



Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

Revisionsrapport

Umeå kommun

KPMG AB

2021-06-15

Antal sidor 14



Umeå kommun

Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2021-06-15

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
1.1	Inledning/bakgrund	3
1.2	Syfte och revisionsfrågor	3
1.3	Avgränsning	4
1.4	Revisionskriterier	4
1.5	Metod	5
2	Resultat av granskningen	6
2.1	Budget och utfall för underhåll	6
2.2	Styrande och stödjande dokument	9
2.3	Rutiner och processer vad gäller underhåll av fastigheter och anläggningar	10
2.4	lakttagelser från tidigare granskning	12
3	Slutsats och rekommendation	14

1 Sammanfattning

De förtroendevalda revisorerna i Umeå kommun har givit KPMG i uppdrag att genomföra en granskning av kommunens rutiner vad gäller underhåll av fastigheter och anläggningar. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2021.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att tekniska nämnden delvis har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter och anläggningar. Vi bedömer att styrande dokument, processer och rutiner säkerställer en styrning med ett strukturerat arbetssätt gällande underhåll av fastigheter och anläggningar. Budgetbeloppen har dock fluktuerat och kommunen har under ett flertal år inte kommit upp i budgeterade belopp kring underhållet. 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.

Ett fortsatt arbete med att hantera identifierade underhållsbehov bör ske utifrån den bedömning av status och skick av fastigheter och anläggningar som gjorts i kommunen, d v s aktuell gradering av fastigheter och anläggningar med därtill hörande underhållsbehov.

Utifrån vår bedömning och slutsats 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.

2 Inledning/bakgrund

De förtroendevalda revisorerna i Umeå kommun har givit KPMG i uppdrag att genomföra en granskning av kommunens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter och anläggningar. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2021.

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 genomförde år 2017 en granskning avseende det strategiska underhållet av kommunens anläggningstillgångar. Granskningen visade att det fanns ett ackumulerat framtida underhållsbehov för fastigheter men att behovet arbetats ner. Vidare bedömdes det finnas en relevant fastighetsunderhållsplan och tekniska nämndens rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera underhållsbehov bedömdes vara effektiva. De rekommendationer som lämnades till tekniska nämnden avsåg bland annat att utveckla riskanalysen för fastigheter med konsekvensbeskrivning rörande effekt av eftersatt underhåll samt att ta fram uppgift om det framtida underhållsbehovet för kommunens tillgångar för en längre tidshorisont.

Inom ramen för den grundläggande granskningen 2020, och i revisionsplaneringen för 2021, har revisorerna uppmärksammat ytterligare risker beträffande kommunens underhåll av fastigheter och anläggningar. Revisionen upplever att det finns ett behov av att klargöra ett antal frågeställningar avseende underhåll av fastigheter och anläggningar och vad det kan innebära för kommunen i ekonomiskt- och verksamhetsmässigt perspektiv.

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

2.1 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.

Granskningen ska 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?

- Har det skett några förändringar i rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera underhållsbehov i förhållande till tidigare granskning?
- 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)?
 - Har åtgärder vidtagits för att utveckla riskanalysen för fastigheter med konsekvensbeskrivning rörande effekt av eftersatt underhåll, i enlighet med rekommendation i tidigare granskning?
 - Har åtgärder vidtagits för att upprätta mer långsiktiga planer/uppgifter avseende det framtida underhållsbehovet för kommunens tillgångar, i enlighet med rekommendation i tidigare granskning?
- Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?
- Finns det kostnadsberäkningar för det totala underhållsbehovet för kommunens fastigheter och anläggningar?
 - Hur har utvecklingen sett ut sedan tidigare granskning, med avseende på ackumulerat framtida underhållsbehov för fastigheter?
 - Finns det ett eftersläpande underhållsbehov, dvs. en underhållsskuld, för kommunens fastigheter?
 - Finns det någon uppskattning kring underhållsskuldens storlek?
- Hur prioriteras och fördelas resurserna för underhåll? Hur fördelas underhållskostnaderna mellan förebyggande och avhjälpande underhåll?

2.2 Avgränsning

Granskningen omfattar kommunens underhållsarbete avseende fastigheter och anläggningar under 2019–2021.

