

§ 181

Dnr KS 2019/00235-1.6.1

**Beslut - Revisionsrapport 2018:9 - Granskning rörande det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar**

**Beslut**

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Rapportens rekommendationer är omhändertagna och föranleder ingen ytterligare åtgärd
2. Rapporten läggs till handlingarna
3. Revisorerna säger i denna rapport att kommunstyrelsen bör föreslå fullmäktige att öka fastighetsunderhållet. En sådan hållning innebär att något annat politikområde skulle behöva prioriteras ned, till förmån för fastigheterna. I revisionsrapporten sägs inget om vilket område detta skulle vara, dvs varifrån pengarna skulle tas. Kommunstyrelsen uppmärksammar fullmäktige på att det inte är en revisionsuppgift att komma med pekpinningar hur fullmäktige politiskt ska fördela begränsade resurser mellan olika angelägna politikområden. Även nedprioritering av andra politikområden kan ha stora negativa konsekvenser.

**Reservation**

Elisabeth Unell (M), Marcus Jacobson (M), Anna Hård af Segerstad (M), Amanda Grönlund (KD) och Emil Thessén (-) reserverar sig mot tillägget till beslutet till förmån för Elisabeth Unell (M) med fleras förslag.

**Särskilt yttrande**

Elisabeth Unell (M), Marcus Jacobson (M), Anna Hård af Segerstad (M), Caroline Högström (M), Stefan Lindh (M), Amanda Grönlund (KD), Samuel Stengård (KD) och Emil Thessén (-) inkommer med ett särskilt yttrande:

"Majoriteten kritiserar revisorerna för att de ifrågasätter det bristande underhållet i Västerås stad. Det bristande underhållet är ett stort problem. Att inte göra underhåll innebär att det kommer stora kostnader för omfattande renoveringar längre fram. Vi vet att det också är många lokaler för prioriterade verksamheter som skola och omsorg som har akut behov av underhåll. Vi har i vår budget lagt ökade resurser på underhåll av både gator och fastigheter. Det är revisionens uppgift att uppmärksamma kommunfullmäktige på brister i Västerås stad.

Vi kan också konstatera att i den fördjupade granskning som genomförts av H2M avtalet så synliggörs att när det saknas pengar i underhållsbudgeten men finns medel för reparationer så förekommer kontering av underhåll som reparationer."

### Ärendebeskrivning

Kommunrevisionen har under våren 2019 låtit genomföra en revision av det strategiska underhållet inom teknik- och fastighetsförvaltningens verksamheter. Fokus låg på fastighetsnämndens underhåll av det kommunala fastighetsbeståndet. För tekniska nämndens del innebar revisionen en uppföljning av den revision av gatuunderhåll som gjordes 2015.

Rapporten har remitterats till fastighetsnämnden och tekniska nämnden, som har yttrat sig i ärendet.

Stadsledningskontoret har till kommunstyrelsen lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Rapportens rekommendationer är omhändertagna och föranleder ingen ytterligare åtgärd
2. Rapporten läggs till handlingarna

### Yrkanden

Jesper Brandberg (L) yrkar att förslaget till kommunfullmäktige kompletteras med en tredje punkt enligt följande:

Revisorerna säger i denna rapport att kommunstyrelsen bör föreslå fullmäktige att öka fastighetsunderhållet. En sådan hållning innebär att något annat politikområde skulle behöva prioriteras ned, till förmån för fastigheterna. I revisionsrapporten sägs inget om vilket område detta skulle vara, dvs varifrån pengarna skulle tas. Kommunstyrelsen uppmärksammar fullmäktige på att det inte är en revisionsuppgift att komma med pekpinna hur fullmäktige politiskt ska fördela begränsade resurser mellan olika angelägna politikområden. Även nedprioritering av andra politikområden kan ha stora negativa konsekvenser.

Elisabeth Unell (M), Amanda Grönlund (KD) och Emil Thessén (-) yrkar avslag till Jesper Brandbergs (L) förslag.

### Proposition

Inledningsvis finner ordföranden att det finns ett förslag på tillägg till beslutet från Jesper Brandberg (L), till vilket Elisabeth Unell (M) med flera har yrkat avslag. Ordföranden föreslår en propositionsordning där de två förslagen ställs mot varandra. Kommunstyrelsen godkänner föreslagen propositionsordning varvid den genomförs. Ordföranden finner att kommunstyrelsen bifaller förslaget.

Vidare finner ordföranden att det endast finns ett förslag till beslut avseende stadsledningskontorets förslag i övrigt och att kommunstyrelsen beslutar i enlighet med detta.

**Kopia till**

Fastighetsnämnden

Tekniska nämnden



Kommunstyrelsen  
Helena Felldin  
Epost: [helena.felldin@vasteras.se](mailto:helena.felldin@vasteras.se)

Kopia till  
Fastighetsnämnden  
Tekniska nämnden

Kommunstyrelsen

## **Tjänsteutlåtande - Revisionsrapport 2018:9 - Granskning rörande det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar**

### **Förslag till beslut**

Förslag till kommunfullmäktige:

1. Rapportens rekommendationer är omhändertagna och föranleder ingen ytterligare åtgärd
2. Rapporten läggs till handlingarna

### **Ärendebeskrivning**

Kommunrevisionen har under våren 2019 låtit genomföra en revision av det strategiska underhållet inom teknik- och fastighetsförvaltningens verksamheter. Fokus låg på fastighetsnämndens underhåll av det kommunala fastighetsbeståndet. För tekniska nämndens del innebar revisionen en uppföljning av den revision av gatuunderhåll som gjordes 2015.

Rapporten har remitterats till fastighetsnämnden och tekniska nämnden, som har yttrat sig i ärendet.

### **Beslutsmotivering**

Den sammanfattande bedömningen av revisorerna är att fastighetsnämnden inte har tillräcklig och ändamålsenlig styrning och samordning över underhållsbehovet av stadens fastigheter. Nuvarande rutiner och processer saknar tillräcklig lägesbeskrivning och framförhållning samt ger inte ändamålsenligt underlag för kommunfullmäktiges bedömning av resursättning av underhållsmedlen. Vidare borde kommunstyrelsen haft tydligare uppsikt över fastighetsnämndens arbete med fastighetsunderhåll.

Rörande rekommendationerna som lämnades till tekniska nämnden och kommunstyrelsen i samband med granskningen 2015 har staden vidtagit relevanta åtgärder i fyra av sex fall.

Granskningsresultatet visar att fastighetsnämnden behöver vidta olika åtgärder för att säkerställa styrning och samordning över underhållsbehovet för stadens lokaler och särskilda boenden:

- att snarast implementera IT-systemet Landlord för fastighetsunderhåll för planering av det samlade underhållsbehovet
- att utan dröjsmål upprätta riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar avseende fastighetsunderhåll
- att informera kommunfullmäktige om nödvändigheten att resurssätta ett relevant och långsiktigt fastighetsunderhåll.

Kommunstyrelsen rekommenderas att:

- I budget för 2020 och flerårsplan beakta riskbedömningar, konsekvensbeskrivningar och därmed föreslå fullmäktige att resurssätta ett långsiktigt fastighetsunderhåll som strategisk åtgärd för att säkerställa fastigheternas funktionalitet samt god ekonomisk hushållning.

#### *Stadsledningskontoret bedömning*

Gällande rekommendationen att implementera IT-systemet Faciliate (i rapporten benämnt Landlord, namnbyte) pågår ett arbete och underhållsplanering fanns även med som prioriterat mål för 2019 på fastighetsenheten. Material finns även sedan tidigare i ett annat system (Janus) som under vår/sommar 2019 kvalitetssäkrats och förts över. Arbetet med implementering är omfattande och kommer att pågå över årsskiftet. Målet är att underhållsplanering för 2020 genomförs i Faciliate.

Gällande riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar för fastighetsunderhåll finns en aktivitet i fastighetsnämndens styrkort: ”Genomföra underhållsskuldsvärdering – status/besiktning/fastighet”, som bör kunna tjäna som underlag för ett arbete kring risker och konsekvenser. Förvaltningen har efter revisionen genomfört ett arbete att kartlägga myndighetskrav, täta byggnader och övrigt underhåll.

Gällande att informera kommunfullmäktige. Fastighetsnämnden har i bokslutsrapporter och årsredovisningar signalerat kring för låga underhållsnivåer och det faktum att energi och klimatåtgärder inte hyressätts. Detta medför att kapitaltjänstkostnaderna belastar resultatet utan några intäkter. Under 2015/2016 gjordes en utredning baserat på uppgifter ur Janus för att nå en bedömd årlig underhållsnivå. I vårbudget för 2020 äskade förvaltningen extra medel för underhåll och rekommenderat att hyresnivåer ses över och justeras 2021.

Fastighetsnämnden har under 2019 och 2020 genomfört åtgärder i linje med revisorernas förslag och stadsledningskontoret bedömer att åtgärderna fastighetsnämnden ska vidta är åtgärdade.

Avseende rekommendationen till kommunstyrelsen om att beakta riskbedömningar, konsekvensbeskrivningar och därmed föreslå fullmäktige att resurssätta ett långsiktigt fastighetsunderhåll anses den omhändertagen. Inför stadens årsplan de närmaste åren ges nämnderna i uppdrag av kommunstyrelsen att belysa viktiga frågor och påverka på ekonomin. Fastighetsnämndens riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar ligger som ett underlag bland flera i den samlade bedömningen kommunstyrelsen presenterar för Kommunfullmäktige utifrån alla nämnders planeringsförutsättningar av verksamhet och ekonomi.

