

Ystad kommun

Granskning av fastighetsunderhåll



Building a better
working world

Innehåll

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	3
2.1. Bakgrund.....	3
2.2. Syfte och revisionsfrågor	3
2.3. Genomförande	3
2.4. Revisionskriterier.....	3
3. Granskningsresultat	5
3.1. Målsättningar för fastighetsunderhållet	5
3.2. Utredning av underhållsbehov	6
3.3. Underhållsplanering	7
4. Sammanfattande bedömning	11
Bilaga 1: Källförteckning	13

1. Sammanfattning

EY har på uppdrag av kommunrevisionen i Ystad granskat huruvida samhällsbyggnadsnämnden har en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet.

Den sammanfattande bedömningen är att samhällsbyggnadsnämnden behöver stärka styrning och kontroll av fastighetsunderhållet. Nämnden behöver däri tydliggöra vilken kvalitativ standard som underhållet ska syfta till att upprätthålla. Detta utgör grunden för underhållsarbetet och bör vara tydligt både för såväl de som utför underhållet som för hyresgästerna.

Det saknas dokumenterade rutiner för underhållsprocessen. Detta medför en risk att arbetet blir personbundet och skapar otidigheter i organisationen. Därutöver bedöms det vara en brist att det befintliga fastighetssystemet inte används i önskvärd utsträckning. Systemet har funktioner som möjliggör en systematisk långsiktig planering av underhåll. Det arbetssätt som tillämpas idag är tidskrävande och innebär en stor mängd manuell handpåläggning.

Nämnden bör på ett tydligare sätt säkerställa att det kontinuerligt sker en systematisk prioritering avseende underhållsåtgärder baserat på riskanalyser. I samband med budgetprocessen för 2021 har detta delvis genomförts, vilket är positivt.

Den sammanfattande bedömningen bygger bl.a. på följande iakttagelser:

- ▶ Enligt nämndens verksamhetsidé ska nämnden förvalta kommunens fastigheter enligt överenskommen kvalitet. Nämnden har inte definierat vilken kvalitativ standard fastighetsbeståndet ska uppnå.
- ▶ Nämnden har för fastighetsförvaltningen ett IT-system som stödjer underhållsplanering. Trots detta används fristående excel-filer som huvudsakliga verktyg för planeringen av underhållsåtgärder.
- ▶ Det finns en underhållsplanering för de närmsta åren. Den långsiktiga underhållsplaneringen bygger på åtgärder som är införda i IT-systemet. Systemet är dock inte uppdaterat, den senast införda åtgärder enligt stickprovet är daterad 2011.
- ▶ Det saknas dokumenterade rutiner för inventeringar av fastighetsbeståndets skick. Det finns dock ett etablerat arbetssätt. Externa konsulter anlitas för inventering av specifika komponenter.
- ▶ Underhållsplaneringen utgår från de budgetära restriktionerna och inte det långsiktiga behovet. Det är inte möjligt att värdera hur omfattande det eftersatta underhållet är idag.
- ▶ Med nuvarande budgetnivå beräknar nämnden att det eftersatta underhållet kommer att uppgå till 305 mnkr över den nästkommande femårsperioden.
- ▶ Nämnden har i samband med budgetprocessen 2021 genomfört riskanalyser i syfte att prioritera underhållsåtgärder.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderas samhällsbyggnadsnämnden att:

- ▶ Definiera vilken kvalitativstandard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla.
- ▶ Säkerställa att det finns dokumenterade rutiner för underhållsprocessen.
- ▶ Säkerställa att det finns en behovsbedömning och planering avseende underhåll på kort och lång sikt.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

En ändamålsenlig styrning och kontroll av kommunens fastighetsinnehav är väsentlig ur såväl ekonomiskt som verksamhetsmässigt perspektiv. Samhällsbyggnadsnämnden ansvarar för fastighetsunderhållet i Ystad kommun.

