

Revisionsrapport

Granskning av fastighetsunderhåll

Östersunds kommun

Datum 2010-08-26

Erik Palmgren, Revisionskonsult

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Inledning	4
2.1	Bakgrund och revisionsfråga	4
2.2	Metod och avgränsning	4
3	Kommunens fastighetsinnehav och investeringar.....	5
4	Granskningsresultat.....	6
4.1	Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?.....	6
4.1.1	Revisionell bedömning	8
4.2	Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?	8
4.2.1	Revisionell bedömning	9
4.3	Vilka regler har kommunen för redovisning av underhåll?.....	9
4.3.1	Revisionell bedömning	10
4.4	Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?	10
4.4.1	Revisionell bedömning	12
4.5	Finns ett eftersläpande underhåll?	13
4.5.1	Revisionell bedömning	13

1 Sammanfattning

Revisorerna i Östersunds kommun har gett Komrev inom PricewaterhouseCoopers i uppdrag att granska kommunens fastighetsunderhåll. Följande revisionsfråga har varit aktuell:

- Finns tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för ett underhåll som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler?

Vår bedömning är att både enhet Fastighet och Kultur och fritidsnämnden har välutvecklade arbetsrutiner med underhållsplaner som ger en god bild och översyn av fastighetsbeståndets kondition och underhållsbehov.

I intervjuerna framkom att underhållet på fastigheter inom både enhet Fastighet och Kultur- och fritidsnämnden bedöms som otillräckligt. Inom enhet Fastighet har underhållsbudgeten minskat de senaste åren. Trots extra underhållsanslag vissa år har identifierade underhållsåtgärder fått skjutas på framtiden och ett uppdämt behov av underhållsåtgärder finns. Inom Kultur- och fritidsnämnden har underhållsbudgeten också minskat och underhållsnivån anses låg och otillräcklig för en mer långsiktig planering. Vi kan konstatera att i jämförelse med några andra kommunala fastighetsägares utförda underhållsnivåer för 2009 ligger både enhets Fastighet och Kultur och fritidsnämndens underhållsnivåer/m² lågt.

Enligt vår bedömning riskerar den stigande kostnadsutvecklingen att urholka underhållsresurserna. De ackumulerade underhållsbehovet riskerar att öka i alltför stor grad samt att detta också kan innebära att behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar. Detta kan på sikt innebära en kapitalförstöring och att kommunen inte lever upp till kommunalagens bestämmelse om ”god ekonomisk hushållning”. Vi anser att Utförarstyrelsen skall initiera till en strategisk lokaldialog med kommunledningen i syfte att förutsättningslöst diskutera huruvida mer medel för underhåll ska tillföras, alternativt omDispositionering av medel inom nämndens befintliga ram.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningen är att enhet Fastighet och Kultur- och fritidsnämnden har tillfredställande rutiner och riktlinjer över sina resurser för underhåll. Den nuvarande utvecklingen med ökade driftkostnader och minskat utrymme för underhåll försämrar dock förutsättningarna för en god ekonomisk hushållning av kommunens fastigheter och lokaler.

2 Inledning

2.1 Bakgrund och revisionsfråga

Kommunens fastigheter och lokaler kräver såväl löpande- som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investerings- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket leder till försämrad arbets- och brukarmiljö.

Följande revisionsfråga är aktuell:

- Finns tydliga mål, riktlinjer och underhållsplaner samt tillräckliga ekonomiska resurser för ett underhåll som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning av fastigheter och lokaler?

Granskningen avgränsas till följande kontrollfrågor:

- Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?
- Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?
- Vilka regler har kommunen för redovisning av underhåll?
- Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?
- Finns ett eftersläpande underhåll (underhållsskuld)?

