



**För kännedom:**

Kommunfullmäktige  
Partiernas gruppledare

**Till:**

Infrastruktur – och  
servicenämnden  
Kommunstyrelsen

## Granskning av arbetet med fastighetsunderhåll

KPMG har av Luleå kommuns revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska kommunens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter/anläggningar. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunen har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter/anläggningar eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv. Syftet med granskningen har även varit att följa upp de rekommendationer som lämnades vid den tidigare granskningen vad gäller underhåll av fastigheter som genomfördes 2021.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunen delvis har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter och anläggningar. Det återstår för såväl infrastruktur- och servicenämnden som kommunstyrelsen att ytterligare genomföra åtgärder i syfte att skapa mer ändamålsenliga rutiner och processer vad gäller underhållsarbetet och genomförandet av underhållsinsatser och reinvesteringar. Vi bedömer även att det återstår för såväl infrastruktur- och servicenämnden som kommunstyrelsen att genomföra ytterligare åtgärder kopplat till de rekommendationer som lämnades vid den tidigare granskningen 2021.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi infrastruktur- och servicenämnden och kommunstyrelsen att:

- Säkerställa att lokalförsörjningspolicy upprättas och att denna sedermera fastställs i kommunfullmäktige.
- Säkerställa att riktlinjer för lokalförsörjning upprättas och fastställs.
- Tillse att den lokalförsörjningsplan som upprättas synkas med kommunens investeringsplan åtminstone på 10 års sikt framåt i tiden.
- Tillse att befintlig lokalresursplan uppdateras löpande varje år.
- Tillse att samtliga nämnder framgent upprättar s k lokalbehovsplaner.
- Fastställa vilka prioriteringsgrunder som ska gälla för underhållsarbetet framåt och i förlängningen de underhållsinsatser, underhållsåtgärder samt reinvesteringar som är aktuella.
- Utveckla arbetet vad gäller statistik och nyckeltal kring det underhållsarbete som bedrivs.
- Säkerställa att projektverktyg för underhållsarbetet införskaffas och börjar användas

Vi överlämnar härmed granskningsrapporten för kännedom och yttrande. Yttrande från kommunstyrelsen och infrastruktur- och servicenämnden önskas senast den 30 april 2025.

För Luleå kommuns revisorer/

Kurt Hauptmann/ordförande



# Granskning av arbetet med Fastighetsunderhåll

Rapport

Luleå kommun

KPMG AB

2025-01-03

Antal sidor 15



Luleå kommun  
Granskning av arbetet med Fastighetsunderhåll

2025-01-03

## Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Bakgrund	5
2.1	Syfte och revisionsfrågor	5
2.2	Revisionskriterier	6
2.3	Metod	6
3	Resultat av granskningen	7
3.1	Styrande och stödjande dokument vad gäller fastighetsunderhåll	7
3.2	Rutiner och processer för fastighetsunderhåll	9
3.3	Uppföljning av tidigare rekommendationer	12
4	Samlad bedömning och rekommendationer	15

## 1 Sammanfattning

KPMG har av Luleå kommuns revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska kommunens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter/anläggningar. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunen har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter/anläggningar eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv. Syftet med granskningen har även varit att följa upp de rekommendationer som lämnades vid den tidigare granskningen vad gäller underhåll av fastigheter som genomfördes 2021.

**Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunen delvis har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter och anläggningar. Det återstår för såväl infrastruktur- och servicenämnden som kommunstyrelsen att ytterligare genomföra åtgärder i syfte att skapa mer ändamålsenliga rutiner och processer vad gäller underhållsarbetet och genomförandet av underhållsinsatser och reinvesteringar. Vi bedömer även att det återstår för såväl infrastruktur- och servicenämnden som kommunstyrelsen att genomföra ytterligare åtgärder kopplat till de rekommendationer som lämnades vid den tidigare granskningen 2021.**

I det följande redovisas våra bedömningar och rekommendationer kopplat till revisionsfrågorna.

