

**För kännedom**

Fullmäktige
Kommunstyrelsen
Partiernas gruppledare

**Kommunstyrelsen
Styrelsen i Kirunabostäder AB**

Granskning av underhåll av fastigheter

Vi har i egenskap av förtroendevalda revisorer och lekmannarevisorer i Kiruna kommun genomfört en granskning av underhåll av fastigheter. I vårt arbete har vi biträtt av PwC. Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunstyrelsen och styrelsen i Kirunabostäder AB har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens och bolagets fastigheter samt att underhåll sker med tillräcklig intern kontroll.

Utifrån genomförd granskning är den sammanfattande revisionella bedömning att kommunstyrelsen och styrelsen i Kirunabostäder AB **inte helt** säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av kommunens och bolagets fastigheter samt att underhåll sker med tillräcklig intern kontroll. Vi revisorer ser allvarligt på de brister vi noterat i den aktuella granskningen och vill betona vikten av att kommunstyrelsen och styrelsen i Kirunabostäder AB prioriterar arbetet med att komma tillrätta med påpekade brister.

Bedömningen grundar sig på;

- Vi saknar styrdokument i form av förvaltningsavtal m.m. som reglerar ansvarsförhållande och uppdrag mellan kommunstyrelsen och bolaget.
- Underhållsplaner och utredningsrapporter finns för delar av fastighetsbeståndet, oklart hur stor andel. Arbetet pågår med att inventera fastigheternas underhållsbehov.
- Utöver budget finns det ingen uttryckt ambitionsnivå avseende planering av underhållet.
- Uppföljning av underhållet sker på en aggregerad nivå, men behöver utvecklas.

I övrigt hänvisar vi till de iakttagelser som redovisas i bifogad revisionsrapport.

Utifrån granskningens iakttagelser och bedömningar lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB:

- Säkerställa att ansvarsförhållanden, avtal, samordning och uppdrag till kommunledningsförvaltningen och Kirunabostäder AB noga genomlysas och revideras utifrån dagens situation och fastighetsbestånd.
- Säkerställa att kommunledningsförvaltningen och Kirunabostäder AB fullt ut implementerar rutiner för att systematiskt fånga upp och hantera verksamhetsbehov kopplat till fastighetsbeståndet.

Följande rekommendation lämnas till Kommunstyrelsen:

- Vidare rekommenderar vi att kommunstyrelsen säkerställer att ett reviderat ansvarsförhållande mellan parterna dokumenteras i avtal, att detta avtal med lämpliga intervaller revideras , samt att tillse att båda organisationerna implementerar eventuella förändringar vad gäller arbetsprocesser och rutiner.

Vi lämnar även följande rekommendationer till Kirunabostäder AB:

- Tillse att underhållsplaner upprättas för samtliga fastigheter i kommunens ägo, samt att dessa hålls ajour och uppdaterade.
- Tillse att Kirunabostäder AB upprättar rutiner för att löpande genomföra olika typer av besiktningar av fastighetsbeståndet för att kunna redovisa underhållsbehov samt genomförda underhållsåtgärder på ett transparent vis.
- Tillse att den samlade fastighetsförvaltningen på sikt erhåller resurser för att nå en rimlig balans mellan akut felavhjälpande underhållsåtgärder och planerade underhållsåtgärder.
- Säkerställa att kommunstyrelsen erhåller adekvat redovisning och redogörelse av kommunens underhållskostnader, underhållsskuld samt behov av framtida reinvesteringar.

Vi emotser ett yttrande från kommunstyrelsen och styrelsen i Kirunabostäder AB senast 31 maj år 2023.

För Kiruna kommuns revisorer

Ann-Kristin Nilsson, ordförande

Sigurd Pekkari, vice ordförande

Bilaga: "Granskning av underhåll av kommunens fastigheter, januari 2023."

Deltagare

KIRUNA KOMMUN 212000-2783 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-21 16:10:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: YVONNE ANN-KRISTIN
NILSSON

Datum

Ann-Kristin Nilsson
Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-21 08:27:23 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: SIGURD PEKKARI

Datum

Sigurd Pekkari
Förtroendevald revisor

Leveranskanal: E-post

Underhåll av kommunens fastigheter

Kiruna kommun och Kirunabostäder AB

Januari 2023

Pär Koyanagi-Gustafsson, Projektledare

Matthew Matti, Projektmedarbetare

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna och lekmannarevisorerna i Kiruna kommun genomfört en granskning av underhåll av fastigheter. Granskningens syfte är att bedöma om kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens och bolagets fastigheter samt att underhåll sker med tillräcklig intern kontroll.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB **inte helt** har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens och bolagets fastigheter samt att underhåll sker med tillräcklig intern kontroll.

Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten eller det avslutande avsnittet "Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor".

Revisionsfrågor		Bedömning	
Säkerställer kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Kommunstyrelsen	Nej	
	Kirunabostäder	Nej	
Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Kommunstyrelsen	Nej	
	Kirunabostäder	Delvis	
Finns dokumenterade underhållsplaner på kort och lång sikt?	Kommunstyrelsen	Nej	
	Kirunabostäder	Delvis	
Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?	Kommunstyrelsen	Delvis	
	Kirunabostäder	Delvis	
Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB vid behov beslut om åtgärder?	Kommunstyrelsen	Delvis	



Rekommendationer

Utifrån granskningens iakttagelser och bedömningar lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB:

- Säkerställa att ansvarsförhållanden, avtal, samordning och uppdrag till kommunledningsförvaltningen och Kirunabostäder AB noga genomlysas och revideras utifrån dagens situation och fastighetsbestånd.
- Säkerställa att kommunledningsförvaltningen och Kirunabostäder AB fullt ut implementerar rutiner för att systematiskt fånga upp och hantera verksamhetsbehov kopplat till fastighetsbeståndet.