Brister i fastighetsunderhållet utgör en risk för kapitalförstörelse och därmed försämrade hushållning av gemensamma resurser. Kommunens fastigheter och lokaler kräver löpande såväl som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder samt att investeringsbehovet måste tidigare läggas.

Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrade standard, vilket leder till försämrade arbets- och brukarmiljö. Det finns även en risk att eftersatt underhåll medför ett ökat behov av akuta underhållsåtgärder och tillfälliga lösningar vilket vanligtvis medför ökade kostnader för kommunen.

Mot bakgrund av genomförd risk- och väsentlighetsbedömning önskar revisorerna granska kommunens underhåll av fastigheter.

2.2. Syfte och revisionsfrågor

Det övergripande syftet med granskningen är att bedöma om samhällsbyggnadsnämnden bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet.

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Har nämnden definierat vilken kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet?
- ▶ Genomförs löpande och periodiska inspektioner och riskbedömningar av kommunens fastighetsbestånd?
- ▶ Finns system för planering av fastigheternas långsiktiga underhåll och följs i så fall beslutad underhållsplan?
- ▶ Finns riskbedömningar avseende eftersatt underhåll för beståndet? Har nämnden gjort bedömning av omfattning av en eventuell underhållsskuld?

2.3. Genomförande

Granskningen sker genom dokumentstudier samt genom intervjuer med fastighetschef, samhällsbyggnadschef och andra nyckelpersoner för fastighetsunderhållet. Se bilaga 1 för källförteckning.

2.4. Revisionskriterier

2.4.1. Kommunallagen (2017:725)

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

2.4.2. Samhällsbyggnadsnämndens reglemente

Enligt 7§ har samhällsbyggnadsnämnden förvaltningsansvar för kommunens byggnader och anläggningar. Det anges även att nämnden vid förvaltning av fastigheter ska samråda med den nämnd som kommer att nyttja bygganden/anläggningen.

2.4.3. Statusbedömningar av fastigheter, Offentliga fastigheter

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

SKR tog under 2018 fram en stödskrift avseende statusbedömningar av fastigheter. Skriften innefattar beskrivningar av vad en statusbedömning kan omfatta och hur denna kan användas i underhållsplaneringen. Framtagandet av skriften initierades och finansierades av Offentliga fastigheter¹. Nedan presenteras utvalda delar av skriften som bedöms relevanta för rapportens syfte.

Underhållsplanering

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

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

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

- ▶ Möjlighet att identifiera och tidigare börja planlägga omfattande projekt tvärs över organisationen, exempelvis för att optimera inköp och projektledning.
- ▶ Att i tid identifiera kostnadstoppar som beror på omfattande åtgärder eller andra anhopningar av åtgärder för att tidigare kunna bedöma behov av extra resurser.
- ▶ Att synliggöra reellt underhållsbehov, oberoende av budget, och identifiera möjlig ackumulering av eftersläpande underhåll som underlag för nivå på hyra.

¹ Sveriges Kommuner och Regioner, Fortifikationsverket och Samverkansforum genom Statens fastighetsverk och Specialfastigheter

3. Granskningsresultat

3.1. Målsättningar för fastighetsunderhållet

Enligt kommunens budget med flerårsplan för 2020 är det samhällsbyggnadsnämndens verksamhetsidé att:

Samhällsbyggnadsnämnden ska, med överenskommen kvalitet, utföra sina uppdrag rörande planering, natur- och kulturmiljö, fastigheter, infrastruktur, kommunal teknik och servicearbeten. Verksamheten ska bedrivas på ett kostnadseffektivt och miljömedvetet sätt med omtanke om kunder, invånare och besökare samt bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Det framkommer av intervjuer att den, enligt verksamhetsidén, överenskomna kvaliteten inte är definierad. Samhällsbyggnadsnämnden har heller inte beslutat om särskild målsättning rörande fastighetsunderhållet. Vidare saknas styrdokument som styr arbetssättet kring fastighetsunderhållet. I intervjuer uppges att det primära styrmedlet utgörs av den tilldelade budgetramen och de upprättade underhållsplanerna.

