



För kännedom:
Kommunfullmäktige
Partiernas gruppledare

Kommunstyrelsen
Stadsbyggnadsnämnden

Granskning av underhåll av fastigheter

Syftet med granskningen är att bedöma huruvida kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden till stor del har tydliga planer och men att det saknas strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Förutsättningarna har förbättrats avsevärt i och med införandet av tydliga styrdokument samt upprättande av underhållsplaner.

Den lokalförsörjningsplan som finns framtagen är omfattande och täcker samtliga kommunala fastigheter, kallade objekt, anser vi är bra. Vi konstaterar dock att viss information saknas för vissa objekt. Vi anser att tomma rutor fylls i antingen med – eller 0 i kommande uppdateringar så läsaren vet att informationen är behandlad och inte ”glömd”, ej klar eller finns på annat objekt.

I syfte att uppnå en kostnadseffektiv kommunal lokalförsörjning bedömer vi att det krävs en hög grad av samverkan mellan samtliga förvaltningar och ett kommunalt helhetsperspektiv. Vi anser därför att en långsiktig fastighetsstrategi som omfattar samtliga nämnder/förvaltningars lokalbehov och som bland annat tydliggör riktningen med kommunens fastigheter över en längre tidshorisont bör tas fram. Vi anser det vara ett viktigt strategiskt styrande dokument vilket kommer underlätta och förbättra både styrning och samordning av identifierade underhållsåtgärder.

Vid en granskning av lokalförsörjning under 2018 var den sammanfattande bedömning att stadsbyggnadsnämnden bland annat behöver stärka styrning, uppföljning, planering samt samordning för att säkerställa att lokalnyttjandet optimeras. Vi anser att styrdokumentet *Projektmodell 2020:2* tydligt reglerar hur detta ska ske inom infrastruktur- och fastighetsprojekt. I Projektmodellen definieras bland annat roller, ansvar och processer vilket vi anser är tydligt och bra och medför att projektmodellen är ett bra hjälpmedel för att säkerställa en ändamålsenlig styrning av beslutade fastighetsprojekt samt att både projektmodell och lokalförsörjningsplan inklusive underhållsplaner bidrar till att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder kan sättas in både i rätt omfattning och i rätt tid. Det finns dock andra begränsningar i form av personal, tillgång på entreprenörer samt ibland budgetmedel.

Vi konstaterar vidare att planeringsverktyget, DeDU, används för alla fastigheter. Systemet är avancerat och klarar hög nivå av detaljer. Planeringsverktyget ger en bra överblick av kommande behov för en fastighet vilket gör att en planering och samordning av åtgärder enkelt kan ske för en eller flera fastigheter. Vår bedömning är med utgångspunkt i en översiktlig genomgång av planeringsverktyget att rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera underhållsbehov är effektivt.

Adress	Telefon	Telefax	E-post
c/o KPMG AB	Ordf Rolf Höglund	c/o KPMG AB	hoglund@sundom.se
Box 139	070-545 95 920		
971 04 LULEÅ	Eva Henriksson, KPMG		
	072-186 91 92		

Vidare är vår bedömning är att nuvarande omfattning av underhållsåtgärder inte är tillräckliga utan att det ackumuleras ett framtida underhållsbehov. Vi konstaterar emellertid att både planerade och akuta reinvesteringar visar överskott. Vår bedömning är därför att en ökad budget för reinvesteringar inte är en lösning på kort sikt däremot på längre sikt. Det kommer dock att behövas kompletterande lösningar. Att tidigarelägga budgetering och starta projektering hösten innan året investeringarna ska genomföras, vilket enligt företrädare för verksamheten har genomförts från och med hösten 2021, anser vi är ett steg för att möjliggöra att investeringsbudgeten hinner upparbetas. Denna förändring bör utvärderas kommande år för att se att åtgärden fått förväntad effekt. Enligt företrädare för verksamheten är även brist på projektledare samt tillgång till entreprenörer för projekten också bidragande orsaker till att investeringarna inte alltid hinner upparbetas. På sikt behövs mer budget för reinvesteringar för att nå upp till de nivåer som framkommer från underhållsplannerna. Vår bedömning är att tydliga planer och strategier för hur detta kan möjliggöras saknas.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi stadsbyggnadsnämnden att;

- säkerställa att *Lokalförsörjningsplanen* kontinuerligt uppdateras och utvecklas.
- utvärdera om tidigareläggningen av projekteringsarbetet för att säkerställa att erhållen investeringsbudget hinner upparbetas får förväntad effekt.
- ta fram konsekvensbeskrivning av effekterna, inklusive kostnadsberäkningar, av eftersatt underhåll.
- ta fram strategi samt skapa utrymme för att reinvesteringsbudget på sikt kan ökas.

Vidare rekommenderar vi kommunstyrelsen att;

- en långsiktig fastighetsstrategi som omfattar samtliga nämnder/förvaltningars lokalbehov och som bland annat tydliggör riktningen med kommunens fastigheter över en längre tidshorisont bör tas fram.
- ta fram strategi samt skapa utrymme för att reinvesteringsbudget på sikt kan ökas.

Revisorerna överlämnar härmed granskningsrapporten för kännedom och yttrande. Yttrande från kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden önskas senast den 30 november 2021.

För Luleå kommuns revisorer/



Rolf Höglund
Ordförande



Granskning av underhåll av fastigheter

Rapport

Luleå kommun

KPMG AB

[Publish Date]

Antal sidor 21

Antal bilagor Skriv antalet bilagor.



Luleå kommun
Granskning av underhåll av fastigheter

[Publish Date]

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	4
2.1	Syfte, revisionsfråga och avgränsning	5
2.2	Revisionskriterier	5
2.3	Metod	5
3	Resultat av granskningen	7
3.1	Organisation	7
3.2	Styrande dokument	8
3.3	Planeringsverktyg	12
3.4	Fastighetsunderhåll	14
4	Slutsats och rekommendationer	19
4.1	Rekommendationer	19
A	Processkarta Underhållsplaner	20
B	Bilagor	21

1 Sammanfattning

Vi har av Luleå kommuns revisorer fått i uppdrag att granska Luleå kommuns underhåll av anläggningstillgångar med fokus på fastigheter. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2021.

Syftet med granskningen är att bedöma huruvida kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden till stor del har tydliga planer och men att det saknas strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Förutsättningarna har förbättrats avsevärt i och med införandet av tydliga styrdokument samt upprättande av underhållsplaner.

Den lokalförsörjningsplan som finns framtagna är omfattande och täcker samtliga kommunala fastigheter, kallade objekt, anser vi är bra. Vi konstaterar dock att viss information saknas för vissa objekt. Vi anser att tomma rutor fylls i antingen med – eller 0 i kommande uppdateringar så läsaren vet att informationen är behandlad och inte ”glömd”, ej klar eller finns på annat objekt.

I syfte att uppnå en kostnadseffektiv kommunal lokalförsörjning bedömer vi att det krävs en hög grad av samverkan mellan samtliga förvaltningar och ett kommunalt helhetsperspektiv. Vi anser därför att en långsiktig fastighetsstrategi som omfattar samtliga nämnder/förvaltningars lokalbehov och som bland annat tydliggör riktningen med kommunens fastigheter över en längre tidshorisont bör tas fram. Vi anser det vara ett viktigt strategiskt styrande dokument vilket kommer underlätta och förbättra både styrning och samordning av identifierade underhållsåtgärder.