2.3 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller:

- Kommunallagen (2017:725). 6 kap. 6 §. Nämnderna ska vara och en inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de bestämmelser i lag eller annan författning som gäller för verksamheten.



Umeå kommun

Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2021-06-15

— Tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut avseende fastigheter och anläggningar.

2.4 Metod

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier av relevanta styrande och stödjande dokument samt rutiner för fastigheter och anläggningar i kommunen.

Intervjuer och avstämningar har genomförts med bl a chefen för teknik och fastighet, planeringsingenjör på fastighet samt ekonom/controller ansvarig för fastighet och anläggning. Intervjuerna genomfördes perioden 18 mars-10 april 2021.

Rapporten är faktakontrollerad av intervjuade tjänstepersoner.

3 Resultat av granskningen

3.1 Budget och utfall för underhåll

Tekniska förvaltningen består av verksamhetsområdena fastighet, it, gator och parker, måltidsservice samt städ- och verksamhetsservice. Verksamhetsområdet fastighet hanterar underhåll av fastigheter och anläggningar.

Tekniska nämnden beslutar om underhållsplanen för Umeå kommuns fastigheter och anläggningar. Underhållsplanen är utformad som en 3-årig planering, där år 1 fastställs i sin helhet och år 2 och 3 har en påbörjad planering som redovisas som information.

Nedanstående tabell visar en översikt av budget för underhåll av fastigheter och anläggningar åren 2017–2021.

Tabell 1. Budget för underhåll av fastigheter och anläggningar 2017–2021

Budget	2017	2018	2019	2020	2021
Långtidsplanerat underhåll (LPU) tkr	48 475	35 983	32 983	33 012	33 170
Reinvesteringsmedel tkr	47 958	19 657	65 000	45 000	65 000
Reinvesteringsmedel specifika objekt tkr	38 935	19 400	25 000	9 000	0
Summa tkr	135 368	75 040	122 868	87 012	98 170
Kr/m2	174	93	150	107	120

Källa: Data från Umeå kommun

Efterföljande tabell visar en översikt av utfall per år perioden 2017–2020.

Tabell 2. Utfall av underhåll av fastigheter och anläggningar 2017–2021

Utfall	2017	2018	2019	2020
Långtidsplanerat underhåll (LPU) tkr	43 400	36 807	34 336	30 737
Reinvesteringsmedel tkr	43 232	71 336	36 872	32 266
Reinvesteringsmedel specifika objekt tkr	16 633	8 632	29 137	13 706
Summa tkr	103 265	116 775	100 346	76 709
Kr/m2	133	145	123	94

Källa: Data från Umeå kommun

Den tredje tabellen ger en jämförelse av budget och utfall perioden 2017–2021.

Tabell 3. Jämförelse av budget och utfall 2017–2021

Jämförelse	2017	2018	2019	2020	2021
Budget tkr	135 368	75 040	122 868	87 012	98 170
Utfall tkr	103 265	116 775	100 346	76 709	-
Avvikelse tkr	32 103	- 41 735	22 522	10 303	-

Källa: Data från Umeå kommun

Som framgår av tabellerna ovan har budgeten för underhåll av fastigheter och anläggningar varierat över åren. Vi har i samband med granskningen inte erhållit någon förklaring till varför det varit så, men det har bland annat uppgetts att det ekonomiska utrymmet styr hur stora belopp som budgeterats. LPU har under tidsperioden 2017–2021 varit mer stabil än reinvesteringsmedlen som har varierat under samma tidsperiod.

Högst var budgeten 2017 med en totalsumma på 135 386 tkr och lägst 2018 med en totalsumma på 75 040 tkr. Störst avvikelse var det 2018 när budgeten överskreds med 41 735 tkr. I övrigt har utfallen hamnat under budget för åren 2017–2021.

En del av budgeten i långtidsplanerat underhåll (LPU) avsätts för avhjälpande underhåll och en annan del av budgeten avsätts för skador.

Följande tabeller visar budget och utfall för avhjälpande underhåll och underhåll av skador under samma tidsperiod.