Följande rekommendation lämnas till Kommunstyrelsen:

- Vidare rekommenderar vi att kommunstyrelsen säkerställer att ett reviderat ansvarsförhållande mellan parterna dokumenteras i avtal, att detta avtal med lämpliga intervaller revideras, samt att tillse att båda organisationerna implementerar eventuella förändringar vad gäller arbetsprocesser och rutiner.

Vi lämnar även följande rekommendationer till Kirunabostäder AB:

- Tillse att underhållsplaner upprättas för samtliga fastigheter i kommunens ägo, samt att dessa hålls ajour och uppdaterade.
- Tillse att Kirunabostäder AB upprättar rutiner för att löpande genomföra olika typer av besiktningar av fastighetsbeståndet för att kunna redovisa underhållsbehov samt genomförda underhållsåtgärder på ett transparent vis.
- Tillse att den samlade fastighetsförvaltningen på sikt erhåller resurser för att nå en rimlig balans mellan akut felavhjälpande underhållsåtgärder och planerade underhållsåtgärder.
- Säkerställa att kommunstyrelsen erhåller adekvat redovisning och redogörelse av kommunens underhållskostnader, underhållsskuld samt behov av framtida reinvesteringar.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	4
Bakgrund	4
Syfte och revisionsfrågor	4
Revisionskriterier	4
Avgränsning	5
Metod	5
Granskningsresultat	6
Styrning av underhållsarbetet	6
lakttagelser	6
Bedömning	7
Underlag för att bedöma underhållskostnader	7
lakttagelser	7
Bedömning	8
Underhållsplaner på sikt	8
lakttagelser	8
Bedömning	8
Utfört underhåll i förhållande till faktiskt behov	8
lakttagelser	8
Bedömning	9
Tillfredsställande uppföljning och beslutade åtgärder	10
lakttagelser	10
Bedömning	11

Samlad bedömning	11
Rekommendationer	12
Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor	13
Bilagor	15

Inledning

Bakgrund

Det är av väsentlig betydelse att medel avsätta för underhåll av fastigheter så att dessa investeringar kan behålla sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investering- och reinvesteringens behovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket kan leda till försämrad arbets- och brukarmiljö. Det är viktigt att kommunen har en ändamålsenlig organisation och rutiner för underhåll av dessa fastigheter både ur ett ekonomiskt och ur ett verksamhetsmässigt perspektiv. Kirunabostäder AB (KBAB) ansvarar, på uppdrag av Kiruna kommun, för skötsel av fastigheter.

Utifrån genomförd riskanalys har revisionen funnit skäl att granska kommunstyrelsens och Kirunabostäder ABs styrning och uppföljning av underhållsarbetet.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen och KBABs har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens samt bolagets fastigheter, samt ifall kommunstyrelsens och KBABs interna kontroll i sammanhanget är tillräcklig.

Följande revisionsfrågor ska besvaras:

1. Säkerställer kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?
2. Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
3. Finns dokumenterade underhållsplaner på kort och lång sikt?
4. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?
5. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB vid behov beslut om åtgärder?

Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser och bedömningar.

Följande revisionskriterier används i granskningen:

- Kommunallagen 6:1, 6:6, 6:13
- God ekonomisk hushållning enligt kommunallagen (11 kap)
- Tillämpbara regelverk för granskningen, t.ex. reglemente för kommunstyrelsen.

Avgränsning

Granskningen omfattar inte redovisningen av underhåll och regler för komponentredovisning.

I tid avgränsas granskningen i första hand till år 2022. Granskningsobjekt är kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB. I övrigt se avsnitt "syfte och revisionsfrågor".

Metod

Granskningen har genomförts genom studier av styrdokument, underhållsplaner, verksamhetsberättelse, delårsrapporter och ekonomisk uppföljning. En sammanställning av underhållskostnader enligt planerade och budgeterade kostnader samt verkligt nedlagda kostnader för underhåll har granskats.

Sammanställningen har jämförts med tillgänglig statistik och branschnyckeltal för fastigheter.

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Granskningsresultat

Styrning av underhållsarbetet

Revisionsfråga 1: Säkerställer kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?

lakttagelser

Ansvar enligt reglemente

Av kommunstyrelsens reglemente senast reviderat av kommunfullmäktige 2021-02-22 § 18 framgår att kommunstyrelsen ansvarar för bevakning av kommunens intresse i fastighetsbestämning, planläggning och byggnadsväsen, gemensamhetsanläggningar, enskilda vägar, framställning till eller yttrande över remisser från byggnadsnämnden eller lantmäterimyndigheten angående fastighetsbildning, bygglov med mera. Kommunstyrelsen har även rätt att besluta om inköp av bostadsrätter eller köp, byte, gåva och försäljning av fastigheter,

