

Vännäs kommun

Granskning av fastighetsförvaltning



Building a better
working world

Innehåll

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	3
2.1. Bakgrund	3
2.2. Syfte och revisionsfrågor	3
2.3. Avgränsning.....	3
2.4. Metod och genomförande	4
2.5. Revisionskriterier.....	4
3. Granskningsresultat	5
3.1. Kommunens fastighetsplanering utgår i viss mån från analyser och planer	5
3.2. Uppföljning är ett utvecklingsområde.....	9
4. Sammanfattande bedömning och rekommendationer	10
Källförteckning	12
Fastighetsförteckning inklusive ekonomi	13

1. Sammanfattning

EY har på uppdrag av det förtroendevalda revisorerna i Vännäs kommun granskat om kommunen bedriver en strategisk fastighetsplanering och effektiv fastighetsförvaltning. Vår sammanfattande bedömning är att kommunen i allt väsentligt bedriver en strategisk och effektiv fastighetsplanering och -förvaltning men att de politiska ambitionerna kring fastighetsbeståndet inte är tydliggjort och att det finns utvecklingsområden kopplat till uppföljning och analys som underlag för att ytterligare stärka verksamheten.

Vi baserar vår bedömning på att verksamheten genom investerings- och underhållsplaner har en god överblick över behoven i kommunen. Planerna är också framarbetade utifrån tillräckliga rutiner. Vi noterar dock att kommunstyrelsen inte har tydliggjort kommunens ambitioner med den framtida fastighetsförvaltningen. De väl underbyggda analyser som gjorts av framtida behov inom äldreomsorg och förskola saknar också motsvarighet vad gäller fastighetsbehov inom grundskola och gymnasium.

Det finns utvecklingsbehov inom kommunens arbete med uppföljning kopplat till fastighetsbeståndet. I dagsläget saknas rutiner för att systematiskt följa upp och analysera genomförda underhållsprojekt. Det gör det svårt att identifiera eventuella återkommande fel och brister i de olika momenten och därmed bidra till ett ökat lärande.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- ▶ Tydliggöra politiska intentioner och strategiska vägval kopplat till kommunens fastighetsbestånd, förslagsvis i någon form av framtidsplan
- ▶ Säkerställa en ändamålsenlig analys av framtidsbehoven av lokaler för grundskola och gymnasium
- ▶ Säkerställa att genomförda underhållsprojekt följs upp i syfte att identifiera eventuella återkommande fel och brister i de olika momenten och därmed bidra till ett ökat lärande
- ▶ Säkerställa en revidering av upprättad rutin för investeringshandläggning
- ▶ Kontinuerligt följa upp den initierade systematiseringen av inventering av underhållsbehov i kommunens fastigheter
- ▶ Se över kodningen av fastighetsrelaterade transaktioner i kommunens ekonomisystem så att enskilda fastigheters ekonomi enkelt kan följas upp och rapporteras.

Vi noterar att förvaltningen under granskningens gång har vidtagit åtgärder (och planerat för ytterligare) för att åtgärda de brister vi noterat.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

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.

Fastighetsförvaltningen ska ske på så effektivt sätt som möjligt, det vill säga att det ska finnas en löpande uppföljning och analys av både drift och avhjälpande underhåll för att frigöra resurser för det planerade underhållet, vilket vidmakthåller fastighetens ekonomiska värde.

2.2. Syfte och revisionsfrågor

Granskningen syftar till att bedöma om kommunen bedriver en strategisk fastighetsplanering och effektiv fastighetsförvaltning avgränsat till följande revisionsfrågor:

- ▶ Finns en dokumenterad strategisk fastighetsplanering, t.ex. i form av analys av verksamhetens framtida behov av lokaler, status på fastigheterna och planer för underhåll, investering och avyttring av fastigheter?
- ▶ Finns rutiner för framtagande av underhållsplaner och uppdateras dessa i samband med att åtgärder genomförs?
- ▶ Finns det en löpande uppföljning och analys av kostnader för drift samt planerat respektive avhjälpande underhåll samt sker jämförelse med nationell statistik eller annan liknande fastighetsorganisation?
- ▶ Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt som en del i ett systematiskt kvalitetsarbete?
- ▶ Finns ändamålsenliga framtidsplaner för förvaltning och ägarskap av de kommunala fastigheterna?

