

Granskning av Fastighetsunderhåll

Vetlanda kommun



Building a better
working world

Innehåll

1	Sammanfattning	2
2	Inledning	4
2.1	Bakgrund.....	4
2.2	Syfte och avgränsning.....	4
2.3	Revisionskriterier.....	4
2.4	Revisionsfrågor	5
2.5	Metod och genomförande.....	5
3	Utgångspunkt	6
4	Mål och organisation	8
4.1	Kommunfullmäktige.....	8
4.2	Tekniska nämnden.....	8
4.3	Organisation.....	8
4.4	Budget.....	9
4.5	Tekniska kontorets arbete med underhållsplanering.....	10
4.6	Landlord	11
4.7	Extra budgetmedel för underhåll.....	11
4.8	Redovisning	12
4.8.1	Komponentavskrivningar	12
4.8.2	Utvecklingsreserven	12
4.9	Uppföljning	12
5	Resultat och bedömning.....	14
5.1	Sammanfattande bedömning	16
	Källförteckning.....	18

1 Sammanfattning

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Vetlanda kommun granskat kommunens arbete med fastighetsunderhåll. Vår bedömning är att det finns utvecklingsmöjligheter både vad gäller det övergripande arbetet med att tydliggöra mål och strategier för kommunens fastighetsunderhåll samt det mer praktiska arbetet med underhållsplaner, uppföljning och redovisning.

Vi har identifierat följande utvecklingsområden:

- Kommunen bör definiera tydliga politiska mål för fastighetsunderhållet.
- Utifrån målen bör rutiner utformas för hur och när uppföljning ska ske till olika instanser inom kommunen. En strukturerad uppföljning är viktig utifrån många aspekter men det är framförallt viktigt att kunna utvärdera genomförda underhållsinsatser men uppföljningen kan även användas som underlag för framtida planering.
- För att budgeten ska kunna fungera som ett styrmedel och för att tillförlitliga uppföljningar ska kunna göras bör arbetet med att budgetera på en mer detaljerad nivå fortsätta. Samma principer bör användas över tid för att möjliggöra jämförelser mellan åren.
- Det är viktigt att det säkerställs att uppkomna kostnader för olika delar av underhållet (planerat, förebyggande och akut) bokförs på rätt konto och aktivitet så att en utvärdering och uppföljning mot budget kan göras löpande.
- Kommunen bör utnyttja den modul för planerat underhåll som finns i fastighetssystemet 5 D Landlord. Det är viktigt att Tekniska kontoret kan följa varje fastighet med avseende på identifierat underhållsbehov på kort och lång sikt samt vilka underhållsåtgärder som vidtagits och när i tiden dessa utförts. Det är viktigt att få en fullständig bild över samtliga fastigheters status och underhållsbehov. Manuella listor och dokument bör begränsas.
- Det är väsentligt att TK har rätt resurser som möjliggör att befintligt IT-stöd kan utnyttjas på rätt sätt.
- En övergripande underhållsplanering på längre sikt (ex. 5 år) bör tas fram och både den och den årliga underhållsplanen bör omfatta samtliga fastigheter.
- Genomförda riskbedömningar av varje fastighet bör dokumenteras i befintligt systemstöd. Det bör även tas fram risk- och konsekvensbedömningar för det underhåll som skjuts på framtiden samt ett underlag till prioritering. Detta bör vara en del i återrapporteringen till Kf och TN.
- Det bör säkerställas att samtliga kostnader som avser enbart/löpande underhåll redovisas som driftkostnader enligt rekommendation RKR 11.1. Ekonomikontoret bör förtydliga sina riktlinjer och säkerställa att berörd personal har god kännedom om gällande regelverk.

- Bedömning bör ske om de avskrivningsprinciper som tillämpas speglar hur tillgångarnas värde successivt förbrukas. Uppdelning i komponenter ska enligt uppgift ske i Vetlanda kommun under 2015.

2 Inledning

2.1 Bakgrund

Revisorerna har i sin revisionsplan för 2014 bedömt det som angeläget att genomföra en granskning av hur kommunens fastighetsunderhåll samordnas så att onödiga kostnader inte uppkommer, bland annat i form av eftersatt underhåll. Revisorerna genomförde en granskning av underhåll och hyror för kommunens fastigheter år 2008. Denna granskning konstaterade bl.a. att kommunens kostnader för fastighetsunderhåll hade begränsade resurser och att det skett neddragningar av resurserna för fastighetsunderhållet. Det noterades även att kommunen då saknade målformuleringar som hade anknytning till fastigheternas underhåll.

