



Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

Revisionsrapport

Östhammars kommun

KPMG AB

2020-05-07

Antal sidor 12



Östhammars kommun

Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2020-05-07

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	1
1.1	Rekommendationer	1
2	Inledning/bakgrund	3
3	Syfte och revisionsfrågor	3
3.1	Avgränsning	3
3.2	Revisionskriterier	4
3.3	Metod	4
3.4	Projektorganisation	4
4	Resultat av granskningen	5
4.1	Östhammars kommuns styrning av underhåll	5
4.1.1	Ansvar och roller	5
4.1.2	Årsbudget 2020 – Flerårsplan 2021-2023	5
4.1.3	Rutiner och processer kring styrning av underhåll	6
4.1.4	Kommentar och bedömning	6
4.2	Planering av underhåll	7
4.2.1	Fastigheter och anläggningar	7
4.2.2	Anläggnings- och lokalförsörjningsplaner	8
4.2.3	Övriga iakttagelser	9
4.2.4	Kommentarer och bedömning	9
5	Slutsatser	9
5.1	Svar på revisionsfrågor	9
5.2	Sammanfattning	11
5.3	Rekommendationer	11

1 Sammanfattning

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Östhammars kommun har vi granskat kommunens rutiner och processer vad gäller underhåll av fastigheter och anläggningar. Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunen har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter och anläggningar eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

Granskningen visar att Östhammars kommun under de senaste åren har arbetat med att strukturera underhållsarbetet vad gäller fastigheter och anläggningar. Sedan 2018 har kommunen arbetat på ett långsiktigt sätt inom området och delvis upprättat styrdokument och planeringsdokument för underhållsarbetet. En del i arbetet är att statusinventera hela fastighets- och anläggningsbeståndet. Enligt uppgift har samtliga verksamhetslokaler statusinventerats och hittills har inventeringen visat på en underhållsskuld om 500 mkr. Granskningen visar även att kommunen har upprättat underhållsplaner per objekt för cirka 30-40 av kommunens fastigheter och anläggningar.

Inom kommunen har det även genomförts organisatoriska förändringar vad gäller roll- och ansvarsfördelningen avseende underhåll av fastigheter och anläggningar. De nya rollerna och ansvarsområdena kan skapa förutsättningar för en tydlig organisation, men det ställer också krav på en god dialog mellan den nämnd som ansvarar för verksamheten i lokalerna och fastighetsförvaltaren.

Sammanfattningsvis ser vi positivt på kommunens pågående arbete med framtagande av underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner. Dock menar vi att det föreligger en risk för att underhåll för en del fastigheter inte genomförs, då underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner inte konsekvent ligger till grund för prioriteringar. Risken uppkommer även om dessa planer inte ses över vid regelbundna tillfällen. En annan risk är att kommunen i dagsläget saknar en övergripande underhållsplan för samtliga anläggningar och fastigheter. En sådan övergripande plan kan möjliggöra konsekventa bedömningar och prioriteringar av vad och vilka anläggningar och fastigheter som behöver underhållas. Det är därför viktigt att kommunen upprättar underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner för samtliga fastigheter/anläggningar och verksamhetsområden samt på en övergripande nivå. Vidare bör kommunen använda en och samma mall för de underhållsplaner som upprättas för kommunens anläggningar och fastigheter.

Vår sammanfattande bedömning är att Kommunstyrelsen delvis har ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter och anläggningar. Granskningen visar att kommunens underhållsarbete i vissa delar bedrivs på ett ändamålsenligt sätt, men att arbetet innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv. Kommunens arbete med inventering och upprättande av styrdokument och planer bedöms som positivt. Vi bedömer dock att ytterligare bör göras för att säkerställa ett ändamålsenligt underhåll i hela Östhammars kommun, exempelvis genom fastställande av styrande dokument för underhåll av fastigheter.

1.1 Rekommendationer

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi Kommunstyrelsen att:

— Anpassa arbetet med underhållsplaner utifrån mest lämpliga mall.