2.3. Avgränsning

Granskningen omfattar kommunstyrelsen men har även berört verksamhet inom övriga nämnder. Granskningen är avgränsad till att omfatta fastigheter inom den kommunala förvaltningen. Granskningen omfattar inte det vid tidpunkten pågående övertagandet av de offentliga fastigheterna till Vännäs Fastighetstjänster AB.

2.4. Metod och genomförande

Granskningen är genomförd genom dokumentanalys och kompletterande intervjuer med ansvariga tjänstepersoner (se källförteckning).

2.5. Revisionskriterier

Revisionskriterier är de bedömningsgrunder som bildar underlag för granskningens analyser, slutsatser och bedömningar. Revisionskriterierna kan hämtas från lagar och förarbeten eller interna regelverk, policyer eller fullmäktigebeslut. Kriterier kan också ha sin grund i jämförbar praxis eller erkänd teoribildning. Nedan beskrivs de revisionskriterier som ligger till grund för slutsatser och rekommendationer i granskningen.

2.5.1. Kommunallagen (2017:725)

Kommunallagens 6 kap 1§ redogör för kommunstyrelsens uppgifter. Där framgår att kommunstyrelsen ska leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter. Därutöver framgår av 11§ att kommunstyrelsen ska följa de frågor som kan inverka på kommunens utveckling och ekonomiska ställning. Därtill får styrelsen, enligt 12 §, från övriga nämnder, beredningar och anställda i kommunen begära in yttrande och upplysningar som behövs för att kunna fullgöra sina uppgifter.

2.5.2. Budget och verksamhetsplan 2021-2022, plan 2023

Vännäs kommuns budget för 2021 innehåller kommunfullmäktiges vision och mål. Den fastställer även drifts- och investeringsram för verksamheten. Av budgeten framgår att ett övertagande av de offentliga fastigheterna till Fastighetstjänster i Vännäs AB planeras att beslutas under 2021. Planeringen för en övergång av fastighetsavdelningen till Fastighetstjänster i Vännäs AB gör att det i dagsläget finns vissa oklarheter vad gäller hyressättning i samband med den övergången.

3. Granskningsresultat

3.1. Kommunens fastighetsplanering utgår i viss mån från analyser och planer

Kommunens hantering av sitt fastighetsbestånd utgår på en konkret nivå från upprättade investerings- och underhållsplaner. Framtida behov inom äldreomsorg och förskoleverksamhet har analyserats särskilt. Kommunen har dock ingen specifik plan för framtida förvaltning och ägarskap av kommunala fastigheterna. Ambitionen är att en ny samhällsbyggnadschef, som vid tidpunkten för granskningen håller på att rekryteras, mer systematiskt ska planera för hur ett optimerat fastighetsbestånd kan se ut.

Vännäs kommun har inget övergripande styrdokument som reglerar hantering av sitt fastighetsbestånd. Fastighetsavdelningens arbete utgår därför främst från upprättad budget och verksamhetsplan. Av verksamhetsplanen för 2021 framgår att det är av vikt att värdet av kommunens fastigheter måste säkerställs för framtiden. Enligt planen är stora delar av lokalbeståndet i ett dåligt skick på grund av eftersatt underhåll. Ytterligare medel behöver därför avsättas för planerat underhåll. Verksamhetsplanen beskriver även att det under den närmaste tiden kommer ske en ökning av antalet barn och antalet äldre, vilket kräver en översyn av lokalbeståndet. Även den förändrade plan- och bygglagen, vilken innebär en längre lov- och byggprocess, ställer krav på ökad långsiktig planering inom fastighetsområdet.