2.2 Metod och avgränsning

Granskningen har genomförts genom studier av styrdokument, underhållsplaner, verksamhetsberättelse etc. En sammanställning har gjorts av budgeterade kostnader samt verkligt nerlagda kostnader för underhåll. Sammanställningen har jämförts med statistik och branschnyckeltal för fastigheter. Inom Teknisk förvaltning enhet Fastighet har intervjuer skett med enhetschef, avdelningschef och underhållsingenjör samt enhetscheferna på enhet Fritid och Sporthallar. Intervju har även skett med samordnare/kanslichef på Kultur- och fritidsnämndens kansli.

3 Kommunens fastighetsinnehav och investeringar

Östersunds kommun är en stor användare av verksamhetslokaler och enligt fastighetsunderhållsplanen finns följande ytor registrerade 2009. Fastighetsytan totalt uppgår till ca 407 000 m² inom följande lokalkategorier.

Lokalkategori	2009 BTA i m²
Vård	ca 88 100
Utbildning & fritid	ca 225 100
Kultur	ca 4 400
Förvaltning	ca 29 500
Extern uthyrning & industrihus	ca 29 500
Övriga	ca 30 300
Totalt	ca 407 000

Östersunds kommun har ca 59 100 invånare och en fastighetsyta på 6,8 m²/invånare vilket är högre än riksgenomsnittet på 5,5.

Fastighet

Under de senaste fyra åren har enhet Fastighet haft investeringar på totalt ca 517 mnkr. Bland de större investeringarna finns ombyggnaden av Storsjöbadet, nya äldreboenden på Klöverängen och på Hornsberg, nya förskolor på Skogmon och på stadsdel norr, utbyggnad av Orrvikensskolan och ombyggnad av Fagervallsskolan och Östbergsskolan samt två helt nya LSS-boenden i Torvalla. Då större investeringar och ombyggnationer sker minskar fastighetsunderhållet i berörda fastigheter under ett antal år. Investeringsbudgeten 2010 är 150 mnkr.

År	2006	2007	2008	2009
Investeringar (mnkr)	77	110	212	118

Kultur och fritid

Kultur och fritidsnämndens fastigheter och idrotts- och fritidsanläggningar förvaltas av tekniska kontorets enhetschefer för enhet Fritid och enhet Sporthallar. Beståndet består bl.a. av Sporthallen, Z-hallen, Gustavsbergsbacken, Hofvallen, Jägarvallen, Tanne ridhus, Utsikten, Brunflobadet, Litsbadet, Stadsmuseet, Frösötornet och Verkö slott samt ångbåten S/S Thomée. Större investeringar de senaste åren har bl.a. varit ny lift och snökanoner i Gustavsbergsbacken och ny konstfrusen isbana bredvid Hofvallen och vid återuppbyggnaden av Brunflobadet.

4 Granskningsresultat

4.1 Hur styrs, samordnas och budgeteras fastighetsunderhåll?

Fastighet – styrning och samordning

Det finns inga uttalade mål eller riktlinjer från kommunledning eller utförarstyrelsen kring underhållet på fastigheter, utan fastighetsunderhållet styrs utifrån enhet Fastighets underhållsplan. Diskussioner och samordning kring behov och prioriteringar av underhållsåtgärder i underhållsplanen sker löpande under året vid *arbetsledarträffar*, *fastighetsträffar* och vid s.k. *underhållsmöten*.

Vid *arbetsledarträffarna* träffas fastighets arbetsledare och avdelningschef samt energiingenjör. Vid träffarna sker genomgång av ekonomin och avrapportering från fastighetsträffar, underhållsmöten och energimöten. Även driftfrågor, felanmälan, områdesfrågor och personalfrågor diskuteras. Träffarna sker en gång i månaden och protokollförs.