Östhammars kommun

Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2020-05-07

- Säkerställa att styrande dokument för underhållsarbetet i kommunen utformas på ett sätt som möjliggör ett enhetligt underhållsarbete för samtliga anläggningar och fastigheter i kommunen.
- Intensifiera arbetet med statusinventering av kommunens anläggnings- och fastighetsbestånd.
- Intensifiera upprättandet/arbetet med samtliga nämnders anläggnings- och lokalförsörjningsplaner.
- Säkerställa att slutförda projekt följs upp och utvärderas på ett konsekvent sätt. En del i uppföljningen av ett slutfört projekt bör även vara att uppdatera underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner för att säkerställa dess aktualitet.

2020-05-07

2 Inledning/bakgrund

Vi har av Östhammars kommuns revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska kommunens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter och anläggningar. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2020.

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. Underhållet indelas allmänt i dels förebyggande underhåll, dels avhjälpande underhåll (akuta åtgärder). Om kommunen investerar för lite i underhållet över tid uppkommer behov av förnyelse/ombyggnad vilket är väsentligt dyrare än normalt underhåll.

Revisorerna har i revisionsplaneringen för 2020 uppmärksammat risker beträffande kommunens underhåll av fastigheter och anläggningar. Revisionen upplever att det finns ett behov av att klarlägga ett antal frågeställningar avseende investeringar, drift och underhåll och vad det kan innebära för kommunen ur ett ekonomiskt- och verksamhetsmässigt perspektiv.

Med anledning av ovanstående har kommunens revisorer dragit slutsatsen i sin riskanalys, att kommunens rutiner avseende underhåll av fastigheter och anläggningar behöver granskas.

3 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunen har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter och anläggningar eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

I syftesformuleringen ingår att besvara följande revisionsfrågor:

- Hur sker styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter och anläggningar?
- Vilken statistik och vilka nyckeltal följer verksamheten?
- Finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter och anläggningar?
- Uppdateras planeringsverktygen löpande?
- Vilket beslutsunderlag finns? (Finns aktuella underhållsplaner för fastigheter och anläggningar?)
- På vilka grunder görs prioriteringar avseende underhållsarbetet?
- Finns dokumentation avseende kort- och långsiktiga underhållsbehov (konsekvensbeskrivningar/beslutsunderlag)?
- Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?

3.1 Avgränsning

Granskningen omfattar kommunens underhållsarbete avseende fastigheter och anläggningar under 2018-2020.

2020-05-07

3.2 Revisionskriterier

Vi kommer att bedömt om rutinerna uppfyller:

- Kommunallagen 6 kap. 6 §
- Tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut

3.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Intervjuer med:
 - Teknisk chef
 - Gatu- och fastighetschef
 - Kommunstyrelsens vice ordförande
- Genomgång av styrande och stödjande dokument:
 - Årsbudget 2020
 - Årsbokslut 2019
 - Reglemente för Kommunstyrelsen
 - Reglemente för Kultur- och fritidsnämnden
 - Delegationsordning för Kommunstyrelsen
 - Huvudlista/anläggningsregister fastigheter
 - Anläggnings- och lokalförsörjningsplan 2019-2026 för Kultur- och fritidsnämnden
 - Sammanställning av underhållskostnader per år, samtliga objekt
 - Utkast styrande dokument: Förvaltning av Östhammars kommuns verksamhetslokaler
 - Exempel på underhållsplaner för fem anläggningar

Rapporten har varit föremål för faktagranskning.

Kvalitetssäkring av granskningen och revisionsrapporten har skett i enlighet med KPMGs gällande rutiner.

3.4 Projektorganisation

Granskningen har utförts av Anders Petersson, kundansvarig och certifierad kommunal yrkesrevisor, Max Kollberg, granskare, och Daniel Strandberg, granskare.

2020-05-07

4 Resultat av granskningen

4.1 Östhammars kommuns styrning av underhåll

4.1.1 Ansvar och roller

I Kommunstyrelsens reglemente, antaget i Kommunfullmäktige 2018-12-18, framgår att Kommunstyrelsen ansvarar för teknisk verksamhet, där bland annat mark och fastigheter ingår. Enligt uppgift övergick de fastigheter som tillhörde Kultur- och fritidsnämnden formellt till Tekniska förvaltningen under 2012, men verkställdes först 2019. Övergången innebär att Tekniska förvaltningen ansvarar för drift och underhåll av fastigheterna. Vidare går det att läsa i Kommunstyrelsens verksamhetsplan 2020 av Tekniska förvaltningen är ansvarig för att tillhandahålla, underhålla och verksamhetsanpassa ändamålsenliga lokaler för kommunens verksamheter.