3.1.1. Underhållsplan fastställer preliminär budget och tidsplan för underhåll

Kommunen har i form av ett exceldokument upprättat en Underhållsplan och tidsplan 2021-2027. Planen, som samlar alla kommunens anläggningstillgångar, beskriver underhållsbehoven på fastigheterna och fastslår en preliminär kostnad för underhållet under tidsperioden. Den uppskattade summan för underhållet uppgår för 2021 till 11Mkr.

Underhållsplanen är specificerad i en mer detaljerad sammanställning av reparations- och underhållsprojekt för 2021. Sammanställningen innehåller tidsplan för projekten, information om vem som är ansvarig samt om projektet ska genomföras genom extern upphandling eller i egen regi (Vännäs fastigheter har enligt uppgift fem egna hantverkare anställda). Vi noterar att beskrivning och budget för projekten i sammanställningen i stort ligger i linje med underhållsplanen 2021-2027. Vissa skillnader finns dock, exempelvis har underhållet av yttertaget på medborgarhuset tidigare lagts från 2022 och summan av underhållsprojekten i sammanställningen uppgår till knappt 9Mkr vilket är 2 Mkr mindre än i underhållsplanen.

Utifrån en informell rutin för underhållsplanering fångar fastighetskontoret (fastighetschef, teknisk förvaltare och arbetsledare) upp underhållsbehov via träffar med fastighetsskötare under de skyddsronder som arbetsledare gör med verksamheterna. Fastighetskontoret har regelbundna möten (var 3:e vecka) där underhållsplanen justeras efter behov för tillkommande/avgående och avslutade arbeten. Enligt uppgift använder fastighetskontoret från och med 2021 ett protokoll för att mer systematiskt gå igenom underhållsbehoven för samtliga fastigheter, vilka antecknas och förs in i underhållsplanen. Protokollet innehåller runt 20 punkter under kategorierna *Byggnad utvändigt*, *Byggnad invändigt* samt *Utemiljö*.

3.1.2. Plan för investeringar i anläggningstillgångar

Som ett sätt att planera och ge en överblick över framtida behov av investeringar i sina anläggningstillgångar har kommunen upprättat ett exceldokument med investeringar 2021-2022 samt plan för 2023. Dokumentet innehåller information om ansvarig förvaltning, start- och slutdatum för investeringar samt preliminära kostnader. Enligt uppgift lyckas kommunen allt som oftast följa planen väl, delvis på grund av det utrymme på minst 3 Mkr som lämnas för akuta investeringar, vilka inte behöver beslutas av fullmäktige.

Arbetet med att övergripande planera investeringar i kommunen följer en rutin som för anläggningshandläggning som upprättades av dåvarande samhällsbyggnadschefen 2017. Rutinen vägleder processens initierings-, planerings-, besluts-, genomförande-, samt uppföljningsfaser.

Initiering: Rutinen fastslår att initiering av projekt kan ske till exempel när det i någon förvaltning uppstår behov av nyproducerade lokaler eller att behov finns av framtagande av nya bostadsområden med byggande av gator samt vatten- och avloppsanläggningar.

Planering: Ett identifierat behov ska tas med i kommande investeringsflerårsplan. Beloppet som anges i flerårsplanen framräknas av samhällsbyggnadsförvaltningen (vilken vid tidpunkten för granskningen upphört) och bygger på erfarenhetsbedömningar.

Beslut: Av rutinen framgår att beslut om investering ska baseras på beslutsunderlag som tydliggör mål och syfte med investeringen, investeringskalkyl, driftskonsekvenser, tidplan samt eventuellt behov av översyn av detaljplan. Överensstämmer inte den tänkta investeringen med gällande detaljplan erfordras planändring. Plan- och miljönämnden fattar då beslut om att planarbetet ska påbörjas, och efter samråd och utställning fattar nämnden beslut om den slutliga utformningen av detaljplanen och förutsättningar för utförandet.