Vid *fastighetsträffarna* träffar Fastighets arbetsledare (3 st) sina respektive hyresgäster för genomgång av aktuella frågor som t.ex. underhållsbehov, driftskostnader, energi och organisationsförändringar samt vilket behov av lokaler och eventuella förändringar som finns på kort och lång sikt. På mötet görs en avstämning av vilka underhållsprojekt som genomförts och vilka som är på gång och förmedlar kontakt med projektledare vid behov. Hyresgästerna upplever dessa samtal som värdefulla och ger en ökad förståelse och insikt i parternas respektive verksamheter. Fastighetsträffarna sker en gång per kvartal och arbetsledaren på området är sammankallande och protokollförande.

Vid *underhållsmötena* träffas enhetschef, avdelningschef, bygg- och underhållsingenjörer, energiingenjör, säkerhetssamordnare och assistent för genomgång av alla aktuella underhållsprojekt samt akuta underhållsåtgärder som eventuellt har tillkommit från föregående möte. Enhetschefen beskriver att dessa återkommande underhållsträffar ger en samlad bild av hyresgästernas behov av förändringar och eventuella samordningsmöjligheter fångas upp. Underhållsträffarna sker var tredje vecka och protokollförs.

Lokalfrågor av mer strategisk karaktär diskuteras i kommunens plangrupp. Möten hålls inte kontinuerligt utan sker vid behov.

Fastighet – budgetering av fastighetsunderhåll

Inför varje budgetår sammanställs underhållsbehovet inom varje fastighetsområde (5 st), för de närmaste tre åren. Budgetnivån på fastighetsunderhållet bestäms utifrån det utrymme som blir kvar i tilldelad budget efter att faktiska kostnader kring kapitalkostnader, driftkostnader, administrationskostnader, planerade rivnings- och saneringskostnader, rea-

lisationsvinster/förluster och kostnader för tomma lokaler är budgeterade. Under året sker kontinuerligt en omprioritering av medlen, där enhetschefen, tillsammans med bl.a. avdelningschefen och underhållsingenjörer och driftansvariga går igenom planerade och prioriterade underhållsåtgärder utifrån de ekonomiska medel som finns tillgängliga. Avvägning sker löpande mot kostnadsutfallet under året t.ex. mot förbrukningsnivå, personalkostnader och utfallet på akuta avhjälpande underhåll.

Fastighetsunderhållet budgeteras och fördelas på akut/dagligt underhåll och planenligt underhåll. Ett nyckeltal som anges ofta är det planenliga underhållet i förhållande till det akuta/dagliga underhållet bör ha proportionen 70/30 (enligt praxis framtagen av REPAB)¹ Av enhet Fastighets budgeterade fastighetsunderhåll fördelas 90 % på planerat underhåll och 10 % på akut underhåll. När budgetöverskridande av driftkostnaderna sker används planerat underhåll som resultatregulator.

Fastighet – Internhyran

Internhyran för kommunens förvaltningar beräknas enligt självkostnadsprincipen. I internhyran är underhållskostnaderna schablonmässigt beräknade till samma belopp per m² för alla fastigheter, oavsett när och i vilken omfattning de verkliga underhållsåtgärderna görs. Övriga driftkostnader i hyran (fastighetsskötsel, värme, el, vatten, försäkring, tillsyn, administration etc) utgår från de faktiska beräknade kostnaderna för respektive lokal/fastighet. För kapitalkostnaden tillämpas kommunens ekonomistyrningsregler dvs raklika stor amortering/avskrivning varje år. Nivån på internhyran styrs av politiska beslut. Ett beslut om höjd internhyra för förvaltningarna innebär att ramen för enhet Fastighet kan ökas och därmed frigöra mer utrymme för bl.a. underhåll. Internhyrorna bestäms av föregående års resultat reglerad efter politiskt beslut om justerad hyresnivå och av avgående och tillkommande ytor. I internhyran finns ej reglerad någon periodisk underhållsnivå per fastighet och enskilda år. Under de senaste åren har inga större hyreshöjningar skett utan hyrorna har justerats via en generell uppräknings med 2 % för driftkostnader och 2-3 % för personalkostnader.