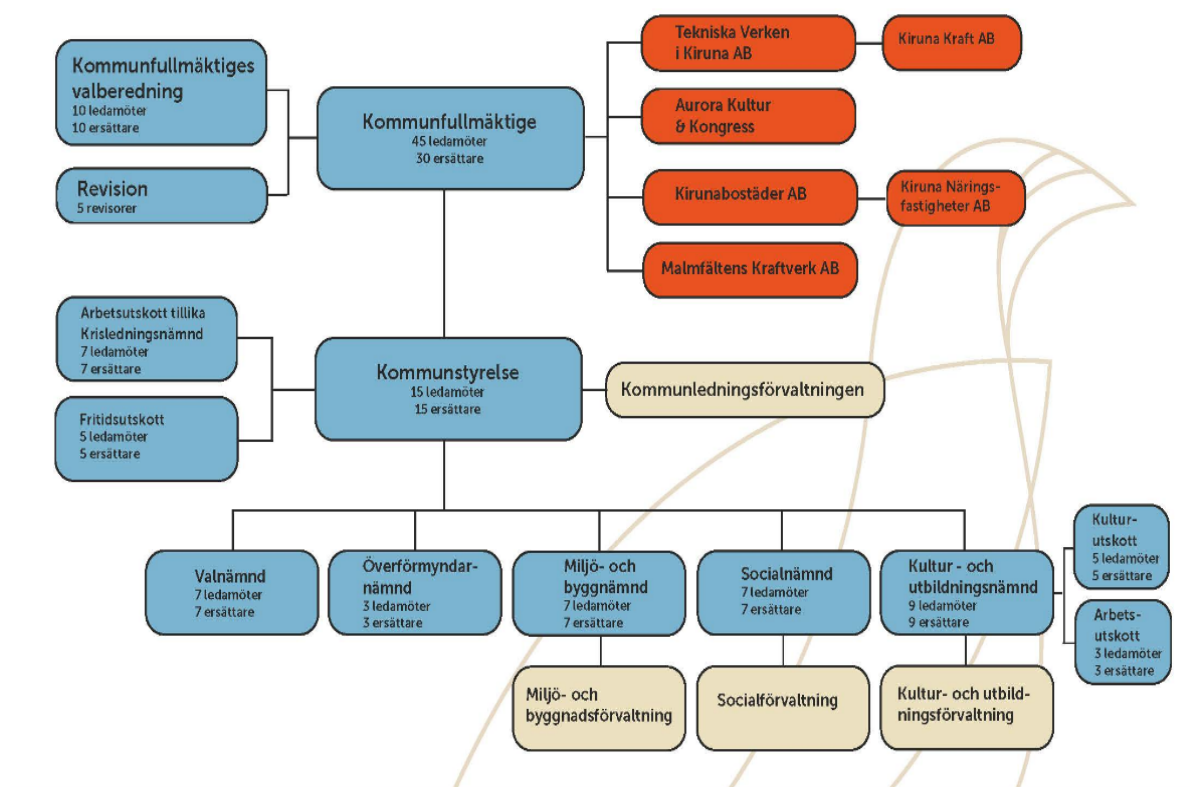
Av ägardirektivet fastställt av kommunfullmäktige (961014 § 336 senast reviderat 091215 § 187) framgår att Kirunabostäder AB ska verkställa bostadspolitiska beslut för att trygga den framtida bostadsförsörjningen, verka för integration samt ökad valfrihet, social trygghet och inflytande i boendet. Bolaget ska tillhandahålla goda bostäder och lokaler till rimlig hyresnivåer i välskötta fastigheter och bostadsområden. Bolaget ska även förvalta sitt bestånd effektivt och utveckla förvaltningsformer där hyresgästerna uppmuntras att ta ett aktivt ansvar för sin boendemiljö och områdets fastighetsutveckling. KBAB skall årligen fastställa verksamhetsplan för de närmaste tre räkenskapsåren. Verksamhetsplan och budget behandlas i samordnad budgetberedning inom kommunkoncernen och beslutas i samband med kommunfullmäktiges behandling av kommunens budget.

Enligt ägardirektivet skall även bolaget till självkostnad ansvara för en samordnad administrativ och teknisk förvaltning av bolagets och kommunens fastighetsbestånd. I uppdraget ingående arbetsuppgifter avseende kommunens fastigheter preciseras i särskilda förvaltningsuppdrag. Bolaget skall i dialog med kommunen vara den drivande och medverkande parten för att utveckla, anpassa och effektivisera det kommunala fastighetsbeståndet.

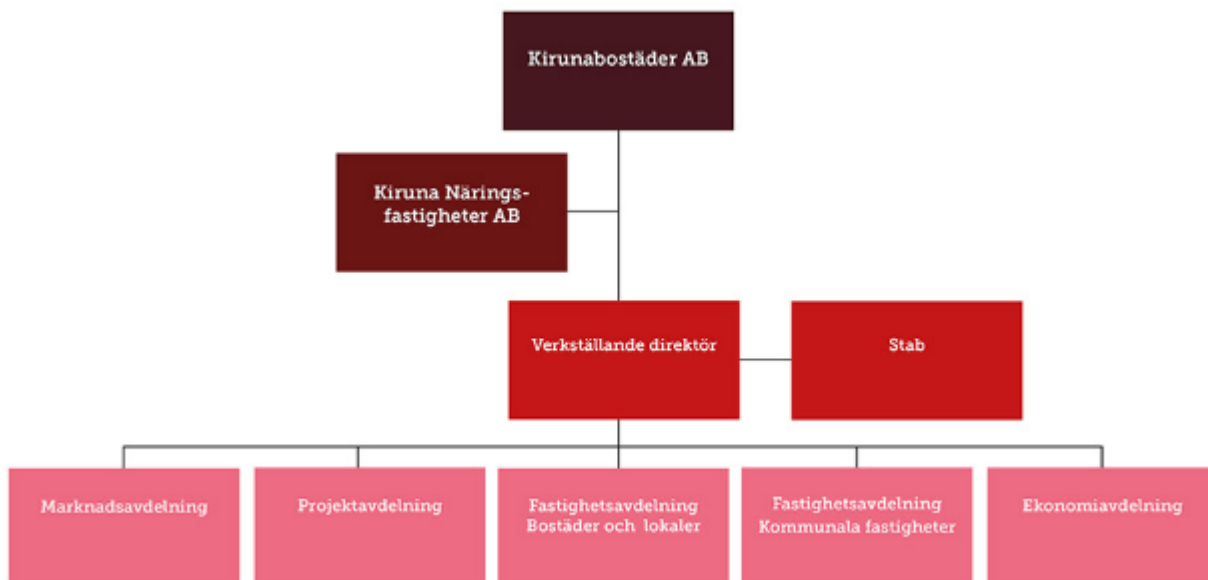
Förvaltningsorganisation

Inom kommunledningsförvaltningen finns kommunens beställarombud som har ansvar för kontakt, beställningar och avtalsfrågor med Kirunabostäder AB. Kommunfullmäktige har som tidigare nämnts fastställt ägardirektiv för Kirunabostäder.