Genomförande: Projektering startar när medel finns beslutade. Om projekteringsfasen leder till nya förutsättningar utanför anvisade medel måste projektet lyftas till kommunfullmäktige för nytt beslut. Under byggtiden görs kontinuerliga avstämningar mot eventuella förändringar i utförande, ekonomi, tidplan etc. Sker avvikelser i byggprocessen som bedöms innebära att avsatta medel överskrids med 500 tkr på investeringar upp till 10 Mkr och med 1 Mkr på investeringar överstigande 10 Mkr ska detta omgående skriftligen meddelas kommunstyrelsens arbetsutskott.

Uppföljning: Slutkostnadsredovisning ska ske så snart projektet är färdigställt och lokalerna eller anläggningen tagits i bruk, dock senast tre månader efter godkänd slutbesiktning. Redovisningen ska omfatta en uppföljning av den investerings- och driftskostnadsprognos som upprättades i samband med beslutet att genomföra projektet. Inom ramen för byggprocessen ska projekten följas upp vid varje tertiärrapport med prognos och tidplan.

3.1.3. Internhyra för att effektivisera lokalförsörjningen

Kommunen använder sig av internhyra som ett sätt att effektivisera lokalförsörjningen genom att styra mot att lokaler nyttjas på ett rationellt sätt. Utifrån riktlinjer för internhyra

som upprättades på samhällsavdelningen 2018 framgår att internhyran ska motsvara en budgeterad självkostnad för varje objekt. I internhyran ska följande kostnader ingå:

- ▶ kapitalkostnader - utgörs av internränta och avskrivning
- ▶ kostnader för skötsel och tillsyn - avser i huvudsak fastighetsskötsel
- ▶ mediakostnader - omfattar avgifter för fjärrvärme, el och vatten samt i förekommande fall olja och pellets
- ▶ underhållskostnader - består av löpande underhållsinsatser och planerat underhåll enligt upprättad underhållsplan
- ▶ kostnader för administration (även OH), försäkring, externa hyror mm

Enligt riktlinjerna ska även kostnader för städning ingå i internhyran men enligt uppgift har en förändring skett under senare år. Internhyran är sedan 1 januari 2020 exklusive lokalvård, i enlighet med ett externt avtal mellan Fastighetstjänster och Vännäs kommun.

Av riktlinjen framgår att internhyra för ej uthyrda lokaler ska betalas av kommunstyrelsen. Granskningen visar dock att med undantag för gymnastiklokaler som nyttjas av föreningslivet och några ytterligare lokaler bär inte kommunstyrelsen några större kostnader för befintliga fastigheter. Kommunstyrelsen står också för driftskostnader under byggtiden av nya lokaler medan kostnader för ersättningslokaler belastar den nyttjande verksamheten.

3.1.4. Interna och externa analyser för att bedöma framtida behov

Utifrån ett uppdrag av barn- och utbildningsnämnden arbetade kommunens skolchef under 2018 fram rapport om förskolans lokalförsörjning under 2019-2030. Analysen tog hänsyn till ett antal parametrar, bland annat förskolans storlek i förhållande till kvalitet och ekonomi, barngruppers storlek samt lokalisering av nya förskolor. Behovsbedömningen summerades enligt nedan:

Vännäsby fram till 2030

- 2 paviljonger - Snickargården (finns i dag och är fullbelagd. Avetablering preliminärt 2027)
- 1 paviljong - Snickargården (etablering 2022 och avetablering preliminärt 2027)
- 1,5 avdelning - Vännäsby förskola (nedläggning 2027 då bedömningen är att skolan senast behöver lokalerna).
- 2 avdelningar - Minskade barngrupper till snittet för riket från 2027
- 1 avdelning - Bedömt ökat behov utifrån fler barn (2027-2030)

Summa: + 7,5 avdelningar fram till 2030 (Om barngruppers storlek inte ändras blir det 5,5 avdelningar och med Skolverkets rekommendationer om barngrupper storlek ökar behovet till 9,5 avdelningar). En ny förskola behöver stå klar senast i december 2026.

