



Grundläggande
granskning
2017

Utförarstyrelsen TF
Kommunstyrelsen
Kultur- och fritidsnämnden

Sammanfattning

I rapporten sammanfattas resultat från granskning av fastighetsunderhåll. Kommunfullmäktige har fastställt att underhållet av kommunens fastigheter och anläggningar ska ske på ett sätt som behåller värdet på dem. Granskningens syfte är att bedöma nämndernas måluppfyllelse avseende fastighetsunderhållet. De väsentligaste iakttagelserna är följande:

Medel för underhåll av kommunens fastigheter och anläggningar regleras genom interna överenskommelser om hyror/avsätts i årlig budget. Ett processinriktat arbetssätt bedrivs vid enheten Fastighet (US TF) som svarar för att upprätta underhållsplaner och genomföra underhållet. Underhållsplaner finns inte framme fullt ut och utvecklingsarbeten pågår. Rapporter om underhållsbehovet och att de medel som avsätts i budget inte täcker det faktiska underhållsbehovet har förts fram i nämnden (US). Planerat underhåll, för att bibehålla fastigheternas värden, styrs av kvarvarande medel i budget enligt uppgifter.

Vi bedömer att styrningen och uppföljningen avseende måluppfyllelsen när det gäller kommunens fastighetsunderhåll erfordrar förbättringar. Ansvariga nämnder bör se till att säkerställa det faktiska underhållsbehovet i närtid.

Måluppfyllelse

Fastighetsunderhåll



Bedömningen grundas enligt följande

- Erfordrar väsentliga förbättringar
- Erfordrar förbättringar
- Tillfredsställande mindre iakttagelser
- Tillfredsställande

Fastighetsunderhåll

Granskning	Resultat
Målsättning	<p>Målindikator i budget 2017 för akut underhåll i egna fastigheter får ej överstiga 8 kr/kvm och planerat underhåll ska uppgå till minst 111 kr/kvm och år. Målsättningen är att i så stor grad det är möjligt utföra erforderligt underhåll på fastigheterna (US TF), detta görs genom att utföra besiktningar för att dokumentera vad som måste göras och för att dokumentera brister. Underlaget används i planeringen för att genomföra planerat underhåll.</p> <p>Arbetet med planerat underhåll utförs på ett strukturerat sätt. Processerna har gått igenom och dokumenterats i ett styrdokument. Underhållsbesiktningar genomförs med tidsintervall beroende på behovs- och slitagegrader. Resultat från besiktningarna dokumenteras och åtgärder prioriteras utifrån en bestämd ordning. Kostnader uppskattas utifrån prioritetsordningen och riktvärden. I planering av genomförande utses ansvarig projektledare. Projekten följs upp löpande och återrapporteras i underhållsdatabas och ekonomisystem.</p>
Underhållsplan	<p>Underhållsplaner upprättas (US TF) och uppdateras kontinuerligt då det hela tiden förändras. Underhållsplaner finns för flera men inte alla anläggningar. Utredning pågår för att införa ett underhållssystem som även omfattar fastigheterna. Bedömningar görs om att medel avsätts för att klara det löpande underhållet. Medel för att klara periodiskt underhåll saknas. Svårigheter att klara övergripande målsättning om bibehållna värden på fastigheterna har uppmärksamats i respektive nämnd.</p>

Fastighetsunderhåll

Granskning	Resultat												
Budgeten	<p>Kultur- och fritidsförvaltningen upprättar interna överenskommelser avseende underhållet för Östersunds arena, sporthallen och skidstadion. För övriga fastigheter och anläggningar avsätts en årlig summa. Eventuella omprioriteringar görs inom den årliga budgeten.</p> <p>Budget styrs utifrån upprättade överenskommelser vid Fastighet (US TF) som täcker de fasta kostnaderna för driften. Det som blir "över" efter fasta kostnader läggs på planerat underhåll.</p> <p>Utfallet har följt budgeten utom 2014 då Fastighet fick återbetalningar för försäkringskostnader efter branden på Marité</p> <table border="1" data-bbox="544 596 1203 711"><thead><tr><th></th><th>2014</th><th>2015</th><th>2016</th></tr></thead><tbody><tr><td>Budget</td><td>36,7</td><td>35</td><td>34</td></tr><tr><td>Underhåll</td><td>42,1</td><td>35,1</td><td>34,1</td></tr></tbody></table> <p>Intäkterna, efter de nedskärningar som gjorts, räcker inte till hälften av det underhållsbehov som finns enligt uppgifter. Detta har bland annat påtalats i utförarstyrelsen via tjänsteskrivelser för att begära mer medel till underhåll. Enligt beslut 2016 ska Fastighet under fem årsperiod få ökade medel för underhållet med 4,4 mnkr årligen från och med 2018.</p>		2014	2015	2016	Budget	36,7	35	34	Underhåll	42,1	35,1	34,1
	2014	2015	2016										
Budget	36,7	35	34										
Underhåll	42,1	35,1	34,1										
Återrapport	Förvaltning/Fastighet återrapporterar tertialvis till utförarstyrelsen.												