Vid en granskning av lokalförsörjning under 2018 var den sammanfattande bedömning att stadsbyggnadsnämnden bland annat behöver stärka styrning, uppföljning, planering samt samordning för att säkerställa att lokalnyttjandet optimeras. Vi anser att styrdokumentet *Projektmodell 2020:2* tydligt reglerar hur detta ska ske inom infrastruktur- och fastighetsprojekt. I Projektmodellen definieras bland annat roller, ansvar och processer vilket vi anser är tydligt och bra och medför att projektmodellen är ett bra hjälpmedel för att säkerställa en ändamålsenlig styrning av beslutade fastighetsprojekt samt att både projektmodell och lokalförsörjningsplan inklusive underhållsplaner bidrar till att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder kan sättas in både i rätt omfattning och i rätt tid. Det finns dock andra begränsningar i form av personal, tillgång på entreprenörer samt ibland budgetmedel.

Vi konstaterar vidare att planeringsverktyget, DeDU, används för alla fastigheter. Systemet är avancerat och klarar hög nivå av detaljer. Planeringsverktyget ger en bra överblick av kommande behov för en fastighet vilket gör att en planering och samordning av åtgärder enkelt kan ske för en eller flera fastigheter. Vår bedömning är med utgångspunkt i en översiktlig genomgång av planeringsverktyget att rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera underhållsbehov är effektivt.

Vidare är vår bedömning är att nuvarande omfattning av underhållsåtgärder inte är tillräckliga utan att det ackumuleras ett framtida underhållsbehov. Vi konstaterar emellertid att både planerade och akuta reinvesteringar visar överskott. Vår bedömning är därför att en ökad budget för reinvesteringar inte är en lösning på kort sikt däremot på längre sikt. Det kommer dock att behövas kompletterande lösningar. Att tidigarelägga budgetering och starta projektering hösten innan året investeringarna ska genomföras, vilket enligt företrädare för verksamheten har genomförts från och med hösten 2021, anser vi är ett steg för att möjliggöra att investeringsbudgeten hinner upparbetas. Denna förändring bör utvärderas kommande år för att se att åtgärden fått förväntad effekt.

Enligt företrädare för verksamheten är även brist på projektledare samt tillgång till entreprenörer för projekten också bidragande orsaker till att investeringarna inte alltid hinner upparbetas. På sikt behövs mer budget för reinvesteringar för att nå upp till de nivåer som framkommer från underhållsplanerna. Vår bedömning är att tydliga planer och strategier för hur detta kan möjliggöras saknas.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi stadsbyggnadsnämnden att;

- säkerställa att *Lokalförsörjningsplanen* kontinuerligt uppdateras och utvecklas.
- utvärdera om tidigareläggningen av projekteringsarbetet för att säkerställa att erhållen investeringsbudget hinner upparbetas får förväntad effekt.
- ta fram konsekvensbeskrivning av effekterna, inklusive kostnadsberäkningar, av eftersatt underhåll.
- ta fram strategi samt skapa utrymme för att reinvesteringsbudget på sikt kan ökas.

Vidare rekommenderar vi kommunstyrelsen att;

- en långsiktig fastighetsstrategi som omfattar samtliga nämnder/förvaltningars lokalbehov och som bland annat tydliggör riktningen med kommunens fastigheter över en längre tidshorisont bör tas fram.
- ta fram strategi samt skapa utrymme för att reinvesteringsbudget på sikt kan ökas.

2 Inledning/bakgrund

Vi har av Luleå kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens underhåll av anläggningstillgångar med fokus på fastigheter. Granskningen syftar till att bedöma huruvida kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2021.

Kommunens fastighetsbestånd är i första hand till för att ge den kommunala verksamheten goda förutsättningar för att utföra sitt uppdrag. Det är samtidigt viktigt att fastigheternas ekonomiska värde bibehålls och att det finns en strategisk planering för hur fastighetsbeståndet ska utvecklas och förändras, som går i takt med den kommunala verksamheten förändrade behov.

Det bör ske en löpande utvärdering av vilka fastigheter som ska bibehållas, förändras och avvecklas. Planeringen bör ske utifrån både verksamhetens behov och ekonomiska antaganden. Planeringen kan bestå av både en analys av verksamhetens framtida behov av lokaler, framtida hyresgästers förväntningar, en kartläggning av nuvarande skick och status på fastigheterna (både byggnader och mark), plan för att avyttra fastigheter, underhållsplaner för de fastigheter som ska behållas (både byggnader och mark) och investeringsplaner för de fastigheter som ska utvecklas.

Under 2018 genomfördes en fördjupad granskning med syftet att ur ett övergripande perspektiv bedöma om kommunen hade ett system för styrning och uppföljning som säkerställde att lokalutnyttjandet optimeras på ett kostnadseffektivt sätt. Den sammanfattande bedömning var att stadsbyggnadsnämnden behöver stärka styrning, uppföljning, planering, samordning och framförhållning för att säkerställa att lokalutnyttjandet optimerades effektivt och hanterades ändamålsenligt. I granskningen framkom att det saknades ett fastslaget dokument i form av en långsiktig fastighetsstrategi som bland annat tydliggör riktningen med kommunens fastigheter över en längre tidshorisont vilket är ett viktigt strategiskt styrande dokument. Andra viktiga strategiska dokument som enligt granskningen saknades var en lokalförsörjnings- samt underhållsplan. Därutöver rekommenderades att det belopp per kvadratmeter som avsattes för planerat underhåll borde ses över.

I den grundläggande granskningen för 2020 lyftes frågan gällande fastighetsunderhåll och hur arbetet fortskred bland annat med att ta fram en långsiktig fastighetsstrategi. Enligt svar från både kommunstyrelse och stadsbyggnadsnämnd framkom att det arbetades med området. Revisorerna konstaterar i sin riskanalys att det är av största vikt att arbetet med fastighetsstrategi och underhållsplaner påskyndas då underhållsåtgärder behöver vidtas för att lokalerna ska behålla värde, funktion och skick. Revisorerna bedömer att det finns en risk att den strategisk fastighetsplanering fortfarande är bristfällig och att det kan medföra ett eftersatt underhåll som kan leda till större kostnader på sikt. Revisorerna finner det därför angeläget att på nytt granska området.

2.1 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Granskningen syftar till att bedöma huruvida kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden har tydliga planer och strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid.

Granskningen har besvarat nedanstående revisionsfrågor:

- Bedöms berörda nämnder/styrelses 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 och uppdateras dessa i samband med att åtgärder genomförs?
- På vilket sätt upprättas konsekvensanalyser rörande effekten av eftersatt underhåll?
- Finns en långsiktig fastighetsstrategi?
- Hur prioriteras och fördelas resurserna för underhåll? Hur fördelar sig underhållskostnaderna mellan akut och planerat underhåll?

Granskningen avgränsas till fastighetsunderhållet.

Granskningen avser kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden.

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut.
- Lag om kommunal bokföring och redovisning (LKBR) samt rekommendationer från Rådet för kommunal redovisning (RKR).
- Kommunallagen.
- Styrande och stödjande dokument .

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av relevanta styrdokument.