Vännäs tätort fram till 2030

- 2 avdelningar - Bjällrans förskola (läggs ned 2024)
- 1 avdelning - DBV (utifrån minskad efterfrågan läggs verksamheten ned)
- 2 paviljonger - Lägrets (finns i dag och är fulla)
- 1 paviljong - Ögonstenen (från dec 2021)
- 3 avdelningar - Minskade barngrupper till snittet för riket från 2024
- 3 avdelningar - Bedömt ökat behov utifrån fler barn (2024-2030)

Summa: + 12 avdelningar fram till 2030 (Om barngruppers storlek inte ändras blir det + 9 avdelningar och med Skolverkets rekommendationer om barngrupper storlek ökar behovet till 14 avdelningar).

Analysen landade även i en tidsplan för när kommunfullmäktige senast behöver fatta beslut om nybyggnationer fram till 2027.

Under 2019 lät kommunen också ett externt konsultbolag (inRikta) genomföra en analys av behovet av boendeplatser inom äldreomsorgen framgent. Utifrån ett antal ingångsvärden, bland annat att antalet äldre över 80 år kommer öka markant under de närmsta 10 åren, landade rapporten i en prognos kring framtida behov. Utifrån slutsatserna lämnade rapporten tre alternativ för att möta behoven med ett framtida fastighetsbestånd.

Alternativ 1. Bygga 40 nya platser och ersätta boendet Hjorten. Även boendet Slussen behöver hanteras vilket gör att optionen på fler platser sannolikt behöver utnyttjas. Hjorten och eventuellt Slussen görs om till trygghetsbostäder.

Alternativ 2. Inte bygga nytt boende, eventuellt använda marken för att bygga trygghetsboende. Hjorten läggs ned. En stor omläggning av fokus mot omsorg och rehabilitering i ordinärt boende.

Alternativ 3. Nytt boende men i mindre omfattning än planerat. Ett nytt boende med 30 platser (korttid + säbo) och samtidig omvandling av Slussen och Hjorten till trygghetsbostäder.

Baserat på rapportens resultat och omvärldsfaktorer bedömde den politiska majoriteten att det inte fanns ett behov av nybyggnation. Istället beslutades att omvandla Region Västerbottens gamla fastighet (Slussen) till ett nytt särskilt boende.

3.1.5. Bedömning

Vi bedömer att kommunen delvis har säkerställt en strategisk fastighetsplanering. Det finns investerings- och underhållsplaner som ger en god överblick över behoven i kommunen. Planerna är också underbyggda av gedigna analyser och prognoser av framtida behov inom förskola och äldreomsorg. Vi anser dock att en motsvarande analys bör genomföras även gällande framtida behov av fastigheter inom skolverksamheten. Det faktum att kommunstyrelsen inte uppbär några väsentliga kostnader för icke utyrda lokaler i kommunen indikerar också att det finns en god balans mellan fastighetsbestånd och nyttjande.

Vi bedömer även att det finns tillräckliga rutiner för att ta fram och uppdatera planerna samt att vidta åtgärder. Rutinerna beskriver de olika delarna i respektive process på ett tillräckligt tydligt sätt. Vi noterar dock att rutinen för investeringshandläggning inte blivit reviderad under senare år och därför hänvisar till samhällsbyggnadsförvaltningen, som inte längre finns i kommunen. Vad gäller rutiner för underhållsplanering välkomnar vi kommunens nya arbetssätt med protokoll för att ytterligare systematisera inventeringen av underhållsbehov.

Vi anser att kommunen bara delvis har upprättat framtidsplaner för förvaltning och ägarskap av de kommunala fastigheterna. Investeringsplan, underhållsplan samt genomförda analyser av framtida behov i förskola och äldreomsorg ger förvisso indikationer på kommunens ambitioner, både allmänt och med specifika fastigheter. Vi vill dock poängtera att detta inte är det huvudsakliga syftet med varken planerna eller analyserna. Underlagen är inte heller förankrade i kommunfullmäktige, kommunstyrelsen eller nämnd varför den politiska viljan i den framtida fastighetsförvaltningen inte är tydliggjord.