Fastighet ska följa det resultatkrav som finns angivet i budgeten för enheten varje år. Inga minusresultat får redovisas och för 2010 är resultatkravet 0 tkr.

Kultur och fritid

Inom Kultur- och fritidsnämndens styrs anläggnings- och fastighetsunderhållet utifrån underhållsplanen. För Kultur och fritidsnämndens anläggningar och fastigheter ligger ansvaret att upprätta underhållsplanen på enhetscheferna för enhet Fritid och enhet Sporthallar

¹ REPAB är ett konsultföretag som årligen redovisar statistik och beräknar riktvärden för årskostnader rörande kommunal fastighetsförvaltning.

inom Teknisk förvaltning. Utifrån en behovslista av nödvändiga underhållsåtgärder och ekonomiska ramar i Kultur och fritidsnämndens detaljbudget upprättas underhållsplanen i samarbete med Kultur- och fritidsnämndens kansli. Den årliga underhållsplanen antas i nämnden och uppger underhållskostnader för fastigheter och anläggningar som ska åtgärdas. Enhetscheferna har kontinuerlig kontakt med sina respektive fastighetsskötare om aktuella underhållsåtgärder och uppföljning sker löpande.

4.1.1 Revisionell bedömning

Vår bedömning är att både enhet Fastighet och Kultur- och fritidsnämndens ansvariga fastighetsförvaltare med sina regelbundna kontakter, träffar och uppföljningar har en väl fungerande styrning och samordning av underhållsbehovet. Den låga andelen akut underhåll inom Fastighet indikerar att kontrollen över underhållsbehovet är god. Att det i Internhyran inte finns någon reglerad periodisk underhållsnivå per fastighet och enskilda år anser vi är positivt eftersom det ger utrymme att både öka och minska på underhållet efter rådande ekonomi under året.

4.2 Finns det underhållsplaner och hur ofta uppdateras de?

Fastighet

Inom enhet Fastighet har underhållsplaner funnits i mer än tio år. En underhållsplan finns för varje fastighetsområde som sammanställs till en gemensam. Aktuell underhållsplan är framtagen inför 2010 och uppdatering sker minst vart tredje år. I underhållsplanen finns bedömda underhållsåtgärder för varje fastighet samt bedömd åtgärds kostnad för de närmast följande tre åren. Baserat på listan görs prioriteringar varje år av vilka underhållsåtgärder som skall genomföras utifrån rådande budgetförutsättningar. Avstämning av utfört underhåll genomförs löpande under året och utifrån det ekonomiska läget görs en bedömning om underhållet ska öka eller minska.

Varje arbetsledare har ett särskilt ansvar för sina hyresgäster och deras lokaler. Det åligger arbetsledarna att löpande föra noteringar på underhållsbehov allteftersom de identifieras för underlag till nästa underhållsplan. Åtgärderna som finns med i underhållsplanen är i första hand identifierade underhållsbehov från fastighetsbesiktningar och åtgärds punkter från arbetsledarnas respektive arbetsgrupper. Enligt de intervjuade finns en god kunskap om fastigheternas standard ute i organisationen.

Kultur och fritid

Underhållsplaner för Kultur- och fritidsnämndens anläggningar och fastigheter har funnits sedan 1992. Underhållsåtgärderna i planen är identifierade av fastighetsskötarna som kontinuerligt rapporterar underhållsbehov till de två enhetscheferna för enhet Fritid och enhet Sporthallar. De identifierade behoven noteras på en sammanställd lista. Enhetscheferna för sedan fram sina önskemål till Kultur- och fritidsnämndens kansli och dialog förs om un-

derhållsbehovet. Vid intervjun med enhetscheferna för enhet Fritid och Sporthallar framkom att det enklare underhållet på Kultur och fritids anläggningar och fastigheter sköts av de egna fastighetsskötarna. Vid mer komplicerade åtgärder som exempelvis VVS-arbeten eller utredningar beställs jobben utifrån. Arbetssättet med egna fastighetsskötare som både utför underhåll och reparationer och löpande rapporterar om fastigheternas skick är enhetscheferna mycket nöjda med eftersom det ger ”stenkoll” på fastigheternas standard och behov.