Luleå kommun

Granskning av underhåll av fastigheter

[Publish Date]

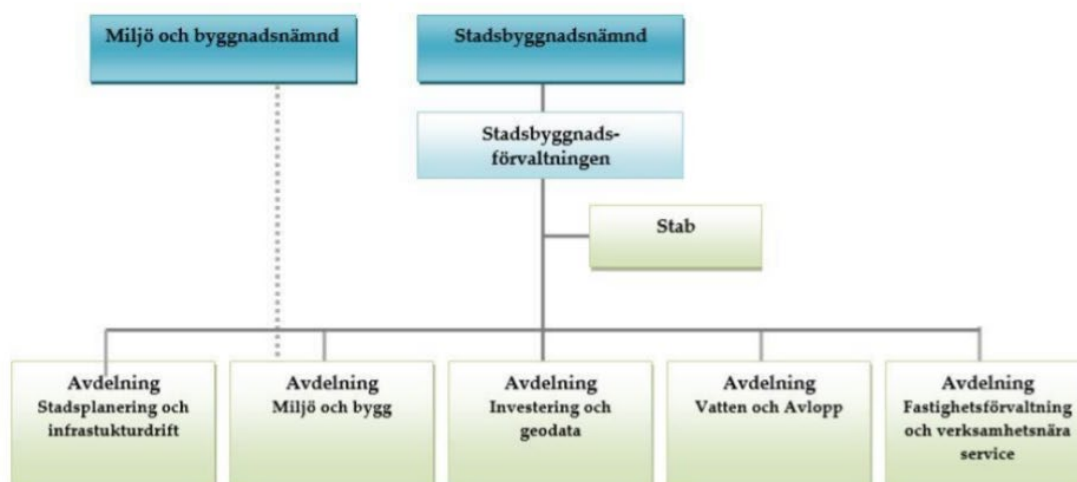
— Intervjuer har genomförts med fastighetschef, fastighetsstrateg, fastighetscontroller samt stabs- och ekonomichef stadsbyggnadsförvaltningen.

Samtliga intervjuade har getts möjlighet att faktakontrollera rapporten.

3 Resultat av granskningen

3.1 Organisation

Stadsbyggnadsnämnden fullgör kommunens uppgifter avseende förvaltning av fastigheter som inte förvaltas av annan nämnd eller styrelse. Stadsbyggnadsnämnden ska enligt § 9 i *Nämndreglemente*¹ samordna och tillgodose kommunala verksamheters behov av ändamålsenliga lokaler, bostäder och utomhusmiljöer. Stadsbyggnadsförvaltningen (SBF), som arbetar på uppdrag av stadsbyggnads- samt miljö- och byggnadsnämnden (se nedan organisationsskiss), har för närvarande 661 172 kvm yta, av detta är 536 621 kvm egen yta och 124 552 kvm inhyrda lokaler. I detta ingår lokaler samt bostäder. Ett stort arbete har enligt företrädare för verksamheten genomförts under 2020 med upprättande av underhållsplaner för samtliga egna fastigheter. För kommande 10 åren är behovet ca 1,5–2,0 mdkr avseende underhållsåtgärder inklusive tidigare underhållsskuld.



Kommunens totala investeringsbudget uppgår enligt *Strategisk plan och budget 2021–2023*² till 738 mkr för 2021 samt 699 mkr (2022) respektive 575 mkr (2023) och framgår av nedanstående tabell. Totalt under perioden 2021–2023 beräknas kommunen investera för 2 012 mkr. Det motsvarar en genomsnittlig investeringsnivå under perioden på 13,4 procent av skatter och statsbidrag vilket är 3,4 procentenheter högre än uppställt mål som bör ligga under 10 procent enligt fastslaget budgetdokument.

Ramanslaget för investeringar i fastigheter och infrastruktur ska tillgodose nämndernas utökade lokalbehov, underhåll av fastigheter, VA samt underhåll av vägar och parker. Stadsbyggnadsnämnden har det samordnade ansvaret för utförandet. Nämndernas egna verksamhetsrelaterade investeringar redovisas i respektive nämnds investeringsram. I resterande del av rapporten kommer investeringar i fastigheter vara i fokus.

¹ Nämndreglementen, Fastställt av KF 2019-03-25. Dnr 2019/221.

² Strategisk plan och budget 2021-2023. Fastställd av KF 2020-11-23.

Nettoinvesteringar (mkr)	Budget 2021	Plan 2022	Plan 2023
<u>Skattefinansierade investeringar</u>			
Större projekt	137,0	32,0	
Exploatering	1,2	22,3	12,2
Verksamhetsanpassningar	11,3	5,0	5,0
Nyinvesteringar	175,5	212,2	115,0
Reinvesteringar	172,4	175,4	179,9
Summa skattefinansierade investeringar	497,3	446,9	312,0
<u>Avgiftsfinansierade investeringar</u>			
	240,7	252,1	263,0
Summa totala nettoinvesteringar	738,0	699,0	575,0

3.2 Styrande dokument

3.2.1 Lokalförsörjningsplan³

Luleå kommuns *Lokalförsörjningsplan* syftar till att på ett övergripande och strategiskt sätt specificera de olika objekten, fastighet eller byggnad, och de framtida behoven för dessa. För varje objekt finns ett objektskort där bland annat objektnummer, benämning samt adress framgår. Det redovisas också belopp från underhållsplanen, objektsekonomi, nyckeltal och de interna hyresgästernas planerade nyttjande av fastigheten.

Lokalförsörjningsplanen ska uppdateras årligen. Inför uppdateringar ska Stadsbyggnadsförvaltningen enligt företrädare för verksamheten genomföra lokalförsörjningsplanering med respektive förvaltning. Under rubriken Strategi i objektskortet kan kommentarer gällande fastighetens användning lämnas för 5, 10 och 20 år lämnas samt om beslut om stängning är fattat skall årtal för detta anges. Se exempel på objektskort i bilaga B.

Samtliga lokaler, kallade objekt, är enligt *Lokalförsörjningsplan* indelade i olika verksamhetsklasser beroende på vilken typ av lokal eller fastighet som avses samt vilken verksamhet som bedrivs i lokalen/fastigheten.

Verksamhetsklasserna fördelas enligt nedanstående:

Verksamhetslokaler

I begreppet verksamhetslokaler ingår lokaler i form av exempelvis kontor, områdeskontor, brandstation etc.

³ Reviderad 2021-06-30

Skollokaler

I begreppet skollokaler innefattas samtliga skolor, från grundskolor upp till gymnasiet samt vuxenutbildning. En försiktighet råder enligt dokumentet kring reinvesteringar inom skollokaler med anledning av behovet av förändring av skolstruktur samt finansiering av reinvesteringar.

Förskolelokaler

Verksamhetsbegreppet förskolor innefattar samtliga förskolelokaler. En försiktighet råder enligt dokumentet kring reinvesteringar inom förskolelokaler med anledning av behovet av förändring av skolstruktur samt finansiering av reinvesteringar.

Bostäder

I begreppet bostäder omfattas vanliga lägenheter, inte olika typer av omsorgsboenden som har egna verksamhetsbegrepp.

Besöks, kultur och fritidsanläggningar

I verksamhets begrepp omfattas blandade lokaler för besöks, kultur och idrottsanläggningar som exempelvis Kulturens hus, sporthallar, Coop Arena, ridhus etc.