Avslutningsvis konstateras att Kommunfullmäktiges budgetbeslut kring lokalhyresmodeller och samspel med driftramar för tilldelningsekonomin för skola och omsorg har klart varit styrande för fastighetsnämndens möjlighet för sin underhållsbudget.

Vidare finns detta beslut från årsplan, beslutad av kommunfullmäktige 20-11-26, som också är en del i detta. Beslutet är formulerat på följande sätt: ”Kommunstyrelsen och övriga nämnder får i uppdrag att se över lokaleffektiviteten och samordningsmöjligheter, kopplat till stadens investeringsplan. Syftet är att säkerställa det långsiktiga ekonomiska utrymmet för verksamheten.”

Helene Öhrling  
Stadsdirektör

Christin Tjärnheden  
Direktör Strategisk  
sammansättning

§ 172

Dnr FN 2019/00210-1.7.1

**Remiss - Revisionsrapport 2018:9 - Granskning rörande det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar**

**Beslut**

Förslag till yttrande godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen och Västerås stads revisorer.

**Ärendebeskrivning**

EY har på uppdrag av stadens revisorer granskat det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar. Granskningen syftar till att bedöma huruvida kommunstyrelsen och fastighetsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Granskningen omfattar även delar inom tekniska nämndens ansvarsområden.

Granskningsresultatet visar att nämnden behöver vidta olika åtgärder för att säkerställa styrning och samordning över underhållsbehovet för stadens lokaler och särskilda boenden:

- att snarast implementera IT-systemet Faciliate (i rapporten benämnt Landlord, namnbyte) för fastighetunderhåll för planering av det samlade underhållsbehovet
- att utan dröjsmål upprätta riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar avseende fastighetsunderhåll
- att informera kommunfullmäktige om nödvändigheten att resurssätta ett relevant och långsiktigt fastighetsunderhåll.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har i skrivelse daterad den 3 juni 2019 yttrat sig i ärendet.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har till nämnden lämnat följande förslag till beslut:

Förslag till yttrande godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen och Västerås stads revisorer.

**Yrkanden**

Ordföranden yrkar bifall till förvaltningens förslag till beslut.

**Kopia till**

Kommunstyrelsen

Västerås stads revisorer



Teknik- och fastighetsförvaltningen  
Frederick Cederborg  
Epost: frederick.cederborg@vasteras.se

Kommunstyrelsen  
Västerås stads revisorer

### **Yttrande Remiss - Revisionsrapport 2018:9 - Granskning rörande det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar**

Teknik- och fastighetsförvaltningen har tagit del av revisionsrapporten och välkomnar en granskning av nämndens ansvarområden. Vi är medvetna om att det finns utrymme för förbättringar och instämmer i revisionsrapportens rekommendationer, där det även till vissa delar finns pågående arbeten.

Gällande rekommendationen att implementera IT-systemet Faciliate ( i rapporten benämnt Landlord, namnbyte) pågår ett arbete och underhållsplanering finns även med som prioriterat mål för 2019 på fastighetsenheten. Material finns även sedan tidigare i ett annat system (Janus) som under vår/sommar 2019 kvalitetssäkras och förs över. Arbetet med implementering är omfattande och kommer att pågå över årsskiftet. Målet är att underhållsplanering för 2020 genomförs i Faciliate.

Gällande riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar för fastighetsunderhåll finns en aktivitet i fastighetsnämndens styrkort: ”Genomföra underhållsskuldsvärdering – status/besiktning/fastighet”, som bör kunna tjäna som underlag för ett arbete kring risker och konsekvenser. Förvaltningen har efter revisionen genomfört ett arbete att kartlägga myndighetskrav, täta byggnader och övrigt underhåll 2020-2023.

Gällande att informera kommunfullmäktige. Fastighetsnämnden har i bokslutsrapporter och årsredovisningar signalerat kring för låga underhållsnivåer och det faktum att energi och klimatåtgärder inte hyressätts. Detta medför att kapitaltjänstkostnaderna belastar resultatet utan några intäkter. Under 2015/2016 gjordes en utredning baserat på uppgifter ur Janus för att nå en bedömd årlig underhållsnivå. I vårbudget för 2020 har förvaltningen äskat extra medel för underhåll och rekommenderat att hyresnivåer ses över och justeras 2021.

Förvaltningen har i övrigt inget att anmärka på revisionsrapporten.



**§ 102**

Dnr TN 2019/00303-1.7.1

**Yttrande över Revisionsrapport 2018:9 - Granskning rörande det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar**

**Beslut**

1. Yttrandet godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

**Ärendebeskrivning**

Kommunrevisionen har under våren 2019 låtit genomföra en revision av det strategiska underhållet inom teknik- och fastighetsförvaltningens verksamheter. Fokus låg på fastighetsnämndens underhåll av det kommunala fastighetsbeståndet. För tekniska nämndens del innebar revisionen en uppföljning av den revision av gatuunderhåll som gjordes 2015.

Teknik- och fastighetsförvaltningen har i tjänstutlåtande, daterat den 27 maj 2019, lämnat förslag till beslut:

1. Yttrandet godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

**Yrkanden**

Ordföranden yrkar bifall till teknik- och fastighetsförvaltningens förslag till beslut.

**Kopia till**

Kommunstyrelsen



Teknik- och fastighetsförvaltningen  
Linnea Viklund  
Epost: linnea.viklund@vasteras.se

Kopia till  
Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden

### **Tjänsteutlåtande - Remiss - Revisionsrapport 2018:9 - Granskning rörande det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar**

#### **Förslag till beslut**

1. Yttrandet godkänns och överlämnas till kommunstyrelsen.

#### **Ärendebeskrivning**

Kommunrevisionen har under våren 2019 låtit genomföra en revision av det strategiska underhållet inom teknik- och fastighetsförvaltningens verksamheter. Fokus låg på fastighetsnämndens underhåll av det kommunala fastighetsbeståndet. För tekniska nämndens del innebar revisionen en uppföljning av den revision av gatuunderhåll som gjordes 2015.

Teknik- och fastighetsförvaltningen ser att det är mycket värdefullt att verksamheten granskas genom revision, då det sätter ljuset på det stora underhållsbehovet inom gatuverksamheten. Sedan revisionen 2015 har exempelvis kommunstyrelsen årligen av gatu- och trafikenheten fått en information om gatubeläggningarnas status, detta har kommit till stånd tack vare en rekommendation från revisionen.

I 2019 års revision konstateras att två av de rekommendationer som gavs 2015 inte har beaktats. Dels möjliggör nuvarande dokumentationssystem för gatuunderhåll (Asfaltsprogrammet) inte analys, beräkningar och konsekvensbeskrivningar av genomfört samt planerat underhåll. Revisorernas bedömning är att nämnden bör använda ett system som tillhandahåller detta.

Förvaltningen konstaterar att under de senaste åren har fokus legat på att upphandla och driftsätta ett IT-stöd för markupplåtelse, schaktansökningar och trafikordningsplaner. Detta har krävt stora insatser från de medarbetare som arbetar med underhållsbeläggningar. Nu när ovanstående IT-system är i full drift finns möjlighet att arbeta vidare och undersöka behovet av och nyttan med ett IT-stöd även för beläggingsplanering.

Vidare konstaterar revisionen att nämnden inte har tillsett att utformningen av underhållsplaner rörande barmarksunderhåll likformas för att möjliggöra jämförelser av underhållsbehoven inom stadens olika områden. Detta föranleder kritik i revisionsrapporten.

Förvaltningen har i samband med de senaste årens upphandlingar av gatu- och parkdrift ställt krav på att samtliga upphandlade entreprenörer ska lämna

en plan för planerat underhåll senast den 15:e mars varje år. I dialogen med entreprenörerna konstateras att man sinsemellan har olika arbetssätt för att ta fram planer för planerat underhåll, och att materialet inte håller en enhetlig nivå. Inför kommande års leveranser kommer förvaltningen därför att förtydliga kraven så att entreprenörerna levererar ett mer likformigt material som möjliggör bättre jämförelser mellan områdena.

Hans Näslund  
Direktör

Linnea Viklund  
Gatuchef



Till  
Kommunfullmäktige

**Revisionsrapport 2018:9** Granskning rörande det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar.

Vid revisionens sammanträde den 22 mars 2019 behandlades och godkändes revisionsrapporten 2018:9 Granskning rörande det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar.

Granskningen syfte har varit att bedöma huruvida kommunstyrelsen och fastighetsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Samt att följa upp hur tekniska nämnden och kommunstyrelsen har hanterat tidigare lämnade rekommendationer i samband med en granskning av underhåll vid gatu- och trafikenheten som gjordes 2015. EY har på uppdrag genomfört granskning.

Granskningen har utgått från följande revisionsfrågor:

- ▶ Bedöms berörda nämnders risk- och väsentlighetsanalys vara ändamålsenlig med avseende på identifiering av kortsiktiga och långsiktiga underhållsbehov?
- ▶ Finns det en ändamålsenlig styrning och samordning av identifierade underhållsåtgärder?
- ▶ Är nuvarande omfattning av underhållsåtgärder tillräckligt eller ackumuleras ett framtida underhållsbehov?
- ▶ Kan rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera underhållsbehov bedömas vara effektiva?
- ▶ Finns relevanta och dokumenterade underhållsplaner?
- ▶ På vilket sätt upprättas konsekvensanalyser rörande effekten av eftersatt underhåll?
- ▶ Hur prioriteras och fördelas resurserna för underhåll? Hur fördelar sig underhållskostnaderna mellan akut och planerat underhåll?
- ▶ Är åiterrapportering till kommunstyrelsen och fastighetsnämnden av risk- och väsentlighetsanalyser samt genomförda underhållsinsatser ändamålsenliga?