Kiruna kommuns organisation



Bolaget har ca 135 anställda och förvaltar kommunens drygt 2 000 lägenheter och 213 000 kvadratmeter verksamhetslokaler. Bolaget har anställda fastighetsskötare, tekniker och lokalvårdare som handhar olika delar av fastighetsförvaltningen. De har även administrativa funktioner för hantering av bland annat kontrakt, hyror och nyckelutlämning. Kirunabostäders organisation är uppbyggd av fem avdelningar: Staben, fastighetsavdelningen Bostäder och lokaler, fastighetsavdelningen Kommunala fastigheter, projektavdelningen och ekonomiavdelningen.



Förvaltning av fastigheter

Granskningen har tagit del av ett förslag "Uppdragsbeskrivning Drift av kommunala fastigheter 2022-09-08". Denna är enligt uppgift ett förslag till förvaltningsuppdraget som håller på att utformas. Arbetet påbörjades 2017, då nuvarande VD för Kirunabostäder var anställd som fastighetsförvaltare på kommunen. I samband med pensionsavgångar och tjänstebyten 2018 avtog arbetet med förvaltningsuppdraget, för att sedan återupptas i juni 2022. Avtalsförslaget reglerar förhållandet mellan Kiruna kommun som beställare och Kirunabostäder AB som uppdragstagare, och beskriver bland annat organisation, tider, ansvar och ekonomi. Avtalet beskriver även att KBAB i samverkan med kommunen ska upprätta och delge kommunen:

- A. Tekniska arbetsuppgifter och gränsdragningslistor för lokalvård, mark- och fastighetsskötsel osv
- B. Årlig internbudget för uppdragsersättningen
- C. Lokalytor med särredovisad kostnad för städ- och vaktmästeri per fastighet
- D. Underhållsplan per fastighet

Utifrån intervju med Kirunabostäder framgår det att de inte använder sig av något speciellt system för fastighetsskötsel. De program de främst används är excel och Janus, vilket är ett program som används av kunder för att registrera felanmälningar. Som arbetsätt nämns även fastighetstekniker som har möjlighet att fysiskt se hur det ser ut i olika ventilationer samt tillgång till larm utplacerade i vissa av fastigheterna.

Av tertialrapport 2 så framgår att planering och byggandet av de kommunala verksamhetslokaler som avvecklas mestadels går enligt plan, även om tidplanerna har behövts flyttats fram i vissa projekt. I rapporten konstateras att stadsomvandlingen ger den kommunala verksamheten möjlighet till utveckling av lokalbeståndet när nya verksamhetslokaler kan planeras och byggas för dagens behov.

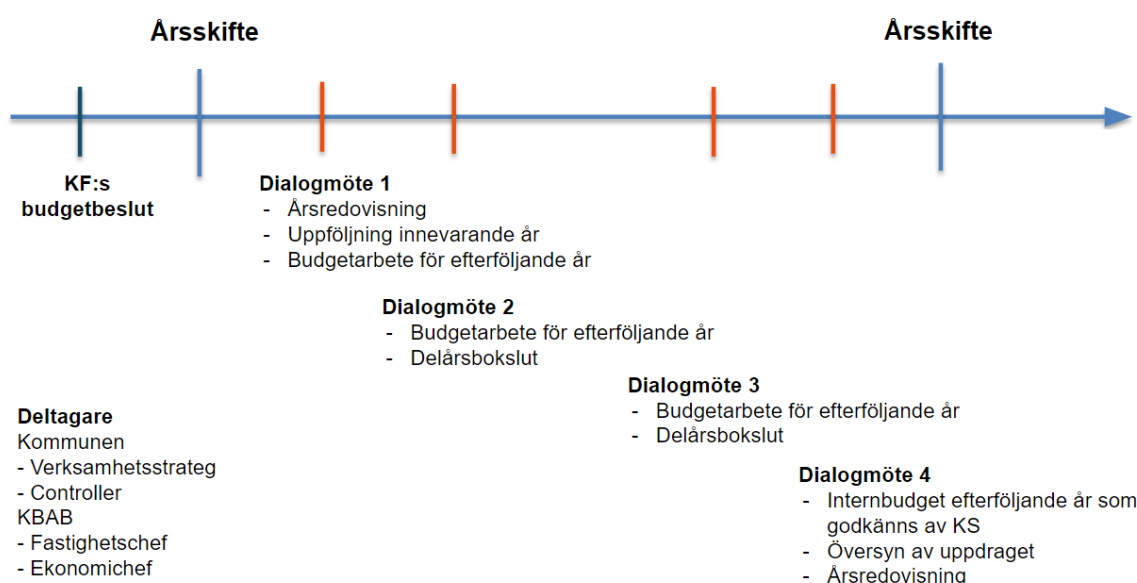
Samordning av verksamheterna

Förslaget till avtal innehåller som nämns ovan inte gränsdragningslista mellan fastighetsförvaltare och verksamhet, det vill säga gränsdragningslista som reglerar ansvaret i termer av ägar- och kostnadsansvar mellan nyttjare och fastighetsförvaltare. Avtalet innehåller däremot hänvisning till att Kirunabostäder AB ska upprätta och delge kommunen gränsdragningslistor för lokalvård, mark- och fastighetsskötsel med mera. Inget förslag till dessa gränsdragningslistor finns tillgängliga vid tidpunkten för granskningen. Kommunens verksamhetsår finns beskriven i nedanstående bild som tillhandahållits i granskningen.