Vård- och omsorgsboenden

I begreppet vård och omsorgsboende omfattas vårdboenden för äldre.

Grupp-, service- och stödbostäder

I verksamhetsbegreppet grupp-, service- och stödbostäder innefattas olika typer av boende kopplat till ett beslut om särskilt boende.

Regleringsfastigheter

Verksamhetsbegreppet regleringsfastigheter omfattar de fastigheterna som av någon anledning är inlösta eller på annat sätt haft för avsikt att rivas. Ett exempel kan vara att fastigheten strider mot gällande detaljplan. Ett arbete är pågående där samtliga regleringsfastigheter skall gås igenom för att utreda bakgrunden. Under 2021 kommer dessa enligt Lokalförsörjningsplanen att bli föremål för stadsbyggnadsnämnden att fatta beslut kring försäljning, ändring av detaljplan, renovering eller rivning.

3.2.2 Projektmodell 2020:2⁴

Dokumentet *Projektmodell 2020:2* syftar till att beskriva hur stadsbyggnadsförvaltningen arbetar i infrastruktur- och fastighetsprojekt. Detta sker i fyra delprocesser Idé, Planera, Genomföra samt Avsluta, se figur nedan. För att säkerställa att resurser används på ett optimalt sätt ska enligt projektmodellen fyrstegsprincipen vara utgångspunkt i de två första delprocesserna Idé och Planera (förstudie). De fyra stegen är:

- 1) Tänk om -kan vi exempelvis ändra beteendet så att det inte behövs någon investering? Kan vi påverka behovet av åtgärder?
- 2) Optimera – kan vi göra något som ger ett mer effektivt nyttjande av det befintliga utan att vi behöver bygga om eller bygga nytt?

⁴ Projektmodell 2020:2, Stadsbyggnadsförvaltningen. Dokumentansvarig: Förvaltningschef. Fastställd 2020-12-15.

- 3) Bygga om – jäb vi bygga om lite, och ändå tillgodose behovet? Eller krävs större ombyggnadsåtgärder?
- 4) Bygga nytt – om inget av ovanstående stegen hjälper så återstår att ta fram förslag på nyinvesteringar.

Delprocess Idé startar enligt projektmodellen med en projektinitiering. Initieringen kan ske på olika sätt, som en politisk prioritering (från nämnd, kommunstyrelse eller kommunfullmäktige) eller utifrån en förvaltnings egen analys (idé om förändring, ett nytt behov som uppstått eller ett krav som ska tillgodoses). Under denna delprocess genomförs en behovsanalys. Inom SBF upprättas, enligt företrädare för verksamheten, behovsanalys för infrastrukturella nyinvesteringar och för samtliga reinvesteringar. I det senare fallet är det underhållsplaner som ligger som grund för behovsanalysen. I behovsanalysen beskrivs också konsekvenserna om behovet inte tillgodoses. Enligt projektmodellen ska vid beslut att gå vidare vid beslutspunkt 1 en projektansvarig utses.

Delprocess Planera (förstudie) avseende investerings- och exploateringsprojekt utgår enligt projektmodellen från behovsanalysen i delprocess Idé eller beställning från KS. Syftet är enligt projektmodellen att utveckla behovsanalysen och föreslå åtgärder för att tillgodose behovet. Under denna delprocess görs en förstudie baserad på behovsanalysen. Därefter upprättas ett projektdirektiv och en projektkalkyl. Om projektet ska innehålla styrgrupp ska det framgå av projektdirektivet. Förstudien ska innehålla en analys av nuläget, projektets omfattning och förslag på åtgärder. Den förväntade nyttan ska konkretiseras. Intressenter kartläggs, det vill säga vilka grupper som kommer att påverkas av förändringen eller vilka grupper som kan påverkas av genomförandet av projektet. En översiktlig plan för genomförandet ska enligt projektmodellen utarbetas.

Efter beslut om att gå vidare med ett projekt till delprocess Genomföra ska enligt projektmodellen ett igångsättningsbeslut för projektet tas. Projektansvarig ansvarar för att göra igångsättningsbeslutet vilket ska innehålla uppgifter om projektets omfattning och projektbudget. Igångsättningsbeslut inom stadsbyggnadsförvaltningen tas enligt gällande delegationsordning. Efter igångsättningsbeslut beställs enligt projektmodellen projektledning.

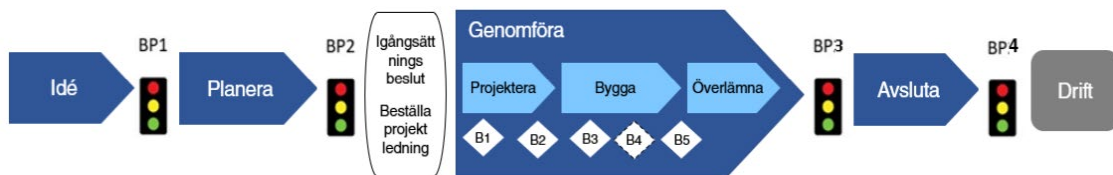
Delprocess Genomföra delas enligt projektmodellen in i faserna Projektera, Bygga och Överlämna med beslutspunkterna B1-B5. Fas Projektera startar enligt projektmodellen med att projektledaren upprättar en projektplan innehållande bland annat tillvägagångssätt, metoder för kvalitetssäkring, tid- och aktivitetsplan, kommunikationsplan, riskanalys samt uppdaterad kalkyl. Ändringar utifrån beslutad projektplan kan därefter bara genomföras om projektansvarig godkänner dem. Utsedd projektledare leder enligt projektmodellen projekteringsgruppen som kan bestå av såväl interna som externa kompetenser. Projektledaren ansvarar enligt projektmodellen för att förfrågningsunderlag upprättas. Då hela förfrågningsunderlaget är färdigställt ska en uppdaterad kalkyl för projektet göras som ska stämmas av mot beslutad budget för projektet. Kalkylen ligger till grund för projektansvarigs beslut att gå vidare till upphandling.

Enligt *delprocess Bygga* ska projektledaren leda projektet mot färdigställande. I denna fas genomförs upphandling och utförande av projektet. Upphandling ska genomföras

enligt rutiner *Inköpsriktlinjer*⁵. Efter genomförd upphandling ska projektledaren enligt projektmodellen uppdatera kalkylen. Projektansvarig ska godkänna den uppdaterade kalkylen innan projektledaren får skicka tilldelningen till entreprenören. Om nya krav eller önskemål som inte fanns med i projektets ursprungliga omfattning uppstår ska projektledaren enligt projektmodellen upprätta en ändringsbegäran. I den förtydligas efterfrågad förändring samt resursbehov. Projektledaren ansvarar enligt projektmodellen för att slutbesiktning genomförs och att minst en månad före besiktning kalla projektansvarig.

Under *delprocess Avsluta* avslutas enligt projektmodellen det praktiska arbetet och administrativa uppgifter med dokument och projektportaler hanteras. Projektledaren ansvarar för att slutrapport upprättas med summering av projektets genomförande samt redovisning av vilka resultat projektet uppnått jämfört med uppsatta mål i projektplanen. I rapporten redovisas projektets faktiska kostnader jämfört med projektbudget. Tidsåtgång för projektet jämförs med ursprunglig tidplan. Om projektet gjort några avsteg från den ursprungliga projektplanen ska detta redovisas i projektrapporten. Överlämning av viktig information/kunskap ska enligt projektmodellen också göras. Projektet ska stängas ekonomiskt och slutredovisning skickas till projektansvarig. Projektmodellen sammanfattas i figuren nedan.