**Granskningen har kommit fram till:**

Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsnämnden inte har tillräcklig och ändamålsenlig styrning och samordning över underhållsbehovet av stadens fastigheter. Nuvarande rutiner och processer saknar tillräcklig lägesbeskrivning och framförhållning samt ger inte ändamålsenligt underlag för kommunfullmäktiges bedömning av resurssättning av underhållsmedlen. Kommunstyrelsen borde haft tydligare uppsikt över fastighetsnämndens arbete med fastighetsunderhåll.

Rörande rekommendationerna som lämnades till tekniska nämnden och kommunstyrelsen i samband med granskningen 2015 har staden vidtagit relevanta åtgärder i fyra av sex fall. Två rekommendationer har inte beaktats. Dels möjliggör inte nuvarande dokumentationssystem Asfaltsprogrammet för gatuunderhåll analys, beräkningar och konsekvensbeskrivningar av genomfört samt planerat underhåll. Vidare har inte nämnden tillsett att utformningen av underhållsplaner rörande barmarksunderhåll likformas för att möjliggöra jämförelser av underhållsbehoven inom stadens olika områden.

Revisionen rekommenderar Fastighetsnämnden:

- ▶ att snarast implementera IT-systemet Landlord för fastighetsunderhåll för planering av det samlade underhållsbehovet,
- ▶ att utan dröjsmål upprätta riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar avseende fastighetsunderhåll,
- ▶ att informera kommunfullmäktige om nödvändigheten att resurssätta ett relevant och långsiktigt fastighetsunderhåll,

Revisionen rekommenderar Kommunstyrelsen:

- ▶ att i budget för 2020 och flerårsplan beakta riskbedömningar, konsekvensbeskrivningar och därmed föreslå fullmäktige att resurssätta ett långsiktigt fastighetsunderhåll som strategisk åtgärd för att säkerställa fastigheternas funktionalitet samt god ekonomisk hushållning.

Frågor med anledning av rapporten och dess innehåll besvaras av 2018 års revisionen genom vice ordförande Elisabeth Löf tfn: 070-536 31 72 eller 2019 års revisionens ordförande Asta Matikainen Lecklin tfn: 076-896 43 86



Bifogar revisionsrapporten 2018:9 och Senaste Nytt nr 71, en kort sammanfattning.

**På uppdrag av revisionen**

**Med vänlig hälsning**

Annette Björnson  
Revisionssekreterare

# Västerås stad

Granskning rörande det strategiska underhållet  
av stadens anläggningstillgångar



**Building a better  
working world**

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattande bedömning och rekommendationer .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Inledning .....</b>	<b>4</b>
1.1. Bakgrund.....	4
1.2. Syfte och revisionsfrågor .....	4
1.3. Revisionskriterier.....	4
1.4. Ansvariga nämnder/styrelser .....	5
1.5. Metod .....	5
<b>2. Styrning och organisation .....</b>	<b>5</b>
2.1. Underhåll av anläggningstillgångar.....	5
2.2. Mål och åtaganden.....	5
2.3. Organisation.....	6
2.4. Finansiering av underhållsåtgärder .....	7
<b>3. Underhåll av fastigheter.....</b>	<b>8</b>
3.1. Konsekvensbeskrivningar och riskbedömningar.....	8
3.2. Planeringsunderlag .....	9
3.3. Återrapportering till kommunstyrelsen och fastighetsnämnden.....	10
<b>4. Uppföljning tidigare års granskning av tekniska nämnden och kommunstyrelsen</b> <b>10</b>	
<b>5. Svar på revisionsfrågor .....</b>	<b>16</b>
<b>Källförteckning .....</b>	<b>17</b>



## Sammanfattande bedömning och rekommendationer

EY har på uppdrag av stadens revisorer granskat det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar. Granskningen syftar till att bedöma huruvida kommunstyrelsen och fastighetsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Därutöver att följa upp hur tekniska nämnden och kommunstyrelsen har hanterat tidigare lämnade rekommendationer i samband med en granskning av underhåll vid gatu- och trafikenheten som gjordes 2015.

Det finns en medvetenhet hos tjänstepersoner att underhållet av fastigheter är eftersatt. Varför underhåll inte kunnat utföras i den utsträckning som anläggningarna krävt beror i huvudsak på prioriteringar i budget och att kapitaltjänstkostnader (för klimat- och stadshus-investeringar) successivt tar en större andel. Konsekvensen av det eftersatta underhållet är framtida kapitalförstöring vilket inte överensstämmer med krav på god ekonomisk hushållning. Sammantaget har det eftersatta underhållet beräknats uppgå till 175 mnkr för perioden 2016–2020. Budgetutrymmet för underhåll räcker till åtgärder baserat på myndighetskrav såsom brandåtgärder, tak och fasad. Invändiga åtgärder till exempel målning och inre ytskikt kan inte utföras de kommande åren.

Dokument som visar behov och kostnadsökningar vid uteblivit underhåll togs fram i en inventering 2016. Det finns även manuellt dokumenterade underhållsplaner baserade på data från bland annat statusbesiktningar och felanmälningar. Dock saknas en analys och konsekvensbeskrivningar av eftersatt underhåll. Det pågår arbete med att få en mer samlad bild över underhållsplaneringen. Vi ser positivt på detta. Systemstödet Landlord kommer att användas framgent för att dokumentera, beräkna och planera fastighetsunderhållet.

Åtterrapporering till fastighetsnämnden och kommunstyrelsen sker en gång per år i samband med budgetprocessen samt vid uppföljning av internkontrollplanen. I planeringsunderlaget för 2018–2021 beskrivs bland annat nuvarande utrymme till underhållsåtgärder samt den önskvärda nivån. En sammanställning av inkomna felanmälningar och synpunkter från allmänheten redovisas även till nämnd årligen. På grund av att teknik- och fastighetsförvaltningen har saknat ett systemstöd för planerat underhåll har en tydlig dokumenterad bild av underhållsbehovet inte varit möjlig att ta fram.

Vår sammanfattande bedömning är att fastighetsnämnden inte har tillräcklig och ändamålsenlig styrning och samordning över underhållsbehovet av stadens fastigheter. Nuvarande rutiner och processer saknar tillräcklig lägesbeskrivning och framförhållning samt ger inte ändamålsenligt underlag för kommunfullmäktiges bedömning av resurssättning av underhållsmedlen. Vi bedömer vidare att kommunstyrelsen borde haft tydligare uppsikt över fastighetsnämndens arbete med fastighetsunderhåll.

Rörande rekommendationerna som lämnades till tekniska nämnden och kommunstyrelsen i samband med granskningen 2015 har staden vidtagit relevanta åtgärder i fyra av sex fall. Två rekommendationer har inte beaktats. Dels möjliggör inte nuvarande dokumentationssystem Asfaltsprogrammet för gatuunderhåll analys, beräkningar och konsekvensbeskrivningar av genomfört samt planerat underhåll. Vi bedömer att nämnden bör använda ett system som tillhandahåller detta. Vidare har inte nämnden tillsett att utformningen av underhållsplaner rörande barmarksunderhåll likformas för att möjliggöra jämförelser av underhållsbehoven inom stadens olika områden.

**Med utgångspunkt i granskningen rekommenderar vi fastighetsnämnden:**

- ▶ att snarast implementera IT-systemet Landlord för fastighetsunderhåll för planering av det samlade underhållsbehovet,
- ▶ att utan dröjsmål upprätta riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar avseende fastighetsunderhåll,
- ▶ att informera kommunfullmäktige om nödvändigheten att resurssätta ett relevant och långsiktigt fastighetsunderhåll,

**Med utgångspunkt i granskningen rekommenderar vi kommunstyrelsen att:**

- ▶ i budget för 2020 och flerårsplan beakta riskbedömningar, konsekvensbeskrivningar och därmed föreslå fullmäktige att resurssätta ett långsiktigt fastighetsunderhåll som strategisk åtgärd för att säkerställa fastigheternas funktionalitet samt god ekonomisk hushållning.

# 1. Inledning

## 1.1. Bakgrund

Västerås stads materiella anläggningstillgångar har ett bokfört värde om ca 4,3 miljarder kronor. Staden har således att förvalta och underhålla betydande tillgångsvärden.

För att uppfylla kommunallagens krav om god ekonomisk hushållning är det av väsentlig betydelse att staden har tydliga mål och strategier för hur materiella tillgångar ska underhållas för att undvika kapitalförstöring. Ett eftersatt underhåll riskerar att på sikt innebära allvarliga konsekvenser för kvalitet och säkerhet men även förorsaka höga kostnader för framtida generationer.

Det är kommunstyrelsen och fastighetsnämnden inom Västerås stad som ansvarar för att tillhandahålla de anläggningar som behövs för bedrivna verksamheter. Revisorerna har i sin risk- och väsentlighetsanalys för 2018 bedömt det som väsentligt att granska stadens strategiska arbete med avseende på underhåll av materiella tillgångar i form av byggnader samt gator och vägar.

