

Kommunrevisionen informerar

Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

Granskningens inriktning

Kostnader för lokaler och anläggningar är en väsentlig post i kommunens budget. Därför är det viktigt att kommunen har en ändamålsenlig och tillräcklig styrning och kontroll av att fastigheternas och anläggningarnas underhållsbehov tillgodoses. Om kommunen investerar för lite i underhållet över tid uppkommer behov av förnyelse/ombyggnad vilket är väsentligt dyrare än normalt underhåll.

Resultat

Tekniska nämnden har ett ledningssystem för underhållsplanering. De styrande och stödjande dokument som finns kopplat till underhållsarbetet bedöms vara ändamålsenliga. Detta då de på ett tydligt sätt beskriver roller, ansvarsfördelning och den prioriteringsordning som används. Likaså finns det rutiner och processer gällande underhåll av fastigheter och anläggningar som bedöms vara ändamålsenliga. Det finns tydliga rutiner för inventering och bedömning av underhållsbehovet i kommunens fastigheter, som prioriteras utifrån fastställd prioriteringsordning.

Av genomförd statusbedömning av fastigheter och anläggningar framgår att merparten av fastigheterna är i gott skick eller med hög status (72,2 %). 23,5 % av fastigheterna bedöms dock ha omfattande renoveringsbehov. Någon uppskattning av underhållsskulden är inte gjord, utöver behovsbedömningen.

Den underhållsplan som tekniska nämnden årligen fastställer avser kommande treårsperiod, där år ett fastställs i sin helhet och år två och tre utgör en plan som redovisas för information. Detta bedöms kunna utvecklas till en mer långsiktig plan.

Kommunens budget för underhåll har fluktuerat de senaste åren och genomfört underhåll har under ett flertal år varit lägre än budgeterat. Det, i kombination med att närmare en fjärdedel av kommunens fastigheter och anläggningar bedöms vara i omfattande renoverings-/underhållsbehov, bedömer vi kan innebära en risk för kapitalförstöring.

Rekommendationer

Utifrån rapporten rekommenderar vi tekniska nämnden att:

- Fastställa en långsiktig strategi vad gäller de budgetmedel som avsätts till underhåll och i möjligaste mån genomföra åtgärder i nivå med dessa budgetmedel.
- Göra en bedömning kring den s k underhållsskuldens storlek, alternativt göra en bedömning inom vilket ungefärligt intervall denna ligger inom då detta saknas i nuläget. Detta för att säkerställa tillräckliga underlag för planering och minska risken för eftersläpande underhåll.
- Upprätta en uppföljning med benchmarking kring nyckeltal och statistik för underhåll från andra kommuner och regioner. För att säkerställa ett tillräckligt underlag för planering.
- Fortsätta att arbeta strategiskt kring underhåll av fastigheter och anläggningar utifrån den bedömning av status och skick som gjorts i kommunen.
- Överväga att ta fram underhållsplaner på längre sikt för beslut i nämnden än vad som för närvarande är fallet. I nuläget tas planer fram ur ett treårsperspektiv.

KPMGs rapport "Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar, 2021-06-15".

För ytterligare information, kontakta:
Revisionens ordförande Ewa Miller,
ewa.miller@umea.se