Projektmodell



3.2.3 Iakttagelser/bedömning – Styrande dokument

Den lokalförsörjningsplan som finns framtagen är omfattande och täcker samtliga kommunala fastigheter, kallade objekt. Information om strategi för 5, 10, och 20 år är dock lämnad tom för många av objekten och för vissa objekt står inget gällande underhållsplan 0–5 år alternativt 6–10 år. Tomma rader kan enligt företrädare för verksamheten vara inhyrda objekt samt att vissa objekt sitter ihop med andra som gör att då ligger pengarna på huvudobjektet. Det framkommer dock inte i nuvarande utgåva av Lokalförsörjningsplanen. Vi rekommenderar att tomma rutor fylls i antingen med – eller 0 i kommande uppdateringar så läsaren vet att informationen är behandlad och inte "glömd", ej klar eller finns på annat objekt.

I syfte att uppnå en kostnadseffektiv kommunal lokalförsörjning krävs en hög grad av samverkan mellan samtliga förvaltningar och ett kommunalt helhetsperspektiv. Vi anser därför att en långsiktig fastighetsstrategi som omfattar samtliga nämnder/förvaltningars lokalbehov med utgångspunkt i respektive uppdrag och som bland annat tydliggör riktningen med kommunens fastigheter över en längre tidshorisont bör tas fram. En

⁵ Riktlinje Hållbara inköp beslutad av kommundirektören 2020-02-21.

långsiktig fastighetsstrategi är enligt vår mening ett viktigt strategiskt styrande dokument vilket skulle underlätta och förbättra både styrning och samordning av identifierade underhållsåtgärder. Vid en granskning av Lokalförsörjningen⁶ under 2018 var den sammanfattande bedömning att stadsbyggnadsnämnden bland annat behöver stärka styrning, uppföljning, planering samt samordning för att säkerställa att lokalnyttjandet optimeras. Vi anser att styrdokumentet *Projektmodell 2020:2* tydligt reglerar hur styrning, uppföljning och planering ska ske inom infrastruktur- och fastighetsprojekt. För att säkerställa att resurser används på ett optimalt sätt ska verksamheten enligt *Projektmodellen* inledningsvis ställa sig frågor huruvida det är möjligt att exempelvis ändra beteendet så att det inte behövs någon investering eller om det är möjligt att göra något som ger ett mer effektivt nyttjande av det befintliga utan att vi behöver bygga om eller bygga nytt. Vidare definieras i *Projektmodellen* roller, ansvar och processer vilket vi anser är tydligt och bra och ett bra hjälpmedel för att säkerställa en ändamålsenlig styrning av beslutade fastighetsprojekt. Vi har tagit del av projektdirektiv som enligt projektmodellen ska upprättas under planeringsfasen. Vidare har vi tagit del av projektplanen för samma projekt som är en del under fasen genomföra. Projektbudgeten har utökats då kalkylen har förändrats mellan projektdirektiv och projektplan.

Både *Projektmodellen* och *Lokalförsörjningsplan* inklusive underhållsplaner bidrar till att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in både i rätt omfattning och i rätt tid.

3.3 Planeringsverktyg

3.3.1 DeDu⁷

För det planerade underhållet avseende fastigheter och verksamhetslokaler används enligt företrädare för verksamheten programverktyget DeDU. DeDU är mest känt som ett underhållsverktyg för planering och underhåll och har över 2000 användare bland annat kommuner, regioner, privata fastighetsbolag samt industri- och energibolag.

I programverktyget finns samtliga fastigheter/hus inlagda men vissa komponenter saknas fortfarande. Respektive hus är indelat i tekniker och varje teknik i komponenter. För respektive komponent i exempelvis hus 1 (se schematisk bild i figur nedan) finns information om vad komponenten i detalj består av, livslängd, omfattning/mängd/antal, pris, budgetbehov, år för byte av komponenten. Byggdelskoder samt beräkningar av livslängd är hämtat ur Repab⁸ Fakta Underhåll. Priser hämtas antingen direkt ur Repab Fakta, Wikells kalkylprogram⁹ eller är erfarenhetsmässigt satta utifrån tidigare projekt.

Planeringsverktyget ger en bra överblick av kommande behov för en fastighet vilket gör att en planering och samordning av åtgärder enkelt kan ske för en fastighet. Det betyder att vissa underhållsåtgärder både kan tidigareläggas och senareläggas för att optimera de resurser som tas i anspråk för att underhålla en viss fastighet genom att samla fler åtgärder till ett tillfälle. De åtgärder som genomförs på de olika fastigheterna registreras

⁶ Granskning av lokalförsörjning i Luleå kommun, genomförd under 2018.

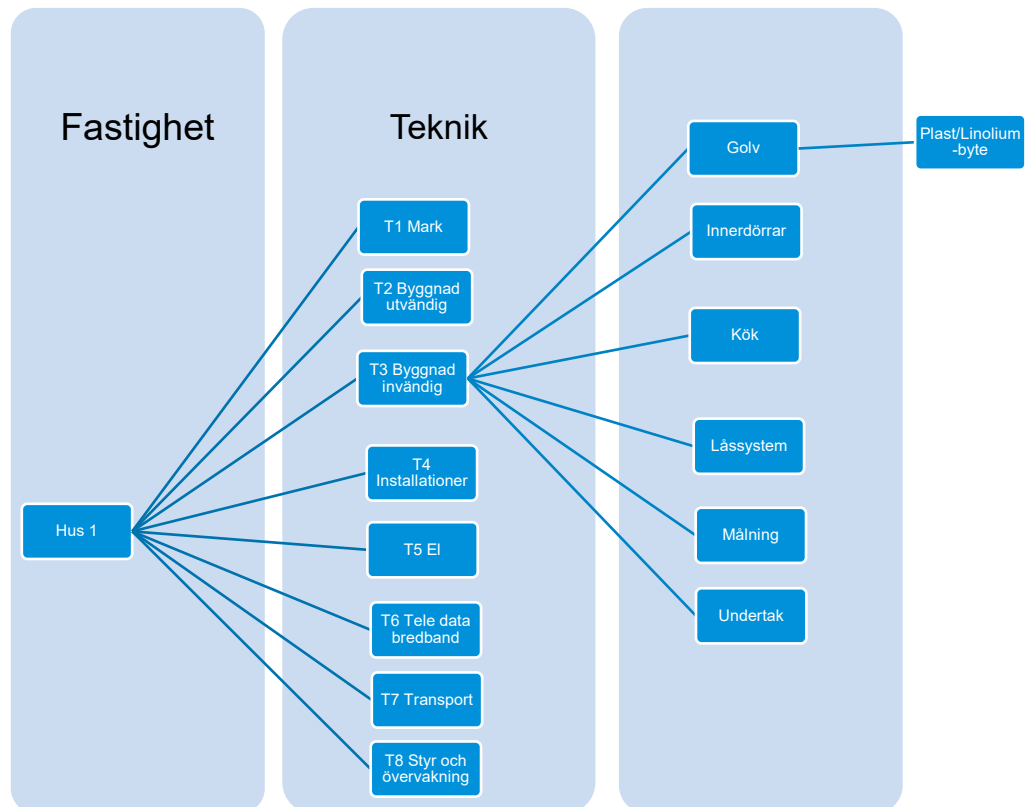
⁷ www.dedu.se för mer information om programvaran DeDU.