## 1.2. Syfte och revisionsfrågor

Granskningen syftar till att bedöma huruvida kommunstyrelsen och fastighetsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Samt att följa upp hur tekniska nämnden och kommunstyrelsen har hanterat tidigare lämnade rekommendationer i samband med en granskning av underhåll vid gatu- och trafiknäten som gjordes 2015.

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Bedöms berörda nämnders risk- och väsentlighetsanalys vara ändamålsenlig med avseende på identifiering av kortsiktiga och långsiktiga underhållsbehov?
- ▶ Finns det en ändamålsenlig styrning och samordning av identifierade underhållsåtgärder?
- ▶ Är nuvarande omfattning av underhållsåtgärder tillräckligt eller ackumuleras ett framtida underhållsbehov?
- ▶ Kan rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera underhållsbehov bedömas vara effektiva?
- ▶ Finns relevanta och dokumenterade underhållsplaner?
- ▶ På vilket sätt upprättas konsekvensanalyser rörande effekten av eftersatt underhåll?
- ▶ Hur prioriteras och fördelas resurserna för underhåll? Hur fördelas sig underhållskostnaderna mellan akut och planerat underhåll?
- ▶ Är åiterrapportering till kommunstyrelsen och fastighetsnämnden av risk- och väsentlighetsanalyser samt genomförda underhållsinsatser ändamålsenliga?

## 1.3. Revisionskriterier

Revisionskriterierna är de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar. I denna granskning utgörs revisionskriterierna av:

- ▶ Kommunallagen (1991:900)
- ▶ Stadens budget och andra styrdokument av relevans

#### **1.4. Ansvariga nämnder/styrelser**

Granskningen avser kommunstyrelsen och fastighetsnämnden. Gällande underhåll av gator och vägar avser granskningen tekniska nämnden.

#### **1.5. Metod**

Granskningen bygger på genomgång av relevant dokumentation, så som risk- och väsentlighetsanalyser, underhållsplaner, konsekvensanalyser etc. Intervjuer har genomförts med befattningshavare inom teknik -och fastighetsförvaltningen samt stadsledningskontoret.

Rapporten är sakgranskad av intervjuade, vilket innebär att de fakta som rapporten hänvisar till är kvalitetssäkrade av de som granskats. Slutsatserna och revisionsbedömningarna ansvarar EY för.

## **2. Styrning och organisation**

### **2.1. Underhåll av anläggningstillgångar**

Av kommunallagen (1991:900) framgår det att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och sådan verksamhet som bedrivs genom andra juridiska personer. För verksamheten ska anges mål och riktlinjer som är av betydelse för en god ekonomisk hushållning.

I begreppet väghållning ingår enligt väglagen (1971:948) byggande och drift av väg. I begreppet drift inräknas underhåll, reparation och andra åtgärder. Underhåll är sådan verksamhet som krävs för att behålla en gatas eller vägs byggnadstekniska kvalitet.

Staten är enligt väglagen väghållare för allmänna vägar. Om det främjar en god och rationell väghållning får regeringen, eller den myndighet som regeringen bestämmer, besluta att en kommun skall vara väghållare inom kommunen. Beslutet kan begränsas till att avse vissa vägar eller vissa områden inom kommunen. Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska kommunen svara för underhållet av gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för.

Enligt plan- och bygglagen ska ett byggnadsverk hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaperna (såsom stadga och beständighet, säkerhet, lämplighet för ändamålet samt tillgänglighet) i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

### **2.2. Mål och åtaganden**

I Årsplan 2018 med utblick 2019 – 2021 har kommunfullmäktige fastställt övergripande mål inom fyra perspektiv. Ett av målen är att Västerås stad ska ha en ekonomi i balans. För att uppnå målet ska Västerås stad och dess verksamheter ha kontroll över kostnader, komma tillrätta med obalanser och hålla budget, bli mer kostnadseffektiva samt ha en effektiv resursfördelning.

Fastighetsnämnden har i verksamhetsplanen för 2018 beskrivit hur de ska nå det övergripande målet om en ekonomi i balans och ett nämndmål har bäring på underhållsområdet. Målet lyder:

- ▶ Underhållsnivån är långsiktigt hållbar

Kommunfullmäktige har även fastställt målet att Västerås stad har rätt kvalitet i våra verksamheter och levererar rätt resultat. Fastighetsnämnden har i verksamhetsplanen för 2018 beskrivit hur de ska nå det övergripande målet. Målet lyder:

- ▶ Fastighetsnämndens tjänster levereras med rätt åtgärd, i rätt tid och till rätt kostnad

Ett av målvärdena är att antalet kvalitetssäkrade underhållsplaner ska uppgå till 100%.

I fastighetsnämndens verksamhetsplan för 2019 står det att fastighetsförvaltningen ska fortsätta att utveckla sin underhållsplanering. Förvaltningen ska utveckla planeringen genom att föra in och få kontroll/struktur på underhållsbehov för byggnadsdelar och installationer. Planeringen ska vara på såväl kort som medellång sikt över åtgärder inom beståndet, baserat på prioritetsordning i förvaltningsstrategin. Förvaltningen ska även planera in beställningar och samordna med energieffektiviseringsåtgärder, så att arbeten kan förläggas kontinuerligt över året.

### **2.3. Organisation**

Kommunstyrelsen är stadens ledande politiska förvaltningsorgan. Den har ett helhetsansvar för kommunens verksamheter, utveckling och ekonomiska ställning. Styrelsen ska leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnders verksamhet.

Styrelsen ska följa de frågor som kan inverka på kommunens utveckling och ekonomiska ställning och fortlöpande i samråd med nämnderna följa upp de fastställda målen och återrapportera till fullmäktige. Styrelsen ska ha hand om övrig ekonomisk förvaltning. I denna uppgift ingår bl.a. att se till att kommunens fasta och lösa egendom underhålls och förvaltas så att god ekonomisk hushållning upprätthålls.

Fastighetsnämnden har det samlade ägaransvaret för Västerås stads fastigheter, dess fastighetsförvaltning och lokalförsörjning. Fastighetsnämnden ska styra stadens samlade lokalutnyttjande och besluta om hur lokalbehov ska tillgodoses.

Teknik- och fastighetsförvaltningens verksamhet styrs av två nämnder: tekniska nämnden och fastighetsnämnden. Teknik- och fastighetsförvaltningen är en relativt ny förvaltning med cirka 240 medarbetare. Den bildades 2017 genom en sammanslagning av dåvarande tekniska kontoret och fastighetskontoret. Från och med 1 januari 2019 utökas förvaltningen med produktionsverksamheten från förvaltningen för stöd, fritid och entreprenad (SFE). En stor del av förvaltningens verksamhet styrs av avtal och beställningar. Förvaltningen köper också tjänster inom fastighetsdrift för 70–75 miljoner kronor varje år.

Enheten för fastighet ansvarar för förvaltningen av stadens fastigheter. Den löpande driften köps från extern part. Enheten är en ren beställarorganisation och upphandlar all operativ verksamhet, till exempel ny- och ombyggnad, tillsyn och skötsel av fastighetsbeståndet. Vidare ansvarar enheten för att styra stadens samlade lokalutnyttjande och tillgodose lokalbehovet inom staden. Några av de huvudsakliga uppgifterna är arbetet med långsiktig planering, samt arbetet med att stödja de verksamheter som behöver se över sina lokaler.

Gata och trafik ansvarar för planering, byggande och drift av gator, vägar och gång- och cykelvägar. Inom enheten ryms allt från tidig planering och trafikutredningar via projektering och byggande, till renhållning och vinterväghållning av den färdiga gatan. Enheten fungerar i stor utsträckning som en beställarenhet där stora delar av arbetet som görs inom ramen för underhåll utförs av konsulter och entreprenörer.

## 2.4. Finansiering av underhållsåtgärder

Planerade investeringar 2018 omfattar totalt 1 396 mnkr. De betydande delarna är framförallt investeringar i fastigheter för förskole- och grundskoleverksamhet, men även äldreboenden, infrastruktur och hamnens utveckling. Målsättningen är att genomföra drygt 70 % av årets planerade investeringar, vilket innefattar cirka 977 mnkr. Underhållet av stadens offentliga lokaler och fastigheter är avgiftsfinansierat via hyresintäkter. Utrymmet för planerat underhåll är på ca 80 mnkr 2018 och bedöms bli 2019 ca 74 mnkr inkluderat med åtgärder som läggs som investering. Vilket är ca 20 mnkr lägre än det uppskattade behovet.

Vidare har genomförda energieffektiviseringar, där fastighetsnämnden tar kapitaltjänstkostnaderna, fram till och med 2018 beräknats uppgå till cirka 17 mnkr. Planerade energiinvesteringar uppgår för perioden 2018–2020 till 140 mnkr. Det innebär att kapitaltjänstkostnaderna för dessa åtgärder minskar underhållsutrymmet med 8 mnkr de kommande 3 åren. Under perioden genomförs energi- och klimatinvesteringar. Dessa investeringar kommer delvis att påverka behovet av planerat underhåll, förvaltningens bedömning är att erforderligt underhåll kan utföras fram till år 2020. Därefter saknas möjligheter att utföra planerat underhåll utifrån dagens hyresnivå. Fastighetsnämnden debiterar i dagsläget inte tilläggshyra för energieffektiviseringar. Verksamheterna (hyresgästerna) får hela effekten av investeringarna i form av lägre kostnader för el och värme. Ett arbete med att räkna fram rätt hyresnivå på respektive fastighet har därför påbörjats.

