

A decorative graphic on the left side of the page. It consists of a large blue triangle pointing right, followed by a series of overlapping triangles in shades of grey, green, and blue, creating a sense of movement and depth.

Granskning av fastighetsunderhåll

Rapport

Nässjö kommun

2026-03-04

1 INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund	4
3	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	4
3.1	<i>Avgränsning</i>	5
4	Revisionskriterier	5
5	Metod	5
6	Resultat av granskningen	6
6.1	<i>Organisation och kompetens</i>	6
6.2	<i>Riktlinjer för planering och prioritering av fastighetsunderhåll</i>	8
6.2.1	Bedömning	9
6.3	<i>System, behovsbedömning och långsiktig underhållsplanering</i>	9
6.3.1	Bedömning	12
6.4	<i>Genomförande av underhåll i förhållande till plan</i>	12
6.4.1	Bedömning	13
6.5	<i>Uppföljning och nyckeltal inom fastighetsunderhåll</i>	13
6.5.1	Bedömningar	14
7	Samlad bedömning och rekommendationer	14

1 SAMMANFATTNING

Azets Revision & Rådgivning har av Nässjö kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens fastighetsunderhåll.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om tekniska servicenämnden säkerställt att det finns en ändamålsenlig process med tillräcklig intern kontroll för planering och genomförande av kommunens fastighetsunderhåll.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att tekniska servicenämnden endast delvis säkerställt en ändamålsenlig process med tillräcklig intern kontroll för planering och genomförande av kommunens fastighetsunderhåll.

Bakgrunden till vår samlade bedömning är att nämnden inte har en systematisk planering med aktuella underhållsplaner eller information om eftersatt underhåll. Dock pågår ett stort utvecklingsarbete sedan ett år tillbaka som syftar till att få en mer långsiktig planering med underhållsplaner för respektive fastighet i kommunen. Likaså har ett systemstöd för underhållsplaneringen införskaffats. Vidare pågår arbetsprocesser med en långsiktig lokalbehovsplan i kommunen.

I det följande redovisas våra samlade bedömningar av respektive revisionsfråga.

Nej Endast delvis I allt väsentligt Ja 	
Revisionsfråga	Bedömning
Finns riktlinjer för planering och prioritering av fastighetsunderhåll?	Endast delvis
Finns ett system utformat för att inventera, bedöma och dokumentera behov av fastighetsunderhåll?	Endast delvis
Upprättas underhållsplaner med tillräcklig framförhållning och långsiktighet?	Endast delvis
Förhåller sig upprättade underhållsplaner till identifierade behov?	Nej
Genomförs fastighetsunderhåll i enlighet med underhållsplanerna?	I allt väsentligt
Finns en tillräcklig uppföljning av fastighetsunderhåll avseende ekonomi och nyckeltal?	Nej

För närmare beskrivning av bakgrunden till våra bedömningar hänvisar vi till respektive avsnitt i revisionsrapporten.

Utifrån våra iakttagelser och bedömningar rekommenderar vi tekniska servicenämnden att:

- Prioritera arbetet med inventeringar/statusbedömningar med tillhörande inrapportering av data i fastighetssystemet.
- Arbeta framgent med att belysa underhållsbehoven och eftersatt underhåll och ta ställning till om nuvarande finansiering genom internhyran är tillräcklig.
- Överväg att tillsätta en strategisk och förvaltningsövergripande fastighetsgrupp som hanterar framdrift i frågor som berör både ett fastighets- och verksamhetsperspektiv.
- Ta fram, i samverkan med verksamhetsnämnder, en framtidsplan eller liknande över fastighetsbeståndet och vilka byggnader som eventuellt ska avvecklas av strategiska skäl.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi kultur- och fritidsnämnden att:

- Prioritera arbetet med anläggningsstrategi för sport- och fritidsanläggningar och kommunicera dessa med tekniska servicenämnden.

2 BAKGRUND

Azets Revision & Rådgivning har av Nässjö kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens fastighetsunderhåll.

Kommunens fastighetsbestånd uppgår till betydande värde. Ett ändamålsenligt arbete med fastighetsunderhåll bidrar till en god ekonomisk hushållning, samt skapar goda förutsättningar för kommunen att bedriva verksamhet.

