Vänersborgs kommun

Uppföljande granskning av 2021 års granskning av fastighetsunderhåll

Shape the future with confidence

Innehållsförteckning

1 Samlad bedömning 3
1.1 Slutsatser 3
2 Inledning 4
2.1 Bakgrund 4
2.2 Syfte och revisionsfrågor 5
2.3 Metod 5
2.4 Nämndens svar på granskningen, april 2022 5
3 Uppföljning av granskning avseende kommunens fastighetsunderhåll (2021) 6
Bilaga 1. Källförteckning 10

1 Samlad bedömning

1.1 Slutsatser

Kommunens revisorer genomförde år 2021 en granskning av fastighetsunderhåll i kommunen. Granskningen syftade till att följa upp och bedöma om tillräckliga åtgärder vidtagits utifrån identifierade förbättringsområden och lämnade rekommendationer i tidigare granskning. Syftet var också att på en översiktlig nivå bedöma om samhällsbyggnadsnämnden säkerställt att fastighetsunderhållet hanteras på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt, som ger förutsättningar att uppnå en god ekonomisk hushållning avseende fastigheter.

Den uppföljande granskningen 2025 visar att arbetet med fastighetsunderhåll har utvecklats ur ett antal hänseenden sedan föregående granskning. Bland annat har systemstödet implementerats och en underhållsöversikt tagits fram som synliggör underhållsbehoven och olika scenarier kopplade till nivåer på underhållsinvesteringar och driftinvesteringar. Underhållsinvesteringarna är även indelade i tre olika prioriteringskategorier som följer en tydlig klassificering.

Utifrån den uppföljande granskningen 2025 bedömer vi att fyra av sju rekommendationer har åtgärdats eller i huvudsak åtgärdats och att de därför inte längre kvarstår. Tre rekommendationer bedöms kvarstå.

Följande rekommendationer bedöms kvarstå:

- Samhällsbyggnadsnämnden bör stärka sin styrning avseende fastighetsunderhåll genom att fastställa mål, strategier och styrdokument för att tydliggöra hur målsättningen i riktlinjerna för god ekonomisk hushållning ska uppnås.
- Tillse att processen avseende behovsanalys, planering, genomförande och uppföljning av underhåll tydliggörs.
- Säkerställ att samverkan sker med berörda nämnder på ett enhetligt sätt.

Göteborg den 26 juni 2025

Max Rittberger
Verksamhetsrevisor

Thomas Edin
Certifierad kommunal yrkesrevisor

Rebecka Rask
Certifierad kommunal yrkesrevisor
Kvalitetssäkrare

2 Inledning

2.1 Bakgrund

EY har på uppdrag av kommunrevisionen i Vänersborgs kommun följt upp granskningen av fastighetsunderhåll som revisionen genomförde under 2021.

År 2014 genomfördes en granskning av underhåll av fastigheter i kommunen. Granskningen resulterade i ett antal bedömningar utifrån revisionsfrågorna, däremot inte i några rekommendationer. 2018 genomfördes en uppföljning av granskningen från 2014. Fokuset i den granskningen var att följa upp de frågor som föregående granskning uppmärksammat.

2021 genomfördes på nytt en granskning av fastighetsunderhåll. 2021 års granskning innehöll både en uppföljning av granskningen 2018 och en fördjupad del som syftade till att bedöma om nämnden säkerställt att fastighetsunderhållet hanteras på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt som ger förutsättningar att uppnå en god ekonomisk hushållning avseende fastigheter. Då det inte heller i granskningen 2018 riktades några rekommendationer till nämnden var 2021 års uppföljning inriktad på att följa upp de bedömningar som gjordes i 2018 års granskning.

Den sammanfattade bedömningen i granskningen 2021 var att samhällsbyggnadsnämnden inte vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån föregående granskning, samt att nämnden inte hade säkerställt att fastighetsunderhållet hanteras på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt eller att nämnden verkat för att uppnå en god ekonomisk hushållning.

I granskningen konstaterades bland annat att nämnden inte tagit fram egna mål eller styrdokument som tydliggör hur mål avseende underhåll ska kunna uppnås. Det saknades även en tydlig prioriteringsordning till grund för prioriteringar och beslut om åtgärder. Det fanns inte heller någon sammanhållen underhållsplan som omfattade alla objekt. I bedömningen framfördes därtill att nämnden för att fullgöra sitt ansvar bör tillse att kommunstyrelsen och fullmäktige erhåller underlag om det samlade underhållsbehovet och vilka konsekvenser det kan få om åtgärder inte vidtas.

Granskningen 2021 resulterade i sju rekommendationer, vilka följs upp i denna uppföljande granskning.