Kostnader för lokaler är, vid sidan av personalkostnader, en väsentlig post i kommunens budget. Erfarenheter från andra granskningar av kommuners/landstings fastighetsunderhåll är att nivån för det planerade underhållet ofta inte utgår från fastigheternas behov av underhåll utan mer har karaktären av att bli budgetregulator. Det kan finnas en risk för att nivån på fastighetsunderhållet i alltför hög grad styrs av ekonomiska faktorer istället för av fastigheternas faktiska behov av underhållsåtgärder och att underhållsåtgärder skjuts på framtiden med risk för eftersatt underhåll.

2.2 Syfte och avgränsning

Det övergripande syftet med granskningen har varit att bedöma om berörd nämnd säkerställer att underhållet hanteras ändamålsenligt och att resurser för ändamålet finns avsatta. Identifiera vilka åtgärder som vidtagits för att samordna kommunens fastighetsunderhåll så att onödiga kostnader undviks samt att bedöma om tekniska nämndens ledning och styrning av underhållsåtgärderna genomförs på ett ändamålsenligt sätt.

Granskningen avser Tekniska nämnden (TN).

2.3 Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som används i granskningen för analyser, slutsatser och bedömningar. Revisionskriterierna kan hämtas från lagar och förarbeten eller interna regelverk, policyer och fullmäktigebeslut. Kriterier kan också ha sin grund i jämförbar praxis eller erkänd teoribildning.

I denna granskning finns de huvudsakliga revisionskriterierna i:

- Kommunallagen
- Kommunens mål och riktlinjer avseende på fastighetsunderhållet

2.4 Revisionsfrågor

Den övergripande revisionsfrågan i denna granskning har varit:

- Finns förutsättningar för ett samordnat/effektivt fastighetsunderhåll i kommunen?

Övriga revisionsfrågor har varit följande:

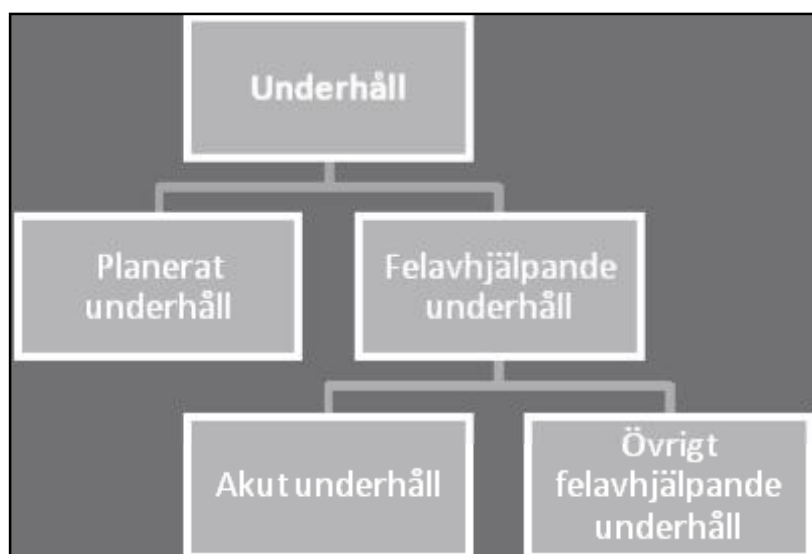
- Finns det ändmålsliga förutsättningar (mål, strategier, tillämpning och uppföljning) för styrning och samordning av fastighetsunderhållet?
- Finns det effektiva rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera fastigheternas underhållsbehov?
- Utförs riskbedömning och underhållsplanering per fastighet?
- Görs beräkningar/konsekvensanalyser över effekten av eftersatt underhåll?
- Relation mellan planerat och akut underhåll?
- Vilken information får kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och tekniska nämnden kring fastigheternas underhåll? Är informationen tillräcklig och ändmålslig?
- Är budgeten för fastighetsunderhåll "öronmärkt"?

2.5 Metod och genomförande

Granskningen har skett genom intervjuer och dokumentstudier av relevanta personer/dokument.

3 Utgångspunkt

God ekonomisk hushållning förutsätter att fastigheter vårdas och underhålls. Huvudsyftet med underhåll är att optimera en byggnads tekniska och ekonomiska livslängd samt att givetvis säkra ändamålsenliga lokaler för verksamheten. För att fastighetsunderhållet ska kunna genomföras på ett effektivt sätt krävs att rätt balans uppnås mellan planerat och avhjälpande underhåll. Detta förutsätter i sin tur att aktuella och relevanta underhållsplaner kan upprättas för varje fastighet och att det finns möjlighet att genomföra planerna. Underhållsåtgärderna genomförs såväl som planerat underhåll som vid akuta behov (felavhjälpande underhåll).



(Källa: Aff avtal för fastighetsförvaltning – definitioner 04)

Med planerat underhåll avses åtgärder som syftar till att återställa byggnadens funktion. Planerat underhåll omfattar aktiviteter för underhåll av mark, byggnad utvändigt och invändigt samt installationer, som kan budgeteras i en flerårig underhållsplan. Planerat underhåll utförs med längre periodicitet än ett år.