⁸ www.aareon.se/ för er information om Repab faktaböcker.

⁹ För mer information se <http://wikells.se>

i systemet. Genomgång och uppdateringar/justeringar av informationen i DeDU sker löpande av fastighetsförvaltarna. Det finns process- och rutinbeskrivning samt en sammanfattande processkarta, se bilaga.

Schematisk bild av strukturen i planeringsverktyget DeDU



3.3.2 Iakttagelser/bedömning - Planeringsverktyg

Det planeringsverktyg, DeDU, som finns används för kommunens samtliga fastigheter. Systemet är avancerat och klarar hög nivå av detaljer. Planeringsverktyget ger en bra överblick av kommande behov för en fastighet vilket gör att en planering och samordning av åtgärder enkelt kan ske för en eller flera fastigheter. Pålitligheten beror dock på nivån på den information som läggs in i systemet. Enligt företrädare för verksamheten så uppdateras systemet löpande av fastighetsförvaltare. Processen finns tydligt sammanställt i processkarta i bilaga A. Information om till exempel livslängd och priser hämtas ur vedertagna källor vilket borgar för trovärdighet i beräkningarna. Dessa delar är väl dokumenterade i systemet. Vår bedömning är med utgångspunkt i en översiktlig genomgång av planeringsverktyget att rutiner, metoder och systemstöd för att bedöma, beräkna och planera underhållsbehov är effektivt.

3.4 Fastighetsunderhåll

Kostnader för underhåll kan antingen vara en mindre åtgärd som belastar driftsbudgetens men det kan också vara en större åtgärd i en befintlig byggnad vilket benämns reinvestering. Enligt definitionerna i *Strategisk plan och budget 2021–2023*¹⁰ är reinvesteringar ”investeringar i befintliga anläggningar och utrustning för att säkerställa funktionen och bevara värdet på kommunens infrastruktur”. Ibland sker även investeringar i form av helt nya satsningar och benämns då nyinvestering. Då fastigheter byggs om för att möta förändrade behov i kommunens verksamheter kallas det för verksamhetsanpassningar. Större projekt är framtidsinriktade större investeringar medan exploatering är insatser för nya bostadsområden och arbetsplatsområden med tydlig koppling till befolkningsutvecklingen.

3.4.1 Investeringar fastighetsavdelningen

Stor del av kommunens budgeterade reinvesteringar tillfaller fastighetsavdelningen, se nedanstående tabell. Inom fastighetsområdet finns dock några nyinvesteringar beslutade bland annat en gymnastikanläggning på Arcus, Kronandalens vård och omsorgsboende samt Furupark/Bergets förskola. Fastighetsavdelningens investeringsmedel uppgick till 169,2 mkr för 2020, se nedanstående tabell.

Investeringsplan, avdelningen Fastigheter

Investeringsplan Fastigheter 2020-2022, mkr		2020	2021	2022
<u>Planerade projekt</u>				
Reinvestering Fastighet	Reinvestering	47,5	68,0	70,0
Utemiljö- skolor, förskolor etapp2	Reinvestering	6,0		
Utemiljö- skolor, förskolor etapp3	Reinvestering		10,0	
Örnässkolan kök etapp 1	Reinvestering	0,5	10,0	14,5
	Reinvestering/			
Bredband och upprustning av bostäder	Nyinvestering	2,0	2,0	
Tunaskolan kök	Reinvestering	5,0	6,0	
Kyrkbyns fsk	Reinvestering		3,0	
Haga förskola kök	Reinvestering	5,0		
Montesori kök	Reinvestering	11,0		
<u>Påbörjade projekt</u>				
Kronandalen -vård och omsorgsboende	Nyinvestering	8,0	3,7	
	Vhtsanpassn/			
Tunaskolan etapp 4	Reinvestering	25,2		
Gymnastikanläggning Arcus	Nyinvestering	12,0		
Furupark/Bergets förskola	Nyinvestering	21,4		

¹⁰ Strategisk plan och budget 2021–2023, KF 2020-11-23

Luleå kommun

Granskning av underhåll av fastigheter

[Publish Date]

	Reinvestering/ Nyinvestering			
Sunderby ishall-byte kylmaskin		6,0		
Uddens ventilation	Reinvestering	6,9	10,0	
Porsöskolan -kök och innemiljö	Reinvestering	7,6		
Sundets fsk	Reinvestering	2,0	4,0	
Örnässkolans fsk	Reinvestering	3,0		
Totalt avdelningen Fastigheter		169,2	116,7	84,5

Underhållsåtgärderna/reinvesteringarna som behövs där det finns risk för personskador eller på grund av myndighetskrav prioriteras alltid enligt företrädare för verksamheten därutöver prioriteras åtgärder som behövs för att behålla värdet i fastigheten. Det görs inga övergripande konsekvensanalyser gällande effekter av eftersatt underhåll.

Förutom planerade reinvesteringar uppkommer även akuta reinvesteringar. Dessa uppgår för 2020 till 3,7 mkr att jämföra med budget på 8,6 mkr. För 2021 var utfallet till och med juni 5 mkr att jämföra med årsbudgeten på 9,9 mkr. Se tabell nedan. Begreppet infördes i redovisningen 2020. Enligt företrädare för verksamheten är det svårt att budgetera akuta reinvesteringar. Det finns även osäkerhet i gränsdragningen mellan det som ska belasta balans- respektive resultaträkning. Låga akuta investeringar visar enligt företrädare för verksamheten på att arbetet med de planerade åtgärderna fungerar på ett bra sätt.

Akuta reinvesteringar 2020 - 2021

År (mkr)	Utfall	Årsbudget	Avvikelse
2021	5,0 (tom juni)	9,0	
2020	3,7	8,6	4,9

Enligt företrädare för verksamheten uppgår totalt planerade reinvesteringar för 2022 till 82,9 mkr, akuta reinvesteringar 10,1 mkr samt budget för projektering av investeringar inför 2023 på 7,0 mkr vilket syftar till att planering av investeringar för 2023 ska kunna tidigareläggas.

Felavhjälpande underhåll som belastar driftsbudgeten uppgick under 2020 till 37,3 mkr medan årsbudgeten var 25,6 mkr. Budget för felavhjälpande underhåll för 2021 uppgår till 39,0 mkr och till och med 2021-06-30 är 16,8 mkr förbrukade, se tabell nedan. Driftsbudgeten gällande felavhjälpande underhåll för 2022 kommer fastställas enligt tidplan hösten 2021 och enligt företrädare för verksamheten kommer den att vara i nivå med 2021.

Felavhjälpande underhåll driften

År (mkr)	Utfall	Årsbudget	Avvikelse
2021	16,8 (tom juni)	39,0	
2020	37,3	25,6	-11,7

3.4.2 Underhållsplaner

Det finns underhållsplaner framtagna för samtliga fastigheter/objekt. Varje fastighet/objekt är indelat i tekniker och varje teknik i komponenter. För respektive komponent finns information om vad komponenten i detalj består av, livslängd, omfattning/mängd/antal, pris, budgetbehov, år för byte av komponenten vilket tillsammans ger en underhållsplan i kronor för varje år för fastigheten. Se avsnitt 3.3.