Nämndens prioritering under 2018–2020 är att utföra åtgärder baserat på myndighetskrav såsom brand- och el åtgärder, samt tak och fasad. Invändiga åtgärder till exempel målning och inre ytskikt kommer inte att utföras. Utifrån intervju framkommer det att cirka 50% av underhållsbudgeten går till myndighetskrav.

Tabellerna nedan anger hur planerat underhåll och underhållsinvesteringar fördelas per årsbasis.

Tabell 1 – Fastighetsnämndens planerade underhåll

Post	2018	2019	2020	Summa 2018–2020
FN planerat underhåll	80 mnkr	74 mnkr	58 mnkr	212 mnkr

Tabell 2 – Fastighetsnämndens underhållsinvesteringar

Post	2018	2019	2020	2021	Summa 2018–2021
FN underhållsinvesteringar	5,0 mnkr	6,0 mnkr	6,0 mnkr	6,0 mnkr	23,0 mnkr

### 3. Underhåll av fastigheter

#### 3.1. Konsekvensbeskrivningar och riskbedömningar

En extern besiktningsman gjorde år 2012 en okulär besiktning av kommunens fastigheter som sammanställdes i IT-systemet Janus. Syftet med besiktningen var att se hur stort det dåvarande underhållsbehovet var. Vidare genomfördes 2016 en granskning av underhållsbehovet gentemot budget av förvaltare på uppdrag stadsledningen. Projekt rapporten för underhållsbehov 2016–2020 enligt intervju kommit fastighetsnämnden tillhanda. Syftet med granskningen var att kartlägga underhållsbehovet av stadens lokaler, såsom verksamhetslokaler, skollokaler och boende, under de kommande 5 åren (2016–2020). Uppdraget innefattade även att ta fram ett förslag på finansiering av underhållsåtgärder om dessa inte ryms inom ordinarie underhållsbudget.

Genomgången visade att budgeten för det planerade underhållet var ca 70 mnkr 2016 och beräknas sjunka till år 2020. För att normalt underhåll ska genomföras bedömdes budgetbehovet uppgå till ca 85–105 mnkr per år. Detta ger ett totalt utrymme för perioden på 300 mnkr och behovet är på 475 (95 x 5) mnkr vilket ger en brist på 175 mnkr för perioden. Bedömt underhållsbehov per år över tiden efter 2020 (exkl. energi- och klimatinvesteringar) är 95 mnkr per år (2015 års värde). En annan slutsats som presenterades i rapporten var att planerade energi- och klimatinvesteringar, investeringar i stadshuset 2016–2020 i kombination med underhållsutrymme bör vara tillfyllest för att kunna genomföra erforderligt underhåll på egenägda objekt. Således kan underhåll av karaktären ytskikt och motsvarande behöva bortprioriteras. Anledningen till att underhållsutrymme sjunker uppges i rapporten vara att kapitaltjänstkostnader (för klimat- och stadshusinvesteringar) successivt tar en större andel.

Flera intervjuade framhåller att det finns ett behov av att genomföra konsekvensbeskrivningar av uteblivet underhåll. På grund av att förvaltningen har saknat ett IT-system för planerat underhåll har konsekvensbeskrivningar och riskbedömningar inte varit möjliga att ta fram.

Okulära besiktningar av kommunens fastigheter görs av förvaltare på fastighetsenheten regelbundet. Besiktningen görs i samråd med tekniskt sakkunniga om vad som ska prioriteras utifrån tillgängliga medel. Besiktningarna sammanställs tillsammans med bland annat kundönskemål och mynnar ut i en prioriteringslista för planerat underhåll.

Risk- och internkontroll är en del av styrsystemet i Västerås stad. Internkontrollarbetet grundar sig i en riskanalys där verksamhetens risker identifieras, analyseras, åtgärdas och kontrolleras under året. Fastighetsnämndens internkontrollplan 2018 baseras på en riskanalys som tagits fram tillsammans med verksamhetschefer och riskansvariga på teknik- och fastighetsförvaltningens fastighetsenhet. Ett av de identifierade riskområdena för 2018, samma som för 2017, är bristande underhåll.

De bakomliggande orsakerna till bristande underhåll som listas är att ekonomiska ramar inte räcker till, bristande planering, samt resursbrist i form av utförare eller projektledare. Konsekvenser av detta kan vara att fastighetsvärdet påverkas negativt, att fastigheten ej är brukbar, samt ökade drift- och reparationskostnader. Bristande underhåll ska åtgärdas bland annat genom en uppdaterad underhållsplan, analyser av behov och konsekvenser, samt implementering av framtagna underhållsprocesser.

Förvaltningens uppföljning av risk- och internkontrollarbetet för 2017 gällande bristande underhåll visade att åtgärder och kontroller i huvudsak har genomförts enligt fastställda planer. Utfallet 2017 stämde överens med lagd underhållsbudget. I uppföljningen går det att läsa att ett fortsatt arbete pågår för att i större utsträckning analysera statistik baserad på

felanmälningar och rapporter/besiktningar från driftleverantör. Underhållsprocessen kan vidare utvecklas bland annat genom att förvaltarna använder samma analysmetod vid prioritering av aktuella åtgärder. Detta för att säkerställa att rätt åtgärder prioriteras totalt sett över tid.

Vidare lyfts i kommunstyrelsen internkontrollplan för 2018 inte bristande underhåll som en potentiell risk eller bakomliggande orsak. I kommunstyrelsens interkontrollplan för 2019 bedöms "stora investeringar" som en risk för verksamheten. En av orsakerna till detta anses var ett eftersatt underhåll samt att det ökar driftkostnaderna för stadens verksamheter.

### **3.2. Planeringsunderlag**

IT-systemet Janus används enligt intervju i liten utsträckning idag vid planering av underhåll på grund av att det inte var användarvänligt. Dokumentation av planerat underhåll avseende fastigheter har sammanställts i Excel. Där anges bland annat av typ av åtgärd, planerat år för underhållet, tidpunkt för besiktning, prioritet, tillsatt budget, ansvarig samt huruvida åtgärden beställts eller utförts. Fastighetsenheten startade under hösten 2017 med att implementera och uppdatera fastighetssystemet "Landlord" med underhållsplaner. Arbetet på enheten har fortsatt under 2018 och under 2019 ska insamling och dokumentation av redan utförda åtgärder läggas in. Landlord är en fastighetsdatabas som innehåller moduler för att dokumentera, beräkna och följa upp fastighetsunderhållet. Samtliga förvaltare ska genomgå en vidareutbildning i systemet under mars 2019. Enligt intervjuade ska landlord bidra till en mer samlad bild över underhållsbehovet.

Fastighetsunderhållet är fördelat på tre områden: särskilt boende, skollokaler samt verksamhetslokaler. En förvaltare per område ansvarar för att erforderligt underlag finns uppdaterat för nästkommande år senast den 15:e april innevarande år. Data sammanställs från statusbesiktningar, felanmälningar, underlag från driftleverantör, energianvändning, kund- och förvaltarönskemål samt ej utförda planerade åtgärder. Samordnaren på förvaltningen ansvarar sedan för att ta fram en sammanställd bruttoplan och strukturera denna med förslag till prioritering kopplat till budgeten. Underhållsplanen omfattar förslag på åtgärder som ska utföras inom de närmaste två åren samt aktiviteter som inte är tidsbestämda. Chef för fastighetsenheten ansvarar för att besluta om prioriteringar och avdelningscheferna för lokaler och särskilt boende lämnar uppdrag till projektavdelningen via ansvariga fastighetsförvaltare. Uppdragen aktiveras genom en beställning med innehåll om åtgärd. Projektavdelningen tillsätter projektledare som driver underhållsprojekten och vid behov beställer utredningar och projektering.

Vidare används IT-systemet Weblord sedan 2017 för att hantera arbetsorders/felanmälningar som tas i beaktande vid planering. I Weblord kan kunder till fastighetsförvaltningen själva registrera ett ärende. För att förenkla flödet av ärenden finns det en integrering mellan förvaltningens- och driftleverantörens IT system som hanterar felanmälningar. Fram till årsskiftet 2017/2018 har 749 felanmälningar registrerats via Weblord. Alla felanmälningar som registreras klassificeras enligt en prioriteringsordning. Högsta prioritet är nummer ett vilket är en akut åtgärd som innebär en fara för liv eller egendom, nummer två är verksamhetskritisk och innebär att en åtgärd ska påbörjas inom 24 timmar, slutligen kategori tre är en ej akut åtgärd som ska ske inom 72 timmar. Flest felanmälningar registrerades 2017 för särskilt boende, sedan för skola och minst anmälningar registrerades för verksamhetslokaler. Under 2018 har felanmälningar främst rört ventilation och temperatur till följd av värmeböljan. Utöver de ärenden som inkommer till förvaltningen via Weblord tar stadens Kontaktcenter emot synpunkter från allmänheten rörande fastigheter som förmedlas till förvaltningen.



### **3.3. Återrapportering till kommunstyrelsen och fastighetsnämnden**

Enligt intervjuade sker den huvudsakliga återrapporteringen till fastighetsnämnden och kommunstyrelsen avseende fastighetsunderhåll i planeringsunderlaget för beredning inför årsplan samt i årsplanen. I planeringsunderlaget för 2018–2021 beskrivs nuvarande utrymme till underhållsåtgärder samt den önskvärda nivån. Det står även att genomförs inte erforderligt planerat underhåll får det på sikt ekonomiska-, tekniska- och verksamhetsmässiga konsekvenser. Såsom en ökad underhållsskuld, skador på byggnader, försämrat inomhusklimat samt ökade kostnader för felavhjälpande underhåll, tillsyn och skötsel.