Vid intervjuer framkommer att det finns en processtandard som följs vid nybyggnation, vilken också i delar tillämpas i samband med underhållsåtgärder. Standarden utgörs av mallar för olika steg rörande genomförandet av projekt:

- ▶ Beställning förstudie inklusive bilagor
- ▶ Checklista omfattning (konsultmedverkan, myndighetskrav mm)
- ▶ Protokoll vid förstudiemöte
- ▶ Rumsfunktionsprogram (behov i specifika rum, såsom belysning och inredning)
- ▶ Slutredovisning

Denna innefattar dock inte krav på vilken byggteknisk eller miljömässig standard som ska tillämpas.

Internhyressystemet ses över

Nämnden har en målsättning om att utveckla en ny hyresmodell. Behovet av en ny hyresmodell har enligt uppgift identifierats tidigare och framkom även i samband med att nämndens ekonomi och organisation genomlystes under 2018-2019. Under hösten 2019 genomfördes även en utredning avseende hyresmodellen av en konsult.

I utredningen konstaterades att den nuvarande internhyresmodellen är otydlig och inte fullt ut täcker kostnader för drift och förvaltning. Vidare framgår att det finns olika avtal rörande underhåll och gränsdragningslistor mellan hyresvärd och hyresgäst. Kopplat till målsättningen finns ett antal aktiviteter som rör underhåll. Aktiviteterna innefattar bland annat att följa upp kostnader, kostnadstäckningsgrad för fastighetsbeståndet och uppföljning av energiåtgången.

3.1.1. Bedömning

En effektiv underhållsplanering tar sitt avstamp i att tydligt ange vilken kvalitativ standard som fastighetsbeståndet förväntas upprätthålla. Detta i syfte att möjliggöra en långsiktig planering av vilka underhållsåtgärder som krävs för att upprätthålla önskvärd kvalitet per fastighet. Underhållsplaner utgör i sin tur underlag för fastighetsbeståndets budgetbehov – vilket därmed också påverkar hyressättningen för lokaler inom ramen för internhyressystemet.

Bedömningen är att nämnden inte beslutat om kvalitativ standard för fastighetsbeståndet i enlighet med nämndens verksamhetsidé enligt budget. Detta försvårar möjligheten att

upprätthålla en effektiv arbetsprocess för fastighetsunderhållet. Därtill saknas styrande dokumentation kring hur nämnden ska upprätthålla miljömedvetenhet i enlighet med verksamhetsidén.

3.2. Utredning av underhållsbehov

Egenkontroller och besiktningar genomförs löpande

Inom fastighetsavdelningen finns en byggingenjör som genomför löpande besiktningar av fastigheterna. Det finns inga upprättade rutiner eller riktlinjer för hur besiktningarna ska genomföras eller dokumenteras. Vid intervjuer uppges dock att det finns god kunskap om fastigheternas skick. Fastighetsavdelningen anlitar konsulter för att genomföra inspektioner och tillsyn av särskilda installationer (ventilation, värme och vatten, el med mera). Dock anlitas inte konsulter för statusbesiktningar av byggnadskonstruktioner².

Fastighetsavdelningen har drifttekniker och vaktmästare som hanterar felanmälningar i fastigheterna. Felanmälningar registreras i ett digitalt system där arbetsorder fördelas ut. Tekniker har ansvar för sina respektive fastigheter där ronderingar ska göras enligt upprättade checklistor. Vid intervju uppges att arbetssättet med checklistor inte har fungerat de senaste åren och att det finns ett behov av att internt tydliggöra gränsdragningen mellan drift och underhåll. Teknikerna har i uppgift att anmäla till chefen för driftenheten om underhållsbehov identifieras. Vid intervjuer uppges att man de senaste åren har arbetat aktivt med energieffektiviseringsåtgärder. För detta har VVS-installationer och belysning inventerats av en extern konsult. Resultatet av inventeringen har bland annat resulterat i en utbytesplan för belysning som sträcker sig fram till år 2041.