KIRUNA KOMMUN

Verksamhetsåret



Från kommunen deltar som synes verksamhetsstrateg samt controller, och från Kirunabostäder deltar fastighetschef och ekonomichef i regelbundna dialogmöten som har fokus på årsredovisning/delårsbokslut, budget samt uppföljning.

Budgetprocessen

Som tidigare nämnts framgår av ägardirektivet att Kirunabostäders verksamhetsplan och budget ska behandlas i samordnad budgetberedning inom kommunkoncernen och beslutas i samband med kommunfullmäktiges behandling av kommunens budget. Kirunabostäder AB har fasta kostnader relaterade till drift av fastigheterna i form av tex lokalvård, värme, el och vatten. I intervjuer beskriver bolaget att budgetmedel täcker dessa kostnader, och det som blir återstående medel används till löpande underhåll av fastigheterna. Vid större behov av reparationer ansöker bolaget om extra belopp i form av investeringsärenden. Kommunen har avsatt 17 miljoner kronor årligen för denna typ av större åtgärder, vilket innebär att bolagets äskningar kan behöva avslås alternativt

skjutas till kommande år när detta belopp är förbrukat. Beviljade reinvesteringar för 2022 och 2023 är synliga i tabell nedan. För åren 2024-2026 är underhållsbudgeten än så länge generell.

Investeringar i kommunen 2022-2026 (per 2022-03-07)

Förvaltat yta	210,264	?	?	?	?
Projekt	2022	2023	2024	2025	2026
Högalidskolan fönsterbyte och fasaden, lågdelarna	4,750				
Luossavaaraskolan takbeläggningbyte	1,500				
Högalidskolan takbeläggning	1,500				
Brandskyddsåtgärder i kommunala byggnader	2,000	2,000			
Lekutrustning skolor	2,000	2,000			
Resurscenter Malmtapparen 8, Finngatan					
Luossavaaraskolan		1,400			
Triangelskolan	1,700				
Lombia ridanläggning					
Lombia ishall	1,000				
Enligt underhållsplan (yttre underhåll)		5,800	8,200	18,800	18,800
Summa projekt	14,450	11,200	0	0	0
Övriga byggtekniska åtgärder	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
Summa byggtekniska åtgärder	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
Totalsumma	31,450	28,200	17,000	17,000	17,000
Underhåll/kvm	150	N/A	N/A	N/A	N/A

Bedömning

Säkerställer kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?

Kommunstyrelsen

Nej

Ägardirektiv för Kirunabostäder AB beskriver underhållsarbetet på en övergripande nivå, dock saknas detaljerade styrningsdokument som reglerar underhållsnivån för kommunens fastigheter.

Kirunabostäder

Nej

Underhållsarbetet styrs utifrån kommunens ägardirektiv, dock saknas detaljerade styrdokument vilket innebär att Kirunabostäder sköter underhållsarbetet enligt inarbetade rutiner i bolaget.

Underlag för att bedöma underhållskostnader

Revisionsfråga 2: Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

lakttagelser

Utifrån intervju med representanter för KBAB uppges att en plan för statusinventering av varje fastighet är under framtagning. Den pågående samhällsomvandlingen innebär att många byggnader i centrala Kiruna ersätts med nya byggnader. Kommunen och Kirunabostäder AB (KBAB) har tillsammans med LKAB genomfört uppskattningar och besiktningar på vilka fastigheter som är i tillräckligt gott skick för att förväntas kunna användas fortsättningsvis, samt vilka fastigheter som behöver bytas ut i närtid. Dessa besiktningar har pågått under en lång tid och det har konstaterats att de byggnader som behöver bytas ut mestadels var byggda på 50-talet. I enlighet med det tredje gruvstadsparkavtalet erhöll kommunen 2018 2,1 miljarder i ersättning från LKAB för att bygga om verksamhetslokaler, kommunala bostäder samt infrastruktur. Avtalet täcker den yta för gruvverksamhet fram till 2028, och den slutliga ersättningen kommer justeras bland annat beroende på hur kommunens byggkostnader utvecklas. För kommunen innebär detta att kostnadsutvecklingen i olika fastigheter därmed varierar, vilket påverkar budgeten för underhållsplanering då budgeten för reparation och underhåll kan minskas för fastigheter ombyggda med denna ersättning. Det framgick även av intervjun att KBAB tillsammans med kommunen håller på att ta fram en underhållsplan som kommer att omfatta de kommande 3 åren.

Både representanter för Kirunabostäder och kommunen uppger att det finns bra dialog med varandra och bolagets representanter har åsikten att de alltid får ekonomiskt stöd av kommunen när de identifierar särskilda fastigheter i behov av reparation och underhåll. Tyréns är ett utomstående bolag som idag sköter besiktningarna på uppdrag av Kirunabostäder AB, så att bolaget kan få statusuppdateringar kring underhållet av fastigheterna. Dessa innehåller bland annat uppdateringar som visar om det uppkommer några sprickbildningar på grund av gruvdriften. I granskningen har vi från Kirunabostäder tagit del av exempel på dokumenterad rondering och Tyréns rapport Utredning Sprickor Parkskolan från 2022-06-10 där sprickor konstaterats och fastighetsägaren rekommenderas att okulärbesikta och fotografera skador och sprickor en gång i månaden för att dokumentera utvecklingen. I intervju med representanter både för Kirunabostäder och kommunen uppges att det pågår ett arbete med att inventera fastigheternas underhållsbehov för samtliga fastigheter. I tertialrapport 2 nämns att Corona pandemin har påverkat såväl Kirunabostäders egen verksamhet som de entreprenörer bolaget använder. En del underhållsarbeten har därmed behövt flyttas fram, eftersom inga offerter har bemött bolagets förfrågningar till leverantörerna.

