har de senaste åren legat på mellan 7-10 miljoner för att göra åtgärder, som inkluderar ej riktade satsningar. Fastighetsavdelningen har infört och tillämpar riktlinjer för komponentavskrivning, därför är de flesta underhållsåtgärderna klassade som investeringar.

Förvaltningsorganisation

Enligt intervju bildades Kalix kommuns fastighetsförvaltande avdelning i början av 2000-talet. Fastighetsavdelningen inom samhällsbyggnadsförvaltningen hanterar fastighetsrelaterade frågor. Fastighetsavdelningen består av fastighetsförvaltning, byggprojekt, bostadsanpassning och energirådgivning. Antal funktioner och tjänster

¹ KF 180618, § 87, reviderad Kf 200615, § 95

² 3 §

³ 4 §

framgår av bilaga 1. Enligt intervju upplevs att fastighetsavdelningen har en ändamålsenlig bemanningsnivå avseende arbete med fastighetsunderhåll.

Planer/riktlinjer/Policy

Vid tidpunkten för granskningen har nämnden inte fastställt några specifika mål, strategier eller riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll.

Däremot har det tagits fram riktlinjer för investeringar⁴. Investeringsriktlinjerna syftar till att skapa en för kommunen enhetlig ram för handläggning, budgetering, beslutsfattande och redovisning av anläggningstillgångar (investeringar). Målgruppen är främst beslutsfattare, förvaltningschefer, ekonomer, projektledare och budgetansvariga.

I riktlinjer för investeringar står att *När en utgift bedöms vara aktiverbar tillämpar Kalix kommun följande tids- och beloppskriterium:*

- tillgångens ekonomiska livslängd överstiger tre (3) år
- värdet på tillgången uppgår till minst ett (1) prisbasbelopp.

Om båda dessa kriterier är uppfyllda ska tillgången redovisas som anläggningstillgång. Hur anskaffningen finansieras – d.v.s. om investeringsbudget finns eller inte påverkar inte bedömningen.

Vid bedömningen av vad som är en investering och inte, är nedanstående definitioner en vägledning, liksom de gränsdragningar som framgår av kommunens gällande internhyresregler:

- *Reparation och underhåll:* åtgärder som syftar till att vidmakthålla eller återställa en anläggnings tekniska och funktionella status är att betrakta som reparation och underhåll, d.v.s. utgör en driftskostnad och bokförs som kostnad det år som åtgärden utförs. När det gäller fastigheter så är ändringsarbeten avseende inredningen, t.ex. nya fönster och dörröppningar, målning och tapetsering, flyttning av innerväggar att betrakta som reparation och underhåll, och ska därmed kostnadsföras omgående.
- *Ny-, till- och ombyggnad:* värdehöjande åtgärder som innebär standardförbättringar genom ny, till och ombyggnad ska i princip bokföras som investeringsutgift. Hit hör även andra åtgärder som höjer anläggningens allmänna standard. Ett exempel: om fönster byts ut från två- till treglasfönster så utrangeras i sådana fall den komponent som fastighetens fönster utgör. Sedan aktiveras de nya fönstren, den nya komponenten.
- Verksamhetsanpassningar, t ex i form av att flytta en vägg, som inte utgör en värdehöjande standardförbättring, är i de flesta fall att se som driftskostnad och ska kostnadsföras det år åtgärden utförs.

⁴ 2012-11-26, §183, fastställd av fullmäktige, Senast reviderad 2016-02-08, § 13

- *Tillkommande utgifter för materiell anläggningstillgång:* tillkommande utgifter för en materiell anläggningstillgång skall läggas till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda och/eller servicepotential förbättras jämfört med prestandanivån och/eller servicepotentialen vid anskaffningstillfället. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period då de uppkommer. Exempel på åtgärder som kan anses medföra en sådan ökning av tillgångens prestanda och/eller servicepotential att utgiften skall läggas till anskaffningsvärdet är
 - modifiering av tillgången som förlänger den beräknade nyttjandeperioden eller som höjer tillgångens kapacitet och/eller servicepotential
 - förändringar som medför avsevärd förbättring av kvaliteten hos producerade produkter eller tjänster eller
 - förändringar som medför en avsevärd minskning av produktionskostnaderna.
- *Inventarier:* korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs direkt i samband med anskaffningen. Vid anskaffning av flera inventarier, med ett naturligt samband, ska anskaffningen avse det samlade anskaffningsvärdet. Detsamma gäller anskaffning som kan anses vara ett led i en större inventarieinvestering.

I kommunen finns även internhyresriktlinjer⁵ som är ett förvaltningsinternt dokument. Internhyresriktlinjer syftar till att skapa incitament för en effektiv lokalförsörjning. Internhyran tillsammans med en aktiv lokalsamordning, där samtliga förvaltningar deltar för att få en helhetsbild, medverkar till en gemensam koncernnytta. Modellen med att redovisa kostnader per objekt medför incitament för hyresgästen att vara återhållsam med bl.a. lokalytor, lokalanpassning, undvika onödigt slitage samt verka för minskad energiförbrukning. I kommunens gällande internhyresriktlinjer står följande:

Investeringsfinansierade underhållsåtgärder

Hyresvärden ansvarar för underhållsåtgärder och prioriterar årligen vad som ska utföras med hjälp av *framtagen underhållsplan*, utifrån tilldelade investeringsmedel, med målet att bevara fastigheternas värde.