Kontakten med hyresgästerna varierar

Representanter från fastighetsavdelningen träffar kultur- och utbildningsförvaltningen tre till fyra gånger per år. Vid dessa möten behandlas fastighetsrelaterade frågor och underhållsbehov som verksamheterna har lyft. Beslutade åtgärder noteras i minnesanteckningar. Inom kultur och utbildning finns en utsedd lokalplanerare som hanterar dessa frågor. De intervjuade uppger att detta har bidragit till en tydlighet i dialogen. Enligt uppgift har det tidigare funnits en motsvarande funktion för lokalfrågor inom socialförvaltningen men att dessa frågor numera hanteras av respektive verksamhetschef. De intervjuade uppger att det saknas en systematiserad dialog med socialförvaltningen. Vidare framkommer att det finns planer på att ta fram en nöjd-kund-enkät som ska skickas till hyresgästerna, för att samla in synpunkter kring fastigheterna.

Vid intervjuer uppges även att det funnits planer på att inrätta en central lokalsamordnare under kommunstyrelsen i syfte att samordna förvaltningarnas lokalbehov och hur behoven kan tillgodoses. Vid tiden för granskningen behandlades frågan i såväl kommunstyrelsen som i fullmäktige. Kommunstyrelsen beslutade den 30 september (KS § 187) att föreslå fullmäktige avslå förslaget. Kommunfullmäktige beslutade den 22 oktober (KF § 176) att bordlägga förslaget.

3.2.1. Bedömning

Löpande och periodiska inspektioner genomförs delvis av kommunens fastigheter. Det finns ett etablerat arbetssätt inom fastighetsavdelningen, däremot saknas dokumenterade rutiner. Bedömningen är att det finns ett behov av att säkerställa en tydlighet i arbetssättet och underhållsprocessen, i syfte att undvika att detta arbete blir personbundet.

² Interiör, exteriör, skalskydd mm.

Det är av vikt att det finns tydliga kommunikationsvägar mellan fastighetsavdelningen och hyresgästerna. Bedömningen är att nämnden bör säkerställa att det finns en tillfredsställande dialog med samtliga hyresgäster/förvaltningar.

Det är positivt att nämnden planerar att genomföra en nöjd-kund-enkät. Samhällsbyggnadsnämnden bör säkerställa att resultatet av denna utgör ett underlag för såväl underhållsplaneringen som underlag för framtida diskussioner med hyresgästerna.

3.3. Underhållsplanering

Ett digitalt fastighetssystem finns men används inte

Fastighetsavdelningen har tillgång till ett system för underhållsplanering (Husar) som implementerades år 2007. Husar är en modul som är kopplad till hyresdebiteringssystemet. I samband med implementeringen genomfördes en grundlig inventering av samtliga fastigheter. Vid intervjuer uppges dock att systemet inte används i större utsträckning i samband med underhållsplaneringen. Anledningen till att fastighetssystemet inte används uppges vara att det är svårarbetat, tidskrävande samt att det inte finns tillräcklig kunskap om systemet. Vidare framhålls att det skulle krävas mer personella resurser för att kunna administrera Husar, eller ett motsvarande fastighetssystem.

Istället används excel för att sammanställa underhållsbehovet. Intervjuade uppger att excel används för att då det skapar en överblick och är mindre svårarbetat än Husar. Identifierat underhållsbehov för respektive fastighet sammanställs i underhållsplaner i excel och sträcker sig fem år framåt i tiden. I fastighetssystemet Husar finns en underhållsplanering på längre sikt, som avgörs av den uppskattade livslängden på specifika komponenter och när åtgärden senast genomfördes.