Om det planerade underhållet är otillräckligt kan detta riskera att det akuta felavhjälpande underhållet ökar, samtidigt som mer omfattande reinvesteringar kan behöva tidigareläggas.

Revisorerna har i sin riskanalys lyft fram bristfälliga fritidslokaler, samt noterat i dialogmöte med tekniska servicenämnden att fastighetsunderhållet inte är helt i fas med behoven.

Revisorerna har bedömt att det finns risker kopplat till kommunens planering och genomförande av fastighetsunderhåll.

3 SYFTE, REVISIONSFRÅGOR OCH AVGRÄNSNING

Syftet med granskningen har varit att bedöma om tekniska servicenämnden säkerställt att det finns en ändamålsenlig process med tillräcklig intern kontroll för planering och genomförande av kommunens fastighetsunderhåll.

Granskningen har omfattat följande revisionsfrågor:

- Finns riktlinjer för planering och prioritering av fastighetsunderhåll?
- Finns ett system utformat för att inventera, bedöma och dokumentera behov av fastighetsunderhåll?

- Upprättas underhållsplaner med tillräcklig framförhållning och långsiktighet?
- Hur förhåller sig upprättade underhållsplaner till identifierade behov (budgetförutsättningar i förhållande till identifierade behov)?
- Genomförs fastighetsunderhåll i enlighet med underhållsplanerna?
- Finns en tillräcklig uppföljning av fastighetsunderhåll avseende ekonomi och nyckeltal?

3.1 AVGRÄNSNING

Granskningen omfattar tekniska servicenämndens ansvar för kommunens fastighetsunderhåll.

4 REVISIONSKRITERIER

I granskningen har revisionskriterierna utgjorts av:

- Kommunallagen 6 kap § 6
- Tillämpbara interna regelverk och policys.
- Kommunfullmäktiges styrande dokument

5 METOD

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av diverse dokument
- Intervjuer har genomförts med chefen för fastighets- och byggavdelningen, chef för förvaltar- och byggenheten, fastighetsekonom samt biträdande chef för kultur- och fritidsanläggningar.

De bedömningar som avlämnas i granskningen har utgått ifrån följande bedömningsnivåer.

Nej Endast delvis I allt väsentligt Ja

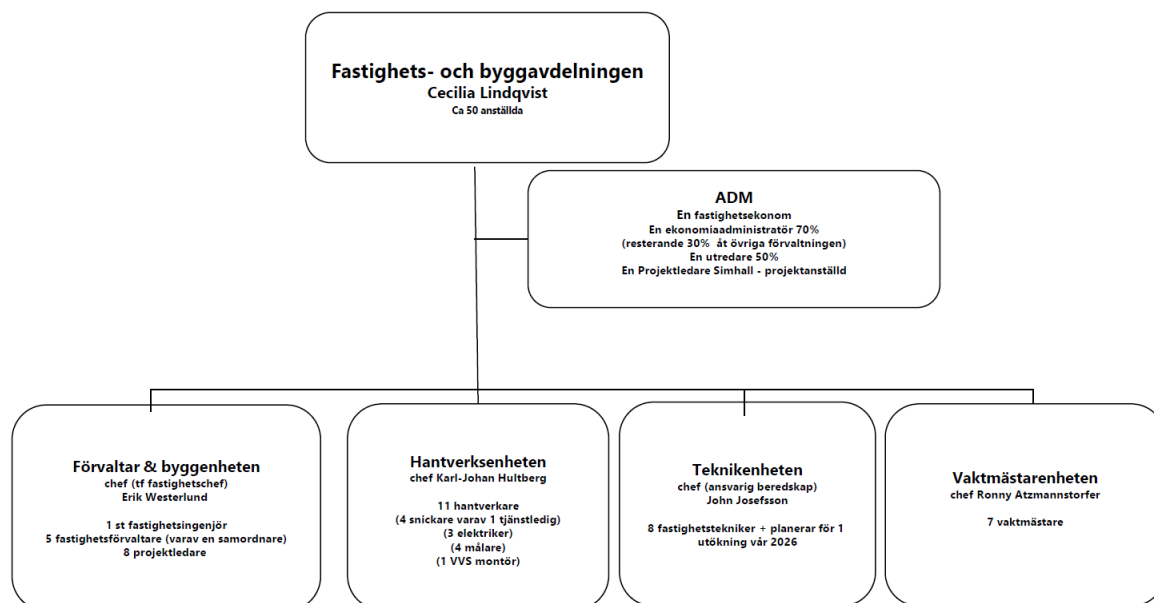


Rapporten är faktakontrollerad av de funktioner som intervjuats i granskningen.