3.2. Uppföljning är ett utvecklingsområde

3.2.1. Ingen uppföljning av kostnader för respektive fastighet

För att det i rapporter ska gå att följa respektive fastighets ekonomi (kostnader, intäkter, tillgångars förändring etc.) måste fastigheterna kunna identifieras i kommunens redovisning (huvudbok, anläggningsregister och fastighetssystem). Det kan till exempel ske genom att varje fastighet har ett eget "konto" i någon av kommunens fria kontodelar och att samma koder även används i olika försystem. Granskningen visar att det går att ta fram en ändamålsenlig ekonomisk information per fastighet, men att det kräver manuellt arbete och att det inte sker inom ramen för den löpande rapportering.

3.2.2. Ingen systematisk uppföljning av genomförda underhållsprojekt

Kommunen genomför inte någon systematisk uppföljning av genomförda underhållsprojekt. Enligt fastighetsförvaltningen genomförs dock mätningar kopplat till energibesparingar vilka utgör underlag för förbättringar och besparingar. Vartannat år genomförs även en enkät med medarbetare i de olika verksamheterna som bland annat mäter nöjdhet med fastigheterna de verkar i.

3.2.3. Bedömning

Vi bedömer att kommunen saknar rutiner för att systematiskt följa upp och analysera genomförda underhållsprojekt. Även om mätningar av energianvändning och nöjdhet i fastighetsnyttjande kan utgöra viktiga underlag för förbättringsarbete skulle en mer systematisk uppföljning av varje specifikt underhållsprojekt på sikt kunna bidra till ett mer effektivt arbete till högre kvalitet. Inte minst skulle uppföljningsarbetet kunna identifiera eventuella återkommande fel och brister i de olika momenten och därmed bidra till ett ökat lärande. Likaså skulle en förbättrad möjlighet att följa varje fastighets ekonomi bidra till att skapa en överblick över kommunens innehav.

4. Sammanfattande bedömning och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning är att kommunen i allt väsentligt bedriver en strategisk och effektiv fastighetsplanering och -förvaltning men att de politiska ambitionerna kring fastighetsbeståndet inte är tydliggjort och att det finns utvecklingsområden kopplat till uppföljning och analys som underlag för att ytterligare stärka verksamheten.

Vi baserar vår bedömning på att verksamheten genom investerings- och underhållsplaner har en god överblick över behoven i kommunen. Planerna är också framarbetade utifrån tillräckliga rutiner. Vi noterar dock att kommunstyrelsen inte har tydliggjort kommunens ambitioner med den framtida fastighetsförvaltningen. De väl underbyggda analyser som gjorts av framtida behov inom äldreomsorg och förskola saknar också motsvarighet vad gäller fastighetsbehov inom grundskola och gymnasium.

Det finns utvecklingsbehov inom kommunens arbete med uppföljning kopplat till fastighetsbeståndet. I dagsläget saknas rutiner för att systematiskt följa upp och analysera genomförda underhållsprojekt. Det gör det svårt att identifiera eventuella återkommande fel och brister i de olika momenten och därmed bidra till ett ökat lärande.

