



Uppföljningsrapport över tidigare granskning av fastighetsunderhåll år 2008

Hultsfreds kommun

Revisionsrapport

24 mars 2011

Elisabeth Rye Andersson



Innehållsförteckning

1. Inledning.....	3
1.1 Bakgrund	3
1.2 Revisionsfråga.....	3
1.3 Metod och avgränsning	3
2. Iakttagelser	3
2.1 Fastighetsorganisation	3
2.2 Mål för fastighetsförvaltningen	3
2.2 Kommunens fastighetsytor.....	4
2.3 Fastighetsinvesteringar	4
2.4 Fastighetsunderhåll.....	5
2.5 Kartläggs brukarnas synpunkter	6
5. Revisionell bedömning.....	6



1. Inledning

1.1 Bakgrund

De förtroendevalda revisorerna i Hultsfreds kommun har beslutat att följa upp tidigare granskning av kommunens fastighetsunderhåll från år 2008. Granskningen har utförts av Elisabeth Rye Andersson vid Komrev inom PwC.

1.2 Revisionsfråga

Uppföljningen av tidigare granskning ska besvara om tillräckliga åtgärder har vidtagits för att komma tillrätta med de revisionspåpekanden som fanns i rapporten.

Granskningen ska ge svar på följande frågor:

- Hur är fastighetsunderhåll organiserat?
- Hur stora fastighetsytor finns fördelat på fastighetstyper?
- Hur stora fastighetsinvesteringar har gjorts 2007-2010?
- Är inventering och beslut om vilka skolor/förskolor som ska vara kvar 2012 klar?
- Hur regelbundet sker fastighetsbesiktning?
- Hur besiktas och kartläggs befintlig fastighetsstandard? Finns prissättning på eftersatt underhåll?
- Finns en långsiktig underhållsplan?
- Hur ser fördelningen ut mellan akut/planerat underhåll?
- Har mål för fastigheter utvecklats ytterligare?
- Kartläggs brukarnas synpunkter?

1.3 Metod och avgränsning

Intervjuer har genomförts med ansvarig för fastighetsunderhållet i kommunen. Likaså har relevanta dokument för granskningen ingått i underlaget.

2. Iakttagelser

2.1 Fastighetsorganisation

Under år 2010 sköttes kommunens fastighetsunderhåll av tekniska kontoret. År 2011 ändrades organisationen och fastighetsskötsel sker numera i Östra Smålands Kommunalteknikförbund. I förbundet ingår Hultsfreds och Högsby kommuners tekniska verksamheter. Varje kommuns intäkter och kostnader särredovisas. Stab och administration fördelas mellan kommunerna efter invånarantal 70/30.

2.2 Mål för fastighetsförvaltningen

Kommunens övergripande mål för verksamheten har inte förändrats sedan granskningen 2008. I det nya förbundet kommer en modell för internhyressättning att införas. Det är tänkt att innebära ett ökat krav på lokalernas effektivitet.

Kommunens mål är att lokalerna skall motsvara verksamheternas behov samt vara ändamålsenliga och kostnadseffektiva för nyttjarna.

2.2 Kommunens fastighetsytor

Fastighetstyper i BRA-yta per kvm åren 2007 - 2010				
År	2007	2008	2009	2010
Förvaltningsfastigheter	19 952	19 752	19 752	19 752
Fritidfastigheter	9 868	9 868	9 868	9 968
Skolfastigheter	49 618	49 618	49 618	49 854
Barnstugor	5 347	5 347	5 347	5 347
Äldreomsorg	39 116	39 116	26 941	26 941
Brandstationer m.m.	2 399	2 399	2 659	2 659

Under åren har en förvaltningsfastighet, Gillet avyttrats. Skolfastigheternas yta har ökat på Lindblomsskolan och inom äldreomsorgen har fastigheten Moliljan utgått.

2.3 Fastighetsinvesteringar

Under åren 2007 – 2010 har kommunen haft en relativ hög investeringstakt i fastigheter. Bland annat har kommunens gymnasieskola byggts om.

Fastighetsinvesteringar i tkr mellan åren 2007 - 2010			
2007	2008	2009	2010
35 717,5	34 225,7	30 215,6	22 362,4

I kommunens investeringsbudget redovisas både fastighetsunderhåll och standardförbättrande investeringar. I redovisningen sker uppdelning på drift och investeringar.

En inventering har skett av kommunens skolor och förskolor. Förskolan Aspen och Linden i Virserum har flyttats till Evahagens förskola under år 2010. Centralskolan i Virserum såldes under 2010 och numera bedrivs friskola i dessa lokaler. Tidigare elever i Strandskolan går numera i Centralskolan. Strandskolan är lagd i malpåse tills vidare.