6 RESULTAT AV GRANSKNINGEN

6.1 ORGANISATION OCH KOMPETENS

Tekniska servicenämnden ansvarar enligt reglementet¹ för ägande, drift, underhåll och skötsel av kommunens fastigheter samt förvaltning av inhyrda lokaler. Nämnden är även kommunens samordnande och verkställande organ för hyresavtal samt ny-, om- och tillbyggnation av kommunala byggnader.



Fastighets- och byggavdelningen består av ca 50 medarbetare och är organiserad i flera funktioner med olika ansvarsområden. Den centrala ledningen ansvarar för övergripande styrning, planering och utveckling av avdelnings verksamhet.

Det övergripande ansvaret för arbetet, samordning mellan enheterna samt beslut om den samordnade underhållsplanen och tilldelning av budget ligger hos den centrala ledningen.

Förvaltar- och byggenheten arbetar främst med planerat underhåll och ansvarar för att ta fram och uppdatera underhållsplaner för fastigheterna. Enheten tar även fram underlag till den samordnade underhållsplanen samt upphandlar och beställer beslutade åtgärder. Genom sin projektgrupp genomför enheten också underhållsprojekt i enlighet med fattade beslut.

Hantverksenheten, teknikenheten och vaktmästarenheten ansvarar för planering, genomförande och uppföljning av felavhjälpande och löpande underhåll samt utför planerat underhåll enligt beslutade åtgärder. De ansvarar även för tillsyn och skötsel av fastigheterna. Hantverksenheten består av egna yrkesgrupper inom bland annat snickeri, el, måleri och VVS, samt inom teknikenheten som ansvarar för drift, tekniska system och tillsyn.

¹ Reviderad av kommunfullmäktige 2023-12-07, § 230.

Vaktmästarenheten kompletterar detta genom daglig skötsel och enklare underhållsåtgärder i verksamhetens lokaler.

Det finns enligt intervjuade en ambition och vilja att ha mycket av kompetensen och utförandet i egen regi. Större underhållsinsatser köps oftast in av externa entreprenörer medan mindre underhållsprojekt och felavhjälpande underhåll även utförs i egen regi. Fastighetsavdelningen har ett felanmälningssystem där felanmälan och arbetsorder hanteras helt digitalt. Vaktmästare är ofta den funktion som rapporterar in i systemet medan enhetschefer fördelar arbetsorder. Beställningar från ramavtalsentreprenörer görs av enhetschefer och fastighetsförvaltare samt i vissa fall av annan personal.

Balansen mellan egenregi och inköpta tjänsten uppges vara väl avvägd idag. Upphandlade ramavtal finns för olika tjänsteområden. Intervjuade framhåller exempelvis att områden där det tidigare handlats upp mycket tjänster och som varit återkommande såsom drifttekniker inom lås/passagesystem har växlats över så att denna kompetens nu finns i organisationen.

På utrednings- och projektsidan finns ambitionen att ha en tydlig beställarkompetens vilket anses finnas idag. Verksamheten ombesörjer själva i dagsläget framtagande av handlingar och genomför själva upphandlingar av entreprenader upp till cirka 15 mnkr, exempelvis gruppbestäder. För större projekt upphandlas konsulter genom ramavtal. Även i större projekt kan dock verksamheten enligt uppgift i egen regi ta fram bygghandlingar för byggdelen i entreprenaden. Intervjuade uppger att verksamheten själva upphandlar och byggleder projekt oavsett storlek.