Planerat underhåll genomförs enligt förutbestämda intervall eller enligt föreskrivna kriterier och i syfte att minska sannolikheten för fel eller funktionsnedsättning hos ett objekt. Ett periodiskt planerat underhåll är exempelvis lämpligt när avbrott inte kan accepteras och när åtgärdskostnaderna kan hållas nere genom fasta intervall.

Felavhjälpande underhåll utförs efter att fel upptäckts och med syfte att återställa en funktion, som oförutsett nått en oacceptabel nivå och som kräver en omedelbar åtgärd. I felavhjälpande underhåll ingår reparation och utbyte.

Det finns ett nära samband mellan det planerade underhållet och det felavhjälpande underhållet samt de totala fastighetskostnaderna. När det planerade underhållet är otillräckligt sker förslitning av tekniska funktioner så att de övriga fastighetskostnaderna ökar. Brister i VVS-installationer leder exempelvis till vattenläckage, driftstopp av hissar kräver omedelbara reparationer, etc.

Kostnaden för en oplanerad reparation blir oftast också avsevärt högre än kostnaden för en planerad reparation. Kostnadsökningen beror på dels väntetider, personal, material och reservdelar samt dels på produktionsbortfall i verksamheten.

Vår erfarenhet från andra kommuner är att det planerade underhållet ofta blir en budgetregulator beroende på dels de ekonomiska resurserna, dels att kostnaderna för det mer akuta, felavhjälpande underhållet samt andra typer av fastighetskostnader tenderar att ta resurser från det planerade underhållet.

4 Mål och organisation

4.1 Kommunfullmäktige

I budgeten för 2014 (Mål & Budget 2014-2016, Vision och Investeringsplan 2014-2018) framgår att kommunfullmäktige (Kf) i Vetlanda kommun inte har fastställt några mål med avseende på fastighetsunderhåll.

4.2 Tekniska nämnden

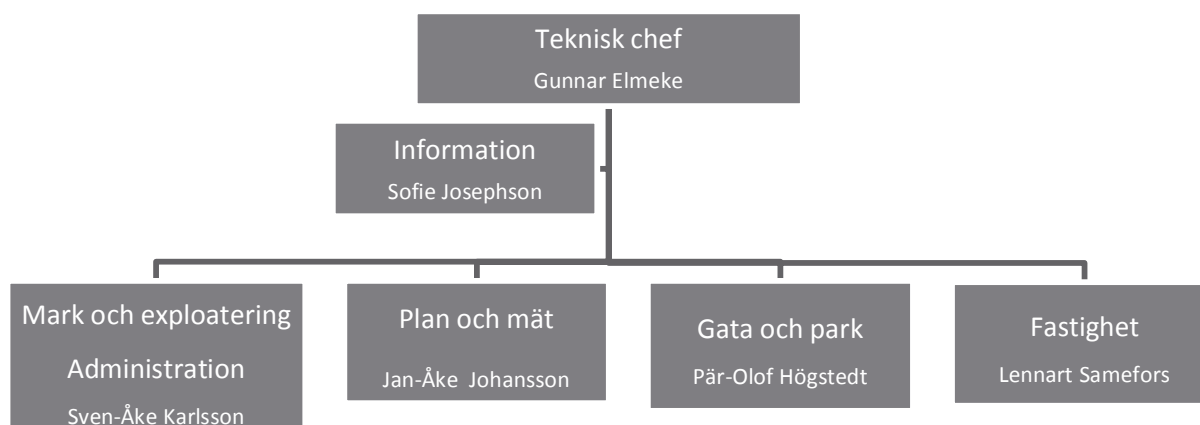
Utifrån kommunfullmäktiges övergripande mål ska nämnderna fastställa dels mål med koppling till Kf:s mål och dels mål som är nämndspecifika. Utifrån Kf:s mål att "Ekonomi i balans ska vara styrande" så har Tekniska nämnden (TN) fastställt målet "Rätt budget". För att uppfylla detta ska rätt beslutsunderlag för budget tas fram. Detta ska skapas genom att ta fram genomsnittsbudget enligt underhållsplaner, nyckeltal och branschindex.