Tabell 4. Avhjälpande underhåll, budget och utfall 2017–2021

Avhjälpande underhåll	2017	2018	2019	2020	2021
Budget tkr	31 797	27 121	27 814	27 032	26 487
Utfall tkr	32 493	30 473	27 668	23 963	-
Avvikelse tkr	-696	-3 352	149	3 069	-

Källa: Data från Umeå kommun

Tabell 5. Skador, budget och utfall 2017–2021

Skador	2017	2018	2019	2020	2021
Budget tkr	13 101	11 418	11 666	9 551	9 250
Utfall tkr	12 522	10 534	8 463	11 573	-
Avvikelse tkr	579	884	3 203	-2 022	-

Källa: Data från Umeå Kommun

3.1.1 Nyckeltal

Repub är en branschorganisation och har bland annat skapat nyckeltal för branschen i stort. Repabs nyckeltal för underhåll i snitt är 202 kr/m² och går att se detaljerat i tabellen nedan.

Tabell 6. Repabs nyckeltal i kr/m²

Nyckeltal		
Bostäder	106 kr/m ²	Boarea
Kontor	220 kr/m ²	Lokalarea
Industribyggnader	109 kr/m ²	Lokalarea
Vårdbyggnader	235 kr/m ²	Bruksarea
Förskolor	281 kr/m ²	Bruksarea
Skolor	259 kr/m ²	Bruksarea
Snitt	202 kr/m²	

Källa: Umeå kommun

I jämförelse har Fastighet bedömt att medel på ca 205 kr/m², vilket motsvarar en summa på cirka 170 mkr/år, behövs för att möta kommunens behov av underhåll. I denna bedömning ingår avsatt budget för underhåll och medel för investeringar.

Ett exakt belopp eller ett belopp i en intervall för en underhållsskuld är i nuläget inte framtaget. Däremot finns det en uppskattning av behovet inklusive investeringar

Fastighet använder sig av underhållssystemet Vitec verksamhetsanalys vid underhållsarbetet. I detta verktyg kan fastighet simulera olika scenarios framöver för att få en uppfattning om det aktuella underhållsbehovet. I underhållssystemet kan fastighet generera preliminära intervaller eller simuleringar för underhåll kommande år. Analys och bedömning av underhåll sker fortlöpande och kommuniceras till tekniska nämnden genom en årlig genomgång av utförda åtgärder enligt den beslutade underhållsplanen.

I nuläget gör Fastighet ingen jämförelse vad gäller benchmarking med nyckeltal och statistik med andra kommuner och regioner.

3.1.2 Kommentarer och bedömning

Vi bedömer att tekniska nämnden bör upprätta en långsiktig strategi vad gäller de budgetmedel som avsätts till underhåll och i möjligaste mån genomföra åtgärder i nivå med dessa budgetmedel.

Tidigare år har budgetbeloppen fluktuerat och vi noterar även att kommunen under ett flertal år inte kommit upp i budgeterade belopp kring underhållet. Detta kan innebära en risk, om för lite åtgärder genomförs vissa år finns det en risk att kapitalförstöring kan bli en realitet.

För god ekonomisk hushållning är en uppskattning av underhållsbehovet en förutsättning. Vi bedömer därför att en uppskattning behöver göras kring den s k

underhållsskuldens storlek, alternativt göra en bedömning inom vilket ungefärligt intervall denna ligger inom, då detta saknas i nuläget.

Jämförelser med andra kommuner och deras arbete med underhåll kan med fördel användas i en uppskattning av den s k underhållsskulden men också när det gäller benchmarking med nyckeltal och statistik.

3.2 Styrande och stödjande dokument

Fastighet har beslutat om ett ledningssystem för underhållsplanering som i huvudsak består av tre dokument. Ett dokument som beskriver ansvarsfördelning och olika roller i underhållsplaneringen. En processkarta som visar de olika stegen från underhållsplanering till beslutad underhållsplan. Samt ett dokument som sammanställer prioriteringsordningen för underhåll som ska vara en guide vid bedömningar av underhåll. Tillsammans skapar dessa tre dokument en handledning för arbetet med underhåll av fastigheter och anläggningar i kommunen.