Revisionsfråga	Svar
Finns en dokumenterad strategisk fastighetsplanering, t.ex. i form av analys av verksamhetens framtida behov av lokaler, status på fastigheterna och planer för underhåll, investering och avyttring av fastigheter?	Delvis. Det finns investerings- och underhållsplaner som ger en god överblick över behoven i kommunen. Planerna är också underbyggda av gedigna analyser och prognoser av framtida behov inom förskola och äldreomsorg. Vi anser dock att en motsvarande analys bör genomföras även gällande framtida behov av fastigheter inom skolverksamheten.
Finns rutiner för framtagande av underhållsplaner och uppdateras dessa i samband med att åtgärder genomförs?	Ja. Rutinerna beskriver de olika delarna i respektive process på ett tillräckligt tydligt sätt. Vi noterar dock att rutinen för investeringshandläggning inte blivit reviderad under senare år och därför hänvisar till samhällsbyggnadsförvaltningen, som inte längre finns i kommunen. Vad gäller rutiner för underhållsplanering välkomnar vi kommunens nya arbetssätt med protokoll för att ytterligare systematisera inventeringen av underhållsbehov.
Finns det en löpande uppföljning och analys av kostnader för drift samt planerat respektive avhjälpande underhåll samt sker jämförelse med nationell statistik eller annan liknande fastighetsorganisation?	Nej. Kommunen genomför inte någon systematisk uppföljning av genomförda underhållsprojekt och registrerar inte fastighetsrelaterade transaktioner så att ekonomin för varje fastighet enkelt kan följas upp och rapporteras.
Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda	Nej. Även om existerande mätningar av energianvändning och nöjdhet i fastighetsnyttjande kan utgöra viktiga underlag

<p>underhållsprojekt som en del i ett systematiskt kvalitetsarbete?</p>	<p>för förbättringsarbete skulle en mer systematisk uppföljning av varje specifikt underhållsprojekt på sikt kunna bidra till ett mer effektivt arbete till högre kvalitet. Inte minst skulle uppföljningsarbetet kunna identifiera eventuella återkommande fel och brister i de olika momenten och därmed bidra till ett ökat lärande.</p>
<p>Finns ändamålsenliga framtidsplaner för förvaltning och ägarskap av de kommunala fastigheterna?</p>	<p>Delvis. Investeringsplan, underhållsplan samt genomförda analyser av framtida behov i förskola och äldreomsorg ger indikationer på kommunens ambitioner, både allmänt och med specifika fastigheter. Vi vill dock poängtera att detta inte är det huvudsakliga syftet med varken planerna eller analyserna. Den politiska viljan i den framtida fastighetsförvaltningen inte är tydliggjord i dokumenten.</p>

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- ▶ Tydliggöra politiska intentioner och strategiska vägval kopplat till kommunens fastighetsbestånd, förslagsvis i någon form av framtidsplan
- ▶ Säkerställa en ändamålsenlig analys av framtidsbehoven av lokaler för grundskola och gymnasium
- ▶ Säkerställa att genomförda underhållsprojekt följs upp i syfte att identifiera eventuella återkommande fel och brister i de olika momenten och därmed bidra till ett ökat lärande
- ▶ Säkerställa en revidering av upprättad rutin för investeringshandläggning
- ▶ Kontinuerligt följa upp den initierade systematiseringen av inventering av underhållsbehov i kommunens fastigheter
- ▶ Se över kodningen av fastighetsrelaterade transaktioner i kommunens ekonomisystem så att enskilda fastigheters ekonomi enkelt kan följas upp och rapporteras.

PerÅke Brunström
EY

Petter Frizén
EY

Källförteckning

Intervjuade funktioner:

VD Vännäs fastigheter AB (11/5 -21)

Senior projektledare Vännäs fastigheter AB (11/5 -21, 27/5 -21)

Samhällsbyggnadschef (2/6 -21)

Dokument:

Behov av boendeplatser, konsultrapport inRikta 2019

Budget fastighetsavdelningen 2021

Budgetuppföljning KSF

Delegationsordning för KS

Förskolans lokalförsörjning 2019-2030

Internhyra riktlinjer

Investeringar 2021-2022, plan 2023

Kontoplan Vännäs kommun

Protokoll Underhållsplan (utkast)