När det gäller planeringsresurser framhåller intervjuade att verksamheten under de senaste två åren haft en hel del merarbete och fått fokusera på hantering av försäkringsärenden med anledning av skyfallet som drabbade Nässjö 2023. Likaså har konkursen som drabbade en anlitad entreprenör 2023 lett till merarbete för kommunens fastighetsavdelning. Detta tillsammans med viss resursbrist har lett till att underhållsplaneringen kommit efter. Det saknas specifik resurs såsom underhållsplanerare men arbetet med statusbedömningar och underhållsplaner utförs av fastighetsförvaltarna.

Samverkan, dialog och helhetssyn

När det gäller samverkan med övriga förvaltningar /beställare framhålls att denna historiskt varit bristfällig och det finns fortfarande utvecklingspotential kring samverkan. Intervjuade framhåller att frågor av långsiktig och strategisk karaktär behöver hanteras på ett bättre sätt. Positivt framhålls nu att det pågår arbete med en långsiktig lokalförsörjningsplan tillsammans med övriga förvaltningar. Detta välkomnas av intervjuade då det tidigare har varit mycket ad hoc-lösningar och snabba beställningar vilket också förklarar att kommunen fått lösa lokalbehov genom modullösningar. Intervjuade framhåller förhoppningar om att förbättra även mötesstruktur kring lokalbehov, investeringsplaner och strategiska fastighetsfrågor.

Det finns enligt uppgift ingen framtidsplan eller liknande över fastighetsbeståndet och vilka byggnader som eventuellt ska avvecklas av strategiska skäl.

Med lokalförsörjningsplanen finns förhoppningar om att få till stånd en långsiktig investeringsplan som sträcker sig längre än den treårsplan som tidigare och fortsatt är styrande.

6.2 RIKTLINJER FÖR PLANERING OCH PRIORITERING AV FASTIGHETSUNDERHÅLL

Av uppgifter framgår att det inte finns något politiskt beslutad riktlinje som specifikt styr arbetet med fastighetsunderhåll. Det framgår även att det pågår ett arbete med att ställa om arbetet med underhållsplaneringen. Målet med arbetet är att få en översiktlig planering på 10–20 år där de kommande fem åren prioriteras till en förankrad treårsplan för underhåll baserad på statusbesiktningar. En förhoppning är också att lokalförsörjningsplanen ska bidra till att en dialog om behoven, på ett strukturerat och strategiskt sätt, förs på längre sikt än den tre-åriga investeringsplan som är styrande.

Historiskt har underhållsinsatserna prioriterats årsvis utifrån den budget som varit tillgänglig. Budgeten har således varit utgångspunkten för underhållsplaneringen.

I kommunen finns internhyresmodell som reglerar förutsättningarna för underhåll. I hyran finns avsatt en summa till underhåll. Intervjuade framhåller att de i dagsläget inte kan svara på om underhållets del i hyran är tillräckligt då det inte finns uppgifter om de bedöma behoven.

I granskningen framkommer att hyresgästerna blir fullt ut kompenserade för lokalkostnaderna i nuvarande internhyresmodell. Huruvida detta är bra utifrån lokaleffektivitet och lokalkostnader är något som enligt uppgift pågår diskussioner om.

I Rutin för underhållsplanering, framtagen av förvaltar- och byggenheten i mars 2025, framgår det att fastighetsunderhåll ska bedrivas planerat, långsiktigt och baserat på objektiva statusbesiktningar. Varje fastighet ska ha en uppdaterad underhållsplan som tas fram genom inventering av byggnadens skick och framtagande av åtgärdsförslag. För huvudkategorierna klimatskal och tekniska installationer ska separata planer tas fram, medan de för enklare byggnader eller byggnader mindre än 1 000 m² kan kombineras i en samlad underhållsplan. Utöver detta kan även särskilda underhållsplaner tas fram för exempelvis utemiljö, invändiga ytor eller storkök.

I Underhållsplan 2026² framgår det att planeringen sker genom årliga beslut. Den samordnade underhållsplanen beslutas varje år och avser då ett enskilt verksamhetsår.

Historiskt sett har underhållsplaneringen haft ett mer kortsiktigt fokus. Rutindokumentet är beslutat i mars 2025 och anges som den första utgåvan. I dokumentets vision anges uttryckligen att syftet är att lämna ett arbetssätt av korta planeringshorisonter och i stället arbeta mer proaktivt och långsiktigt.