Tabellen nedan visar hur verksamhetsområdet fastighet har fastställt prioriteringsordningen för underhåll.

Tabell 7. Prioriteringsordning för underhåll

<p>1. Miljö och säkerhet Lag/förordning/föreskrift</p>	<p>Inre Larm Skydd Brand Luft Ljus</p>	<p>Yttre Mark (vägar, planer, idrottsplaner, p-platser) Lekutrustning Staket VA</p>
<p>2. Klimatskärm</p>	<p>Tak Fasader Fönster Dörrar Avvattning</p>	
<p>3. Teknikutrustning</p>	<p>Fastighet Ventilation Elinstallationer VA-installationer Värmeinstallationer</p>	<p>Primärproduktion Köksutrustning Kommunikation (tele/data) Passagekontroll/lås Reningsutrustning (simhall)</p>
<p>4. Ytskikt</p>	<p>Inre Tak Väggar Golv Inredning Fönster</p>	

Källa: Umeå Kommun

Underhållssystemet verksamhetsanalys används som en databas och det går bland annat att göra bedömningar per enskild fastighet och anläggning vad gäller bland annat underhållsbehov, budget och utfall. Det går även att ta fram olika nyckeltal i systemet.

3.2.1 Kommentarer och bedömning

Styrande och stödjande dokument kopplat till underhållsarbetet bedöms vara ändamålsenliga. Vi bedömer att de tydligt beskriver roller, ansvarsfördelning och den prioriteringsordning som används. Både de övergripande styrande dokumenten och de mer specificerade beskrivande dokumenten rörande underhåll är tydliga och lätta att följa. Processkartan och den nedskrivna arbetsordningen med tillhörande ansvarsfördelning samt den gemensamma prioriteringsordningen skapar ett likvärdigt arbetssätt enligt vår bedömning.

3.3 Rutiner och processer vad gäller underhåll av fastigheter och anläggningar

Underhållsplanen beslutas för ett år åt gången med information för år 2 och 3. Planeringen startar med inrapportering och besiktning av underhållsbehovet löpande under respektive år. Besiktningsunderlaget används i planeringen både på kort- och lång sikt. Underhållsplaneringen styrs utifrån en prioriteringsordning där säkerhetsaspekter prioriteras först. Olika säkerhetsaspekter kan förändras under innevarande och nästkommande år beroende på vad det gäller. Underhållsplaneringen är sammankopplad med andra verksamhetsiniterade projekt som kan påverka tidpunkt för utförande, till exempel nybyggnationer.

Förvaltare per distrikt, tjänstepersoner inom bygg- och fastighetsteknik, byggservice, fastighetsdrift i kommunen samt landskapsingenjör och hyresgäster rapporterar alla in behov av olika underhållsåtgärder. Varje förvaltare gör en egen riskbedömning och konsekvensbeskrivning genom att göra en prioriteringslista över sina fastigheter.

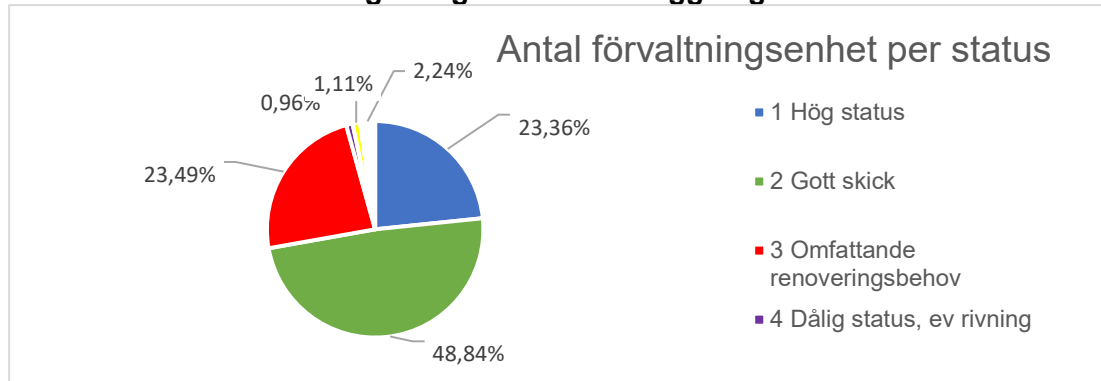
Alla behov av underhållsåtgärder rapporteras in till planeringsingenjören som lägger in information om behoven i systemet Incit Xpand. All data i Incit Xpand fungerar som beslutsunderlag, dvs preliminära kostnader för åtgärder, anmälda behov från bland annat förvaltningar och hyresgäster samt det planerade underhållet baserat på byggår och behov. Varje enskilt underhållsbehov besiktigas och prioriteras enligt fastighets prioriteringsordning.