Den operativa organisationen för underhåll av fastigheter och anläggningar på Tekniska förvaltningen sorteras under Gatu- och fastighetskontoret. Organisationen består av två huvudsakliga grupper som fördelar arbetet mellan sig. En grupp bestående av två förvaltare som i huvudsak arbetar med driften och en projektgrupp med byggledare som arbetar med investeringar och underhåll.

Enligt Kultur- och fritidsnämndens reglemente, antaget i Kommunfullmäktige 2018-12-18, ansvarar nämnden för verksamhet i idrotts-, fritids- och kulturanläggningar. Vidare är nämnden beslutsfattande i ärenden kring taxor och avgifter för lokalupplåtelse i de kommunala anläggningar och lokaler som nämnden bedriver verksamhet i. Kultur- och fritidsnämnden är också beslutsfattande kring lokalupplåtelse i kommunens motions- och gymnastikhallar.

4.1.2 Årsbudget 2020 – Flerårsplan 2021-2023

Kommunstyrelsens Tekniska förvaltning har under planperioden 2020-2023 en årlig budget på ungefär 50 mkr (59,145 mkr år 2020). Tabellen nedan visar Tekniska förvaltningens investeringsbudget och plan 2020 till 2023.

Tekniska förvaltningens investeringsbudget

Budget 2020	Plan 2021	Plan 2022	Plan 2023
194 mkr	312,9 mkr	83,3 mkr	83,3 mkr

Under 2020 har kommunen budgeterat för flera större investeringsprojekt, bland annat investeras 80 mkr i nya skolan i Östhammar, 33 mkr investeras i en ny förskola i Österbybruk, i ombyggnationen av sporthallen i Östhammar investerar kommunen 25 mkr och i utbyggnaden av Österbyskolan investerar kommunen 20 miljoner kronor.

Vad gäller Kultur- och fritidsnämndens verksamhetsområde framgår av Årsbudget 2020 att kommunens idrottsanläggningar generellt är i dåligt skick och att underhållet därmed behöver ses över under 2020 samt att utbudet av idrottslokaler behöver ses över. Kultur- och fritidsnämnden beskriver även en risk för höjda hyror till följd av planerade renoveringar.

2020-05-07

4.1.2.1 **Måluppfyllelse och nyckeltal**

Utifrån kommunens strategiska inriktningsområde *En attraktiv och växande kommun* har Tekniska förvaltningen ambitionen att öka nöjdheten vad gäller upplevelsen av kommunens offentliga lokaler. Kopplat till fullmäktiges inriktningsområde *En hållbar kommun* har Tekniska förvaltningen formulerat nämndmålet *Minskad klimatpåverkan*.

Vid intervjuer med representanter från verksamheten framkommer att kommunen arbetar med nyckeltal från Kolada. Vidare framkommer att kommunen även i flera avseenden har kontakt med liknande kommuner i syfte att jämföra underhållskostnader och andra nyckeltal.

I kommunens årsredovisning för 2019 beskrivs fördjupade inventeringar av fastigheter samt framtagande av lokalförsörjningsplaner som några av de viktigaste händelserna för kommunledningsförvaltningen 2019. Fastighetsinventeringen visade, enligt årsredovisningen, att majoriteten av kommunens fastigheter har ett stort underhållsbehov och att "det finns en enorm underhållsskuld"¹. Av våra intervjuer framkommer att underhållsskulden uppskattas uppgå till 500 mkr.

4.1.3 **Rutiner och processer kring styrning av underhåll**

Generellt arbetar Tekniska förvaltningen löpande med de ekonomiska förutsättningar som getts och prioriterar arbetet efter mest angelägna underhållsbehov. Vid akuta behov äskar Gatu- och fastighetskontoret ekonomiska medel som går utöver de medel som ursprungligen tilldelats verksamheten.

I våra dialoger framkommer att kommunen under 2018 initierade ett mer långsiktigt arbete där långsiktiga investeringar planerades och underhållsplaner upprättades med fokus på verksamhetslokaler, såsom förskola och skola. Dessa planer benämns i kommunen som anläggnings- och lokalförsörjningsplaner.