Driftfinansierade underhållsåtgärder

Hyresvärden ansvarar för driftfinansierade underhållsåtgärder, vilka schablonmässigt fördelas ut på respektive objekt. Den pott som genereras används av hyresvärden till akuta och ett begränsat antal mindre planerade åtgärder på utvalda objekt.

Verksamhetsplan 2023

Varje år upprättas en verksamhetsplan där aktiviteter som är kopplat till samhällsbyggnadsnämndens mål och planer redovisas till samhällsbyggnadsnämnden i december för nästkommande kalenderår. I verksamhetsplanen har nämnden bland annat fastställt elva övergripande mål för verksamheten. Dessa mål och planer ligger till

⁵ Internhyresriktlinjer 2022-01-01, diarienummer 2020-00192

grund för förvaltningens verksamhetsplanering. Granskningen noterar inga fastställda mål med bäring på fastighetsunderhåll.

Från intervjuer

I intervjuer uppges internhyresriktlinjer som ett centralt styrdokument för styrningen av underhållsarbetet. Av intervjuer bekräftas att det inte finns några mål för fastighetsunderhållet, men att diskussioner pågår vid budgetplanering kring att ta fram mål för underhållsplanering.

Bedömning

Styrs underhållsarbetet på ett effektivt och tillräckligt sätt?

Delvis.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Vi noterar att det har tagits fram tydliga riktlinjer i kommunen för att kunna göra bedömningar kring vilka underhållsåtgärder som ska redovisas som driftkostnad respektive investering.
- Styrningen av underhållsarbetet sker via internhyresriktlinjer samt riktlinjer för investeringsstyrning.
- Nämnden har dock inte fastställt några specifika mål, strategier eller riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll, vilket är en brist. Fastställda mål med utgångspunkt från tydliga drift- och underhållsstrategier ger bättre förutsättningar för tillräcklig och effektiv intern kontroll.

Tillförlitliga underlag

Revisionsfråga 2: Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

lakttagelser

Kommunens fastighetsbestånd

Total area för kommunens egna lokaler uppgick till cirka 125 000 m² BRA år 2023. Av dessa utgjorde ca 68 837 m² BRA (55 %) förskolor och skollokaler, ca 28 980 m² BRA (23%) kultur- och fritidsanläggningar, ca 2400 m² BRA (2%) bostäder/lägenheter, ca 6631 m² BRA (5%) kontorslokaler och ca 12 785 m² BRA (10 %) av övriga fastigheter⁶. Gällande vård- och omsorgslokaler är det två byggnadsfastigheter som ägs och förvaltas av fastighetsavdelningen. Dessa två fastigheter omfattar en yta om cirka 6000 m² BRA.

Vid tidpunkten för granskningen har det inte upprättats någon dokumenterad process/rutin för underhållsplanering. Av intervjuer framgår att samtliga fastigheter är statusbedömda och ligger i systemet Incit Xpand som innehåller identifierade underhållsbehov som sträcker sig 30 år framåt. Statusbedömningen av fastigheter har

⁶ Brandstation, kommunikationsbyggnader, förråd

genomförts genom okulärbesiktning. En okulär statusbedömning gjordes i början av 2000-talet. Statusbedömningen och dokumentationen i Incit Xpand har genomförts av fastighetsavdelningens egen fastighetsingenjör. Utifrån inventeringen i systemet kan fastighetsavdelningen få ut årliga underhållsrapporter per respektive byggnadsfastighet. Den årliga inventeringen av underhållsbehov sker dock utan någon upprättad strategi.

Enligt uppgift bygger de årliga underhållsrapporter i huvudsak på inkomna synpunkter från verksamhetsnämnderna samt medarbetarnas samlade kompetens och erfarenhet av respektive fastighet samt dess installationer. I intervjuer beskrivs att förvaltningen får en ram tilldelad. Utifrån ramen tar de fram förslag på åtgärder. De mest prioriterade åtgärderna tas med i en kortsiktig underhållsplan som sträcker sig över nästkommande år (dvs åtgärder som identifieras år 2022 tas med i en kortsiktig underhållsplan som sträcker sig över år 2023). Arbetssättet medför att prioriteringen av underhållsåtgärder kan göras, dock saknas tydliga kriterier för hur riskbedömningen av underhållsåtgärder sker. Det framgår inte heller hur gjorda prioriteringar dokumenteras och sparas.

I intervjuer beskrivs att felanmälningar registreras via ledningssystemet *dedu*, där man anger önskemål om åtgärder. Inom tre dagar ska anmäld felanmälan bli omhändertagen. Inom fastighetsavdelningen finns interna träffar där både driftpersonal och fastighetsförvaltare träffas mellan 4-6 gånger per år för samordningen av projekt.