4.2.1 Revisionell bedömning

Vår bedömning är att både enhet Fastighet och Kultur och fritidsnämnden har välutvecklade arbetsrutiner med underhållsplaner som ger en god bild och översyn av fastighetsbeståndets kondition och underhållsbehov.

4.3 Vilka regler har kommunen för redovisning av underhåll?

Under en fastighets livslängd behövs vanligtvis någon form av insatser för att bibehålla anläggningen i dess ursprungliga skick. Det kan också med tiden behövas åtgärder för att förbättra standarden och/eller förändra fastighetens användningsområde. Beroende på åtgärdens art redovisas utgiften som en kostnad för underhåll, något som belastar driften det år åtgärden utförs, eller som en investering, dvs. som en tillgång och där värdeminskningen (avskrivningarna) belastar driften under tillgångens livslängd.

Enligt god redovisningssed är underhållskostnader sådana kostnader som vidtas i syfte att bevara eller återställa en anläggnings tekniska eller funktionella status till den som gällde när anläggningen anskaffades. Åtgärder som leder till standardförbättringar räknas som investeringar och skall aktiveras och skrivas av under sin ekonomiska livslängd.

Vid större ombyggnationer eller renoveringar kan det uppstå definitionsproblem om vad som skall räknas som underhållskostnad respektive investering. Ofta måste det ske en fördelning av kostnaderna på underhåll och investering. Bedömning av hur kostnaderna ska bokföras måste ske redan i planeringsstadiet för att få ett rättvisande underlag till investeringsbudgeten.

Fastighet och Kultur och Fritid

Vid intervjuerna med enhetschefen för Fastighet och enhetscheferna för enhet Fritid och Sporthallar framkom att akut och planerligt underhåll kostnadsredovisas under året och standardförbättrande åtgärder aktiveras på fastigheterna. Vid större ombyggnationer eller renoveringar görs en bedömning hur mycket av investeringen som utgörs av underhållsåtgärder. De inslag i projekten som avser underhåll reserveras ur underhållsbudgeten i den mån det finns tillgängliga medel. Vanligtvis finns underhållsmedel att reservera men en-

staka undantagsfall har funnits. Utförda underhållsåtgärder i investeringsprojekten redovisas som underhållskostnader och direktavskrivs samma år d.v.s. de aktiveras ej på fastigheterna utan kostnadsbokförs i den vanliga driftredovisningen som underhåll.

4.3.1 Revisionell bedömning

I den kommunala redovisningslagen och i RKR:s (rådet för kommunal redovisning) rekommendation nr 11.1 Materiella anläggningstillgångar finns definitioner och specifikationer som överrensstämmer med enhets Fastighet och Kultur- och fritidsnämndens hantering av underhållskostnader.

4.4 Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till verksamhetens egen bedömning av det egentliga behovet?

Fastighet

Behovet av underhållsåtgärder är enligt enhetschefen betydligt större än vad som ryms inom tilldelad budget. Det framkom att fastighet nu kommit till en brytpunkt där de underhållsmedel som finns till förfogande inte alls räcker till. I intervjun framkom att underhållsbudgeten de senaste åren kraftigt urholkats och orsakerna är flera:

- Byggkostnadsökning har i många år varit betydligt högre än uppräknad av underhållsbudgeten.
- Kraftigt ökade energikostnader är den enskilt största förändringen de senaste åren.
- Resultatkraven har under vissa år varit relativt höga.
- Interna kostnader ökar i snabbare takt än internhyrorna.
- Övertagning av flera fastigheter som haft underskott exempelvis industrifastigheter, där det största driftunderskottet varit ca 1,5 mnkr för en fastighet.
- Fastighet har även haft ökade personalkostnader genom dels utökade arbetsuppgifter för energideklarationer, dels av en hög investeringsnivå.