Revisionsfråga	Bedömning:
Hur sker styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter/anläggningar?	Vi bedömer att kommunstyrelsen och infrastruktur- och servicenämnden på ett tydligt sätt fastställt hur styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter/anläggningar ska vara utformat i Luleå kommun.
Revisionsfråga	Bedömning:
Vilken statistik och vilka nyckeltal följer verksamheten?	Vi bedömer att verksamheten till viss del använder sig av statistik och nyckeltal, bland annat vad gäller avkastning per fastighet, jämförelser av budgeterade och

	faktiska kostnader vad gäller underhållsåtgärder och reinvesteringar år från år samt även inom hållbarhetsområdet med olika målsättningar vad gäller energi, klimat och miljö etc men vi bedömer att användandet av ytterligare statistik och nyckeltal i verksamheten är möjligt.
<b>Revisionsfråga</b>	<b>Bedömning:</b>
Finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter/anläggningar?	Ja.
<b>Revisionsfråga</b>	<b>Bedömning:</b>
Uppdateras planeringsverktygen löpande?	Ja. Detta sker i verksamhetssystem Pondus Pro.
<b>Revisionsfråga</b>	<b>Bedömning:</b>
Vilket beslutsunderlag finns? (Finns aktuella underhållsplaner för fastigheter/anläggningar?)	I allt väsentligt.
<b>Revisionsfråga</b>	<b>Bedömning:</b>
På vilka grunder görs prioriteringar avseende underhållsarbetet?	Vi bedömer att det i nuläget saknas fastställda prioriteringsgrunder för vilka underhållsinsatser och underhållsåtgärder som är aktuella och som ska genomföras och bedömer att prioriteringsgrunder ska fastställas.  I samband med intervjuer framgår att prioritering sker utifrån verksamheternas behov, fara för hälsa samt fara för ekonomisk skada i byggnaden.

Revisionsfråga	Bedömning:
Finns dokumentation avseende kort- och långsiktiga underhållsbehov (konsekvensbeskrivningar/beslutsunderlag)?	I allt väsentligt.
Revisionsfråga	Bedömning:
Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?	Ja.
Uppföljning av de rekommendationer som lämnades vid granskningen av fastighetsunderhåll under 2021	Bedömning:
Totalt lämnades fyra rekommendationer till dåvarande stadsbyggnadsnämnden och två rekommendationer till kommunstyrelsen.	Vi bedömer att två rekommendationer till dåvarande stadsbyggnadsnämnden har åtgärdats och två rekommendationer har delvis åtgärdats.  Vi bedömer att de bägge rekommendationerna till kommunstyrelsen delvis har åtgärdats.

*För närmare beskrivning av bakgrunden till våra bedömningar hänvisar vi till respektive avsnitt i revisionsrapporten.*

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi infrastruktur- och servicenämnden och kommunstyrelsen att:

- Säkerställa att lokalförsörjningspolicy upprättas och att denna sedermera fastställs i kommunfullmäktige.
- Säkerställa att riktlinjer för lokalförsörjning upprättas och fastställs.
- Tillse att den lokalförsörjningsplan som upprättas synkas med kommunens investeringsplan åtminstone på 10 års sikt framåt i tiden.
- Tillse att befintlig lokalresursplan uppdateras löpande varje år.
- Tillse att samtliga nämnder framgent upprättar s k lokalbehovsplaner.
- Fastställa vilka prioriteringsgrunder som ska gälla för underhållsarbetet framåt och i förlängningen de underhållsinsatser, underhållsåtgärder samt reinvesteringar som är aktuella.
- Utveckla arbetet vad gäller statistik och nyckeltal kring det underhållsarbete som bedrivs.
- Säkerställa att projektverktyg för underhållsarbetet införskaffas och börjar användas.

## 2 Bakgrund

KPMG har av Luleå kommuns revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska kommunens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter/anläggningar. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

Kostnader för lokaler och anläggningar är en väsentlig post i kommunens budget. Därför är det viktigt att kommunen har en ändamålsenlig och tillräcklig styrning och kontroll av att fastigheternas och anläggningarnas underhållsbehov tillgodoses. Underhållet indelas allmänt i dels förebyggande underhåll, dels avhjälpande underhåll (akuta åtgärder). Om kommunen investerar för lite i underhållet över tid kan behov av mer långtgående åtgärder uppstå vilket är väsentligt dyrare än normalt underhåll.

Revisorerna har i revisionsplaneringen för 2024 uppmärksammat risker beträffande kommunens underhåll av fastigheter/anläggningar. Revisionen upplever att det finns ett behov av att klarlägga ett antal frågeställningar avseende investeringar, drift och underhåll och vad det kan innebära för kommunen i ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

Med anledning av ovanstående drar kommunens revisorer slutsatsen i sin riskanalys, att kommunens rutiner avseende underhåll av fastigheter/anläggningar behöver granskas.