Enligt internhyresriktlinjer deltar hyresvärden vid regelbundna samverkansmöten, minst en gång per år, med hyresgästen för att följa upp hur verksamheten fortlöper. Hyresvärden tillhandahåller information och dokumentation till hyresgästen i form av bl.a. besiktningar, revisioner, utredningar och årligen planerade underhållsåtgärder. Hyresvärden ska regelbundet genomföra NKI-mätningar för att ta reda på hyresgästernas synpunkter och hur dessa bedömer standard på hyresvärdens servicenivå.

Fastighetsavdelningen brukar även delta på hyresgästmöten, för att svara på generella frågor från hyresgästerna. Det framgår av intervju att det finns en central lokalgrupp som utgör ett forum där övriga verksamheter kan komma med synpunkter om behov av underhållsbehov. Enligt intervju redogör förvaltningen vid två tillfällen om året till kommunfullmäktige om hur det ser ut i nutid och ger en framåtblick om olika behov förvaltningen har, vilken kan bekräftas av fullmäktiges protokollgenomgång från år 2023.

Bedömning

Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

Delvis.

Vår bedömning baseras på följande grunder:

- Identifierade underhållsbehov dokumenteras i en underhållsplan i verksamhetssystemet Incit Xpand. Underhållsplanen sträcker sig 30 år framåt i tiden och nya behov fylls på i takt med att de identifieras.
- Vi noterar att de mest prioriterade åtgärderna tas med i en kortsiktig underhållsplan som sträcker sig över kommande år. Det saknas dock tydliga kriterier för hur riskbedömningen och prioriteringen av underhållsåtgärder ska göras.
- Vi noterar att beredningsprocessen bedrivs inom fastighetsavdelningen med en förankringsprocess hos fullmäktige, vilket är positivt.

Är nuvarande underhåll tillräckligt

Revisionsfråga 3: Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?

lakttagelser

Granskningen har tagit del av kommunens långsiktiga underhållsplan som sträcker sig 40 år fram i tiden. Enligt underhållsplanen finns ett ackumulerat underhållsbehov motsvarande 116,5 mnkr för åren 2003-2022.

Av underhållsplanen framgår vidare att det behövs cirka 22 mnkr årligen för att täcka det faktiska underhållsbehovet. Av intervjuer framgår att det finns en underhållsskuld på 70 miljoner kronor sedan 2019-2020, som är kommunicerad till nämnden. Enligt kommunens investeringsbudget finns en utökad budget för fastighetsunderhåll på 10,5 mnkr år 2023 med syftet att under de närmsta åren arbeta ner underhållsskulden samt utföra energieffektiviserande åtgärder, utifrån underlag framtaget av fastighetsavdelningen.

I likhet med budgeten för utökat fastighetsunderhåll är förväntningen att satsningen även kommer att innebära ett minskat behov av akuta underhållsåtgärder och minskade driftskostnader. Enligt fastighetsavdelningen kommer projekt enligt plan att slutföras/genomföras. De större fleråriga projekten *Björknäs ridhus* och *Parkering Grytnäs* färdigställs. Övriga projekt, där överskott prognostiseras, är fleråriga. Vi har för granskningen tagit del av underhållskostnader, både det felavhjälpande och planerade underhållet för skollokaler, förskolor och lokaler inom äldreomsorg för åren 2020–2023 som har kostnadsförts som driftkostnader samt budget och utfall för underhållsåtgärder som har bokförts som investeringar. Nedan redovisas dessa kostnader

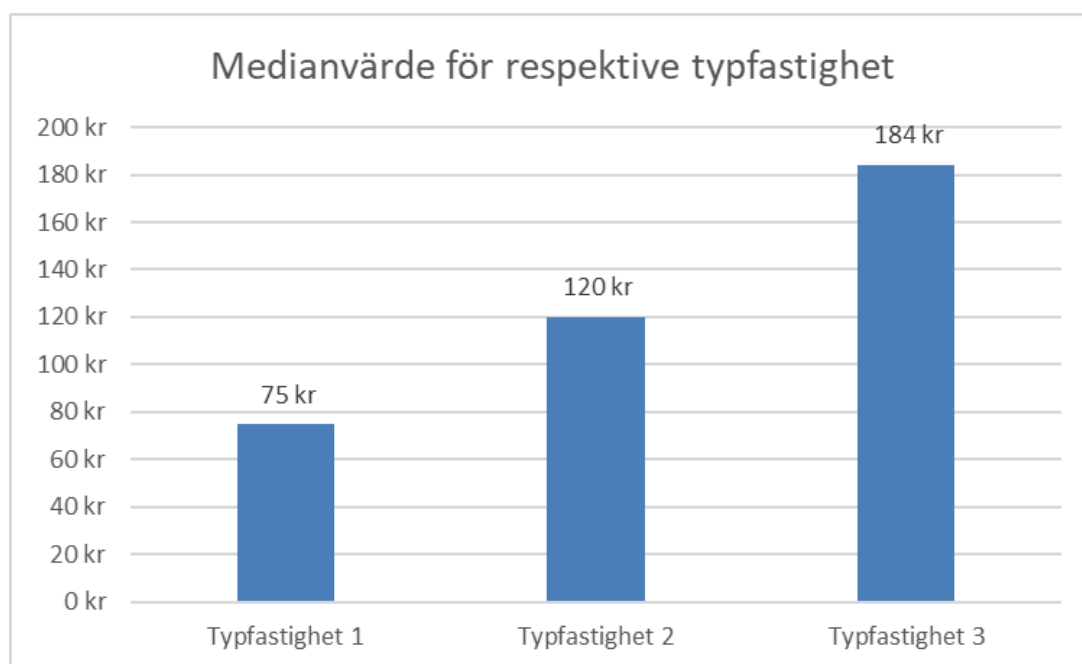
Jämförelse underhåll i kr/kvm mot Repabs nyckeltal