På grund av att förvaltningen har saknat ett IT-system för planerat underhåll har samtliga förvaltare arbetat enskilt och en tydlig dokumenterad bild av underhållsbehovet har inte varit möjlig att ta fram. Arbetet med att följa upp och utföra internkontrollgranskningar sker löpande under 2018. Uppföljningsarbetet sammanställts i en rapport och återrapporteringen av internkontrollplan sker till nämnd årligen. En sammanställning av inkomna felanmälningar och synpunkter från allmänheten redovisas även till nämnd årligen.

#### **Bedömning**

Teknik- och fastighetsförvaltningen, som bildades genom sammanslagning av tekniska kontoret och fastighetskontoret 2017, har haft större fokus på det redan konstaterade eftersatta underhållet inom gatuverksamheten. På grund av att ett systemstöd för fastighetsunderhåll inte funnits på plats har denna del kommit efter.

Fastighetssystemet Landlord har alltsedan hösten 2017 successivt uppdaterats, arbetet anses vara klart 2019 och samtliga förvaltare ska genomgå utbildning i systemet. Vi ser det som synnerligen väsentligt att systemstödet blir färdigställt och tillämpbart då flera intervjuade framhåller att innan detta sker går det inte att få en samlad bild av underhållsbehovet. Vi bedömer det även som en risk att sammanställningen av planerat underhåll avseende fastigheter endast sammanställs i Excel. Det finns dock en stor medvetenhet i förvaltningen, exempelvis om att flera skollokaler är byggda för ca 50 år sedan och därmed ett underhållsbehov som är ökande. Problemet är att få denna medvetenhet synliggjord, kalkylerad och sammanställd med en riskbedömd konsekvensbeskrivning. En sådan relevant sammanställning underlättar för fastighetsnämnden och kommunstyrelsen att inför kommunfullmäktige presentera åtgärdsplan för minskad risk för kapitalförstöring av stadens fastighetstillgångar.

Vi ser även det som betydelsefullt att verksamheten identifierat behovet av att samtliga fastighetsförvaltare ska använda samma analysmetod vid prioritering av aktuella åtgärder så att dessa sker korrekt och samordnat över tid.

Eftersom kommunstyrelsen internkontrollplan för 2018 inte lyfter bristande fastighetsunderhåll som en potentiell risk anser vi att det medför fara för att god ekonomisk hushållning inte uppnås.

### **4. Uppföljning tidigare års granskning av tekniska nämnden och kommunstyrelsen**

Revisionen granskade 2015 underhåll vid tekniska nämndens gatu- och trafikenhet och lämnade följande rekommendationer nedan. EY har stämt av rekommendationerna i en uppföljande granskning 2017. I den uppföljande granskningen följdes de svar upp som tekniska nämnden gav 2015. Vid tiden för den uppföljande granskningen 2017 hade granskningen från 2015 inte behandlats i kommunstyrelsen. Svaret på granskningens rekommendation behandlades först av kommunstyrelsen i november 2017.

Vi har följt upp vad tekniska nämnden och kommunstyrelsen har vidtagit för åtgärder sedan granskningen genomfördes 2017.

### **Rekommendationer som gavs 2015**

- ▶ Nämnden bör tillse att dokumentationssystemet för gatuunderhåll nyttjas.
  - Systemet "TEKIS Gata" nyttjas enligt uppgift inte i någon större utsträckning. Anledningen uppges vara kompetens- och tidsbrist.

### **Svar från tekniska nämnden 2017**

Teknik- och fastighetsförvaltningen svarade att dokumentationssystemet Tekis Gata inte används. Alla beställningar och genomförda arbeten dokumenteras i IT-stödet Asfaltssystemet. Förvaltningen beskriver att Tekis Gata inte tillhandahåller tillräckligt bra lösningar avseende användarvänlighet och funktionalitet vad gäller dokumentation av beläggningsunderhåll. Asfaltssystemet är enbart en dokumentation av det som beställs och saknar moduler för beräkning av nedbrytning, status samt planering av framtida beläggningsbehov. Inga tillgängliga system har ansetts ändamålsenliga, varför förvaltningen kommer se vidare på framtida IT-system efter upphandling och implementering av nytt IT-system för schaktansökningar, markupplåtelse och trafikordningsplaner.

### **Svar från teknik- och fastighetsförvaltningen 2018**

Uppföljningen visar att systemet för gatuunderhåll, TEKIS Gata, inte används för beläggningsunderhåll. Systemet nyttjas av transport och myndighetsenheten för lokala trafikföreskrifter. Det tidigare ansvaret för systemet låg på enhetens administrator. När denne slutade flyttades ansvaret ut på verksamheten. Enligt intervjuade anses systemet vara tidskrävande och ej användarvänligt. På grund av detta har det inte varit möjligt att ajourhålla dokumentationssystemet. I dagsläget saknas historik sedan flertalet år tillbaka. Andra fullgoda system anses finnas på plats för dokumentation.

För dokumentation av beställningar och genomförda arbeten används istället ett asfaltprogram (IT-stöd) och en utredning som genomfördes av hela gatunätet hösten 2014 på uppdrag av tekniska nämnden. Inom utredningen gjorde en inventering av stadens gatu-, gång- och cykelnät. Utredningen omfattade okulärbesiktning och spårdjupsmätning på huvudleder och en komfortmätning på gång- och cykelvägar. Vidare fotograferades nätet var femte meter. Utifrån resultatet togs en statusrapport på hela kommunens nät fram och restlevnadstid beräknades för samtliga sträckor.

Hela inventeringen är inläst i ett GIS program som uppdateras varje år med genomförda underhållsbeläggningar. Framtida planeringsunderhåll sammanställs utifrån programmen i ett Excel dokument innefattande objekt på 3 års basis. 3 årsplanen skickas varje år på remiss till ledningsägare och berörda parter. Dialog förs även löpande med Mälarenergi som utför stadens ledningsarbeten. Enligt intervju sker omprioritering av underhållsplanen löpande efter att objekt har färdigställts och på grund av oförutsedda händelser.

Utifrån intervju påtalas det även att det kan finnas ett värde av ett system där andra aktörer såsom Mälarenergi har tillgång för att underlätta samordningen.

Under 2018 har verksamheten arbetat med utveckling (upphandling och implementering) av IT-stöd för markupplåtelse, schaktansökningar och trafikordningsplaner. Detta uppges ha nyttjat tid från de medarbetare som arbetar med underhållsbeläggning. Enhetens framtida fokus är att se över hur dokumentation av underhållsbeläggningar ska ske på effektivast sätt. Översynen kommer att ske efter att ovanstående IT-system är i full drift.

- ▶ Nämnden bör framgent efterfråga en tydligare presentation av de konsekvenser som blir resultatet av den år efter år underdimensionerade budgeten.
  - Konsekvensanalyser eller beräkningar av kostnadsökning vid uteblivet underhåll görs inte. Vi bedömer dock att medvetenheten om kostnadsökningen vid uteblivet underhåll vid enheten är mycket god. Resultat och beräkningar av kostnadsökningar vid uteblivet underhåll presenteras inte för nämnden. Av budgetdokument framgår dock att nödvändig budget för beläggningsunderhåll är 40 mnkr per år för att underhållsskulden inom dessa områden inte ska öka.

### ***Svar från tekniska nämnden 2017***

Sedan granskningsrapporten har det tagits fram ett grundmaterial där utvalda delar har använts i presentationer för tekniska nämnden respektive kommunstyrelsens presidieöverläggning. I presentationerna avhandlas bland annat riskerna med ett eftersatt gatu- och brounderhåll samt vad tekniska kontoret inte har möjlighet att utträta givet rådande budgetförutsättningar. Förvaltningen anser att grundmaterialet ger nämnden en god konsekvensbeskrivning. Behovet av medel för att genomföra nödvändiga underhållsåtgärder lyfts fram i samband med att underlaget för årsplan utarbetas och innehåller både investeringsbudget och driftbudget.

Det har inte genomförts en analys över hur dokumentation ska ske på effektivaste sätt, då bemanningen för drift och underhåll är dimensionerad för att genomföra det löpande arbetet. Utvecklingsprojekt bedrivs i mån av tid. Under 2016 och 2017 har utveckling av IT-stöd för markupplåtelse, schaktansökningar och trafikplaneringsplaner prioriterats, vilket upptagit tid från medarbetare som arbetar med underhållsbeläggning. Förvaltningens ambition är att se över IT-system för dokumentation av underhållsbeläggningar när IT-stödet är implementerat.

### ***Svar från teknik- och fastighetsförvaltningen 2018***

Uppföljningen visar att tekniska nämnden i december 2017 fick i uppdrag av kommunfullmäktige att årligen i april återkomma till kommunstyrelsen med en presentation om hur underhållsbudgeten påverkar gatuanslagningarnas kvalitet över tid. Förvaltningen har även tagit fram ett grundmaterial som använts vid pedagogiska presentationer för tekniska nämnden, kommunalrådsberedningen och kommunstyrelsen under 2018. Materialet innehåller information om hur driftåtgärder sammanhänger med underhållsåtgärder, samt hur en underdimensionerad budget påverkar gatuanslagningarna.