Sedan bedöms fastighetens förvaltningsstatus enligt färgkoder till lila (dålig status), röd (omfattande renoveringsbehov), grön (gott skick) eller blå (hög status). Vid akuta åtgärder är det respektive förvaltare som i första hand hanterar ärendet.

Statusbedömningen för 2020 var 65 % gröna och blåa fastigheter med gott skick och 28 % röda med omfattande renoveringsbehov. Figur nedan visar senaste statusbedömningen 2021. Där är 71 % gröna och blåa fastigheter med gott skick och 23 % röda med omfattande renoveringsbehov. Vilket betyder att fastigheter och

anläggningar i den röda gruppen har minskat med 5 procentenheter mellan 2020 och 2021.

Tabell 8. Statusbedömning fastigheter och anläggningar 2021



Källa: Umeå Kommun

Utöver bedömningen av förvaltningsstatusen med tillhörande färgkoder finns också systemstöd för underhållsplaneringen där till exempel alla bygg- och målningsåtgärder har registrerats med årtal och underhållservice som ska ske enligt schema, till exempel målning av fasader vart 10:e år. I samma system finns också en prislista med beräkningar på olika åtgärder beräknat i pris per kvadratmeter. Planeringsverktygen uppdateras varje gång ett behov registreras och varje gång en åtgärd är genomförd. Utöver den löpande uppdateringen i systemet har förvaltarna även ett ansvar att årligen uppdatera prioriteringslistan på deras respektive fastigheter.

När underhållsplanen har blivit godkänd av tekniska nämnden i oktober ansvarar planeringsingenjören för att skriva ut besiktningsrapporter och ritningsunderlag till respektive förvaltare för handläggning. Det är chefen för fastighetsteknik som i sin tur fördelar projekten beroende på karaktär till en lämplig projektledare. Majoriteten av projekten läggs ut på upphandling eller avrop mot ramavtal men det finns också intern kompetens med till exempel snickare, byggare och murare som genomför mindre projekt.

När en projektledare utsetts initierar respektive förvaltare projektet i systemet Projekt, Uppföljning och Förvaltning (PUFF). I PUFF skapas en projektkod för respektive projekt och denna används bland annat vid kontering av kostnader för projektet. Ansvarig förvaltare lägger in alla beslutade projekts budgetvärden i PUFF. När projektet är klart stänger förvaltaren koden via PUFF och återrapporterar till planeringsingenjören som i sin tur rapporterar in uppgifter i Incit Xpand. Parallellt med PUFF redovisas projekten i ett excelark som komplement. Ekonomens uppgift är att analysera utfallet mot budget.

Den ekonomiska uppföljningen sker löpande varje månad med undantag för januari och juni. Utöver detta återrapporterar förvaltningen årligen till nämnden vilka åtgärder som är utförda enligt underhållsplanen. Fastighet och teknik håller i samband med granskningstillfället på att handla upp ett system som ska ersätta PUFF.

Intervjuade tjänstemän uppskattar att underhållsbehovet är stort. Anledningen till det eftersläpade underhållet beror på flera olika anledningar, bland annat för lite medel avsatt under en lång period bakåt. Samtidigt ser vi att utfört underhåll inte motsvarat budgeterade nivåer under ett flertal år. Men oplanerade händelser och brist på personer som kan utföra underhållet påverkar också när och hur underhåll kan genomföras. Covid-19 och pandemin har hindrat vissa typer av åtgärder på till exempel äldreboenden. Samtidigt har pandemin underlättat på andra sätt.