För att få en fingervisning om nuvarande underhåll är tillräckligt har en jämförelse gjorts mellan Kalix kommuns totala underhållskostnader och riktvärden för underhållskostnader som är framtagna av konsultföretaget Aareon (Repab:s nyckeltal).

Repab:s nyckeltal redovisar årligen statistik och beräknar riktvärden för årskostnader för olika fastighetstyper. Statistiken används som nyckeltal av såväl privat som offentlig fastighetsförvaltning för jämförelse och statistik. Av erhållet underlag avseende underhållsåtgärder som har bokförts som investeringar går det inte utläsa vilka verksamheter dessa investeringar avser, därför kan inte jämförelsen med Repabs nyckeltal göras per verksamhetskategori (förskolor, skolor och vårdboenden). I samband med sakavsätningen uppges att kostnader bokförs på verksamhets- och objektsnivå, vilket innebär att det går att få fram kostnaderna på verksamhetsnivå.

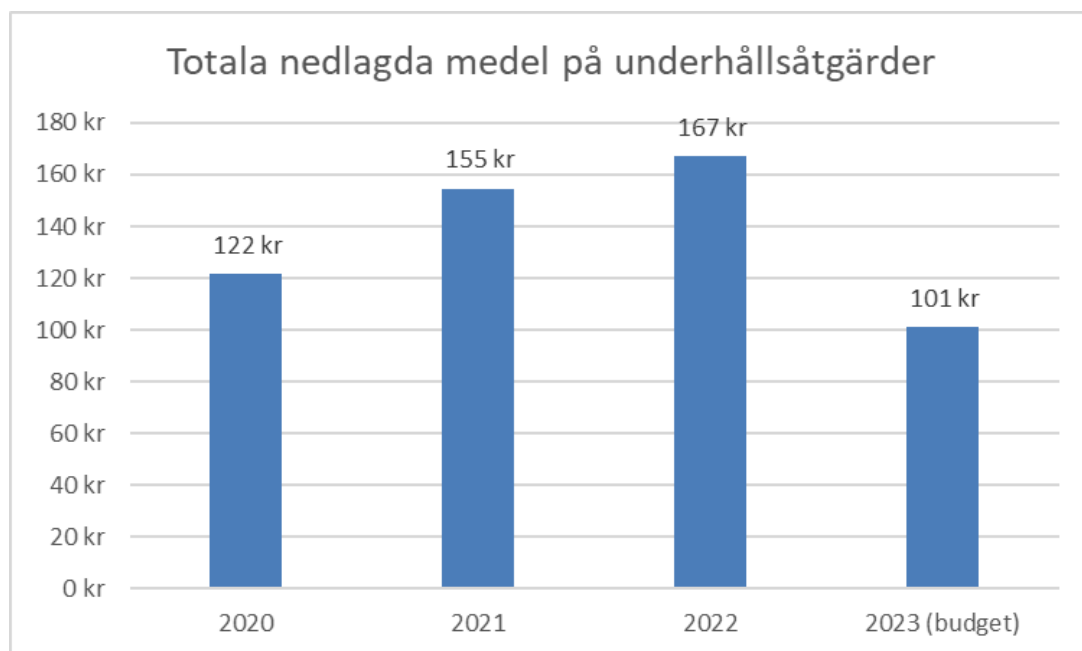
Med hänsyn härtill görs jämförelsen på en aggregerad nivå, vilket innebär att jämförelsen görs mellan Kalix kommuns totalt nedlagda underhållsmedel i jämförelse med ett kalkylerat medianvärde baserat på Repabs nyckeltal⁷.

Diagram 3: Kalkylerat medianvärde som riktvärde för underhållsunderkostnader utifrån Repabs nyckeltal.



⁷ Se bilaga "Repabs nyckeltal" för beskrivning av typfastighet.

Diagram 4: Totalt nedlagda medel på underhållsåtgärder för 2020 t.o.m 2023-08-25



Av diagram 3 framgår att kommunens totalt nedlagda medel för år 2020-2022 är högre än nivån på typfastighet två men lägre än typfastighet 3. För år 2023 ligger budgeterat medel i nivå med typfastighet 1, vilket motsvarar nyproduktion.

Bedömning

Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?

Nej.