Kommunstyrelsen presenterade i maj 2018 en uppföljning till kommunfullmäktige av hur budgeten påverkar gatuunderhållet över tid. En presentation gavs även av vissa genomförda underhållsinsatser under 2017. Konsekvensanalyser av kostnadsökning vid uteblivet underhåll gavs inte. Av protokollet framgår det att för att klara ett normalt beläggningsbehov och börja beta av underhållsskulden bedöms budgeten vara ca 80 mnkr per år under 5 års tid för att komma till en acceptabel nivå på beläggningskvalitet. Det framgår att med nuvarande budget minskar inte underhållsskulden, utan hålls enligt förvaltningens bedömning på en oförändrad nivå.

Budgeten för beläggningsunderhåll, vilket avser underhåll av gata/väg samt gång- och cykelväg, var ca 37 mnkr för 2018. Budgeten för beläggningsunderhåll är 30,7 mnkr för 2019. För att komma till rätta med det eftersatta underhållet, samtidigt som normalt underhåll ska genomföras, bedöms budgetbehovet uppgå till ca 80 mnkr per år i 5 års tid sedan ca 40 mnkr per år. Den sammantagna underhållsskulden för beläggningsunderhåll uppges ha ökat med ca

10 % sedan 2014 baserat på resultatet från inventeringen samt utförda åtgärder 2015–2017 och uppges vara på 232 mnkr.

Uppgifter om behovet av medel för att genomföra underhållsåtgärder i erforderlig takt lyfts även i samband med att underlaget för årsplan tas fram och innefattar investeringsbudget (underhållsinvesteringar) och driftbudget. Vid varje tertialrapportering lyfts behovet av medel för drift och underhåll från tekniska nämnden till kommunstyrelsen utifrån de perspektiv som är aktuella under tertialen.

En dokumenterad plan som visar på vilka åtgärder som krävs framgent för att minska underhållsskulden har inte tagits fram. Enligt intervju har det hittills inte ansetts nödvändigt att formulera detta i en enskild plan. Vid planering utgår förvaltningen från bedömningen att det behövs 80 mnkr/år i fem års tid för att komma till en nollnivå gällande underhållsskulden för gatubeläggningar. Detta har kommunicerats till nämnd enligt ovan. Enligt intervju framkommer det att ifall budgeten för gatuunderhåll skulle ökas hos tekniska nämnden är avsikten att utöka beläggningsprogrammet till att omfatta fler gator och större ytor för att under fem år arbeta ikapp underhållsskulden.

- ▶ Nämnden bör framgent tillse att utformningen av underhållsplaner rörande barmarksunderhåll likformas för att möjliggöra jämförelser av underhållsbehoven inom stadens olika områden.
  - Underhållsplanerna inom barmarksunderhåll tas fram av upphandlade entreprenörer

#### ***Svar från tekniska nämnden 2017***

År 2016 upphandlades drift och underhåll av gata, park och trafik för område Öster. I samband med det ställdes motsvarande krav på dokumentation som för områdena Väster och Centrum. Därmed har utformningen av underhållsplanerna rörande barmarksunderhåll likformats.

#### ***Svar från teknik- och fastighetsförvaltningen 2018***

Uppföljningen visar att i samband med att drift och underhåll av gata, park och trafik på området Öster upphandlades 2016 så ställdes motsvarande krav på dokumentation som i de redan upphandlade områdena Väster och Centrum. Krav finns på att samtliga upphandlade entreprenörer ska lämna en plan för planerat underhåll senast den 15:e mars varje år.

- ▶ Nämnden bör omgående begära in underhållsplan för barmarksunderhåll för område Öster för att möjliggöra planering och prioritering av det underhåll som ska göras under året.
  - För ett av de tre geografiska områdena staden är indelad i saknas underhållsplan för 2015. I detta område ansvarar stadens egen teknik- och idrottsförvaltning för underhållet (för 2015 finns ingen underhållsplan för område Öster).

#### ***Svar från tekniska nämnden 2017***

Den nya entreprenören för området har inkommit med underhållsplan, vilken i huvudsak bygger på informationen från övertagandebesiktningen vid tillträdet. Planen ska användas som underlag för tillköp av underhållsinsatser.

### **Svar från teknik- och fastighetsförvaltningen 2018**

Uppföljningen visar att i samband med att egenregin (SFE) avslutade sitt uppdrag hösten 2016 inlämnades en underhållsplan. För 2017 har den nya entreprenören VFS inkommit med plan för barmarksunderhåll. Planen bygger huvudsakligen på den information som fanns med i övertagandebesiktningen när den nya entreprenören tillträdde. Planen används som underlag för tillköp av underhållsinsatser i den mån som ekonomisk möjligt inom budget. I realiteten tillåter budgeten inte dessa tillköp utan endast åtgärder som betraktas akuta.

För barmarksunderhåll, bortsett från beläggningsunderhåll som beskrivits ovan, finns det inget dokumentationssystem för underhållsplaner. Systemet Arc-GIS används för lagring av data. Systemet är passivt i den bemärkelsen att det inte går att använda för underhållsberäkningar. Det finns ingen långsiktig plan för barmarksunderhåll som ska genomföras kommande år. Anledningen till detta uppges vara att budgetramen endast räcker till det allra nödvändigaste för varje år. Underhållet beslutas under året av ansvarig tjänsteman som har kunskap om framtida underhållsbehov. Vanligen läggs beställningar i september/oktober med hänsyn till akuta händelser och väderförhållanden.

- ▶ Nämnden bör överväga om det behöver göras en inventering av stadens bestånd av belysningsstolpar då dessa inventeras i samband med byte av armatur.

### **Svar från tekniska nämnden 2017**

Förvaltningen gör bedömningen gällande inventering av beståndet av belysningsstolpar som tidigare: belysningsstolpar ersätts vid behov i samband med armaturbyten och i övrigt identifieras behovet i samband med ronderingar.

### **Svar från teknik- och fastighetsförvaltningen 2018**

Uppföljningen visar att ingen inventering har genomförts. Efter granskningen gjordes är bedömningen att en inventering var en för stor kostnad i relation till nuvarande övervakning.

Belysningsstolpar ersätts vid behov i samband med att armaturbyten görs varje år. Det görs även ronderingar som inspekterar belysningen och i samband med dessa granskas aktuell status på stolparna.

- ▶ Kommunstyrelsen bör säkerställa att det finns en tydlig bild av kapitalförstöringens omfattning och dess konsekvenser på kort och lång sikt.

### **Svar från kommunstyrelsen 2017**

Vid tiden för den uppföljande granskningen 2017 hade granskningen från 2015 inte behandlats i kommunstyrelsen. Svaret på granskningens rekommendation behandlades av kommunstyrelsen den 22 november 2017. Kommunstyrelsen svarade att dem årligen i april ska få en presentation av hur underhållsbudgeten påverkar gatanläggningens kvalitet.

### **Svar från kommunstyrelsen 2018**

Problematiken kring kapitalförstöring har sedan granskningen lyfts av gatuchefen under presentationer för kommunstyrelsen i april 2018.

I tekniska nämndens styrkort för 2018 lyfts aktiviteten *Värdering av underhållsskulden för gata och park uppdateras utifrån erfarenheterna av kostnader för genomförda upprustningar.*

Vidare lyfter tekniska nämnden i sitt styrkort för 2019 aktiviteten *Värdering av underhållsskulden inom ett område som ännu inte är värderat*. Gatu- och trafikenheten kommer under våren 2019 bestämma vilket område inom verksamheten som blir aktuell för värdering.

### **Bedömning**

- ▶ Nämnden bör tillse att dokumentationssystemet för gatuunderhåll nyttjas.

För dokumentation av beställningar och genomförda arbeten används asfaltsprogrammet och en utredning som genomfördes av hela gatunätet hösten 2014 på uppdrag av tekniska nämnden. Dessa system anses fullgoda för dokumentation av gatuunderhåll. Förvaltningen beskriver att Tekis Gata inte tillhandahåller tillräckligt bra lösningar avseende användarvänlighet och funktionalitet vad gäller dokumentation av beläggningsunderhåll. Vi bedömer att tekniska nämnden bör använda ett system som dokumenterar genomfört underhåll samt planerat underhåll på ett sätt som möjliggör aktuella analyser, beräkningar och konsekvensbeskrivningar. De nu använda systemen ger inte den möjligheten. Det bristande systemstödet bör lyftas upp i nämndens internkontrollplan och riskbedömas. Det är inte relevant att hänvisa till bristande kapacitet för sådan planering. Rekommendationen bedöms följaktligen som inte åtgärdad.

- ▶ Nämnden bör framgent efterfråga en tydligare presentation av de konsekvenser som blir resultatet av den år efter år underdimensionerade budgeten.

Tekniska nämnden har med början 2018 till följd av revisionens rekommendation samt på uppdrag av kommunfullmäktige, framtagit ett uppföljningsdokument som belyser budgetens betydelse för gatanläggningarnas kvalitet över tid. Denna presentation lämnas till nämnden, kommunstyrelsen samt fullmäktige. Vi anser att nämnden i denna del därmed hörsammat rekommendationen. Dock saknar vi en långsiktig åtgärdsplan för att minska underhållsskulden.

- ▶ Nämnden bör framgent tillse att utformningen av underhållsplaner rörande barmarksunderhåll likformas för att möjliggöra jämförelser av underhållsbehoven inom stadens olika områden.