Revisorerna har mot bakgrund av ovanstående samt sin risk- och väsentlighetsanalys 2025 bestämt att en uppföljande granskning av 2021 års granskning ska genomföras.

2.2 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om samhällsbyggnadsnämnden har åtgärdat de rekommendationer som lämnades i granskningen 2021.

Granskningen inriktas på följande revisionsfrågor:

- Vilka åtgärder har samhällsbyggnadsnämnden vidtagit utifrån de rekommendationer som lämnades 2021?
- Har de vidtagna åtgärderna resulterat i att avhjälpa de synpunkter som lämnades i rekommendationerna?

2.3 Metod

Uppföljningen har genomförts genom att skriftliga frågor ställts till förvaltningen. De skriftliga frågorna har ställts till berörd förvaltning utifrån de rekommendationer som lämnades i granskningsrapporten. Där inget annat anges baseras iakttagelserna på förvaltningens skriftliga svar.

Uppföljningen avgränsas till de sju rekommendationer som riktades till samhällsbyggnadsnämnden i granskningen 2021:

1. Samhällsbyggnadsnämnden bör stärka sin styrning avseende fastighetsunderhåll genom att fastställa mål, strategier och styrdokument för att tydliggöra hur målsättningen i riktlinjerna för god ekonomisk hushållning ska uppnås.
2. Tillse att processen avseende behovsanalys, planering, genomförande och uppföljning av underhåll tydliggörs.
3. Tydliggör prioriteringsordning avseende underhållsåtgärder.
4. Säkerställ att samverkan sker med berörda nämnder på ett enhetligt sätt.
5. Säkerställ att befintligt systemstöd används på ett ändamålsenligt sätt och att åtgärder vidtas för att kvalitativa underlag kan tas fram avseende underhållsbehovet i kommunens fastigheter.
6. Förtydliga vilken information nämnden behöver, och med vilken kontinuitet, för att säkerställa en tillräcklig uppföljning avseende fastighetsunderhåll.
7. Tillse att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige får del av kvalitetssäkrade underlag avseende det samlade underhållsbehovet och vilka konsekvenser det kan få om åtgärder inte vidtas.

2.4 Nämndens svar på granskningen, april 2022

Nämnden adresserade inte rekommendationerna eller eventuella åtgärder utifrån dessa i sitt svar på granskningsrapporten i april 2022.

3 Uppföljning av granskning avseende kommunens fastighetsunderhåll (2021)

1. **Rekommendation:** *Samhällsbyggnadsnämnden bör stärka sin styrning avseende fastighetsunderhåll genom att fastställa mål, strategier och styrdokument för att tydliggöra hur målsättningen i riktlinjerna för god ekonomisk hushållning ska uppnås.*

   Förvaltningens svar 2025: Nämnden har inte fastställt några målsättningar avseende fastighetsunderhåll sedan föregående granskning. Definitionen av god ekonomisk hushållning kopplat till fastighetsunderhåll är oförändrad och nämnden har inte beslutat om strategier eller styrdokument som förtydligar hur målsättningen i kommunens riktlinje för god ekonomisk hushållning ska uppnås.

   Fullmäktige har beslutat om en fastighetspolicy som i viss mån förtydligar hur nämnden ska arbeta för att främja god ekonomisk hushållning. Policyn har gett förvaltningen möjlighet att avyttra tomställda lokaler på ett effektivare, mer förutsägbart och strukturerat sätt.

   Vidare framgår det av nämndernas mål och resultatplan för 2024 att investeringsbudgeten för fastighetsunderhåll har utökats med 8 mnkr, medan 8 mnkr av fastighetsunderhåll i driften har omfördelats till driftskostnader kopplade till investeringsprojekt. Underhållsbudgeten var totalt sett oförändrat, men driftsunderhållet blev lägre och investeringsunderhållet högre. Ytterligare budgetjusteringar beslutades, bland annat tidigareläggning av tillfälliga medel för underhållsinvestering av Öxnereds förskola med 18 mnkr från 2026 och 2027.

- **Vår bedömning:** Vår bedömning är att rekommendationen inte har åtgärdats. Rekommendationen var inriktad på stärkt styrning och målsättningar för att tydliggöra hur mål i riktlinjerna för god ekonomisk hushållning ska uppnås. Nämnden har inte fattat beslut eller vidtagit åtgärder med direkt koppling till rekommendationen.