Kostnader för underhållsåtgärder bedöms av underhållsingenjörer och baseras på prisuppgifter från upphandlade entreprenörer. Det sker enligt uppgift ingen årlig indexuppräknings för åtgärder som planeras framåt i tiden. Uppgifter från respektive underhållsplan läggs sedan manuellt in i en total, övergripande underhållsplan där samtliga behov noteras. Intervjuade uppger att arbetet innebär en stor mängd handpåläggning.

Budgetramen styr omfattning av underhållet

I samband med att arbetet med budgetprocessen inleds och initiala ramar för underhållet blir kända sker en prioritering av underhållsåtgärder. Det totala uppskattade underhållsbehovet presenteras inte för nämnden, dock uppges att presidiet har delgivit informationen. De intervjuade uppger att det inte finns någon fastställd prioriteringsordning att utgå ifrån, det som är mest akut prioriteras. Åtgärder som inte prioriteras flyttas framåt i planeringen. I samband med budgetäskande inför 2021 har samhällsbyggnadsförvaltningen gjort en prioritering avseende samtliga investeringsprojekt³ enligt nedan prioriteringsordning:

1. Har betydelse för att upprätthålla ändamålsenlig funktion, är grundande i lagkrav och/eller för att de minimerar risk för framtida fördyrande skador.
2. Relaterade till nämndens arbetsmiljöansvar, där det finns brister i lokalerna för förvaltningens medarbetare.
3. Ger bland annat underlag för väl avvägda framtida beslut.
4. Tillför kvalitet som inte finns idag men är angelägna för att bevara och utveckla Ystads attraktion och värde som besöksmål och bidrar därför till hållbar utveckling på sikt.

³ Avser samtliga investeringsprojekt inom nämndens ansvarsområde där planerat fastighetsunderhåll utgör en del.

5. Inte med i förvaltningens förslag till budgetäskande: ytterligare fastighetsobjekt i underhållsplan som inte har prioriterats, med hänsyn till tillgängliga personella resurser och entreprenörer.

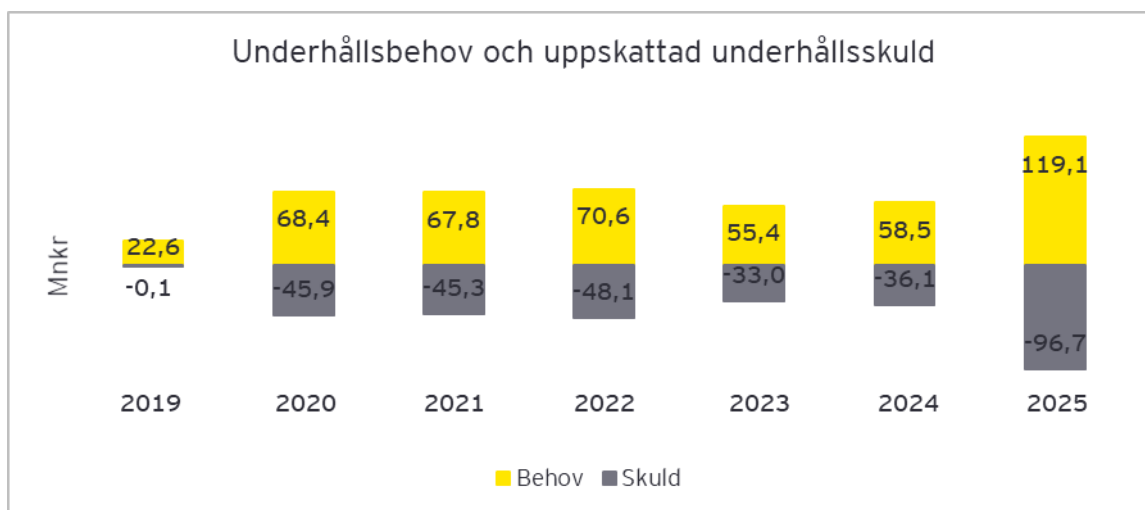
Samhällsbyggnadsnämnden beslutade vid sitt sammanträde i april 2020 om den slutgiltiga prioriteringen som utgör nämndens budgetäskande inför 2021 med plan 2022-2024. Av intervju framkommer att budgetäskande vid flera tillfällen lämnats utan åtgärd. Detta med motiveringen att nämnden äskat om för stora belopp. Enligt de intervjuade kan detta bero på att de inte i tillräcklig utsträckning påvisat de förväntade konsekvenserna av uteblivet budgettillskott.