Nämnden har inte beaktat rekommendationen, vilket föranleder kritik.

- ▶ Nämnden bör omgående begära in underhållsplan för barmarksunderhåll för område Öster för att möjliggöra planering och prioritering av det underhåll som ska göras under året.

I samband med att upphandling av drift och underhåll av gata, park och trafik för område Öster ställdes motsvarande krav på dokumentation och utformning som för områdena Väster och Centrum. Krav finns på att samtliga upphandlade entreprenörer ska lämna en plan för planerat underhåll varje år. Vi bedömer att rekommendationen har beaktats av nämnden.

Dock saknar vi ett systemstöd för barmarksunderhåll vilket är en brist och sårbarhet.

- ▶ Nämnden bör överväga om det behöver göras en inventering av stadens bestånd av belysningsstolpar då dessa inventeras i samband med byte av armatur.

Tekniska nämnden har vid tidigare uppföljning svarat att sådan inventering har övervägts men ansetts för dyr i förhållande till nyttan. Verksamheten hänvisar vid denna uppföljning till detta svar. Vår tidigare rekommendation om att nämnden bör överväga en inventering har således beaktats.

- Kommunstyrelsen bör säkerställa att det finns en tydlig bild av kapitalförstöringens omfattning och dess konsekvenser på kort och lång sikt.

Rekommendationen har beaktats och presentation till kommunstyrelsen genomförs årligen i april med start 2018.

## 5. Svar på revisionsfrågor

Granskningens syfte är att bedöma huruvida kommunstyrelsen och fastighetsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid.

Fråga	Svar
<i>Bedöms berörda nämnders risk- och väsentlighetsanalys vara ändamålsenlig med avseende på identifiering av kortsiktiga och långsiktiga underhållsbehov?</i>	Delvis, risk och väsentlighetsanalyser görs på en övergripande nivå där behovet av ytterligare medel påvisas och anses motsvara ett eftersatt underhåll på ca 175 mnkr. Det eftersatta underhållet bygger på en okulär besiktning gjord 2012 samt en utredning 2016 där underhållsbehovet jämförs med tilldelade medel.  Konsekvensbeskrivningar och analyser av det eftersatta underhållet på enskilda fastigheter görs dock inte på ett ändamålsenligt sätt.
<i>Finns det en ändamålsenlig styrning och samordning av identifierade underhållsåtgärder?</i>	Nej. Avsaknad av systemstöd gör att processer och kontroll vilar på enskilda medarbetares bedömningar vilket är sårbart och inte ändamålsenligt.
<i>Är nuvarande omfattning av underhållsåtgärder tillräckligt eller ackumuleras ett framtida underhållsbehov?</i>	Nej, inventeringar visar att nuvarande underhållsinsatser inte motsvarar ett faktiskt behov.
<i>Kan rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera underhållsbehov bedömas vara effektiva?</i>	Nej. Rutiner och metoder finns för att bedöma och planera underhållsbehov men då systemstöd saknas och arbetet sköts manuellt bedöms det inte vara effektivt.  Systemstöd är under uppbyggnad och bedöms färdigställt 2019.
<i>Finns relevanta och dokumenterade underhållsplaner?</i>	Delvis, förvaltningen använder data ur ett äldre system kombinerat med manuella rutiner samt en inventering från 2016. Underhållsplanerna sammanställs i Excel vilket vi bedömer inte är tillräckligt för skydd av de uppgifter som är registrerade i systemet.
<i>På vilket sätt upprättas konsekvensanalyser rörande effekten av eftersatt underhåll?</i>	I avvaktan på införande av systemstödet görs inga konsekvensanalyser. Bedömd underhållsskuld är endast framräknad utifrån äldre inventeringar och tillgänglig budget.

<p><i>Hur prioriteras och fördelas resurserna för underhåll? Hur fördelar sig underhållskostnaderna mellan akut och planerat underhåll?</i></p>	<p>Prioritering sker huvudsakligen manuellt där akut underhåll prioriteras. Långsiktigt underhåll sker av tak, fasad och myndighetskrav.</p>
<p><i>Är återrapportering till kommunstyrelsen och fastighetsnämnden av risk- och väsentlighetsanalyser samt genomförda underhållsinsatser ändamålsenliga?</i></p>	<p>Delvis. Återrapportering sker en gång per år till nämnd och KS i samband med budgetprocessen och av internkontrollplan.</p> <p>I avsaknad av systemstöd saknas komplett underlag för återrapportering av genomförda underhållsinsatser.</p>

Västerås 2019-03-22

Jan Darrell

Hanna Öhlund

## Källförteckning

Verksamhetsplan 2019, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Verksamhetsplan 2018, Teknik- och fastighetsförvaltningen

Årsplan 2019 med utblick 2020–2022, Västerås stad

Årsplan 2018 med utblick 2019–2021, Västerås stad

Internkontrollplan 2019, Fastighetsnämnden

Internkontrollplan 2019, Stadsledningskontoret

Reglemente 2019, Fastighetsnämnden

Styrkort 2019, Fastighetsnämnden

Styrkort 2018, Fastighetsnämnden

Sammanställning av fastighetsnämndens synpunktshantering 2017

Återrapportering årsplan 2019, Fastighetsnämnden

Årsuppföljning av risk- och internkontrollplan 2017, Fastighetsnämnden

Planeringsunderlag 2018–2021, Fastighetsnämnden

Projektrapport för underhållsbehov 2016–2020, Teknik- och fastighetsförvaltningen



Intervjuer har genomförts med följande funktioner:

- ▶ Direktör, teknik- och fastighetsförvaltningen
- ▶ Gatuchef, gatu- och trafikenheten
- ▶ Broansvarig, gatu- och trafikenheten
- ▶ Driftingenjör, gatu- och trafikenheten
- ▶ Driftingenjör, gatu- och trafikenheten
- ▶ Biträdande direktör och enhetschef, fastighetsenheten
- ▶ Avdelningschef, förvaltningsavdelningen särskilda boenden
- ▶ Samordnare, fastighetsenheten



### Granskning rörande det strategiska underhållet av stadens anläggningstillgångar

#### Granskningens inriktning

EY har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört en granskning med syftet att bedöma huruvida kommunstyrelsen och fastighetsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Samt följa upp hur tekniska nämnden och kommunstyrelsen har hanterat tidigare lämnade rekommendationer i samband med en granskning av underhåll vid gatu- och trafikenheten som gjordes 2015.

Västerås stads materiella anläggningstillgångar har ett bokfört värde om ca 4,3 miljarder kronor. Staden har således att förvalta och underhålla betydande tillgångsvärden.

År 2016 genomfördes en granskning av underhållsbehovet gentemot budget för perioden 2016-2020. Rapporten visade att för att normalt fastighetsunderhåll ska genomföras bedömdes budgetbehovet uppgå till ca 85-105 mnkr per år. Vid tiden för granskningen låg budgeten för planerat underhåll på ca 70 mnkr och beräknas sjunka till år 2020.

Av kommunallagen framgår det att kommuner ska ha en god ekonomisk hushållning i sin verksamhet och sådan verksamhet som bedrivs genom andra juridiska personer.

#### Iakttagelser och slutsatser

Fastighetsunderhåll har inte kunnat utföras i den utsträckning som anläggningarna krävt vilket i huvudsak beror på prioriteringar i budget och att kapitaltjänstkostnader (för klimat- och stadshusinvesteringar) successivt tar en större andel.

Konsekvensen av det eftersatta underhållet är framtida kapitalförstöring vilket inte överensstämmer med krav på god ekonomisk hushållning. Sammantaget har det eftersatta underhållet beräknats uppgå till 175 mnkr för perioden 2016-2020.

Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsnämnden inte har tillräcklig och ändamålsenlig styrning och samordning över

underhållsbehovet av stadens fastigheter. Nuvarande rutiner och processer saknar tillräcklig lägesbeskrivning och framförhållning samt ger inte ändamålsenligt underlag för kommunfullmäktiges bedömning av resursättning av underhållsmedlen. Vidare borde kommunstyrelsen haft tydligare uppsikt över fastighetsnämndens arbete med fastighetsunderhåll.

Rörande rekommendationerna som lämnades till tekniska nämnden och kommunstyrelsen i samband med granskningen 2015 har staden vidtagit relevanta åtgärder i fyra av sex fall.

#### Rekommendationer

Utifrån granskningens iakttagelser rekommenderas fastighetsnämnden:

- ▶ Att snarast implementera IT-systemet Landlord för fastighetsunderhåll för planering av det samlade underhållsbehovet.
- ▶ Att utan dröjsmål upprätta riskbedömningar och konsekvensbeskrivningar avseende fastighetsunderhåll.
- ▶ Att informera kommunfullmäktige om nödvändigheten att resursätta ett relevant och långsiktigt fastighetsunderhåll.

Kommunstyrelsen rekommenderas att:

- ▶ I budget för 2020 och flerårsplan beakta riskbedömningar, konsekvensbeskrivningar och därmed föreslå fullmäktige att resursätta ett långsiktigt fastighetsunderhåll som strategisk åtgärd för att säkerställa fastigheternas funktionalitet samt god ekonomisk hushållning.

Revisionen har överlämnat revisionsrapporten till kommunfullmäktige. Rapporten publiceras på stadens hemsida [www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)

För ytterligare information, kontakta revisionens ordförande Asta Matikainen Lecklin tfn 076-896 43 86 eller revisionssekreterare A Björnsson tfn. 021-39 29 21.