Enligt enhetschefen har Fastighet trots detta klarat av att upprätthålla en relativt jämn underhållsnivå de senaste åren. Detta tack vare att:

- Personalkostnaderna har minskat genom färre fastighetsskötare.
- Arbetet med energioptimering i fastighetsbeståndet har resulterat i att fastigheterna har en lägre energikostnad per m² i dag jämfört med för fem år sedan, motsvarande ca 5 mnkr omräknat till dagens kostnadsläge.
- Genom de senaste årens höga nybyggnadstakt har underhållsersättningen för dessa fastigheter (via internhyran) kunnat satsas på andra byggnader.
- Det har även gått att skjuta på underhållskostnader för kommunens fastigheter under ett par år utan att det behövt resultera i alltför stor ökning av framtida underhållskostnader/reinvesteringar.

Enhetschefen framhöll i intervjun att det på lång sikt inte är hållbart med denna ”konstgjorda andning” dvs. att fortsätta minska på personalen samtidigt som investeringstakten och den förvaltande ytan ökar.

I tabellen nedan framgår redovisade siffror från enhet Fastighet avseende utfört underhåll (inklusive reparationsmedel) de senaste tre åren. 2009 låg utfört underhåll inklusive reparationer på 52 kr/m², att jmf med REPAB:s rekommendation som endast för underhåll/m² uppgår till 160 kr/m². Vid intervjun med enhetschefen framkom att utfört underhåll under åren i stort varit som budgeterat.

Fastighetsunderhåll (mnkr)	2007	kr/m²	2008	kr/m²	2009	kr/m²
Utfört underhåll	22,1	56	21,5	54	20,6	52

Utfört underhåll/m² (inklusive reparationsmedel) inom Fastighets lokalkategorier har under 2007-2009 fördelats enligt följande:

Lokalkategori	2007	2008	2009	Medel
	Underhåll/m²	Underhåll/m²	Underhåll/m²	2007-2009
Vård	34	45	36	38
Utbildning	72	61	57	63
Fritid	0	5	86	30
Kultur	49	27	36	37
Förvaltning	109	90	34	78
Extern uthyrning	90	57	28	58
Industrihus	0	73	102	58
Övriga	23	26	39	29
Totalt	56	54	52	

För lokalkategorin industrihus tog enhet Fastighet tog över kommunens industrihus 2008. Inom lokalkategorin ”förvaltning” står Rådhuset för den största underhållskostnaden. Fasaden har renoverats under fyra år samt att vissa miljöproblem har förekommit. Inom kategorin ”övriga” finns bl.a. parkeringshus, Lövsta förråd, Fagerbacken förråd och Turistbyrån. Tabellen visar att underhållet per m² har sjunkit med två kronor per år.

Kultur och fritid

Vid intervjuerna med enhetscheferna för enhet Fritid och Sporthallar framkom att underhållsresurserna inte är tillräckliga, utan prioritering sker varje år efter vad som bedöms som mest akut på fastigheter och anläggningar. Nivån på underhållet uppges vara låg och mer resurser önskas. Med ett större underhållsanslag skulle planeringen kunna ske mer långsiktigt och många av de akuta åtgärderna skulle kunna undvikas. Enligt enhetschefer-

na har underhållsbudgeten för Kultur och fritidsnämndens fastigheter och anläggningar minskat samtidigt som kostnaderna har ökat. Budget och utförda underhållsnivåer på fastigheter och anläggningar har de tre senaste åren varit: 1,5 mnkr, 2007
1,7 mnkr, 2008
1,3 mnkr, 2009.

För 2010 är underhållsbudgeten 1,3 mnkr. I tabellen nedan redovisas utfört underhåll inklusive reparationer på enbart fastigheter (dvs. ej anläggningar) i kr/m² de senaste tre åren.