Bedömningen baseras på följande grunder

- Det finns en betydande underhållsskuld.
- Enligt kommunens investeringsbudget finns en utökad budget för fastighetsunderhåll på 10,5 mnkr för år 2023 med syftet att under de närmsta åren arbeta ner underhållsskulden samt utföra energieffektiviserande åtgärder, utifrån underlag framtaget av fastighetsavdelningen.
- Nuvarande budgeterade nivå avseende underhållsåtgärder är lägre än Repabs kalkylerade riktvärde. Den största delen av kommunens verksamhetslokaler består av äldre fastigheter som förutsätter ekonomiska medel motsvarande typfastighet 3.
- Vår bedömning är att nuvarande underhåll kommer att leda till en ökande underhållsskuld.

Överensstämmelse underhållsplan, budget och genomfört underhåll

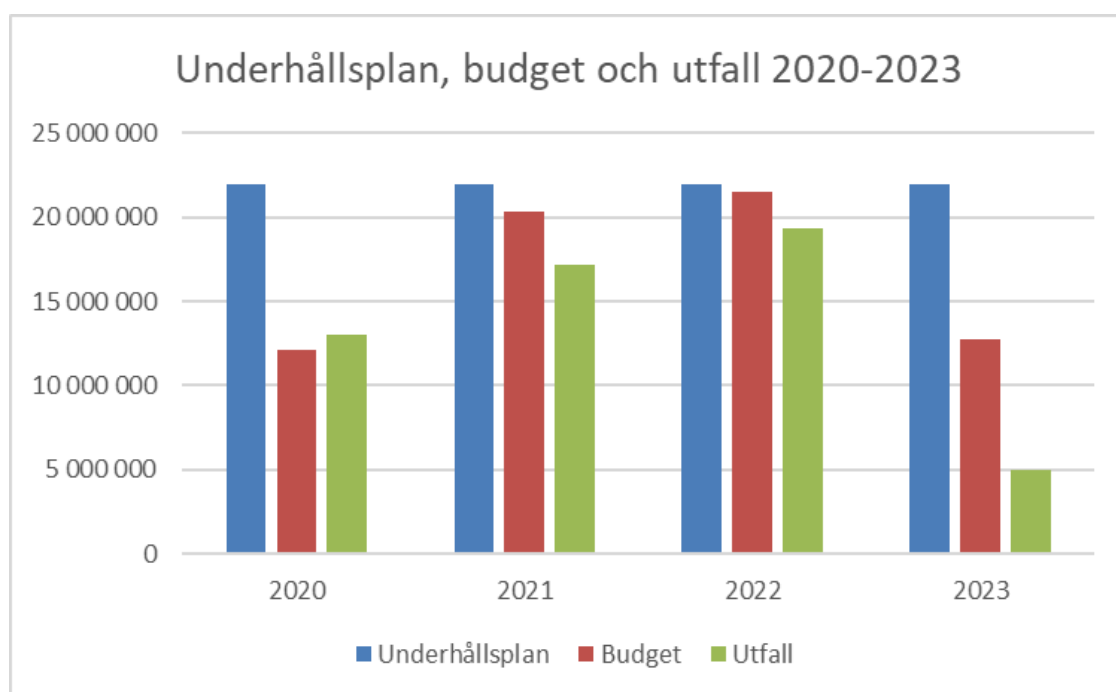
Revisionsfråga 4: Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?

lakttagelser

Underhållsplan, budget och utfall

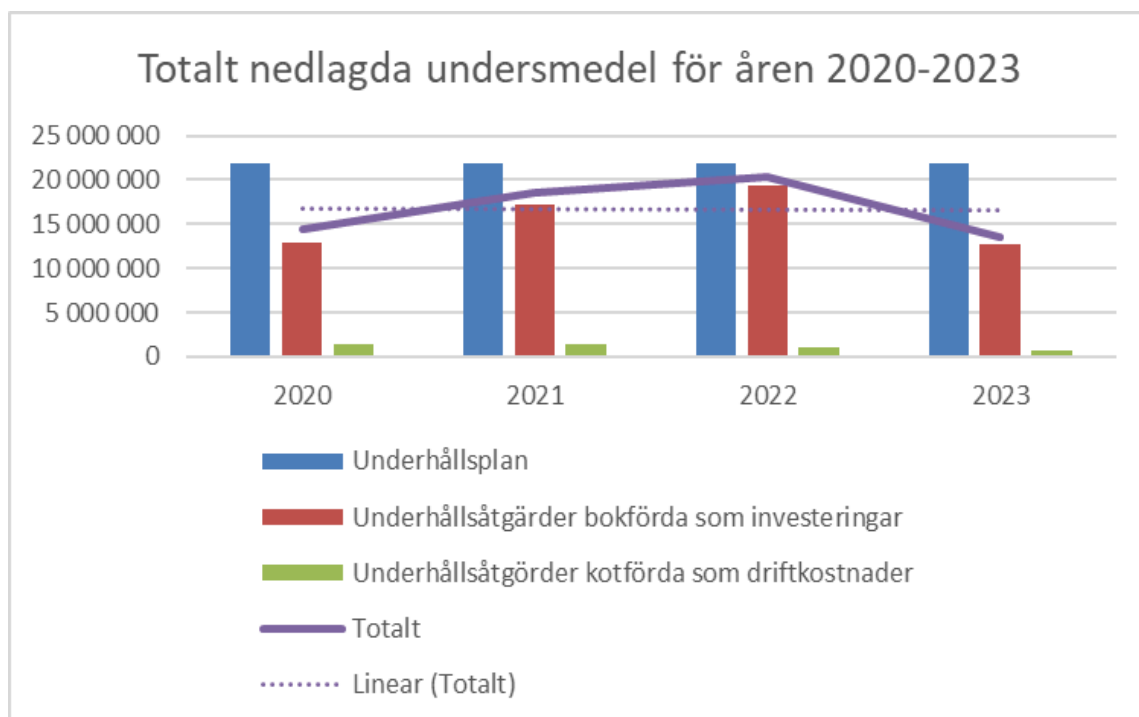
Diagrammet nedan visar underhållskostnader som har bokförts som investeringar. Diagrammet visar en större avvikelse mellan underhållsplan för år 2020 och 2023 jämfört med avsatt budget. Däremot noterar granskningen god överensstämmelse mellan budget och utfall för samtliga åren. Fastighetsavdelningen i helårsprognos för 2023 prognostiserar ingen avvikelse från beslutad budget.