Lokalförsörjningsplanerna beskrivs av intervjuade som centrala för rutinerna och processerna kring underhållsarbetet. Genom lokalförsörjningsplanerna ska kommunen hålla koll på anläggningsregistret och följaktligen, via nämnderna, kunna överblicka underhållsbehoven. Vid avslutade underhållsprojekt revideras lokalförsörjningsplanerna. Av våra avstämningar framgår dock att arbetet med lokalförsörjningsplaner inte fullt ut är genomfört. Än så länge finns enbart färdiga planer för Kultur- och fritidsnämndens fastigheter och anläggningar. Kultur- och fritidsnämndens plan beskrivs mer utförligt i 4.2.2.

Kommunen bedriver, parallellt med upprättandet av lokalförsörjningsplaner, ett arbete under 2020 med att ta fram en strategi/styrdokument för arbetet med fastighetsunderhåll. Enligt intervjuade ska strategin underlätta, systematisera och säkerställa enighet kring rutiner och processer vad gäller fastighetsunderhåll.

4.1.4 **Kommentar och bedömning**

Vi konstaterar att det genomförts förändringar i roll- och ansvarsfördelningen avseende underhåll av fastigheter och anläggningar. Vi bedömer att det kan skapa förutsättningar för en tydlig organisation om en förvaltning ansvarar för underhåll av samtliga fastigheter och anläggningar. Dock ställer det krav på en god dialog mellan den nämnd

¹ Underhållsskuld innebär eftersatta och uteblivna investeringar/underhållsarbete.

2020-05-07

som ansvarar för verksamhet i de lokaler som Tekniska förvaltningen förvaltar. Arbetet med att upprätta underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner kan bidra till att skapa en tydlighet mellan förvaltningarna avseende underhållsbehov.

Utifrån intervjuer med ansvariga tjänstepersoner framkommer att kommunen har en underhållsskuld och att denna beräknas uppgå till 500 mkr. Enligt vår mening bör kommunen fortsätta att arbeta på ett systematiskt sätt för att successivt kunna minska den befintliga underhållsskulden.

4.2 Planering av underhåll

Vi har tagit del av ett utkast till styrande dokument för förvaltning av kommunens verksamhetslokaler. Enligt våra dialoger ska dokumentet vara färdigställt under 2020. Av utkastet framgår bl.a. vilka utgångspunkter som ska gälla vid upprättandet av underhållsplaner, hur dokumentation ska ske, hur underhållsprojekt ska beredas samt riktlinjer för genomförandet.

4.2.1 Fastigheter och anläggningar

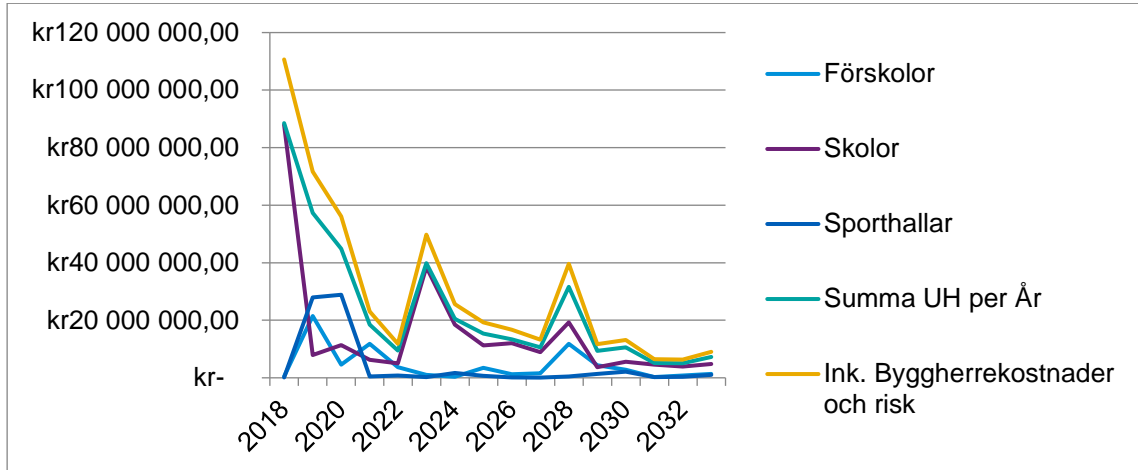
I Årsbudget 2020 framgår att kommunens idrottsanläggningar är ”i ett generellt dåligt skick” och att kommunen under planperioden 2021-2023 behöver hantera det eftersatta underhållet och att utbudet ses över. Kommunen har med anledning av planerade underhållsprojekt framfört att det föreligger en risk att hyror kommer att höjas.