Rutinen för underhållsplanering beskriver att året inleds med ett planeringsmöte i Q1, där felanmälningar, fastighetssyner och inkomna önskemål går igenom som grund för att uppdatera och prioritera underhållsplanerna. Underhållsplanerna ska enligt rutinen beskriva

² Antagen av förvaltar- och byggenheten 2025-09-05.

vilka byggnadsdelar som ska ingå i planeringen och det ska anges statuskategorier såsom "planerad", "eftersatt" och "akut", vilka beskriver när i tid behovet uppstår eller om åtgärden passerat sin planerade intervall.

Under Q2 sker ytterligare ett viktigt samordningsmoment där samtliga underhållsplaner granskas och åtgärder grupperas och samordnas inför kommande treårsperiod. Denna samordning mynnar ut i att varje förvaltare senast i juni ska begära medel baserat på den gemensamt samordnade planeringen.

I Q3 beskrivs ytterligare en formell samordnings- och beslutsprocess där en samordnad underhållsplan tas fram för hela fastighetsbeståndet för att kunna presenteras för beslut och därefter upphandlas och beställs i fjärde kvartalet. Underhållsplanerna ska omfatta åtgärder för klimatskal, tekniska installationer och andra relevanta områden, medan löpande underhåll under 1,5 prisbasbelopp hanteras utanför planerat underhåll. Planeringen ska resultera i en treårsplan som styr vilka åtgärder som genomförs.

6.2.1 Bedömning

Vår bedömning är att det **endast delvis** finns riktlinjer för planering och prioritering av fastighetsunderhåll.

Motivering till bedömning av första revisionsfrågan är att det har tagits fram rutin för underhållsplanering under 2025. Dessutom finns budgetstyrning och internhyra som grund för planeringen och som lägger ramen för nivån på underhållet. Dessutom har under 2025 köpts in ett underhållssystem för planeringen framgent.

Historiskt har planeringen i stor utsträckning utgått från tillgänglig budget snarare än systematiska bedömningar av fastigheternas långsiktiga underhållsbehov.

För att bedömningen ska kunna höjas krävs dock att arbetssättet implementeras fullt ut och att planering och prioritering av underhåll i större utsträckning baseras på dokumenterade behov och långsiktig planering för hela fastighetsbeståndet.

6.3 SYSTEM, BEHOVSBEDÖMNING OCH LÅNGSIKTIG UNDERHÅLLSPANERING

Långsiktig underhållsplan och bedömning av behov och eftersatt underhåll

Intervjuade framhåller att arbetet med att ta fram långsiktiga underhållsplaner för det samlade fastighetsbeståndet pågår successivt. Under 2025 har underhållsplaner enligt gällande rutin upprättats för cirka 10 procent av beståndet. Ambitionen är att under 2026 fortsätta arbetet i ökad takt, med ett preliminärt mål om att nå cirka 20–25 procent av beståndet.

Med nuvarande förutsättningar bedöms det vara mer realistiskt att kunna presentera ett samlat underlag för hela fastighetsbeståndet inom en tidsram om cirka 3–5 år. Parallellt är målsättningen att under 2026 kunna presentera en samordnad underhållsplan för perioden 2027–2029, vilken ska utgöra underlag för det fortsatta budget- och planeringsarbetet.

Systemstöd i form av Planima fastighetssystem har införskaffats under 2025 där det just nu pågår inrapportering av data. Cirka 10 % av fastighetsbeståndet är vid tidpunkten för granskningen inrapporterat i systemet. När data finns inrapporterat klart i underhållsprogram kommer verksamheten kunna ta ut uppgifter om en enskild fastighet men också det samlade behovet på både kort och lång sikt. Först när detta är på plats kan bedömningar göras om behov och eftersatt underhåll.

Några egna beräkningar av eftersatt underhåll finns inte.

I granskningen framhålls att det är synd att det inte går att bedöma det eftersatta underhållet och de faktiska behoven då detta är av vikt i budgetprocessen och eventuella justeringar i internhyresmodellen. Intervjuade framhåller dock att detta är prioriterat att komma till rätta med de kommande åren.

Arbetet med en treårsplan pågår under 2026 och i dagsläget finns bara en samlad underhållsplan för innevarande år.