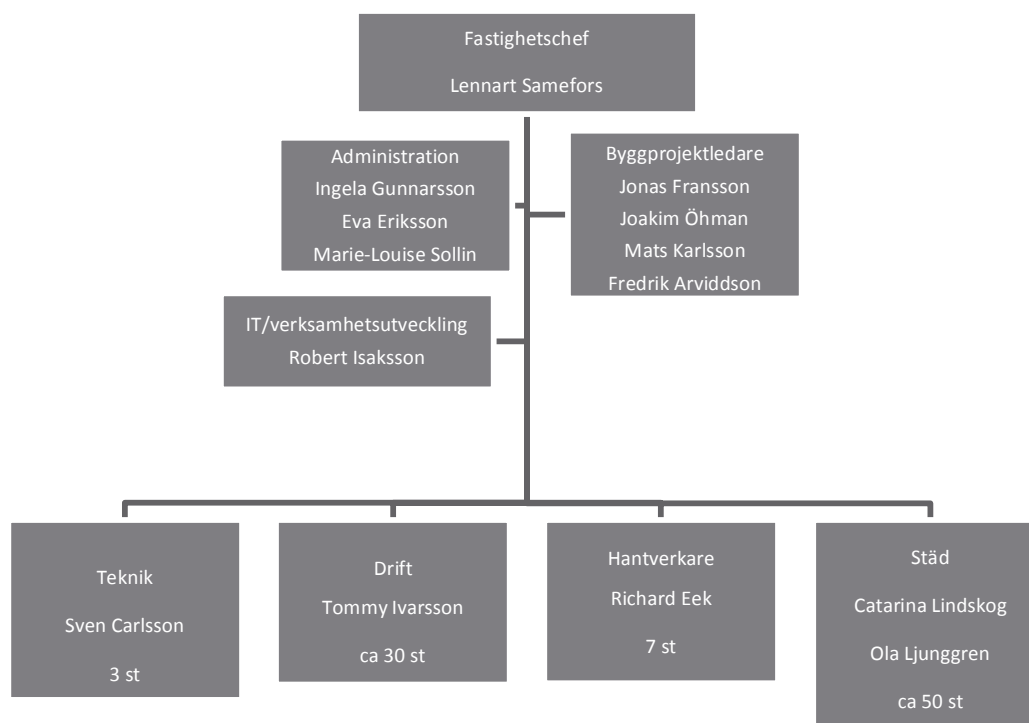
Några mer konkreta och specifika mål avseende fastighetsunderhåll finns inte.

I reglementet för Tekniska nämnden (antaget av Kf 2010-12-15) framgår att TN ska förvalta kommunens mark och byggnader.

4.3 Organisation

Tekniska kontorets (TK) övergripande organisation och fastighetsavdelningens organisation framgår av nedanstående organisationsscheman.





Totalt arbetar det ca 80-85 medarbetare på fastighetsavdelningen. Vad gäller underhåll så består den delen av 1 arbetsledare, 5 byggnadssnickare och 2 målare. Enligt uppgift kommer det till årsskiftet att finnas två vakanta tjänster med kompetens inom ventilationsteknik och vs (rörläggning). När båda dessa kompetenser (rörläggning och ventilationsteknik) är på plats, bedömer tekniska kontoret att underhållssidan har rätt kompetens och resurser. Målet är att ha en bemanning som möjliggör att TK kan utföra ca 30 % av underhållet själva och resten ska köpas in av leverantörer som Vetlanda kommun har avtal med.

Vid en jämförelse med den granskning som genomfördes 2008 noteras att antalet arbetsledare, byggnadssnickare och målare är samma till antalet, men att utökning har skett/ska ske med två resurser inom rörläggning och ventilationsteknik. Det har dock skett en väsentlig neddragning av resurserna inom städ. En minskning av antalet personer har skett motsvarande ca 30 % inom städverksamheten. En sådan omfattande neddragning av städningen kan få konsekvenser på slitaget av kommunens lokaler och behovet av underhåll kan öka.

4.4 Budget

Enligt uppgift från TK så uppgår budgeten för planerat underhåll, för år 2014, till ca 1,1 mnkr. Tidigare år har allt budgeterats som fastighetskostnader per fastighetstyp vilket innebär att det inte tydligt framgår hur mycket som avsåg planerat underhåll. År 2011 gjordes en förstärkning av driftbudgeten på 4 mnkr. Denna förstärkning skulle användas till underhållsinsatser då budgeten för underhåll under flera år använts för att täcka ökade mediakostnader (uppvärmning, el m.m.).

TK förvaltar ca 220 000 kvm, vilket ger en årlig underhållskostnad på ca 5 kr/kvm. Enligt fastighetschefen finns det ett årligt underhållsbehov motsvarande ca 50 kr/kvm vilket kräver en budget på 11 mnkr. Även nivåer runt 25-30 kr/kvm och är bedömer fastighetsavdelningen som mer rimliga, men även detta kräver en betydligt högre budget än den nuvarande (budget på ca 5,5 – 6,6 mnkr).