4.2.1.1 Underhållsplaner

Det framgår av årsbudgeten att Kommunstyrelsen har för avsikt att via systemstöd bygga objekt för alla områden som kräver någon form av drift och underhåll. Objekten ska innehålla driftinstruktion, samt kostnader för planerat och löpande underhåll. Det framgår även att styrelsen ämnar utveckla arbetet med de strategiska lokalförsörjningsplanerna. Enligt vår avstämning med tjänstepersoner kommer prioriteringar av underhåll mellan olika objekt att framgå i lokalförsörjningsplanerna för respektive verksamhet.

För att få bättre uppfattning av kommunens underhållskostnader per år och verksamhetsområde har Gatu- och fastighetskontoret upprättat en sammanställning för år 2018 till 2033. Diagrammet nedan visar sammanställningen och inkluderar förskolor, skolor, sporthallar och äldreboenden.

Sammanställning – Östhammars kommuns underhållskostnader 2018-2033



I dagsläget saknar kommunen en övergripande underhållsplan för kommunens anläggningar och fastigheter. Av vår dialog med tjänstepersoner på Tekniska förvaltningen framgår att det i dagsläget inte finns färdiga underhållsplaner för alla kommunens fastigheter. I dagsläget finns framförallt underhållsplaner för lokaler i egen verksamhet, såsom skolor och förskolor. Vi har tagit del av underhållsplaner för fem olika anläggningar, i vilka det framgår vad som ska underhållas, kostnad och tidpunkt.

Enligt uppgift har kommunen vid tidpunkten för denna granskning statusinventerat samtliga verksamhetslokaler (t.ex. skola och förskola), vilket motsvarar 30-40 procent av kommunens fastighetsbestånd och underhållsplaner per objekt finns för motsvarande. Däremot återstår att statusinventera och upprätta underhållsplaner för övriga fastigheter där kommunen inte bedriver egen verksamhet utan hyr ut till annan verksamhet.

Vi noterar att kommunen har använt två olika mallar för de underhållsplaner som vi har tagit del av.

4.2.2 Anläggnings- och lokalförsörjningsplaner

Som tidigare nämnt har kommunen under 2019 inlett ett arbete med att upprätta lokalförsörjningsplaner. Vid tidpunkten för denna granskning finns en beslutad anläggnings- och lokalförsörjningsplan, Kultur- och fritidsnämndens. Enligt uppgift kommer Socialnämndens lokalförsörjningsplan att behandlas på nämndsammanträdet i juni och därefter ska arbete inledas för att upprätta lokalförsörjningsplaner för de övriga nämnderna.

Kultur- och fritidsnämndens anläggnings- och lokalförsörjningsplan sträcker sig för perioden 2019 till och med 2026 och syftar till att belysa nämndens nutida och framtida anläggningsbehov. Dokumentet är en sammanställning av befintliga lokaler och anläggningar i Östhammars kommun som berör Kultur- och fritidsnämndens verksamheter. Syftet med planen är bl.a. att göra kostnadsutvecklingen för anläggningarna mer förutsägbar. För respektive fastighet/anläggning beskrivs befintligt bestånd, framtida behov samt kommande åtgärder, projekt och utredningsuppdrag.

2020-05-07

4.2.3 Övriga iakttagelser

I våra dialoger framkommer att Gatu- och fastighetskontoret vid slutförande av ett underhållsprojekt ska uppdatera fastighetens/anläggningens underhållsplan och berörda verksamheters lokalförsörjningsplaner. Vi har dock inte tagit del av någon dokumenterad rutin för hur underhållsplanerna och lokalförsörjningsplanerna är tänkta att uppdateras.

4.2.4 Kommentarer och bedömning

Baserat på våra avstämningar och dokumentstudier bedömer vi att det finns en generell medvetenhet i kommunen gällande vilket behov av underhåll som föreligger kommunens anläggningar och fastigheter. Statusinventeringar har genomförts och ett arbete med att upprätta underhållsplaner pågår. Vi bedömer dock att det föreligger en risk för att underhållsbehov för en del fastigheter inte åtgärdas om inte underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner finns på plats. Planerna bör även ses över regelbundet. Ett led i risken är även att kommunen i dagsläget saknar en övergripande underhållsplan för samtliga anläggningar och fastigheter. Enligt vår mening möjliggör en övergripande underhållsplan konsekventa bedömningar och prioriteringar av vad och vilka anläggningar och fastigheter som ska underhållas. Arbetet med att upprätta underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner bör prioriteras även i syfte att skapa långsiktighet och undvika onödiga kostnader för eftersatta underhållsarbeten.