Nämnden följer upp samtliga beslutade projekt vid vartannat sammanträde (5-6 gånger per år). Vid uppföljningen redovisas beslutad budget, utfall och uppskattad tid för färdigställande.

Prognosticerad underhållsskuld är uppskattad

Intervjuade upplever att fastighetsbeståndet generellt är i gott skick men att det finns variationer mellan enskilda fastigheter. I intervjuer och av samhällsbyggnadsnämndens budgetäskande för 2021 framkommer att det finns en underhållsskuld. Det har inom ramen för granskningen inte varit möjligt att ta del av uppgifter bakåt i tiden som visar vilka åtgärder som flyttats eller bortprioriterats. Det är därmed inte möjligt att uppskatta den i dagsläget aktuella underhållsskulden.

Fastighetsavdelningen har däremot gjort en bedömning av den prognosticerade underhållsskulden mellan 2019 och 2025. I nedan graf presenteras en sammanställning av det uppskattade underhållsbehovet fram till 2025 genom de gula staplarna. De grå staplarna representerar den uppskattade underhållsskulden, framräknat genom att subtrahera den planerade budgettilldelningen⁴ från det uppskattade behovet (gul stapel). Det omfattande behovet år 2025 innefattar flertalet större yttertaksåtgärder.

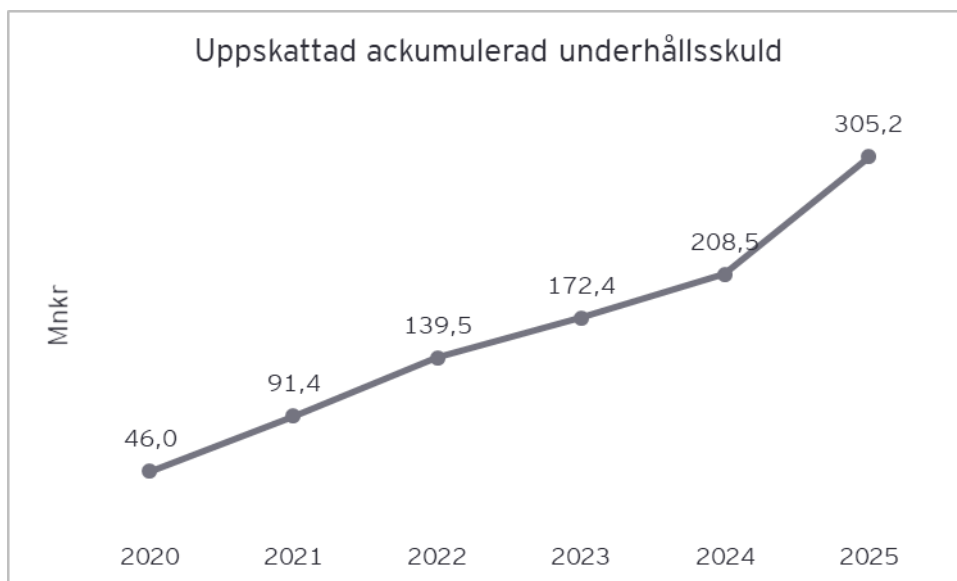


Graf: Uppskattat behov och underhållsskuld 2019-2025

De intervjuade uppger att budgettilldelningen för oplanerat (akut underhåll) och planerat underhåll har legat på samma nivå de senaste åren. Inför budgetäskandet 2021 har enskilda större projekt särredovisats i syfte att tydliggöra behovet. Av budgetäskandet framgår även att dessa projekt bedöms vara i så pass dåligt skick att uteblivet underhåll medför risk för skador.