Jämförelser och nyckeltal

Av årsredovisning 2024 framgår att kostnaden för underhåll per kvadratmeter bruksarea har varit relativt stabil under en följd av år. Under 2024 uppgår kostnaden till 226 kronor per kvadratmeter, vilket dock innebär en minskning jämfört med 2023 då motsvarande kostnad var 253 kronor. Driftskostnaden per kvadratmeter visar däremot en successiv ökning över tid och uppgår 2024 till 308 kronor, jämfört med 255 kronor år 2021. Ökade bränsle- och energikostnader för fjärrvärmeverksamheten framhålls som huvudsaklig förklaring. Utvecklingen innebär att de totala driftkostnaderna per ytenhet ökat trots att underhållskostnaden minskat det senaste året.

Intervjuade framhåller att det inte sker någon analys av nyckeltal när det gäller fastighetsunderhåll men framhåller samtidigt i granskningen att det kan vara ett område att diskutera med grannkommuner. Det pågår även enligt uppgift ett internt arbete med att ta fram nyckeltal kopplade till lokalernas effektivitet inom kommunen. Fastighetskonsulter inom området har också statistik och nyckeltal som går att följa på ett mer systematiskt sätt som en del i underlaget för bedömning av nivåer på underhåll.

Behov och långsiktig planering specifikt kring sport- och fritidsanläggningar

Det finns enligt uppgift ingen särskild plan eller planering gällande specifikt sport- och fritidsanläggningar. Under de senaste åren har en del underhåll genomförts på fritidslokaler där bland annat renovering av omklädningsrum på Emåvallen och sporthallen kan nämnas. Även på tennishallen utfördes underhållsåtgärder 2021/2022. Kommunen har även satsat på åtgärder i form av energibesparingar på ett antal anläggningar de senaste åren. Det har också gjorts en omfattande renovering av Motionsgården i Lövhult och en rad mindre underhållsarbeten.

För 2026 planeras bland annat renovering av omklädningsrum på Runnerydsskolan och målning av bandyhallen (Stinsen arena) men även en större investering i en ny kylanläggning till bandyhallen (stinsen arena). Nässjö kommun står, likt många kommuner, inför en utmaning med fritidslokaler där delar av beståndet har ett stort underhållsbehov och kommunen behöver enligt uppgift göra ett vägval om reinvestering eller nybyggnad.

Verksamhetsföreträdare menar att anläggningarna är i godkänt skick. Det stora problemet utifrån ett verksamhetsperspektiv är enligt uppgift att anläggningarna är för små. Brister uppges också finnas kopplat till omklädningsrum men även i aktivitetsytor och klimatskal. Vissa gymnastiksalar i skolor är i sämre skick men dessa är inte kultur- och fritidsverksamheten hyresgäster för. Här önskas dock en bättre dialog med fastighetsenheten.

I närtid har beslut tagits om att bygga en ny simhall och projektering för detta pågår. Detta är enligt uppgift en komplex investering. Simhallen har innan beslutet enligt uppgift utretts under 15 års tid och det har lagts både tid och pengar på livstidsförlängande åtgärder i anläggningen.

Andra stora utmaningar som enligt intervjuade behöver hanteras är idrottshallar där delar av det befintliga beståndet inte uppnår idrottsförbundens/föreningarnas krav på anläggningar samtidigt som underhållsbehovet varierar stort. I nuläget finns beslut om att ersätta en idrottshall med en ny i samband med nybyggnation av en grundskola (Handskerydsskolan). Utöver detta finns ett behov av en färdplan för hur förvaltningen ska möta föreningarnas behov av mer idrottsytor, få befintliga idrottsytor motsvara kraven och samtidigt hantera den underhållsskuld som finns på ett så kostnadseffektivt sätt som möjligt.

Versamhetsföreträdare menar att det pågår ett arbete med att ta fram en anläggningsstrategi för sport- och fritidsanläggningar. Det finns enligt uppgift ett stort behov av större sporthallar. Tidigare har det framförts behov av 4 sporthallar men det har ännu inte blivit någon. Mot bakgrund av detta identifierades ett behov av att ta fram långsiktig strategi. I dagsläget saknas en fullstor sporthall vilket innebär att flera idrotter utövas med dispens mot olika förbund. Strategin beräknas vara klar 2026 och efterfrågas både av fastighetskontoret och föreningar.