Vidare ser vi positivt på det pågående arbetet med framtagande av underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner. Då arbetet nyligen är påbörjat är det för tidigt att uttala sig fullt ut om resultatet, men vår bedömning är att detta arbete bör intensifieras. Vi bedömer även att det ur effektivitetssynpunkt blir tydligare om en och samma mall används för de underhållsplaner som upprättas.

5 Slutsatser

5.1 Svar på revisionsfrågor

Nedan följer en genomgång av de revisionsfrågor som var aktuella i samband med granskningen och den bedömning som görs av dessa.

Hur sker styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter och anläggningar?

Kommunens underhåll av fastigheter och anläggningar styrs främst genom att Kommunstyrelsen tilldelar Tekniska förvaltningen en budgetram som därefter fördelas mellan förvaltningens olika ansvarsområden, bland annat fastighet. Fastighetskontoret ska därefter prioritera de fastigheter/anläggningar med störst underhållsbehov. Vid akuta behov äskar Fastighetskontoret ekonomiska medel.

Vidare befinner kommunen sig i en period där styrningen av underhåll av fastigheter och anläggningar ses över. Sedan 2018 har kommunen arbetat med långsiktiga investeringar och delvis upprättat styrdokument och planeringsdokument för underhållsarbetet. Styrdokumentet ska fungera som en strategi för hur kommunen ska tänka kring fastighets- och anläggningsunderhåll.

2020-05-07

Vilken statistik och vilka nyckeltal följer verksamheten?

Kommunstyrelsen, genom Tekniska förvaltningen, använder sig av Kolada för att kunna planera underhåll utifrån lämplig nivå i jämförelse med andra kommuner. Kompletteringar görs även genom kontakt med jämförbara kommuner för att skapa sig en bild av deras underhållsarbete.

Finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter och anläggningar?

Vid tidpunkten för denna granskning har kommunen statusinventerat samtliga verksamhetslokaler (t.ex. skola och förskola), vilket motsvarar 30-40 procent av kommunens fastighetsbestånd och underhållsplaner per objekt finns för motsvarande. Däremot återstår att statusinventera och upprätta underhållsplaner för övriga fastigheter där kommunen inte bedriver egen verksamhet utan hyr ut till annan verksamhet. Kommunen saknar även en underhållsplan på övergripande nivå, vilket kan försvåra kommunens arbete att prioritera olika underhållsbehov.

Uppdateras planeringsverktygen löpande?

Det pågår ett arbete med att upprätta underhållsplaner för samtliga fastigheter inom samtliga verksamhetsområden. Enligt uppgift har kommunen underhållsplaner för cirka 30-40 procent av kommunens anläggnings- och fastighetsbestånd. Underhållsplanerna ska uppdateras löpande i och med att underhållsprojekt slutförs.

Vilket beslutsunderlag finns? (Finns aktuella underhållsplaner för fastigheter och anläggningar?)

I granskningen har vi tagit del av exempel på underhållsplaner per objekt och enligt uppgift finns motsvarande planer för 30-40 procent av kommunens fastigheter och anläggningar. Vidare har Kultur- och fritidsnämnden upprättat en anläggnings- och lokalförsörjningsplan, vilken syftar till att belysa nämndens nutida och framtida anläggningsbehov. Syftet med planen är bl.a. att göra kostnadsutvecklingen för anläggningarna mer förutsägbar. För respektive fastighet/anläggning beskrivs befintligt bestånd, framtida behov samt kommande åtgärder, projekt och utredningsuppdrag. Kommunen arbetar och planerar för tillfället att upprätta motsvarande planer för samtliga nämnder. Under 2020 beräknas Socialnämndens plan vara beslutad och arbetet med Barn- och utbildningsnämndens plan vara initierat.

På vilka grunder görs prioriteringar avseende underhållsarbetet?