Bedömning

Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

Kommunstyrelsen

Nej

Kommunen har inte tillgång till detaljerade underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov och har inte säkerställt att dessa finns framtagna av Kirunabostäder AB. Vi noterar att det i intervju uppges pågå ett arbete med att inventera fastigheternas underhållsbehov.

Kirunabostäder

Delvis

I granskningen har framkommit exempel på underhållsplaner och utredningsrapporter om tillgångarnas status och underhållsbehov. Det har dock inte framgått hur stor del av fastighetsbeståndet som har genomförda utredningar och/eller inventerats och det konstateras att ett arbete med att inventera fastigheternas underhållsbehov pågår.

Underhållsplaner på sikt

Revisionsfråga 3: Finns dokumenterade underhållsplaner på kort och lång sikt?

lakttagelser

I granskningen har vi erhållit exempel på underhållsplaner från Kirunabostäder, dock utan information om hur stor del av fastighetsbeståndet som har fastställda underhållsplaner. Erhållna underhållsplaner innehåller detaljerade åtgärder samt inplanerade intervall när dessa skall genomföras. Till underhållsplanen finns arbetsinstruktion för fastighetsförvaltare/kvartersvärd/fastighetstekniker/lokalvårdare och personal för felanmälan. I ronderingsprocessen beskrivs tydligt vad som ska göras vid bevakning, rondering och uppföljning av sprickor i fastigheter samt till vem rapportering skall ske (hos fastighetsförvaltaren samt hos Tyréns).

I intervju med kommunens representanter framgår att kommunen tidigare inte ställt krav på dokumenterade underhållsplaner, eller efterfrågat om bolaget innehar underhållsplaner på kort och lång sikt. Utifrån intervju med Kirunabostäder AB framgick att de tillsammans med kommunen nu arbetar med en underhållsplan som omfattar 3 år, samt en långsiktig underhållsplan för 30 år. Utifrån intervju råder samstämmighet mellan kommunen och bolaget att det är ett pågående arbete att inventera och fastställa underhållsplaner för samtliga fastigheter, vilket förväntas bli klart år 2023. Av tertialrapport 2 framgår att många av de större kommunala byggprojekten har färdigställts och att fler kommer att färdigställas de närmaste åren.

Bedömning

Finns dokumenterade underhållsplaner på kort och lång sikt?

Kommunstyrelsen

Nej

Kommunen har inte tillgång till fastigheternas underhållsplaner och har inte säkerställt att dessa finns framtagna av Kirunabostäder AB. Vi noterar att det i intervju uppges pågå ett arbete med att fastställa kort och långsiktiga underhållsplaner för fastigheterna.

Kirunabostäder

Delvis

I granskningen har framkommit exempel på fastigheters underhållsplaner. Det har dock inte framgått hur stor del av fastighetsbeståndet som har dokumenterade underhållsplaner. Vi noterar att ett arbete med att inventera underhållsbehovet på bolagets samtliga förvaltade fastigheter pågår.

Utfört underhåll i förhållande till faktiskt behov

Revisionsfråga 4: Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?

lakttagelser

Enligt ägardirektivet ska Kirunabostäder AB med beaktande av det stora underhållsbehovet sträva efter att långsiktigt höja sin soliditet till 15 procent. Utifrån intervju så finns det inte fastställt någon storlek på eventuell underhållsskuld. Det framgår även från intervju att Kiruna kommun avsatt en allt större del av budgeten till underhåll av fastigheterna och nu bedömer fastigheterna vara i betydligt bättre skick nu än när de jämför med hur skicket var för 10 år sedan. Samtidigt konstateras det även att återstår mycket reparationer i det totala fastighetsbeståndet. I intervjun uppges även att kommunen river de fastigheter som anses vara för dyra att underhålla i relation mot kostnaden för att ersätta med nya. Utifrån intervju är budgettilldelningen till Kirunabostäder baserad på antalet fastigheter och förvaltat yta. Det framgår även att fastigheterna i vissa fall skrivs av på 1-2 års tid, då även reparerade fastigheter kan komma att rivas i samhällsomvandlingen. Detta gör underhålls- och investeringskostnader än mer svårplanerade.

Inom ramen för granskningen har en förteckning erhållits för kommunens samlade fastighetsyta uppdelad på olika verksamhetstyper. Av mottagna underlag framgår att skollokaler är den enskilt största kategorierna av fastigheter i kommunen, motsvarande 50 procent av kommunens totala fastighetsyta (BRA). Kontor/lokaler är den näst största fastighets kategorin, motsvarar cirka 36 procent. Utifrån intervju så framgår det att totalt förvaltat BRA är på 211 845 kvm som KBAB har fått in med deras ritningsprogram FM-service. Underhållskostnaderna för kommunala fastigheter uppgår enligt Kirunabostäder AB vara till 29 kr/kvm för 2021 samt 31 kr/kvm för 2020.

I jämförelse med kostnader för avhjälpande underhåll enligt branschstandard (se nedanstående tabell) konstaterar vi att kommunens genomsnittliga underhållskostnader kan uppfattas överensstämma med olika fastighetstyper byggda under 1960- 70- och 80-tal med normal ambitionsnivå på den planering av underhåll.

	Typfastighet 1	Typfastighet 2	Typfastighet 3
	Byggd 1980-90 tal eller senare	Byggd 60-70 ev 80 tal	Byggd eller ombyggd 70-tal eller tidigare
	Hög ambitionsnivå på planering av underhåll	Normal ambitionsnivå på planering av underhåll	Låg ambitionsnivå på planering av underhåll
Vårdbyggnader	24	36	58
Skolbyggnader	17	32	59
Förskolor	22	43	63
Kontor	22	36	53

Varken kommunstyrelse eller Kirunabostäder AB har uttryckt ambitionsnivå av planering av underhåll som är jämförbara med branschstandard. Ingen statistik av kommunens underhållskostnader per typ av fastigheter eller byggnadsår har varit tillgänglig i granskningen.