I nedan graf presenteras den uppskattade ackumulerade underhållsskulden för 2020-2025.

⁴ Avser planerat budgettilldelning baserad på beslutad budget för 2020 med plan till 2023.



Graf: Uppskattad ackumulerad underhållsskuld 2020-2025

Grafen illustrerar vad den uppskattade totala underhållsskulden blir förutsatt att inga ändringar sker av budgettilldelningen kommande år. Totalt uppgår den uppskattade skulden till 305,2 mnkr år 2025.

Stickprovskontroll underhållsplaner

Inom ramen för granskningen har en mindre stickprovskontroll genomförts. Fem fastigheter omfattas av stickprovet och för varje fastighet har underhållsplanering i fastighetssystemet begärts ut, tillsammans med den femåriga underhållsplanen i excel. Som tidigare nämnt sträcker sig planeringen i excel fram till och med 2025. Planeringen i Husar baseras på enskilda komponenters livslängd, varpå långsiktigheten varierar. I nedan tabell presenteras resultatet av stickprovet. Det bedömda behovet avser åtgärder från 2020 och framåt. För det bedömda behovet i Husar anges årtal inom parantes.

Objekt	UH-plan finns	Bedömt behov Husar	Bedömt behov excelplan
3020 Västervångskolan/Ängskolan	✓	2 581 tkr (2035)	10 350 tkr
3007 Biblioteket	✓	14 tkr (2028)	6 050 tkr
3079 Sövestad skola	✓	11 tkr (2029)	5 850 tkr
3008 Socialförvaltningen	✓	2 307 tkr (2035)	8 250 tkr
3146 Ängsklockan LSS	✓	814 tkr (2034)	5 190 tkr

Tabell: Stickprovskontroll

Av stickprovet framgår att det finns en planering för samtliga fastigheter i urvalet. Det är inte möjligt att kontrollera om informationen i excelplanen överensstämmer med planeringen i Husar. Vi kan dock notera att planeringen i Husar i stor utsträckning baseras på äldre behovsbedömningar då den senaste noteringen är från 2011 (avser Västervångskolan).

3.3.1. Bedömning

Fastighetsavdelningen har tillgång till ett system för planering av underhåll men granskningen visar att den används i liten utsträckning. Bedömningen är att det är en brist att systemet inte

används och att verksamheten istället använder excel som planeringsverktyg. Detta innebär att det finns parallella underhållsplaneringar på olika lång sikt. Det är en slutsats att detta leder till en högre grad av handpåläggning samt att den långsiktiga underhållsplaneringen blir lidande. Vidare kan det konstateras att frånvaron av indexjusterade kostnadsbedömningar (vilket normalt sett ett dedikerat planeringsverktyg inkluderar) kan innebära att kostnaderna på sikt är underskattade.

Det är vidare en brist att det inte är möjligt att följa upp i vilken utsträckning åtgärder har flyttats eller bortprioriterats på grund av budgetrestriktioner. Enligt de intervjuade genomförs de åtgärder som beslutade inom ramen för den årliga underhållsplanen. Denna planeras dock utifrån det budgetära utrymmet. Nämnden bör därför säkerställa att de har tillgång till den samlade behovsbedömningen, inte enkom det som inryms i budgetramen.

Det finns en riskbedömning avseende kommande underhållsskuld. Som tidigare nämnt är det dock inte möjligt att bedöma den nuvarande underhållsskulden. Det saknas även riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar avseende uteblivet underhåll. Bedömningen är att nämnden bör stärka styrningen avseende den kort- och långsiktiga underhållsplaneringen. Detta i enlighet med rekommendationerna i SKR:s vägledning "Statusbedömningar av fastigheter, Offentliga fastigheter". Detta i syfte att skapa förutsättningar för verksamheten att arbeta systematiskt med planeringen.

4. Sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att samhällsbyggnadsnämnden behöver stärka styrning och kontroll av fastighetsunderhållet. Nämnden behöver däri tydliggöra vilken kvalitativ standard som underhållet ska syfta till att upprätthålla. Detta utgör grunden för underhållsarbetet och bör vara tydligt både för såväl de som utför underhållet som för hyresgästerna.

Det saknas dokumenterade rutiner för underhållsprocessen. Detta medför en risk att arbetet blir personbundet och skapar otidigheter i organisationen. Därutöver bedöms det vara en brist att det befintliga fastighetssystemet inte används i önskvärd utsträckning. Systemet har funktioner som möjliggör en systematisk långsiktig planering av underhåll. Det arbets sätt som tillämpas idag är tidskrävande och innebär en stor mängd manuell handpåläggning.

Nämnden bör på ett tydligare sätt säkerställa att det kontinuerligt sker en systematisk prioritering avseende underhållsåtgärder baserat på riskanalyser. I samband med budgetprocessen för 2021 har detta delvis genomförts, vilket är positivt.

Revisionsfrågor	Svar
Har nämnden definierat vilken kvalitativ standard som underhållet ska upprätthålla?	Nej.
Genomförs löpande och periodiska inspektioner och riskbedömningar av kommunens fastighetsbestånd?	Delvis. Det finns ett etablerat arbets sätt inom fastighetsavdelningen där bland annat externa konsulter nyttjas för specifika fastighetskomponenter. Däremot saknas dokumenterade rutiner för interna underhållsinventeringar.
Finns system för planering av fastigheternas långsiktiga underhåll och följs i så fall beslutad underhållsplan?	Delvis. Fastighetsavdelningen har tillgång till ett system för planering av underhåll men granskningen visar att det inte används i större omfattning. Istället tillämpas excel-listor för underhållsplanering i närtid. Det är inte möjligt att följa upp i vilken utsträckning beslutad underhållsplan följs då planeringen innevarande år baseras på budgetrestriktionerna. Enligt de intervjuade utförs samtliga planerade åtgärder i underhållsplanen för innevarande år.
Finns riskbedömningar avseende eftersatt underhåll för beståndet? Har nämnden gjort bedömning av omfattning av en eventuell underhållsskuld?	Delvis. Det finns en riskbedömning avseende kommande underhållsskuld. Det är dock inte möjligt att bedöma den nuvarande underhållsskulden. Det saknas riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar avseende uteblivet underhåll.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderas samhällsbyggnadsnämnden att:

- ▶ Definiera fastigheternas önskvärda kvalitativa standard i enlighet med affärsidén.
- ▶ Säkerställa att det finns dokumenterade rutiner för underhållsprocessen.
- ▶ Säkerställa att det finns en underhållsplanering på såväl lång som kort sikt.



Ystad den 18:e november 2020

Linus Aldefors
EY

Emmy Lundblad
EY

Bilaga 1: Källförteckning

Intervjuade funktioner:

- ▶ Ordförande samhällsbyggnadsnämnden
- ▶ 2e vice ordförande samhällsbyggnadsnämnden
- ▶ Samhällsbyggnadschef
- ▶ Fastighetschef
- ▶ Driftschef
- ▶ Underhållsingenjör

Dokument:

- ▶ Internbudget 2020, samhällsbyggnadsnämnden
- ▶ Budgetskrivelse till 2021, samhällsbyggnadsnämnden
- ▶ PM internhyresmodell
- ▶ Sammanställning underhållsinventering 2020
- ▶ Underhållsplanering Husar (5 fastigheter)
- ▶ Underhållsplanering excel (5 fastigheter)
- ▶ Utbytesplan belysning