Kommunens prioriteringar avseende underhåll av fastigheter/anläggningar utgår i huvudsak från de statusinventeringar som gjorts per objekt.

Finns dokumentation avseende kort- och långsiktiga underhållsbehov (konsekvensbeskrivningar/beslutsunderlag)?

I delar har kommunen dokumenterat kort- och långsiktiga underhållsbehov, dels genom underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner, dels genom sammanställningen av underhållskostnaderna för perioden 2018-2033.

Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?

Uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt sker i och med revision av respektive objekts underhållsplan och när lokalförsörjningsplanerna uppdateras. Vi har

2020-05-07

dock inte tagit del av någon dokumenterad rutin för hur underhållsplanerna och lokalförsörjningsplanerna är tänkta att uppdateras.

5.2 Sammanfattning

Granskningen visar att Östhammars kommun under de senaste åren har arbetat med att strukturera underhållsarbetet vad gäller fastigheter och anläggningar. Sedan 2018 har kommunen arbetat på ett långsiktigt sätt inom området och delvis upprättat styrdokument och planeringsdokument för underhållsarbetet. En del i arbetet är att statusinventera hela fastighets- och anläggningsbeståndet. Enligt uppgift har samtliga verksamhetslokaler statusinventerats och hittills har inventeringen visat på en underhållsskuld om 500 mkr. Granskningen visar även att kommunen har upprättat underhållsplaner per objekt för cirka 30-40 av kommunens fastigheter och anläggningar.

Inom kommunen har det även genomförts organisatoriska förändringar vad gäller roll- och ansvarsfördelningen avseende underhåll av fastigheter och anläggningar. De nya rollerna och ansvarsområdena kan skapa förutsättningar för en tydlig organisation, men det ställer också krav på en god dialog mellan den nämnd som ansvarar för verksamheten i lokalerna och fastighetsförvaltaren.

Sammanfattningsvis ser vi positivt på kommunens pågående arbete med framtagande av underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner. Dock menar vi att det föreligger en risk för att underhåll för en del fastigheter inte genomförs, då underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner inte konsekvent ligger till grund för prioriteringar. Risker uppkommer även om dessa planer inte ses över vid regelbundna tillfällen. En annan risk är att kommunen i dagsläget saknar en övergripande underhållsplan för samtliga anläggningar och fastigheter. En sådan övergripande plan kan möjliggöra konsekventa bedömningar och prioriteringar av vad och vilka anläggningar och fastigheter som behöver underhållas. Det är därför viktigt att kommunen upprättar underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner för samtliga fastigheter/anläggningar och verksamhetsområden samt på en övergripande nivå. Vidare bör kommunen använda en och samma mall för de underhållsplaner som upprättas för kommunens anläggningar och fastigheter.

Vår sammanfattande bedömning är att Kommunstyrelsen delvis har ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter och anläggningar. Granskningen visar att kommunens underhållsarbete i vissa delar bedrivs på ett ändamålsenligt sätt, men att arbetet innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv. Kommunens arbete med inventering och upprättande av styrdokument och planer bedöms som positivt. Vi bedömer dock att ytterligare bör göras för att säkerställa ett ändamålsenligt underhåll i hela Östhammars kommun, exempelvis genom fastställande av styrande dokument för underhåll av fastigheter.

5.3 Rekommendationer

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi Kommunstyrelsen att:

- Anpassa arbetet med underhållsplaner utifrån mest lämpliga mall.
- Säkerställa att styrande dokument för underhållsarbetet i kommunen utformas på ett sätt som möjliggör ett enhetligt underhållsarbete för samtliga anläggningar och fastigheter i kommunen.



Östhammars kommun

Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2020-05-07

- Intensifiera arbetet med statusinventering av kommunens anläggnings- och fastighetsbestånd.
- Intensifiera upprättandet/arbetet med samtliga nämnders anläggnings- och lokalförsörjningsplaner.
- Säkerställa att slutförda projekt följs upp och utvärderas på ett konsekvent sätt. En del i uppföljningen av ett slutfört projekt bör även vara att uppdatera underhållsplaner och lokalförsörjningsplaner för att säkerställa dess aktualitet.

2020-05-07

KPMG AB

Anders Petersson
*Certifierad kommunal
yrkesrevisor och
kundansvarig*

Max Kollberg
Granskare

Daniel Strandberg
Granskare

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument.

Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.