3.3.1 Kommentarer och bedömning

Vi bedömer rutinerna och processerna vad gäller underhåll av fastigheter och anläggningar som ändamålsenliga. Det finns fastställda rutiner och processer att följa för både planerade och oplanerade underhållsåtgärder.

Vi bedömer att nämnden fortsatt ska arbeta strategiskt kring underhåll av fastigheter och anläggningar utifrån den bedömning av status och skick som gjorts i kommunen, och därmed vilket underhållsbehov som föreligger, i syfte att minska andelen ”röda” fastigheter och anläggningar.

3.4 Iakttagelser från tidigare granskning

Under 2017 genomförde EY en granskning av det strategiska underhållet av kommunens anläggningstillgångar med fokus på fastigheter samt gator och vägar.

Syftet med den tidigare granskningen var att granska hur kommunstyrelsen och tekniska nämnden säkerställer att det finns tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Fem rekommendationer lämnades i granskningen och tre av dessa bedöms vara relevanta att följa upp rörande underhåll av fastigheter och anläggningar.

3.4.1 Rekommendation 1 - Utveckla riskanalysen för fastigheter med konsekvensbeskrivning rörande effekt av eftersatt underhåll

I granskningen 2017 framgick det att riskanalysen behövde fördjupas med ytterligare konsekvensbeskrivningar, speciellt gällande underhåll som blir uppskjutet eller eftersatt. Efter granskningen infördes modellen med förvaltningsstatus och färgkoder för att få en tydligare bild av det eftersatta underhållet. Underhållsbehovet enligt kategorin röd 2021 uppgår till 23 % och motsvarar nästan en fjärdedel av alla fastigheter och anläggningar. Det är dock en minskning med 5 procentenheter jämfört med föregående år.

3.4.2 Rekommendation 2 - Inför beloppsgränser som styr återrapportering till nämnd av beslut om reinvesteringar, lönsamhetsinvesteringar, tillgänglighetsinvesteringar, underhåll och rivning av fastigheter enligt

plan och inom ram för anvisade medel i tekniska nämndens delegationsordning

Beslut fattas enligt delegationsordning och det finns inga beloppsgränser för återrapportering till tekniska nämnden vad gäller reinvesteringar, lönsamhetsinvesteringar, tillgänglighetsinvesteringar, underhåll eller rivning av fastigheter.

3.4.3 Rekommendation 3 - Ta fram uppgift om det framtida underhållsbehovet för kommunens tillgångar för en längre tidshorisont

I granskningen 2017 hade underhållsplaneringen samma tidsspann som nu på tre år. Nyckeltal och summeringar från programvaran verksamhetsanalys kan användas för att uppskatta kostnaden för underhållsbehov för en längre tidshorisont med olika intervall.

3.4.4 Kommentarer och bedömning

Vår bedömning är att åtgärder utifrån den förra granskningens rekommendationer delvis har genomförts. Riskanalysen har förtydligats genom användandet av förvaltningsstatus där konsekvensbeskrivningen blir kodad i en färg och prioriterad därefter.

Arbete sker fortfarande utifrån samma tidshorisont som vid den förra granskningen och det saknas även beloppsgränser för återrapportering av beslut till tekniska nämnden.

4 Slutsats och rekommendation

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att tekniska nämnden delvis har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter och anläggningar. Vi bedömer att styrande dokument, processer och rutiner säkerställer en styrning med ett strukturerat arbetssätt gällande underhåll av fastigheter och anläggningar. Budgetbeloppen har dock fluktuerat och kommunen har under ett flertal år inte kommit upp i budgeterade belopp kring underhållet. 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.

Ett fortsatt arbete med att hantera identifierade underhållsbehov bör ske utifrån den bedömning av status och skick av fastigheter och anläggningar som gjorts i kommunen, d v s aktuell gradering av fastigheter och anläggningar med därtill hörande underhållsbehov.

Utifrån vår bedömning och slutsats 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.



Umeå kommun

Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2021-06-15

Datum som ovan

KPMG AB

Anders Petersson
Certifierad kommunal revisor

Elena Alvarez Blomgren
Granskare

Liz Gard
*Uppdragsansvarig och certifierad
kommunal yrkesrevisor*

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.