Bedömning

Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?

Kommunstyrelsen

Delvis

Vi noterar att underhållskostnaderna kan uppfattas motsvara branschstandard för normal ambitionsnivå på planering av underhåll. Då delar av fastighetsbeståndet är byggda- eller ombyggda på 70-tal eller tidigare bör dock behovet av planerat underhåll leda till högre underhållskostnader. Vi ser dock inte något som indikerar vilken ambitionsnivå kommunen har för planering av underhåll av befintligt fastighetstillstånd för typfastigheter indelade i enlighet med jämförande branschstandarder. Vi ser inte heller att kommunstyrelsen eller Kirunabostäder AB fattat beslut om förväntade underhållskostnader för olika typer av fastigheter eller olika typer av nybyggnations-/ombyggnationsår.

Kirunabostäder

Delvis

Vi noterar som ovan att underhållskostnaderna kan uppfattas motsvara branchstandard eller lägre beroende på fastighetsbestånd och ambitionsnivå. Vi noterar även att Kirunabostäder AB uppger att fastigheterna under senare tid har uppdaterats till vad

som uttrycks som godkänt skick. Vi ser dock inte något som indikerar vilken ambitionsnivå kommunen har för planering av underhåll av befintligt fastighetstillstånd. Vi ser inte heller att kommunstyrelsen eller Kirunabostäder AB fattat beslut om förväntade underhållskostnader för olika typer av fastigheter eller olika typer av nybyggnations-/ombyggnationsår.

Tillfredsställande uppföljning och beslutade åtgärder

Revisionsfråga 5: Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB vid behov beslut om åtgärder?

lakttagelser

Enligt ägaravtalet ska KBAB hålla kommunen väl informerad om sin verksamhet. I syfte att uppfylla denna skyldighet skall bolaget snarast till kommunen översända:

- Protokoll från bolagsstämman
- Protokoll från styrelsesammanträde
- Budget för kommande år
- Bolaget årsredovisning
- Revisionsberättelse
- Granskningsrapport

Bolagets styrelseordförande och VD skall fortlöpande informera kommunstyrelsens presidium, kommunchefen eller av kommunen utsedd tjänsteman om bolagets verksamhet. Innehåller protokoll som skall översändas till kommunen sådana uppgifter som bolaget på grund av offentlighet och sekretess inte kan lämna ut, skall uppgifterna uteslutas. Av det översända materialet skall framgå att sådan åtgärd vidtagits. I intervju med kommunen bekräftas att delårsrapporter och avstämningar med KBAB tillhandahålls i enlighet med ägaravtalets föreskrifter

Av tertialrapport 2 framgår underhållsinsatser som genomförts under den här perioden och som ingår i kommunens investeringsbudget;

- Brandåtgärder skolor, förskolor, boenden
- Ventilationsåtgärder skolor, förskolor
- Golvbyten i förskolor, skolor, boenden
- Ny lekutrustning - skolor, förskolor
- Byte av armaturer - skolor, förskolor
- Omklädningsrum - Lombia
- Markarbeten - Sporthallen

Utöver förvaltningsuppdragen så projektleder Kirunabostädernas projektavdelning kommunala projekt. Arbete på följande större projekt har skett under perioden:

- Räddningstjänsten, glasmonter för brandbil är under uppförande
- Kulturhuset, utredning om det är möjligt att bygga till en läktare, projektering av Skywalk som ansluts till kommande hotell.

- Badhuset, Etapp 2 har påbörjats under sommaren 2021, byggnaden är inledd. Skolan tas i drift höstterminen 2023.
- En rad mindre projekt såsom moduler för elevboende med placering på Tarfalahallens parkering, fönsterbyten på Högalidskolan.

Utfall för förvaltningsuppdrag kommunala fastigheter till och med augusti 2022 är +2,3 mnkr och helårsprognosen visar ett utfall på -1,3 mnkr. Kirunabostäder har erhållit 114,1 mnkr i uppdragsersättning av Kiruna kommun för att förvalta de kommunala fastigheterna 2022, vilket innebär en ersättning med 538 kr/kvm. Övriga intäkter är prognostiserade till 4 kr/kvm (1,2 mnkr). Den totala kostnaden är beräknad till 547 kr/kvm (116,1 mnkr), vilket innebär att fastighetsförvaltningen beräknas överstiga den erhållna ramen med 1,2 mnkr.

Utfallet för reparationer beräknas bli 38 kr/kvm (8,0 mnkr). Genomsnittskostnaden för de fem senaste åren har varit 37 kr/kvm. Det konstateras i tertialrapport 2 att utfallet är lägre då reparationer inte blivit utförda. Utfallet för underhåll beräknas bli 28 kr/kvm (6,0 mnkr), vilket är -3,6 mnkr jämfört med budget. Genomsnittskostnaden för de fem senaste åren har varit 29 kr/kvm. Enligt tertialrapporten så förväntas kostnaderna att öka inom vissa områden.

Uppföljning av skadegörelse såsom klotter och glaskross har följts upp och bolaget har även ansökt om kameraövervakning för vissa hårt drabbade fastigheter.

Bedömning

Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB vid behov beslut om åtgärder?

Kommunstyrelsen

Delvis

Det finns en uppföljning beslut kopplade till investeringar, dock saknas en systematisk uppföljning av underhållsstatus samt löpande underhållskostnader. Vi noterar att Kirunabostädernas förvaltningsrapport innehåller periodens händelser och beskriver de underhållsinsatser som genomförts samt det ekonomiska utfallet för förvaltning av de kommunala fastigheterna.