Enligt uppgift tilldelas TN en budget på 8-9 mnkr som avser investering av skolfastigheter. Denna budget har tilldelats nämnden under flera år och motsvarat ungefär samma summa de senaste åren. Enligt uppgift från TK så är budget och utfall för åren 2010-2014 enligt nedan:

År	Budget	Utfall
2010	8 mnkr	9,0 mnkr
2011	9 mnkr	9,3 mnkr
2012	9 mnkr	9,0 mnkr
2013	9 mnkr	9,5 mnkr
2014	9 mnkr	4,4 mnkr (jan-aug)

Då detta är en investeringsbudget har nämnden rätt att begära att ev. kvarvarande utrymme förs över till nästkommande år (vanligtvis beslut i KS). Vid granskning av de detaljbudgeter (2010-2014) för skolfastigheter som TN beslutat om varje år så noteras att det förekommer poster som avser underhåll på befintliga fastigheter. Enligt uppgift har samtliga kostnader, kopplat till denna budget, redovisats som investeringar och skrivits av över tid.

4.5 Tekniska kontorets arbete med underhållsplanering

Hösten 2008 togs det ett politiskt beslut (TN 2008-05-22) om att behovet av underhåll ska kartläggas och underhållsplaner för kommunens fastigheter ska tas fram.

Under 2011 tillsattes en projektgrupp inom fastighetsavdelningen på TK för att kartlägga behovet av underhållsåtgärder på kommunens fastigheter. Projektgruppens arbete resulterade i ett dokument över de fastighetsobjekt där det bedömdes föreligga ett nödvändigt behov av underhållsåtgärder. Dokumentet innehåller en åtgärdslista där objektnummer, populärnamn, åtgärd, uppskattad kostnad och utförandedatum anges. Dokumentet som benämns "Behov av underhållsåtgärder för tekniska kontorets fastigheter, Vetlanda kommun" innehåller en genomgång av varje objekt där åtgärden framgår samt bilder som visar behovet av angiven åtgärd. Utifrån denna dokumentation ska en prioritering ske och utgöra ett underlag för beslut i TN. Detta dokument har uppdaterats varje år och fungerar som en åttårig behovsanalys/årlig underhållsplan. I dokumentet för 2014 framgår vilka utförda åtgärder som vidtagits 2011-2013 och vilka de prioriterade underhållsåtgärderna är för innevarande år, dvs. 2014.

Det finns även ett särskilt dokument från 2011 som avser en genomgång av kommunens skol- och barnomsorgsfastigheter med tyngdpunkt på behovet av framtida underhåll. Syftet med denna genomgång var att ge TN ett samlat underlag över hur stort underhållsbehovet är för just denna grupp av fastigheter. Detta dokument är omfattande och innehåller följande uppgifter:

- Objektsbeskrivning (nuläge)
- Objektets skick (nuläge)
- Verkliga och prognosticerade kostnader för planerat underhåll, städ och drift för en femårsperiod

- Elevantal och elevprognos

Dokumentet avseende skol- och barnomsorgsfastigheter är enligt uppgift inte uppdaterat. För att fungera på tänkt sätt bör detta dokument uppdateras vart tredje år enligt fastighetschefen. Resursbrist anges som anledning till den uteblivna revideringen.

Tekniska kontoret har även en aktiv dialog med de förvaltningar som använder kommunens fastigheter, bl.a. vård- och omsorgsförvaltningen och barn- och utbildningsförvaltningen. TK träffar berörda förvaltningar årligen och genom det systematiska arbetsmiljöarbetet görs en riskbedömning och en handlingsplan för varje fastighet/objekt. I dessa dokument kan även underhållsåtgärder identifieras som TK kan använda vid uppdatering av sin behovs- och riskanalys.

Det finns klara gränsdragningar avseende fastighetsunderhållet gentemot Witalabostäder, VETAB och Industrifastigheter. De kommunala bolag som äger fastigheter sköter själva hanteringen av fastighetsunderhållet. Det sker ett visst samarbete vid upphandlingar av leverantörer som kan utföra delar av fastighetsunderhållet samt av fastighetsskötsel.

4.6 Landlord

Vetlanda kommun har investerat i systemet 5 D Landlord som är ett fastighetssystem. Detta system har ca 25 moduler som kan användas en och en eller i ett samverkande system. Det finns en särskild modul för planerat underhåll som är till för att styra och planera underhållsåtgärder årligen och på längre sikt. Enligt uppgift används systemet (Landlord) i dagsläget främst som ett arbetsordersystem och det finns inte något beslut gällande om/eller när modulen för planerat underhåll ska börja användas. Enligt uppgift så finns stora delar av uppgifterna för varje fastighet redan inregistrerade, men för att kunna börja använda modulen för planerat underhåll krävs ytterligare insats och framförallt en resurs som löpande kan uppdatera uppgifterna så att syftet med användandet av modulen uppnås.

Enligt uppgift så har TK idag ingen sammanställning som innehåller uppgifter om samtliga fastigheter de ansvarar för och som visar utfört underhåll över tid, dvs. vilket underhåll som utförts på varje fastighet och vid vilken tidpunkt det utförts.