Som tidigare nämnts uppgår det samlade behovet av underhållsåtgärder till 1,5–2 mdkr gällande fastighetsbeståndet vilket är framtaget genom att ackumulera samtliga underhållsplaner. Fördelat på verksamhetstyp framkommer enligt *Lokalförsörjningsplanen* att det är skollokaler som står för den största summan 605 mkr och kvadratmeterytan är också störst för denna verksamhetstyp. Om beloppet fördelas per kvadratmeteryta kommunal fastighet så är det inom förskolelokaler som största behovet i kronor räknat. Se sammanställning i tabell nedan.

Planerat underhåll

Planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplanerna år 2021 - 2030	Kvm (egen/hyrda)	Mnkr	Mkr/kvm egen fast
Verksamhetslokaler	98 792 (74 646/24 146)	252	3,4
Skollokaler	203 670 (191 604/12 067)	605	3,2
Förskolelokaler	46 380 (42 494/3 886)	249	5,9
Bostäder	17 221 (12 555/1 980)	40	3,2
Besöks, kultur och fritidsanläggningar	161 704 (157 552/4 152)	205	1,3
Vård- och omsorgsboenden	97 185 (36 628/60 557)	144	3,9
Grupp-, service-, och stödbostäder	33 190 (15 425/17 765)	18	1,2
Regleringsfastigheter	33 032		

För att exemplifiera hur underhållsplanerna i planeringsverktyget förhåller sig till beslutade projekt har företrädare för verksamheten tagit ut fyra objekt ur planeringsverktyget som vi fått ta del av. Dessa är Gymnasiebibliotek, Gymnasiebyn Lärkan, Örnen 7 samt Örnen gymnasiet. För gymnasiebiblioteket framkommer ur tabellen nedan att underhållsbehovet för 2021 uppgår till drygt 3,0 mkr. Det fördelar sig med 180 tkr på T3 byggnad invändigt, 1,0 mkr på T8 styr- och övervakning samt 1,9 mkr på T9 övrigt.

Luleå kommun

Granskning av underhåll av fastigheter

[Publish Date]

Utdrag ur planeringsverktyget

	Gymnasiebibliotek /	Gymnasiebyn Lärkan	Örnen 7 (fd. Västra skolan)	Örnen gymnasieskol	Totalt
Totalt 2020 - 2030	14 135 700	21 046 750	7 615 000	21 919 250	64 716 700
2021	3 090 000	2 150 000	1 950 000	5 580 000	12 770 000
T1 - Mark	0	150 000	0	0	150 000
T2 - Byggnad utvändigt	0	800 000	0	0	800 000
T3 - Byggnad invändigt	180 000	0	0	0	180 000
T5 - El	0	0	0	2 370 000	2 370 000
T6 - Tele/data	0	0	900 000	900 000	1 800 000
T8 - Styr och övervakning	1 000 000	1 200 000	1 050 000	800 000	4 050 000
T9 - Övrigt	1 910 000	0	0	1 510 000	3 420 000

När behovsanalysen är genomförd upprättas enligt *Projektmodellen* projektdirektiv och projektkalkyl och innan genomförandefasen startar läggs projektnummer upp.

Stickprovskontroller av objekt

Objektnamn	Projektname	Projektkostnad	Preliminär tidplan för utförandet	
			Start	Slut
Gymnasiebibliotek/Matsal	Reinv. Staren Styr	1 125 000	maj-21	sep-21
Gymnasiebibliotek/Matsal	Reinv. Staren Storkök maskiner, golv och belysning i diskrummet	850 000	mar-21	aug-21
Örnen 4-7	Reinv. Örnen 4-7 Storköksmaskiner	635 000	jun-21	aug-21
Örnen 4-7	Reinv. Örnen 4-7 Belysning i korridor	450 000	apr-21	maj-21
Lärkan	Reinv. Lärkan Nödutrymningskyltar och nödbelysning	373 000	maj-21	aug-21
Lärkan	Reinv. Lärkan Fasad etapp 2	840 000	maj-21	aug-21

För gymnasiebiblioteket uppgår projektkostnaden för T8 enligt kalkylen till 1,125 mkr vilket är 125 tkr mer än uppskattad summa i planeringsverktyget (se tabellen *Utdrag ur planeringsverktyget* ovan). När det gäller storkök, maskiner, golv och belysning i diskrummet finns dessa i T3 samt del av T9. Här är projektkostnaden lägre än vad som uppskattats i planeringsverktyget. Det kan både bero på att kostnadsnivån överskattats och på att allt som planerats under T9 Övrigt inte finns med i tabellen ovan. Ej genomförda delar från 2021 kommer att ligga kvar i planeringsverktyget och genomförda delar kommer att läggas in på nytt år beroende på teknisk livslängd för respektive åtgärd.

3.4.3 Iakttagelser/bedömning - Fastighetsunderhåll

Det finns underhållsplaner framtagna för samtliga fastigheter/objekt. Varje fastighet/objekt är indelat i tekniker och varje teknik i komponenter. För respektive komponent finns information om vad komponenten i detalj består av, livslängd, omfattning/mängd/antal, pris, budgetbehov, år för byte av komponenten vilket tillsammans ger en underhållsplan i kronor för varje år för fastigheten. Vi anser att nämnden nu har verktyg för att göra en ändamålsenlig risk- och väsentlighetsanalys avseende identifiering av kortsiktiga och långsiktiga underhållsbehov. Detta har tidigare saknats.

Efter genomgång av underhållsplaner samt genomförda projekt för ett urval av objekt kan vi konstatera att inte samtliga underhållsåtgärder från planeringsverktyget för utvalda projekt finns upptagna i utvalda stickprov. Det innebär att verkliga investeringar/åtgärder inte motsvarar vad som framkommer av underhållsplanerna för året. Vår bedömning är därför att nuvarande omfattning av underhållsåtgärder åtminstone för dessa objekt inte är tillräckliga utan att det ackumuleras ett framtida underhållsbehov. Det är dock möjligt att åtgärderna som planeringsverktyget föreslår för år 2020 av samordningsskäl genomförs till exempel 2021 vilket vi i denna granskning inte undersökt. Vi konstaterar emellertid att både planerade och akuta reinvesteringar visar överskott i förhållande till budget. Vår bedömning är därför att en ökad budget för underhåll inte är en lösning på kort sikt och inte den enda lösningen på lång sikt. Att tidigarelägga budgetering och starta projektering hösten innan året investeringarna ska genomföras vilket enligt företrädare för verksamheten genomförts från och med hösten 2021 anser vi är ett steg för att möjliggöra att investeringsbudgeten hinner upparbetas. Denna förändring bör utvärderas kommande år för att se att åtgärden fått förväntad effekt. Enligt företrädare för verksamheten är även brist på projektledare samt tillgång till entreprenörer för projekten också bidragande orsaker till att investeringarna inte alltid hinner upparbetas.