### 2.1 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunen har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter/anläggningar eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv. Syftet med granskningen har även varit att följa upp de rekommendationer som lämnades vid den tidigare granskningen vad gäller underhåll av fastigheter som genomfördes 2021.

I syftesformuleringen ingår att besvara följande revisionsfrågor:

- Hur sker styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter/anläggningar?
- Vilken statistik och vilka nyckeltal följer verksamheten?
- Finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter/anläggningar?
- Uppdateras planeringsverktygen löpande?
- Vilket beslutsunderlag finns? (Finns aktuella underhållsplaner för fastigheter/anläggningar?)
- På vilka grunder görs prioriteringar avseende underhållsarbetet?
- Finns dokumentation avseende kort- och långsiktiga underhållsbehov (konsekvensbeskrivningar/beslutsunderlag)?
- Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?

En uppföljning har dessutom gjorts vad gäller de rekommendationer som lämnades i den granskning av fastighetsunderhåll som genomfördes 2021.



## 2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller:

- Kommunallagen 6 kap. 6 §

***”Nämnderna ska var och en inom sitt område se till att verksamheten bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de bestämmelser i lag eller annan författning som gäller för verksamheten. De ska också se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.”***

- Tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut

## 2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Intervjuer med tjänstepersoner.
- Insamling av relevanta dokument.
- Insamling av ekonomisk information.
- Analyser.
- Skriftlig och muntlig avrapportering.

De bedömningar som avlämnas i granskningen har utgått ifrån följande bedömningsnivåer.



De intervjuade har getts möjlighet att sakgranska innehållet i rapporten.

## 3 Resultat av granskningen

### 3.1 Styrande och stödjande dokument vad gäller fastighetsunderhåll

För närvarande pågår arbete med en **lokalförsljningspolicy** som kommer att fastställas i kommunfullmäktige, förmodligen under hösten 2024. Arbetet pågår även med **riktlinjer kring lokalförsljning** som kommer att fastställas av kommundirektör. Samtliga kommunens förvaltningar har varit involverade i detta arbete och även viss konsulthjälp har tagits vad gäller arbetet framåt. Ambitionen är att den lokalförsljningsplan som arbetas fram ska knytas ihop med kommunens **investeringsplan**. I samband med granskningstillfället framgår att det inte är klarlagt hur långt framåt i tiden lokalförsljningsplanen ska sträcka sig.

I Luleå kommun finns i nuläget en **lokalresursplan**, ambitionen är sedan att samtliga nämnder framöver ska fastställa s k **lokalbehovsplaner** vad gäller sina respektive behov och önskemål kring lokaler.

Lokalresursplanen reviderades senast 2022-06-02. Av planen framgår att denna syftar till att på ett övergripande och strategiskt sätt specificera de olika objekten och de framtida behoven för dessa. Planen innehåller olika s k **objektskort** och här redovisas bland annat belopp från underhållsplanen, objektsekonomi, nyckeltal och de planerade hyresgästernas planerade nyttjande av fastigheten.

Det framgår även att som en grund för den löpande uppdateringen av lokalresursplanen ska planering ske med respektive förvaltning. En genomgång ska göras vad gäller samtliga avtal/objekt som förvaltningen har. Avtalen/objekten ska gås igenom och behoven för de kommande åren ska fastställas till en inriktning kring huruvida objektet ska förvaltas tills vidare, förändrad verksamhet eller avflyttning.

Det framgår vidare av lokalresursplanen att infrastruktur- och serviceförvaltningen ska verka för att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler och bostäder för de kommunala behoven samt att detta behöver göras i nära samarbete med de interna förvaltningarna för att tillgodose behoven på bästa sätt, samt att lägga resurserna på rätt ställe. Verksamheternas behov av respektive objekt är viktiga i arbetet med lokalförsljningen och åtgärdsplaner avseende lokaler.

I lokalresursplanen är samtliga objekt indelade i olika verksamhetsklasser beroende på vilken typ av lokal, fastighet och vilken typ av verksamhet som bedrivs. Följande verksamhetstyper är aktuella:

- Verksamhetslokaler
- Skollokaler
- Förskolelokaler
- Bostäder
- Besöks-, kultur- och fritidsanläggningar

- Vård- och omsorgsboenden
- Grupp-, service- och stödbostäder
- Regleringsfastigheter

Lokalresursplanen har inte uppdaterats under 2023 och 2024 med anledning av att det pågår skolstrukturutredningar i kommunen.