Sammantaget framhåller intervjuade att fastighetsavdelningen behöver få direktiv genom klaggörande ställningstaganden från beställande nämnd för att kunna påbörja planering av dessa lokaler. Verksamhetsföreträdare lyfter behovet av dialoger mellan fastighet och verksamhet. Detta uppges saknas idag. Tidigare fanns en förvaltningsövergripande "Strategisk fastighetsgrupp" som hanterade organisatorisk kommunikation och framdrift i frågor som behöver hanteras gemensamt mellan fastighet och verksamhet.

Verksamhetsföreträdare inom kultur- och fritid upplever också att olika projekt såsom renoveringar och investeringar bättre behöver beakta även verksamhetsperspektivet och verksamhetens behov.

6.3.1 Bedömning

1. Vi bedömer också att det **endast delvis** finns ett system för att inventera, bedöma och dokumentera behov av fastighetsunderhåll.

Vi bedömer att det **endast delvis** upprättas underhållsplaner med tillräcklig framförhållning och långsiktighet.

Vi bedömer att underhållsplanerna **är upprättade** utifrån tilldelade budgetmedel snarare än bedömda och dokumenterade behov.

När det gäller bedömningen avseende revisionsfrågorna 2–4 menar vi att nuvarande system för underhållsplanering behöver utvecklas i flera avseenden. Dels behövs ett långsiktigt perspektiv på 10–20 år i bedömning av behov, dels behövs underhållsplaner för specifika fastigheter vilket är ett arbete som nu pågår. Analyser och bedömningar av eftersatt underhåll behöver analyseras och dokumenteras som underlag för den framtida resurssättningen.

6.4 GENOMFÖRANDE AV UNDERHÅLL I FÖRHÅLLANDE TILL PLAN

Underhållsplan och budget 2026

Nuvarande underhållsplan för 2026 baseras på en befintlig underhållslista och speglar dokumenterade behov utifrån tillgänglig budget. Underhållsplanen omfattar för närvarande ett år, men enligt uppgift är målsättningen att framöver utöka planeringshorisonten till tre år. Vidare uppges att en fullständig implementering av det nya arbetssättet bedöms ge verksamheten bättre framförhållning och förutsättningar för att planen både ska kunna genomföras och fungera som ett stöd i den långsiktiga planeringen.

Underhåll 2026 fördelas enligt nedan (totalt 28 mnkr):

Löpande underhåll	3,1 mnkr
Särskilda insatser	9 mnkr
Planerat underhåll	14 mnkr
Återstående medel	1,76 mnkr

Särskilda underhållsinsatser enligt ovan har initierats genom särskild utredning eller projekt och avser exempelvis utfasning av lysrör, sophantering, idrottshall Runnerydsskolan mm.

Ovanstående budgetposter härrör från driftsbudgeten. Underhållsinsatser kan också utföras med investeringsmedel. Investeringsmedel 2026 som betraktas som underhåll uppgår till totalt 8,1 mnkr (mindre ombyggnader, teknik, larm, hissar och andra komponenter)

Som tidigare framgått finns det i dagsläget inte finns någon sammanställd översikt som möjliggör en samlad bedömning av hur budget förhåller sig till det faktiska behovet.

6.4.1 Bedömning

Vår bedömning är att fastighetsunderhållet **genomförs i enlighet** med samlade underhållsplanen och att de är prioriterade och att medel finns specifikt avsatta för åtgärderna.

När det gäller bedömningen avseende revisionsfråga 5 bygger den på att det finns en planering för året och att det är tydligt vad som ska göras och att det finns resurser avsatta.

6.5 UPPFÖLJNING OCH NYCKELTAL INOM FASTIGHETSUNDERHÅLL

I tabell nedan framgår budget för planerat underhåll med faktiska utfallet för respektive år. Tabellen visar att budget och faktiskt utfall för underhåll följs åt ganska väl med undantag av 2023 och 2024. Utfallet 2023 förklaras med att resurser omfördelades och att det innebar mer planerat underhåll än budgeterat. Utfallet 2024 förklaras med åtgärder med anledning av skyfallet 2023 samt hantering av konkurs som berörda tre pågående entreprenader vilket gjorde att planerade underhållsinsatser försenades.