4.7 Extra budgetmedel för underhåll

Tekniska kontoret har under två år fått extra medel för fastighetsunderhåll från kommunens utvecklingsreserv (se även avsnitt 4.8.2). Dessa extra medel (som får äskas varje år) är fördelade enligt följande och innebär ingen utökning av TKs ram:

År	Budget
2013	6 mnkr
2014	4,5 mnkr

För åren 2013 och 2014 har dessa extra budgetmedel registrerats på aktivitetskod 221 för att särskiljas från övrig budgetram.

4.8 Redovisning

Rekommendation RKR 11.1 anger att utgifter för reparationer och underhåll av en materiell anläggningstillgång som syftar till att vidmakthålla eller återställa tillgångens egenskaper skall redovisas som en kostnad den period de uppkommer.

Ekonomikontoret har gett ut rekommendationer och riktlinjer som bl.a. tar upp frågeställningen "vad är drift och vad är investering?". Ekonomikontoret skriver följande:

"Som investering räknas inköp av inventarier med en livslängd som är tre år eller längre. Inventarier av lägre värde kan direktavskrivas och belasta driften. Inventarier med ett värde som överstiger ett halvt basbelopp skall betraktas som en investering. Inköp eller byggnation av anläggningar är också investering. Alla övriga kostnader är driftkostnader."

4.8.1 Komponentavskrivningar

Rådet för kommunal redovisning har lämnat en rekommendation RKR 11.4 i december 2013 om hur materiella anläggningstillgångar ska redovisas. I rekommendationen finns ett särskilt avsnitt som behandlar komponentavskrivningar.

"Eftersom avskrivningarna ska spegla hur tillgångars värde successivt förbrukas, måste skillnader, i förbrukning och nyttjandeperioder av betydande komponenter i en materiell anläggningstillgång, beaktas. Förväntas skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig, ska tillgången delas upp i dessa. Respektive komponent ska skrivas av separat."

Enligt uppgift från TK kommer det vid införandet av komponentavskrivningar vara en stor del av det som betraktas som underhåll i framtiden utgöra en investering av komponenter. Komponentavskrivning kommer att införas år 2015 i Vetlanda kommun.

4.8.2 Utvecklingsreserven

Kommunfullmäktige har beslutat om policy för god ekonomisk hushållning samt införande av Resultatutjämningsreserv. Vetlanda kommuns resultatutjämningsreserv är uppdelad i en resultatreserv och i en utvecklingsreserv. Medel i resultatreserven kan användas till att återställa negativt resultat utifrån balanskravet. Utvecklingsreserven kan disponeras löpande för ändamål som kommunfullmäktige beslutar om. I möjligaste mån skall insatser som finansieras genom att medel disponeras ur utvecklingsreserven inte höja de löpande driftskostnaderna.

4.9 Uppföljning

Kommunfullmäktige får information om utfört fastighetsunderhåll vid årsbokslutet och genom den text som framgår i årsredovisningen under Tekniska nämndens verksamhet. Det sker ingen annan redovisning löpande under året.

Det finns rutiner gällande uppföljning av budgetmedel för Skolfastigheter. Detta sker enligt gällande internkontrollplan för Tekniska nämnden efter varje årsbokslut.

I Årsredovisningen för 2013 anger TN att man tilldelats 11 mnkr för fastighets- och gatuunderhåll från utvecklingsreserven. I ett särskilt avsnitt kring "Fastigheter" så redovisas underhåll på fastigheter i punktform utifrån berörd fastighet/byggnad. Det framgår inte vad underhållsåtgärderna kostat och det finns ingen koppling till den årliga underhållsplanen.

5 Resultat och bedömning

Resultat och bedömning från den genomförda granskningen redovisas utifrån granskningens revisionsfrågor.

Finns det ändmålsenliga förutsättningar (mål, strategier, tillämpning och uppföljning) för styrning och samordning av fastighetsunderhållet?

Kommunfullmäktige i Vetlanda kommun har inte fastställt några mål med avseende på fastighetsunderhåll. Inte heller Tekniska nämnden har några tydliga och konkreta mål gällande deras ansvar för underhåll av kommunens byggnader. TK arbetar utifrån den årliga underhållsplanen där de anser att nivån för planerat underhåll konkretiseras. TKs uppfattning är att 70-80 % av underhållet bör vara planerat. Detta mål uppnås inte i dagsläget. Det finns ett samarbete/forum med övriga högländskommuner och en gång per år sker en redovisning av nyckeltal gällande fastighetsdriften och diskussion och jämförelser sker.

Vår bedömning är att kommunens viljeinriktning gällande underhåll på kommunägda fastigheter bör tydliggöras och ambitionsmål bör tas fram. Då det inte finns några tydliga mål finns det heller inga klara riktlinjer för hur uppföljning och redovisning av underhållsplaner, utfört underhåll m.m. ska gå till. I samband med framtagande av mål för kommunens planerade underhåll bör även tydliga riktlinjer för hur och när uppföljning ska ske fastställas.