  Vi noterar dock att fullmäktige gett nämnden i uppdrag att ta fram en underhållsöversikt för 2025–2034. Nämnden har i budget och verksamhetsplan 2025 gett förvaltningen detta uppdrag. Underhållsöversikten har färdigställts och tagits upp i nämnden i april 2025 samt översänts till kommunfullmäktige. Underhållsöversikten synliggör underhållsbehoven och ger nämnden bättre förutsättningar för styrning och uppföljning av fastighetsunderhåll.

Fullmäktige har beslutat om en fastighetspolicy som förtydligar hur nämnden kan arbeta med avyttring av fastigheter som alternativ till fastighetsunderhåll. Vi kan inte se att nämnden beslutat om konkretiseringar av policyn på verksamhetsnivå eller på annat sätt förtydligat hur man avser integrera policyn i nämndens verksamhetsstyrning.

2. **Rekommendation:** *Tillse att processen avseende behovsanalys, planering, genomförande och uppföljning av underhåll tydliggörs.*

   Förvaltningens svar 2025: Nämnden har inte fastställt några styrdokument för underhållsplaneringen. Fullmäktige riktade ett uppdrag till nämnden att ta fram en tioårig underhållsplan, vilket nämnden konkretiserat i sin verksamhetsplan för 2025.

   Underhållsöversikten för 2025–2034 är förvaltningens svar på uppdraget och förtydligar behovet av underhållsåtgärder under en tioårsperiod, samt hur åtgärder planeras och prioriteras. På förvaltningsnivå finns ett dokumenterat underhållsbehov för respektive fastighet med tillhörande åtgärdsplan anpassad efter budgetutrymmet. Underhållsöversikten som nämnden tagit del av tydliggör underhållsbehovet och ska uppdateras årligen framgent. Nämnden har också tagit del av en tioårig underhållsplan. På förvaltningsnivå sker löpande uppdatering av det samlade underhållsbehovet i takt med att nya behov uppmärksammas, samt att åtgärder vidtas.

- **Vår bedömning:** Vår bedömning är att rekommendationen delvis har åtgärdats. Bedömningen avseende otydligheter i processen kopplades i granskningen 2021 till att säkerställa att ett underlag med det samlade underhållsbehovet behövde tas fram och översändas till fullmäktige. Arbetet med den underhållsöversikt som nu tagits fram och översänts till fullmäktige svarar därför i delar upp mot rekommendationen 2021, varför vi bedömer att rekommendationen delvis är åtgärdad.

  I granskningen 2021 specificerades inte vad otydligheterna i processen närmare bestod i. Inga nya processbeskrivningar eller styrdokument som tydliggör hur processen är tänkt att fungera har dock tagits fram sedan granskningen 2021 varför rekommendationen kvarstår även om den är delvis åtgärdad.

3. **Rekommendation:** *Tydliggör prioriteringsordning avseende underhållsåtgärder.*

   Förvaltningens svar 2025: Förvaltningen beskriver att prioriteringar utförs vid möten med förvaltarna för nämndens fastigheter veckovis. I underhållsöversikten för 2025–2034 har förvaltningen tagit fram en prioriteringsordning med tre kategorier. Enligt översikten har varje underhållsåtgärd granskats och fått en prioriteringsnivå. Utöver prioriteringsordningen som anges i underhållsöversikt 2025–2034 prioriteras arbetsmiljö i kommunens lokaler samt att minimera skador.

Underlag för förvaltningens bedömningar är i huvudsak fastighetsförvaltarnas bedömningar och i vissa fall rekommendationer från enheten Miljö och hälsa. I vissa fall finns utredningar och rekommendationer från extern fuktsakkunnig person som underlag för akuta åtgärder.

- **Vår bedömning:** Vår bedömning är att rekommendationen har åtgärdats. Underhållsåtgärderna är nu indelade i tre prioriteringskategorier med inbördes prioritering som utgör grund för planering av underhållet, vilket framgår av underhållsöversikten för 2025-2034.

4. **Rekommendation:** *Säkerställ att samverkan sker med berörda nämnder på ett enhetligt sätt.*

   Förvaltningens svar 2025: Förvaltningen uppger att situationen är densamma som vid föregående granskning.

- **Vår bedömning:** Vår bedömning är att rekommendationen inte har åtgärdats. Nämnden eller förvaltningen har inte vidtagit några åtgärder kopplat till rekommendationen.

5. **Rekommendation:** *Säkerställ att befintligt systemstöd används på ett ändamålsenligt sätt och att åtgärder vidtas för att kvalitativa underlag kan tas fram avseende underhållsbehovet i kommunens fastigheter.*

   Förvaltningens svar 2025: Förvaltningen svarar att systemstödet har uppdaterats sedan föregående granskning. Incit Xpand används numera med tillförlitligt underlag som uppdateras löpande. Innehållet ligger till grund för underhållsöversikt för 2025–2034 samt översikten av planerade åtgärder som nämnden tagit del av i mars 2025. Åtgärder som ryms inom nämndens budget plockas från listan i verktyget och läggs in i en Excel-fil för planering och uppföljning under innevarande och kommande år.