Diagram 5: Underhållsplan, budget och utfall för år 2020 - aug 2023



Av diagrammet nedan kan vi utläsa att totalt nedlagda medel visar en linjär kostnadsutveckling.

Diagram 6: Totalt nedlagda medel för år 2020 - aug 2023 i förhållande till underhållsplan



Som nämnts under revisionsfråga 1 är det den tilldelade budgeten som avgör vilka underhållsåtgärder som nämnden kan genomföra. Tilldelad ram har de senaste åren legat på mellan 7-10 miljoner för att göra åtgärder, som inkluderar ej riktade satsningar.

Fastighetsavdelningen har infört och tillämpar riktlinjer för komponentavskrivning, därför är de flesta underhållsåtgärderna klassade som investeringar.

Enligt intervju uppges att många nyinvesteringar har gjorts de senaste åren. Enligt intervju strävar fastighetsavdelningen att integrera underhållsinsatser i lokalprojekt med ett helhetsgrepp så att fastighetens underhållsbehov inte ska vara ett ärende i sig.

Bedömning

Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?

Delvis.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Det finns en god överensstämmelse mellan budget och utfall för samtliga åren.
- Granskningen noterar en större avvikelse mellan underhållsplan för år 2020 och 2023 jämfört med avsatt budget.

Uppföljning och beslut om åtgärder

Revisionsfråga 5: Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar nämnden vid behov beslut om åtgärder?

lakttagelser

Det saknas fastställda riktlinjer/rutiner för hur fastighetsunderhåll ska redovisas till samhällsbyggnadsnämnden. Investeringsprojekt återrapporteras tre gånger per år i delårsrapporter samt i årsredovisning. Om mer investeringar görs än beräknat eller vid förekomst av större avvikelser återredovisas detta till nämnd. Granskningen har gjort ett protokollgenomgång av nämndens protokoll (februari 2023-dec 2023) för aktuell tidsperiod. Detta för att se om nämnden efterfrågar eller får information om underhållsarbetet utöver det som framgår av den ordinarie rapporteringen samt vilken detaljgrad som redovisningen sker på. Av protokollen framgår inte huruvida ansvarig nämnd har fattat några särskilda beslut avseende inriktning, prioritering eller nivå på underhållsarbetet. Av intervjuer framgår att det inte har funnits behov för nämnden att ta beslut om åtgärder vid någon rapportering under verksamhetsåret.

Av intervjuer framgår att förvaltningen har efterfrågat hjälp med kommunala nyckeltal. Fastighetsavdelningens bedömning är att inte det finns relevanta nyckeltal på fastighetssidan för att möjliggöra jämförelser med andra kommuner. Enligt intervju utgår inte uppföljningen av fastighetsunderhåll med hjälp av standardiserade nyckeltal exempelvis Repabs riktvärden och statistik. Hittills har fastighetsavdelningen försökt att skapa egna mål, indikatorer och aktiviteter för att kunna jämföra sig med andra kommuner. Som det nämnts i revisionsfråga 1 pågår diskussioner vid budgetplanering kring att ta fram mål för underhållsplanering. Vid genomgång av samhällsbyggnadsnämndens årsrapport 2022 och helårsprognos 2023 har vi inte noterat att nämnden efterfrågat eller fått del av någon samlad information om planeringsarbetet avseende fastighetsunderhåll utöver en ekonomisk sammanställning inkluderande budget och utfall.

Den ekonomiska sammanställningen omfattar färdigställda projekt, pågående investeringsprojekt, underhållsbehov/underhållsskuld samt riktade investeringar. Det är dock svårt att överblicka totalt nedlagda kostnader på fastighetsunderhåll. Granskningen har inte noterat från erhållet rapporteringsunderlag att samhällsbyggnadsnämnden har efterfrågat underhållsplaner eller liknande från fastighetsavdelningen.