Finns det effektiva rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera fastigheternas underhållsbehov?

Vetlanda kommun använder fastighetssystemet 5D Landlord. I dagsläget används systemet mest som ett arbetsordersystem och det finns inget beslut på om eller när modulen för planerat underhåll ska börja användas. Enligt uppgift från TK så har de idag inte tillgång till de resurser som krävs för att denna modul ska kunna användas.

Den årliga underhållsplanen (dokumentet heter "Behov av underhållsåtgärder för tekniska kontorets fastigheter, Vetlanda kommun") som har sitt ursprung i det arbete som genomfördes 2011. Detta dokument togs fram då underhållet släpade efter och man såg ett behov av ökade underhållsåtgärder för att inte byggnadernas skick skulle fortsätta att försämrans. Dokumentet innehåller de fastighetsobjekt som tekniska kontoret förvaltar och där det anses som nödvändigt att underhållsåtgärder sätts in. Identifierade åtgärder baseras på besiktning av fastigheter, erfarenheter från TKs personal samt synpunkter från förvaltningarna som bedriver verksamhet i byggnaderna. Detta dokument uppdateras årligen och används som en årlig underhållsplan.

Vår bedömning är att detta arbete är ett steg i rätt riktning, men att det behövs ytterligare åtgärder för att få en fullständig överblick över samtliga fastigheters underhållsbehov. Det är väsentligt att det tillsätts resurser så att den modul för planerat underhåll som finns till fastighetssystemet 5D Landlord kan användas. Det är även viktigt att få en samlad bild över hela det fastighetsbestånd som TK ansvarar för och att det löpande går att följa vilka underhållsåtgärder som utförts på respektive fastighet

och när i tiden de utförts. Utifrån dessa uppgifter kan TK ta fram både en långsiktig underhållsplan och en mer kortsiktig årlig plan.

Uppföljning är en viktig del för att kunna utvärdera underhållsinsatserna och även som underlag vid planering av framtida underhållsinsatser. Vår bedömning är att det är välinvesterad tid om man lägger ner nödvändig tid på uppföljning. Det är viktigt att stämma av nedlagda kostnader mot planerade kostnader och även följa relevanta nyckeltal för att se om exempelvis kostnaderna för drift har minskat efter utförda planerade underhållsinsatser.

Utförs riskbedömning och underhållsplanering per fastighet?

TK menar att de gör en riskbedömning varje år i samband med att de gör en årlig uppdatering av sin underhållsplan (se ovan). Deras arbete och dialog med förvaltningarna (inom ramen för systematiskt arbetsmiljöarbete) som bedriver verksamhet i fastigheterna innebär också en riskbedömning.

Vår bedömning är nuvarande arbetssätt gällande riskbedömning inte omfattar samtliga fastigheter som TK ansvarar för. Den riskbedömning som idag görs sker inom ramen för systematiskt arbetsmiljöarbete och sker manuellt i olika dokument.

Riskbedömningen bör omfatta samtliga fastigheter och bör dokumenteras på ett enhetligt sätt med koppling till underhållsplanen. Utifrån denna bedömning bör en prioritering göras.

Görs beräkningar/konsekvensanalyser över effekten av eftersatt underhåll?

Nej, det görs i dagsläget inga systematiska beräkningar över effekten av eftersatt underhåll. Enligt uppgift finns det dock många fastigheter som har ett eftersatt underhållsbehov och det finns risk för kapitalförstöring.

Relation mellan planerat och akut underhåll?

I budgeten (mkr) för 2013 och 2014 är relationen mellan planerat och akut underhåll följande:

	2013	2014
Drift	0,2	0
Löpande underhåll/tillsyn och skötsel	4,9	16,3
Akuta åtgärder/reparationer	6,2	1,6
Förebyggande underhåll	8,5	1,9
Planerat underhåll	0	1,1
Summa:	19,8	20,9

Enligt uppgift från TK så är det först under 2014 som man arbetat på ett mer detaljerat sätt med budgeten gällande underhåll och försökt få en uppdelning mellan förebyggande och planerat underhåll samt akuta åtgärder.

Vilken information får kommunfullmäktige, kommunstyrelsen och tekniska nämnden kring fastigheternas underhåll? Är informationen tillräcklig och ändmålsenlig?

Enligt uppgift får Kommunfullmäktige en redovisning av utfört underhåll i samband med årsbokslutet. Uppföljning och redovisning av budgetmedel gällande Skolfastigheter sker inom ramen för intern kontrollarbetet som också redovisas en gång per år.

Vår bedömning redovisningen i årsredovisningen inte är tillräcklig. En uppföljning och redovisning av fastighetsunderhåll bör ske på ett mer systematiskt sätt både till Kommunfullmäktige och till Tekniska nämnden. Uppföljningen bör vara kopplad till underhållsplanen som visar identifierat behov, utfört underhåll, utfall över tid och konsekvensanalyser och riskbedömningar till följd av uppskjutet underhåll.