Underhållsplaner har successivt arbetats fram för samtliga objekt som kommunen äger och förvaltar. Arbetet påbörjades för 5-6 år sedan. Som ett resultat av detta arbete framgår att fastighetsbeståndet står inför stora underhållsåtgärder de kommande åren. Arbetet med underhållsplanerna fortgår löpande. I nuläget har underhållsplanerna minst ett tioårigt fokus men i mångt och mycket är det respektive komponents tekniska livslängd som är styrande vad gäller underhållsplanens tidsperspektiv.

Som grund för arbetet med underhållsplanerna har följande styrande dokument tagits fram:

- Processkarta för underhållsplan
- Processbeskrivning för underhållsplan
- Mall informationsbrev till verksamheter vad gäller underhållsplan
- Mall besiktningsplan

### 3.1.1 Bedömning

**Vi bedömer att det delvis finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter/anläggningar.**

I nuläget finns en s k lokalresursplan upprättad, tanken är att denna ska revideras löpande varje år men så har inte skett sedan 2022. Den främsta anledningen till detta är att en utredning pågår i kommunen kring framtida skolstruktur. Med lokalresursplanen som utgångspunkt är ambitionen framöver att samtliga verksamheter i kommunen ska upprätta s k lokalbehovsplaner. Några lokalbehovsplaner finns inte upprättade i nuläget.

Arbete pågår i kommunen med att upprätta en s k lokalförsörjningspolicy. Denna kommer sedermera att fastställas i kommunfullmäktige. Det pågår även arbete i kommunen med att upprätta och fastställa riktlinjer för lokalförsörjning. När väl dessa styrande dokument finns på plats ska en kommunövergripande lokalförsörjningsplan upprättas och tanken och ambitionen framåt är att synka denna lokalförsörjningsplan med kommunens investeringsplan.

**Vi bedömer att planeringsverktygen delvis upprättas löpande.**

Se vidare beskrivning och kommentar på föregående revisionsfråga.

**Vi bedömer att det i allt väsentligt finns beslutsunderlag i form av aktuella underhållsplaner för fastigheter/anläggningar.**

Ett omfattande arbete har skett med upprättande av underhållsplaner de senaste åren. Underhållsplaner samt även teknisk och ekonomisk information kring byggnader och lokaler finns samlat i verksamhetssystemet Pondus Pro. Utöver detta system har kommunen även information om byggnader och lokaler i såväl anläggningsregistret som i systemet Momentum (information utifrån ett energiperspektiv).

**Vi bedömer att det i allt väsentligt finns dokumentation avseende kort- och långsiktiga underhållsbehov i form av konsekvensbeskrivningar/ beslutsunderlag.**

I nuläget har underhållsplanerna minst ett tioårigt fokus men i mångt och mycket är det respektive komponents tekniska livslängd som är styrande vad gäller underhållsplanens tidsperspektiv.

## 3.2 Rutiner och processer för fastighetsunderhåll

### Roller och ansvar

Ansvaret för rutiner och processer vad gäller fastighetsunderhåll i Luleå kommun åvilar infrastruktur- och serviceförvaltningen. Förvaltningen rapporterar huvudsakligen till infrastruktur- och servicenämnden. Kommunstyrelsen har ju i o m sin uppsiktspflicht även ett övergripande ansvar för området vad gäller fastighetsunderhåll.

Inom infrastruktur- och serviceförvaltningen finns en avdelning som är benämnd Fastigheter. Denna organisatoriska del ansvarar för teknisk och ekonomisk drift av fastigheterna inom kommunen. Inom avdelningen finns sektioner för Lokalförsörjning, Verksamhetsnära service och Fastighetsförvaltning. Sektion Fastighetsförvaltning ansvarar för teknisk drift och lokalförvaltning. På fastighetsavdelningen arbetar för närvarande mellan 240 och 250 personer. Inom infrastruktur- och serviceförvaltningen finns även ett sk verksamhetsstöd som ger råd och stöttar i allehanda frågor vad gäller lokaler/fastigheter. Även vaktmästartjänster ligger inom infrastruktur- och serviceförvaltningen och vaktmästare servar en betydande del av kommunens fastigheter och anläggningar. Även lokalvården ligger under förvaltningen, denna är relativt omfattande, ca 180 personer arbetar som lokalvårdare.