	2007	2008	2009	Budget 2010
Underhåll fastigheter	Underhåll/m²	Underhåll/m²	Underhåll/m²	Underhåll/m²
Utfört underhåll	52	37	35	58

Underhållsnivån/m² har dock varierat beroende av hur åtgärdsbehoven varit fördelade mellan fastigheter och anläggningar.

Underhållsnivå bland andra kommunala aktörer

I nedanstående tabell redovisas utförda underhållsnivåer/m² för 2009 bland några andra kommunala fastighetsägare.

	2009
Fastighetsägare	Utfört underhåll/m²
Enhet Fastighet i Östersunds kommun	ca 52 kr (inkl reparationer)
Årehus AB	ca 60 kr* (+ 40 kr*/m ² = förvaltningarnas egna)
Fastighetskontoret i Örnköldsviks kommun	ca 73 kr (exkl reparationer)
Krokomsbostäder	ca 135 kr (+ 40 kr/m ² i reparationer)
Östersunds bostäder	ca 176 kr (+ 23 kr/m ² i reparationer)

* = budgeterat underhåll inklusive reparationer

4.4.1 Revisionell bedömning

I intervjuerna framkom att underhållet på fastigheter inom både enhet Fastighet och Kultur och fritidsnämnden bedöms som otillräckligt. Inom enhet Fastighet har underhållsbudgeten minskat de senaste åren. Trots extra underhållsanslag vissa år har identifierade underhållsåtgärder fått skjutas på framtiden och ett uppdämt behov av underhållsåtgärder finns. Inom Kultur och fritidsnämnden har underhållsbudgeten också minskat och underhållsnivån anses låg och otillräcklig för en mer långsiktig planering. Vi kan konstatera att i jämförelse med några andra kommunala fastighetsägares utförda underhållsnivåer för 2009 ligger både enhets Fastighet och Kultur och fritidsnämndens underhållsnivåer/m² lågt.

4.5 Finns ett eftersläpande underhåll?

Fastighet

I intervjuerna framkom att någon underhållsskuld i direkt mening inte finns till kommunen, då underhållsnivån inte är avtalad i internhyran. Däremot finns ett stort okompenserat underhållsbehov inom fastighetsbeståndet. Enligt uppgift från enhetschefen finns ett planerat underhållsbehov som inte ryms inom budget på: -13,2 mnkr för 2011, -13,8 mnkr för 2012 och -14,5 mnkr för 2013, totalt -41,5 mnkr.

Vidare framhåller enhetschefen att det finns ett rejält uppdämt underhållsbehov inom fastighetsbeståndet. Läget är inte alldeles akut, men sker ingen förändring av underhållsnivån bedöms risken att kapitalförstöring och kritik för bristande underhåll ifrån framförallt skolor kommer att öka. Enhetschefen anser att det inte längre är ekonomiskt försvarbart med fortsatta besparingar av fastigheternas underhåll. En önskan finns om höjd internhyra alternativt kontinuerliga öronmärkta tilläggsanslag för underhåll.

4.5.1 Revisionell bedömning

Enligt vår bedömning riskerar den stigande kostnadsutvecklingen att urholka underhållsresurserna. De ackumulerade underhållsbehovet riskerar att öka i alltför stor grad samt att detta också kan innebära att behovet av ombyggnad och nybyggnad av lokaler ökar. Detta kan på sikt innebära en kapitalförstöring och att kommunen inte lever upp till kommunalagens bestämmelse om ”god ekonomisk hushållning”. Vi anser att Utförarstyrelsen skall initiera till en strategisk lokaldialog med kommunledningen i syfte att förutsättningslöst diskutera huruvida mer medel för underhåll ska tillföras, alternativt omDispositionering av medel inom nämndens befintliga ram.

Östersund 2010-08-26

Erik Palmgren Projektledare

Anneth Nyqvist Uppdragsledare