- **Vår bedömning:** Vår bedömning är att rekommendationen har åtgärdats. Förvaltningens systemstöd är uppdaterat med ett samlat behov av åtgärder för fastighetsbeståndet samt tillhörande kostnader. Innehållet bedöms av förvaltningen som tillförlitligt och används som grund för förvaltningens underhållsöversikt 2025–2034.

6. **Rekommendation:** *Förtydliga vilken information nämnden behöver, och med vilken kontinuitet, för att säkerställa en tillräcklig uppföljning avseende fastighetsunderhåll.*

   Förvaltningens svar 2025: Förvaltningen anger att nämnden inte har förtydligat vilken information nämnden behöver. Samtidigt har det sedan 2024 funnits en

stående informationspunkt angående fastighetsfrågor på presidiemöten, med möjlighet att ställa frågor.
Förvaltningens bedömning är att nämnden har en tillräcklig inblick i arbetet med fastighetsunderhåll. Syftet med underhållsöversikten för 2025–2034 uppges vara att säkerställa en tillräcklig uppföljning till nämnden avseende fastighetsunderhåll och det eftersatta behovet årligen. På förvaltningsnivå sker löpande uppdateringar av underhållsbehovet.

- **Vår bedömning:** Vår bedömning är att rekommendationen har åtgärdats. Nämnden har riktat ett uppdrag till förvaltningen att ta fram en tioårig underhållsplan, vilket resulterat i en underhållsöversikt för 2025–2034. Översikten innehåller bland annat behovsanalys, översiktlig underhållsplanering och analys utifrån olika budgetförutsättningar. Översikten ska enligt uppgift uppdateras årligen vilket kommer ge nämnden en mer omfattande uppföljning av det samlade underhållsbehovet än tidigare. Vi bedömer att det vore lämpligt att uppföljningen framgent även innehåller information om genomfört underhåll jämfört med plan samt tillhörande analys.

  Vi noterar att det sedan 2024 finns en informationspunkt på presidiemötena avseende fastighetsfrågor. Även om presidiemöten inte kan likställas vid nämndmöten är det positivt att presidiet ges ytterligare möjlighet till uppföljning.

7. **Rekommendation:** *Tillse att kommunstyrelsen och kommunfullmäktige får del av kvalitetssäkrade underlag avseende det samlade underhållsbehovet och vilka konsekvenser det kan få om åtgärder inte vidtas.*

   Förvaltningens svar 2025: Förvaltningen svarar att nämndens underhållsöversikt 2025–2034 översänds till kommunfullmäktige och kommunstyrelsen för beredning av kommande års budget.

   Av underhållsöversikt 2025–2034 framgår att nämndens investeringsbudget behöver öka med 3 mnkr och driftunderhållsbudgeten med 3,1 mnkr per år, för att kunna utföra alla åtgärder med prioritet 1 till och med år 2028 samt alla åtgärder med prioritet 2 till och med år 2034. För att åtgärda allt eftersatt underhåll under tioårsperioden skulle investeringsbudgeten behöva öka med 13,8 mnkr och driftbudgetmed 9,4 mnkr årligen.

- **Vår bedömning:** Vår bedömning är att rekommendationen i huvudsak har åtgärdats. Nämnden översänder förvaltningens underhållsöversikt 2025–2034 till fullmäktige och styrelsen inför budgetberedningar för 2026. Översikten innehåller utöver underhållsbehoven även olika scenarier för underhållsskulden beroende på budgettilldelning.

  Det saknas dock konsekvensbeskrivningar för scenarier där underhåll uteblir.

Bilaga 1. Källförteckning

Skriftliga svar

- Fastighetspolicy (2024-06-19)
- Förvaltningens svar på frågor (2025-04-30)
- Granskning avseende kommunens fastighetsunderhåll (KPMG, 2021)
- Lokalförsörjningspolicy (2025-03-03)
- Revisionens frågor till förvaltningen (2025-04-14)
- Riktlinje för god ekonomisk hushållning (2024-06-19)
- Samhällsbyggnadsnämnden svar på granskning avseende kommunens fastighetsunderhåll 2022-04-19 § 44
- Samhällsbyggnadsnämndens protokoll och handlingar 2021–2025
- Underhållsplan (2025-03-13)
- Underhållsöversikt 2025–2034 för Vänersborgs kommuns fastigheter