På sikt behövs mer budget för reinvesteringar för att nå upp till de nivåer som framkommer från underhållsplanerna. Vi anser att en konsekvensbeskrivning av effekterna, inklusive kostnadsberäkningar, av eftersatt underhåll bör presenteras i budgetberedningsprocessen så kommunfullmäktige har med denna information i framtida budgetprioriteringar. Det kan också utgöra ett viktigt bidrag i nämndens risk- och väsentlighetsanalys av kortsiktigt och långsiktigt underhållsbehov.

4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen och stadsbyggnadsnämnden till stor del har tydliga planer men att det saknas strategier för att säkerställa att ändamålsenliga underhållsåtgärder sätts in i rätt omfattning och i rätt tid. Förutsättningarna för ett ändamålsenligt arbete har dock förbättrats avsevärt i och med införandet av tydliga styrdokument samt upprättande av underhållsplaner.

4.1 Rekommendationer

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi stadsbyggnadsnämnden att;


- säkerställa att *Lokalförsörjningsplanen* kontinuerligt uppdateras och utvecklas.
- utvärdera om tidigareläggningen av projekteringsarbetet för att säkerställa att erhållen investeringsbudget hinner upparbetas får förväntad effekt.
- ta fram konsekvensbeskrivning av effekterna, inklusive kostnadsberäkningar, av eftersatt underhåll.
- ta fram strategi samt skapa utrymme för att reinvesteringsbudget på sikt kan ökas.

Vidare rekommenderar vi kommunstyrelsen att;

- en långsiktig fastighetsstrategi som omfattar samtliga nämnder/förvaltningars lokalbehov och som bland annat tydliggör riktningen med kommunens fastigheter över en längre tidshorisont bör tas fram.
- ta fram strategi samt skapa utrymme för att reinvesteringsbudget på sikt kan ökas.

Datum som ovan

KPMG AB

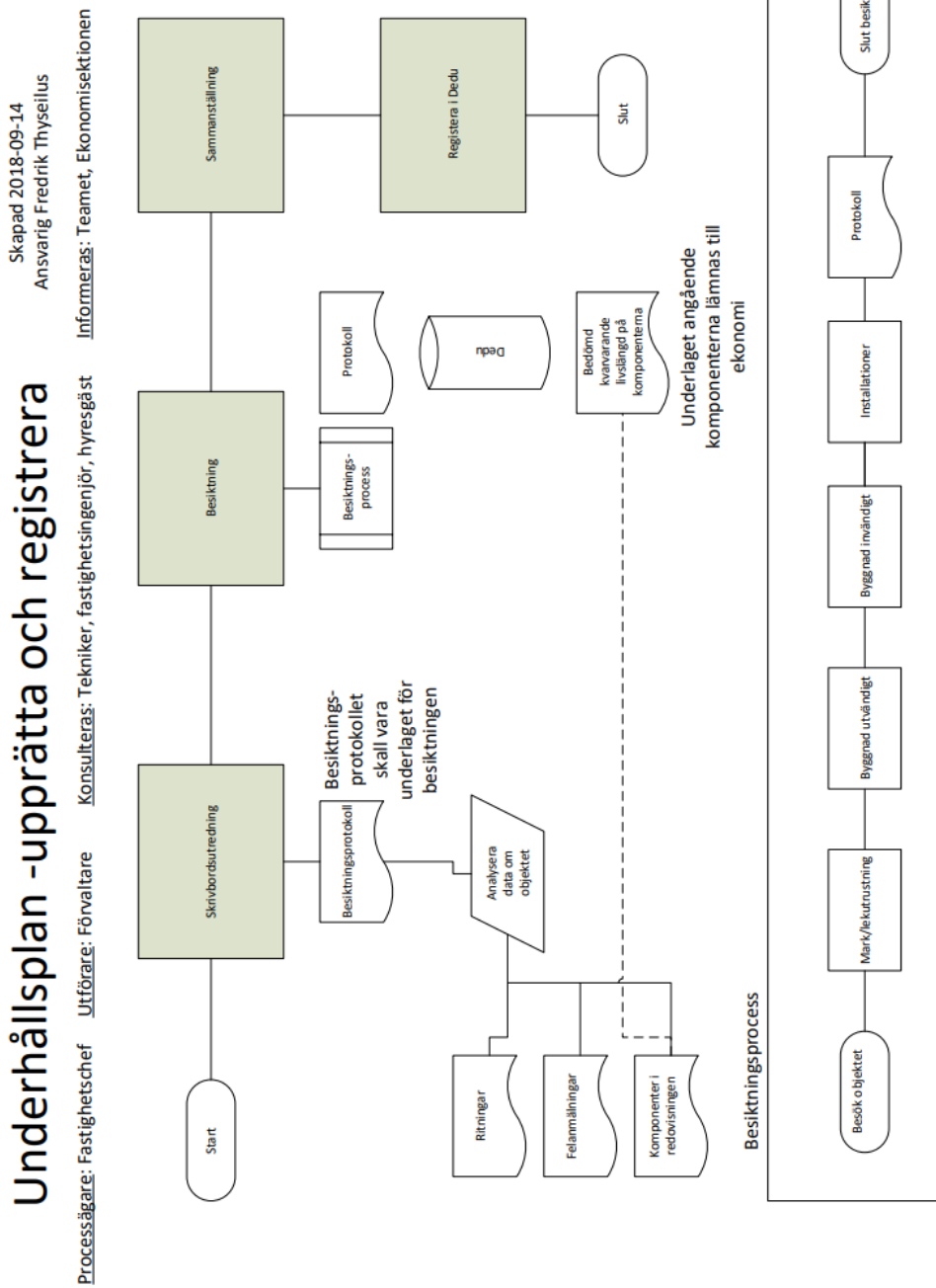
DocuSigned by:

E1E5533098AA495...
Eva Henriksson
Kommunal revisor tillika kundansvarig

DocuSigned by:

4F6BFCF9B4F744C...
Camilla Strömbäck
Kommunal revisor


Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.

A Processkarta Underhållsplaner



B Bilagor

Objektskort objekt nr 126700

Objekt	Objekt	126700			Bild				
	Benämning	Stadshuset (Ekonomikontor, Personalkontor)							
	Adress	Rådstugatan 11							
	Byggår								
	Ombyggnadsår								
	Verksamhet	26111							
	Stadsdel	Centrum							
BRA-yta	9 366								
Beskrivning									
	Nyckeltal		Idag	Mål	Max	Underhållsplan		0 - 5 år	6 - 10 år
		BRA-yta	9 366					11 656 656	11 392 720
		Antal lägenheter	0						
		Antal avdelningar	0						
		Intäkt/kvm	967						
		Kostnad/kvm	646						
Mediaförs./kvm		118							
Ärenden/år									
Fastighetsekonomi		Utfall	Budget	Diff	Strategi	5 år	Lämna objekt		
	Intäkt	-8 980 332	-9 380 295	-399 963		10 år			
	Drift T&S	405 985	559 223	153 238		20 år	Oförändrat		
	Mediaförsörjning	1 109 798	1 138 000	28 202		Noteringar	Vissa verksamheter blir kvar, vissa flyttar till Mården. Översyn pågår. Delar kommer att hamna i lokalbanken.		
	Felavhjälpande	561 778	400 000	-161 778					
	Adm			0					
	Objektsnetto			0					
	Avskrivning	3 249 235	3 207 933	-41 302					
Ränta	727 700	739 033	11 332						
Resultat	-2 925 835	-3 336 106	-410 272						
					Beslutad stängas årtal				