Rutiner för underhållsplanering

Rutiner investeringar

Underhållsplan och tidsplan 2021-2027

Verksamhetsplan fastighetsavdelningen 2021

Fastighet	Anskaffnings- värde	Avskrivning	Restvärde	Utfall 2020	Budget 2020	Avvikelse 2020
	2021-07-31	2021-07-31	2021-07-31			
Medborgarplatsen 1	15 206 687,18	-8 711 987,32	6 494 699,86	371 382,15	439 575,00	-68 192,85
Strykjärnet 10	4 749 411,86	-2 505 811,77	2 243 600,09	-604 787,87	35 808,00	-640 595,87
Vändan 1 (centralförråd)	5 933 999,49	-658 424,28	5 275 575,21	-255 494,04	109 452,00	-364 946,04
Bagaren 3, Umevägen 175	814 325,00	-377 303,94	437 021,06	56 652,18	59 332,00	-2 679,82
Borgmästaren 3	638 875,00	-310 564,20	328 310,80	-1 090,80	9 824,00	-10 914,80
Stamhemmanet 2	0,00	0,00	0,00	-60 911,45	0,00	-60 911,45
Byastugan	944 105,97	-717 070,97	227 035,00	-18 685,68	24 833,00	-43 518,68
Nyby 1-92, Ridhus	2 170 000,00	-1 407 809,06	762 190,94	-88 038,33	44 097,00	-132 135,33
Vännäs 52-2, Vännäsbadet	0,00	0,00	0,00	46 859,05	225 362,00	-178 502,95
Vännäs 52-2, Camping	1 894 113,00	-897 099,54	997 013,46	-22 089,62	18 715,00	-40 804,62
Lärjungen 1, Hammar	61 156 706,45	-32 833 255,80	28 323 450,65	-470 694,65	252 692,00	-723 386,65
Häradshövdingen 3, Vega	159 863 529,26	-40 910 644,76	118 952 884,75	106 429,04	215 733,00	-109 303,96
Skolan 1, Vännäsby skola	23 625 245,93	-10 659 406,85	12 965 839,08	-603 925,96	286 260,00	-890 185,96
Verkstads skolan 5, Lilja	42 269 161,74	-19 957 648,05	22 311 513,69	-155 843,23	568 034,00	-723 877,23
Vännäs 50-30, Vännäs Läger	0,00	0,00	0,00	200 339,97	166 634,00	33 705,97
Vännäs 50-154, Lilja idrottshall	5 617 589,89	-3 209 953,18	2 407 636,71	-412 213,09	79 805,00	-492 018,09
Freja 1	528 071,51	-409 988,83	118 082,68	-147 558,16	6 159,00	-153 717,16
Vännäs 50-31, Röda Villan	1 795 254,58	-352 339,04	1 442 915,54	-23 174,95	2 168,00	-25 342,95
Lilja-Hammar, skolrestaurang	12 574 351,68	-5 389 881,08	7 184 470,59	-164 034,81	79 790,00	-243 824,81
Thor 6 (g.a vägverket)	7 505 119,89	-3 520 666,42	3 984 453,47	6 948,38	107 510,00	-100 561,62
Klockaren 1	14 615 470,73	-1 528 986,27	13 086 484,46	341 743,36	191 910,00	149 833,36
Renen 4, Snickargården	5 344 339,56	-3 570 559,13	1 773 780,43	-275 031,15	-9 467,00	-265 564,15
Pengsjö 13-1, Gläntan	848 632,44	-530 877,43	317 755,01	-29 180,21	-7 949,00	-21 231,21
Safiren 1+2, Ögonsten	2 479 366,96	-1 587 606,50	891 760,46	-111 783,63	44 675,00	-156 458,63
Spiran 1	11 899 628,01	-5 794 784,87	6 104 843,14	12 942,50	59 328,00	-46 385,50
Förskolan Myran	40 404 992,10	-7 505 187,44	32 892 804,66	569 994,76	446 274,00	123 720,76
Förskolan Lägret	9 799 338,94	-3 718 063,78	6 081 275,16	85 026,73	74 703,00	10 323,73
Moduler Vännäsby	580 263,35	-223 751,88	356 511,47	71 170,31	58 502,00	12 668,31
Pollux 12, Dagcenter mm	496 683,14	-32 836,98	463 846,16	-45 384,54	19 122,00	-64 506,54
Summa	433 755 263,66	-157 322 509,37	276 425 754,53	-1 620 433,74	3 608 881,00	-5 229 314,74