Bedömning

Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar nämnden vid behov beslut om åtgärder?

Delvis.

Bedömningen baseras på följande grunder:

- Samhällsbyggnadsnämnden erhåller uppföljningar av status i olika investeringsprojekt.

- Det saknas nyckeltal för uppföljning av fastighetsunderhåll.
- Samhällsbyggnadsnämnden har inte efterfrågat underhållsplaner eller liknande från fastighetsavdelningen.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Kalix kommun genomfört en granskning. Granskningens syfte är att bedöma om samhällsbyggnadsnämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att samhällsbyggnadsnämnden **inte helt** har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter. Vår sammanfattande bedömning är att samhällsbyggnadsnämndens målstyrning av underhållsarbetet behöver utvecklas ytterligare genom specifika mål, strategier eller riktlinjer för styrning och planering av fastighetsunderhåll. Fastställda mål med utgångspunkt från tydliga drift- och underhållsstrategier med regelbunden uppföljning med hjälp av nyckeltal ger bättre förutsättningar för tillräcklig och effektiv intern kontroll.

Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning lämnar vi följande rekommendationer till samhällsbyggnadsnämnden:

- Att nämnden formulerar långsiktiga mål för förvaltning av kommunens fastigheter.
- Att nämnden formulerar nyckeltal för styrning och uppföljning av underhållsarbetet.
- Att nämnden genomför en regelbunden uppföljning av underhållskostnader med hjälp av nyckeltal/målvärden och fatta vid behov beslut om åtgärder.
- Att nämnden försäkras om att det sker en regelbunden uppföljning och redovisning av hur underhållsskulden utvecklas över tid. Detta kan med fördel ske till samhällsbyggnadsnämnden samt fullmäktige.

2024-02-26

Erik Janssen

Said Ashrafi

Certifierad kommunal revisor

Uppdragsledare

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Kalix kommun enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från 2023-03-06. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.

Bilagor

Repabs riktvärden

Repab delar in fastigheter i tre olika typfastigheter, vilka har olika underhållsbehov beroende på bland annat fastighetens konstruktion, beskaffenhet och ålder. Typfastighet 1 behöver minst underhåll och typfastighet 3 mest. Utifrån typ av fastighet presenterar Repab en uppskattning av den långsiktiga årliga genomsnittskostnaden kopplad till fastighetstypen per kvadratmeter. Repab:s riktvärden för typfastigheter bygger på att underhållet har skötts på ett ändamålsenligt sätt och att ingen underhållsskuld har byggts upp. Uppskattningen bygger på långsiktiga underhållsplaner och förutsätter att största möjliga del av underhållet genomförs som planerat underhåll enligt en långsiktig underhållsplan.

I Repab:s fackböcker beskrivs riktvärden för beräknad nödvändig årskostnad per kr/kvm BRA för tre typfastigheter inom lokalkategorierna förskolelokaler, skollokaler samt vård- och omsorgslokaler. Riktvärdet för årskostnaden beskriver nivåer som en väl underhållen fastighet inom varje typfastighetskategori bör nå. Riktvärdena förutsätter att största möjliga del av underhållet genomförs som planerat underhåll enligt en långsiktig underhållsplan. Kostnader för avhjälpande underhåll varierar kraftigt från år till år, varför den angivna kostnaden ska ses som ett genomsnittsvärde för en längre tidsperiod. Faktorer som kan påverka avvikelserna mot nyckeltal bör dock beaktas. Detta kan vara omfattning av lokalytor, gränsdragning avseende ansvarsfördelning, fastighetsbeståndets ålder, kvalitetsval och ambitionsnivå hos fastighetsägare.

Följande diagram 1-3 visar riktvärdena för förskolelokaler, skollokaler samt vård- och omsorgslokaler per fastighetstyp.

Diagram 1: Repabs riktvärden uttryckt i kr/BRA för förskolor.