Lågstadiet vid Råsebäckskolan är sedan höstterminen 2009 flyttad till Lindblomsskolan. I Råsebäckskolan finns numera särskola.

Förändringarna finns beskrivna i ett dokument från barn- och utbildningsförvaltningen, "Skolbyggnader - kronologi omstrukturering". Enligt dokumentet ska övriga skolor vara kvar till år 2012.



2.4 Fastighetsunderhåll

Kommunens fastighetsunderhåll har under åren 2007 till 2010 varierat mellan totalt 8,7 mnkr till 10,6 mnkr. Fastighetsunderhållets i kronor per kvm är för år 2010 i genomsnitt 79 kr/kvm. Då ingår både planerat och löpande underhåll.

Fastighetsunderhåll i kronor per kvm mellan åren 2007 - 2010					
År	2007	2008	2009	2010	snitt
Förvaltningsfastigheter	45	64	81	70	65
Fritidfastigheter	121	97	199	88	126
Skolfastigheter	48	57	60	87	63
Barnstugor	27	85	116	47	69
Äldreomsorg	62	51	60	84	64
Brandstationer m.m.	48	34	131	50	66

Inventeringen av underhållsbehovet per fastighet sker genom skydds rond/fastighetssyn i dialog med nyttjaren och fastighetsförvaltaren för skolor, förskolor och fritidsfastigheter. Då inventeras status och funktion. Protokoll förs och sedan sker en prioritering av de åtgärder som ska genomföras i dialog med nyttjaren. Prioriteringen sker inom den budgetram och personella resurser som förvaltaren har och fördelas i tre prioriteringskategorier. I förteckningen över fel som ska åtgärdas utses ansvarig person för att åtgärden blir genomförd. En inventering görs även för övriga fastighetstyper av teknisk personal.

En inventering av tre objekt har gjorts för att kartlägga eftersatt underhåll, två skolor och en förvaltningsbyggnad. Dessa värden har sedan använts för att kalkylera kostnaden för eftersatt underhåll på hela fastighetsbeståndet. I kartläggningen har underhållet prioriterats i tre klasser beroende på angelägenhet.

Prioritet 1	Definitivt eftersatt underhåll
Prioritet 2	Underhållsbehov
Prioritet 3	Vid tillfälle

I samband med skydds ronder lyfts vissa större underhållsprojekt fram och särskilda medel för dessa äskas i budgetarbetet. Dessa objekt får sägas utgöra planerat fastighetsunderhåll.

Inventering av eftersatt fastighetsunderhåll i tkr.					
Fastighet	YTA	Prio 1	Prio 2	Prio 3	Summa
Vena skola	1 554	194	349	47	590
Valhall	3 022	241	363	50	654
Silverdalens skola	2 346	217	1067	44	1 328
Totalt	6 922	652	1 779	141	2 572

Eftersatt underhåll prioritet 1 är 94 kr/kvm och prioritet 2 är 257 kr/kvm för objekten. Om det eftersatta underhållet är lika för hela fastighetsbeståndet behövs för prioritet 1 ett engångsbelopp på 10 mnkr och för prioritet 2 ett belopp på 27 mnkr.

2.5 Kartläggs brukarnas synpunkter

Vid skyddsronder/fastighetssyn träffar fastighetsförvaltarna nyttjarna. Synpunkter på lokalerna kommer fram och dokumenteras. Fastighetsförvaltningen prioriterar åtgärder i samråd med nyttjarna och en återkoppling sker.

Rutiner för felanmälan finns. Det finns också önskemål från brukarna om tidsbestämda besök av verksamhetsvaktmästare. Då fastighetsförvaltningens resurser är begränsade används istället mejl.

5. Revisionell bedömning

Sammanfattningsvis bedömer vi att fastighetsunderhållet har förbättrats något sedan förra granskningen. Dock finns fortfarande behov av att öka underhållet för att, dels komma ifatt eftersatt underhåll och dels klara av de krav på fastighetsstandard som brukarna kan ha i förhållande till kommande internhyresmodell.

Vi rekommenderar att utvecklingen följs upp avseende:

- Effektiviteten i den nya organisationen avseende fastighetsförvaltningen
- Fortsatt inventering av behovet av befintliga fastighetsytor
- Fastighetsunderhållets storlek per kvm
- Arbetet med att åtgärda eftersatt underhåll
- Effekterna av internhyresmodellen
- Brukarundersökningar

2011-03-24

Caroline Liljebjörn

Elisabeth Rye Andersson