År	Budget underhåll (mnkr)	Utfall underhåll (mnkr)
2020	20,7	21,0
2021	23,3	24,3
2022	26,9	27,2
2023	23,7	29,7
2024	28,5	22,3
2025	29,1	26,9

Som tidigare påpekats ovan har vi inte kunnat beskriva behoven då dessa inte finns dokumenterade.

I granskningen framkommer att det finns förbättringspotential när det gäller möten med fastighetsavdelningen. Det anses finnas ett behov av en bättre struktur kring kontinuerlig dialog på rätt strategisk nivå. Intervjuad verksamhetsföreträdare ser också ett behov av att få information om underhållsplaneringen för att kunna vara tydlig exempelvis gentemot föreningar om tex planerade insatser och åtgärder i anläggningarna.

6.5.1 Bedömningar

Vi bedömer att det **inte** finns tillräcklig uppföljning av fastighetsunderhåll avseende ekonomi och nyckeltal.

När det gäller sista revisionsfrågan menar vi att uppföljning av ekonomi och nyckeltal kan utvecklas i takt med att verksamheten får fram mer precisa data från fastighetssystemet. På sikt kommer det att gå att få fram statistik och uppgifter dels för varje enskild fastighets behov på kort och lång sikt, dels uppgifter om behoven för det samlade beståndet för ett enskilt år men också för en längre tidsperiod, exempelvis 20 år. Verksamheten jobbar i riktningen mot ett mer systematiskt arbete med underhållsplanering vilket är positivt. På sikt kommer därför också ett bättre beslutsunderlag kunna presenteras när det gäller resurssättning och eftersatt underhåll. Detta kommer också innebära att arbetet med nyckeltal och jämförelser blir mer relevant framgent.

7 SAMLAD BEDÖMNING OCH REKOMMENDATIONER

Syftet med granskningen har varit att bedöma om tekniska servicenämnden säkerställt att det finns en ändamålsenlig process med tillräcklig intern kontroll för planering och genomförande av kommunens fastighetsunderhåll.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att tekniska servicenämnden endast delvis säkerställt en ändamålsenlig process med tillräcklig intern kontroll för planering och genomförande av kommunens fastighetsunderhåll.

Vi konstaterar att mycket positivt görs för att få en bättre helhetsbild över underhållsbehoven. Pågående inventeringar och statusbedömningar kommer att ge underlag/data till det införskaffade fastighetsunderhållssystemet och som på sikt kommer kunna ge värdefull information om dels behov i en enskild fastighet, dels information om ackumulerat behov ett enskilt år men också på längre sikt. Att det saknas bedömningar om eftersatt underhåll är enligt vår mening en brist men kommer framgent kunna belysas på ett bättre sätt med underbyggda fakta.

Vi noterar att det pågår processer för en bättre helhetssyn kring fastigheter i kommunen vilket är positivt. I detta sammanhang vill vi särskilt framhålla arbetet med den långsiktiga lokalbehovsplanen.

Se inledning samt respektive rapportkapitel för en mer detaljerad beskrivning.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi tekniska servicenämnden att:

- Prioritera arbetet med inventeringar/statusbedömningar med tillhörande inrapportering av data i fastighetssystemet.

- Arbeta framgent med att belysa underhållsbehoven och eftersatt underhåll samt ta ställning till om nuvarande finansiering genom internhyran är tillräcklig.
- Överväg att tillsätta en strategisk och förvaltningsövergripande fastighetsgrupp som hanterar framdrift i frågor som berör både ett fastighets- och verksamhetsperspektiv.
- Ta fram, i samverkan med verksamhetsnämnder, en framtidsplan eller liknande över fastighetsbeståndet och vilka byggnader som eventuellt ska avvecklas av strategiska skäl.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi kultur- och fritidsnämnden att:

- Prioritera arbetet med anläggningsstrategi för sport- och fritidsanläggningar och kommunicera dessa med tekniska servicenämnden.

Azets Revision & Rådgivning AB

Kristian Gunnarsson

Certifierad kommunal revisor

Matthew Matti

Verksamhetsrevisor