Kirunabostäder AB

Delvis

Exempel på underhållsplaner har inkommit, samt uppföljning av underhållskostnader på en aggregerad nivå för de kommunala fastigheterna. Dock har arbetssättet med uppföljning av underhållskostnader samt planering av underhållsåtgärder inte beskrivits på ett tydligt sätt, varken i dokumentationsform eller i genomförda intervjuer.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Kiruna kommun genomfört en granskning av underhåll av fastigheter. Granskningens syfte är att bedöma om kommunstyrelsen och KBAB har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt att underhåll sker med tillräcklig intern kontroll.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsen och KBAB **inte helt** har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt att underhåll sker med tillräcklig intern kontroll.

Rekommendationer

Utifrån granskningens iakttagelser och bedömningar lämnar vi följande rekommendation till kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB:

- Säkerställa att ansvarsförhållanden, avtal, samordning och uppdrag till kommunledningsförvaltningen och Kirunabostäder AB noggrant genomlysas och revideras utifrån dagens situation och fastighetsbestånd.
- Säkerställa att kommunledningsförvaltningen och Kirunabostäder AB fullt ut implementerar rutiner för att systematiskt fånga upp och hantera verksamhetsbehov kopplat till fastighetsbeståndet.

Följande rekommendation lämnas till Kommunstyrelsen:






- Vidare rekommenderar vi att kommunstyrelsen säkerställer att ett reviderat ansvarsförhållande mellan parterna dokumenteras i avtal, att detta avtal med lämpliga intervaller revideras, samt att tillse att båda organisationerna implementerar eventuella förändringar vad gäller arbetsprocesser och rutiner.

Vi lämnar även följande rekommendationer till Kirunabostäder AB:

- Tillse att underhållsplaner upprättas för samtliga fastigheter i kommunens ägo, samt att dessa hålls ajour och uppdaterade.
- Tillse att Kirunabostäder AB upprättar rutiner för att löpande genomföra olika typer av besiktningar av fastighetsbeståndet för att kunna redovisa underhållsbehov samt genomförda underhållsåtgärder på ett transparent vis.
- Tillse att den samlade fastighetsförvaltningen på sikt erhåller resurser för att nå en rimlig balans mellan akut felavhjälpanande underhållsåtgärder och planerade underhållsåtgärder.
- Säkerställa att kommunstyrelsen erhåller adekvat redovisning och redogörelse av kommunens underhållskostnader, underhållsskuld samt behov av framtida reinvesteringar.

Sammanfattande bedömningar utifrån revisionsfrågor

Revisionsfråga	Bedömning	
1. Säkerställer kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB att underhållsarbetet styrs och samordnas på ett effektivt och tillräckligt sätt?	Kommunstyrelsen - Nej Ägardirektiv styr på en övergripande nivå. Det saknas detaljerade styrningsdokument.	
	Kirunabostäder - Nej Ägardirektiv styr på en övergripande nivå. Det saknas detaljerade styrningsdokument.	
2. Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Kommunstyrelsen - Nej Det saknas tillförlitliga underlag om tillgångarnas status men arbete pågår med att ta fram det.	
	Kirunabostäder - Delvis Underhållsplaner och utredningsrapporter finns för viss fastigheter, oklart hur stor andel.	
3. Finns dokumenterade underhållsplaner på kort och lång sikt?	Kommunstyrelsen - Nej Kommunen har inte tillgång till fastigheternas underhållsplaner och har inte säkerställt att dessa finns framtagna av Kirunabostäder AB	

	<p>Kirunabostäder - Delvis Exempel på fastigheters underhållsplaner finns. Det har dock inte framgått hur stor del av fastighetsbeståndet som har dokumenterade underhållsplaner. Ett arbete med att inventera fastigheternas underhållsbehov pågår.</p>	
<p>4. Är nuvarande underhåll tillräckligt i förhållande till det egentliga behovet?</p>	<p>Kommunstyrelsen - Delvis Varken kommunstyrelse eller Kirunabostäder AB har uttryckt ambitionsnivå av planering av underhåll som är jämförbara med branschstandard. Underhållskostnaderna kan uppfattas motsvara branschstandard.</p>	
	<p>Kirunabostäder - Delvis Varken kommunstyrelse eller Kirunabostäder AB har uttryckt ambitionsnivå av planering av underhåll som är jämförbara med branschstandard. Underhållskostnaderna kan uppfattas motsvara branschstandard.</p>	
<p>5. Finns det en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen och Kirunabostäder AB vid behov beslut om åtgärder?</p>	<p>Kommunstyrelsen - Delvis Uppföljning på investeringar finns, dock ingen systematisk uppföljning på underhållsstatusen och kostnaderna.</p>	
	<p>Kirunabostäder - Delvis Underhållsplaner samt uppföljning av underhållskostnader på en aggregerad nivå finns. Dock har arbetssättet med uppföljning av underhållskostnader samt planering av underhållsåtgärder inte beskrivits på ett tydligt sätt</p>	

Bilagor

Dokumentation

- Reglemente för kommunstyrelsen och dess utskott (2021-02-22)
- Ägardirektiv för Kiruna bostäder AB (reviderad 2009-12-15)
- Bolagsordning Kirunabostäder AB
- Tertialrapport kommunala fastigheter 2022
- Fastighetslista kommunala 2022-07-01
- Kommunala fastigheter per kst 2021 (2022-01-26)
- Utfall och budget 2017-2021 kommunala fastigheter (2022-09-28)
- Budgetuppföljning kommunala fastigheter 2022-08-31
- Övergripande företagspolicy för TVAB och KBAB (2009-12-15)
- UH-plan byggnadsnivå
- UH-plan byggnadsdelsnivå
- UH-plan rumsnivå
- Uppdragsbeskrivning_Drift av kommunala fastigheter 20220908

2023-01-25

Kristian Damlin

Pär Koyanagi-Gustafsson

Uppdragsledare

Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av revisorerna i Kiruna kommun enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 21 april 2022. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.