Är budgeten för fastighetsunderhåll "öronmärkt"?

Enligt uppgift bygger budgeten för fastighetsunderhåll i stor utsträckning på historik och den behandlas som i många kommuner som en budgetregulator. TK har dock erhållit medel för förstärkt fastighetsunderhåll ur utvecklingsreserven under de senaste två åren (se avsnitt 4.7).

5.1 Sammanfattande bedömning

Vår samlade bedömning utifrån det övergripande syftet med granskningen är att det är viktigt att kommunen sätter tydliga och konkreta mål gällande fastighetsunderhållet. I kravet på god ekonomisk hushållning ingår att vårda kommunens fastigheter i syfte att kunna erbjuda en säker och god verksamhet. Vi konstaterar att flera av de iakttagelser som fanns vid granskningen som genomfördes 2008 kvarstår. Vi noterar även den minskning som skett av städverksamheten och vår bedömning är att detta kan komma att öka behovet av fastighetsunderhåll ytterligare.

Vi har identifierat följande utvecklingsområden:

- Kommunen bör definiera tydliga politiska mål för fastighetsunderhållet.
- Utifrån målen bör rutiner utformas för hur och när uppföljning ska ske till olika instanser inom kommunen. En strukturerad uppföljning är viktig utifrån många aspekter men det är framförallt viktigt att kunna utvärdera genomförda underhållsinsatser men uppföljningen kan även användas som underlag för framtida planering.
- För att budgeten ska kunna fungera som ett styrmedel och för att tillförlitliga uppföljningar ska kunna göras bör arbetet med att budgetera på en mer detaljerad nivå fortsätta. Samma principer bör användas över tid för att möjliggöra jämförelser mellan åren.
- Det är viktigt att det säkerställs att uppkomna kostnader för olika delar av underhållet (planerat, förebyggande och akut) bokförs på rätt konto och aktivitet så att en utvärdering och uppföljning mot budget kan göras löpande.

- Kommunen bör utnyttja den modul för planerat underhåll som finns i fastighetssystemet 5 D Landlord. Det är viktigt att Tekniska kontoret kan följa varje fastighet med avseende på identifierat underhållsbehov på kort och lång sikt samt vilka underhållsåtgärder som vidtagits och när i tiden dessa utförts. Det är viktigt att få en fullständig bild över samtliga fastigheters status och underhållsbehov. Manuella listor och dokument bör begränsas.
- Det är väsentligt att TK har rätt resurser som möjliggör att befintligt IT-stöd kan utnyttjas på rätt sätt.
- En övergripande underhållsplanering på längre sikt (ex. 5 år) bör tas fram och både den och den årliga underhållsplanen bör omfatta samtliga fastigheter.
- Genomförda riskbedömningar av varje fastighet bör dokumenteras i befintligt systemstöd. Det bör även tas fram risk- och konsekvensbedömningar för det underhåll som skjuts på framtiden samt ett underlag till prioritering. Detta bör vara en del i återrapporteringen till Kf och TN.
- Det bör säkerställas att samtliga kostnader som avser enbart/löpande underhåll redovisas som driftkostnader enligt rekommendation RKR 11.1. Ekonomikontoret bör förtydliga sina riktlinjer och säkerställa att berörd personal har god kännedom om gällande regelverk.
- Bedömning bör ske om de avskrivningsprinciper som tillämpas speglar hur tillgångarnas värde successivt förbrukas. Uppdelning i komponenter ska enligt uppgift ske i Vetlanda kommun under 2015.

Vetlanda den 4 november 2014

Ulrika Strånge
Certifierad kommunal revisor

Helena Patrikson
Certifierad kommunal revisor
Auktoriserad revisor

Källförteckning

- Budget 2014
- Detaljbudget för investeringar i Skolfastigheter 2010-2014
- Dokumentet "Behov av underhållsåtgärder för tekniska kontorets fastigheter, Vetlanda kommun", daterat 2011-05-06
- Dokumentet "Behov av underhållsåtgärder för tekniska kontorets fastigheter, Vetlanda kommun", uppdaterat för åren 2011-2014
- Dokumentet "Underhållsplanering – En genomgång av kommunens skol- och barnomsorgsfastigheter med tyngdpunkt på behovet av framtida underhåll", år 2011
- Exempel på dokumentation "Systematiskt arbetsmiljöarbete, Riskbedömning och handlingsplan 2014
- Intervju med fastighetschef
- Reglemente för Tekniska nämnden
- Tekniska nämndens mål 2012-2014
- Revisionsrapport "Underhåll och hyror för kommunens fastigheter", januari 2008
- Årsredovisning 2013