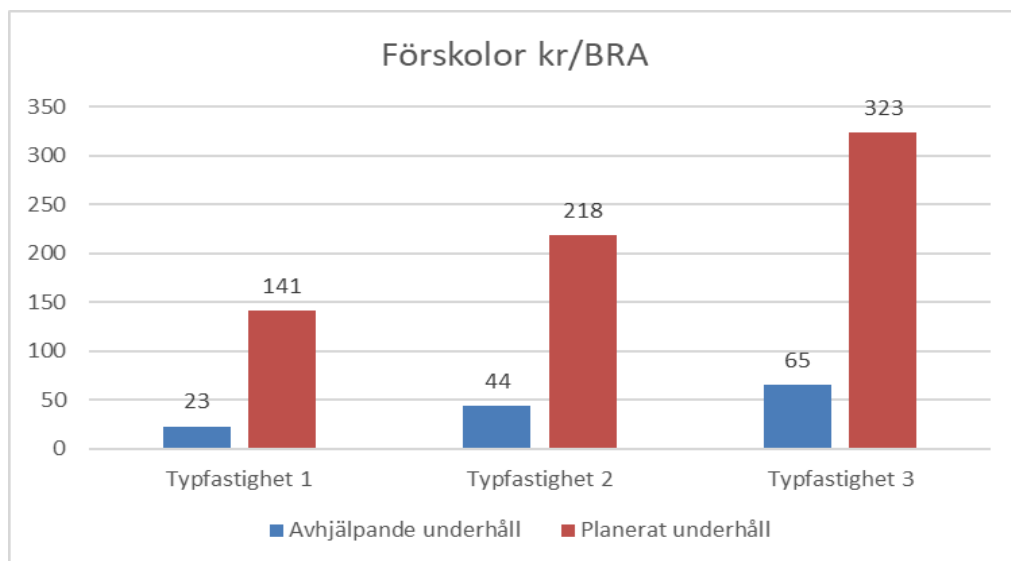


Diagram 2: Repabs riktvärden uttryckt i kr/BRA för skolor och gymnasier.

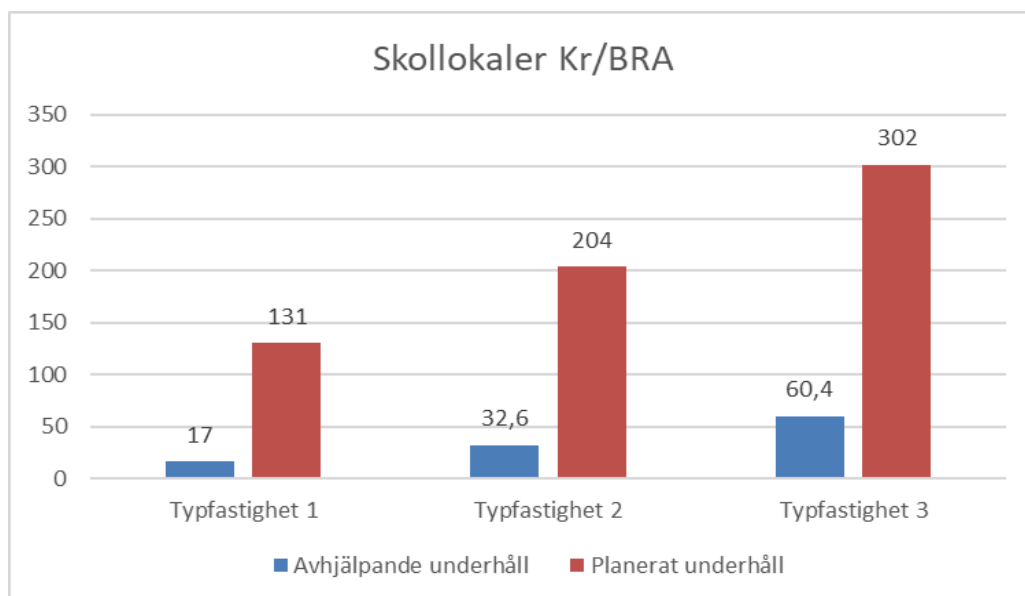
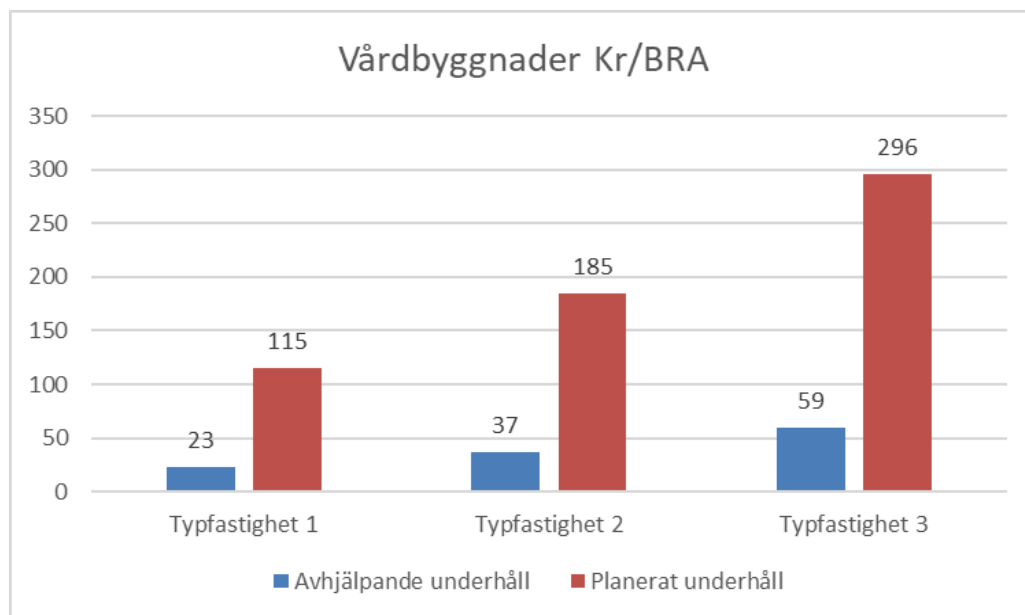


Diagram 3: Repabs riktvärden uttryckt i kr/BRA för vårdboenden.



Organisationsstruktur

Fastighetsavdelningen 2024