### Underhållsarbete

I slutet på år 2018 gjordes ett rejält omtag vad gäller de objekt som kommunen äger och förvaltar och vilka rutiner/processer som ska finnas vad gäller dessa i syfte att på bästa sätt sörja för att fastigheter/anläggningar kopplas till ett ändamålsenligt underhållsarbete, fokus var således på förbättringar.

Detta var starten på att upprätta underhållsplaner för samtliga de objekt som kommunen äger och förvaltar. Visst konsultstöd togs i arbetet med underhållsplanerna bl a utifrån perspektivet kommunstyrelsens uppsiktspflicht. Underhållsplanerna är uppbyggda utifrån respektive fastighets/anläggnings komponenter och fokus är på den tekniska livslängden för varje komponent. Totalt äger kommunen ca 430 objekt, kommunen äger de flesta lokaler som de bedriver verksamhet i, ca en femtedel är inhyrd.

Under 2019 informerade dåvarande fastighetschef samt förvaltningschef samtliga nämnder och verksamheter att för lite medel avsatts till underhåll och reinvesteringar under relativt många år bakåt i tiden i syfte att tydliggöra underhållsskulden och vad den innebär.

I Luleå kommun pågår ett kontinuerligt arbete vad gäller underhållsåtgärder och reinvesteringar för de fastigheter och anläggningar som kommunen äger och förvaltar. I samband med granskningstillfället framgår att bedömning görs att det finns en stor spridning vad gäller statusen och skicket för kommunens fastigheter och anläggningar. Rivningar av lokaler har förekommit i Luleå de senaste åren.

Det sker mycket arbete ute på "fältet" när det gäller att besiktiga status/skick på fastigheter och anläggningar samt även bedöma vilket underhållsbehov som föreligger och vilka underhållsåtgärder som måste genomföras utifrån dels god ekonomisk hushållning, dels så att tillse att fastigheter och anläggningar blir ändamålsenligt omhändertagna utifrån den verksamhet de ska användas inom. Arbetet sker löpande av såväl fastighetsförvaltare, tekniker, lokalvårdare etc men även regelrätta ronderingar för fastigheter och anläggningar förekommer. En stor del av arbetet styrs också utifrån olika tekniska standarder. Det finns för övrigt också ett felanmälningssystem vad gäller kommunens fastigheter och anläggningar och det som anmäls här kan i vissa fall signalera om vad som behöver göras utifrån ett underhållsmässigt perspektiv.

Fastighetsavdelningen använder ett system som heter **Pondus Pro** vad gäller underhållsarbetet. I detta system finns underhållsplanerna och alla åtgärder som genomförs vad gäller underhåll och reinvesteringar läggs in i detta system. Även felanmälningssärenden per respektive fastighet/anläggning läggs in i systemet. I Pondus Pro finns även såväl teknisk som ekonomisk information kring byggnader och lokaler.

I nuläget finns ingen fastställd prioriteringsordning vad gäller vilket underhållsarbete som ska bedrivas och vilka specifika underhållsåtgärder som ska genomföras. I nuläget bedöms den tekniska livslängden vara en bra indikator och som ovan nämnts kan även felanmälningar indikera vad som behöver göras/prioriteras.

Den dagliga driften, tillsynen och skötseln av fastigheterna och anläggningarna sköts av kommunen och naturligt nog handhar kommunen även mindre underhållsarbete/genomför mindre underhållsåtgärder. Till viss del är även myndighetskrav styrande och fokus är på avvikelser av olika slag.

Vad gäller reinvesteringar som också är en del av underhållsarbetet sker såväl avrop mot ramavtal som projektspecifika upphandlingar.

#### **Underhållsåtgärder/-insatser – Budget och utfall 2021- aug 2024**

Nedan framgår utfall och budget vad gäller kostnader för planerat underhåll samt reinvesteringar för helåren 2021, 2022, 2023 och t o m augusti 2024.

Belopp i mnkr	2021		2022	
	Utfall	Budget	Utfall	Budget
Kostnader för planerat underhåll	37 125	63 266	61 344	48 753
Reinvesteringar	66 957	97 000	99 035	100 000
	2023		2024 t o m aug	2024 t o m aug
	Utfall	Budget	Utfall	Budget
Kostnader för planerat underhåll	52 887	52 476	28 949	37 356
Reinvesteringar	143 153	150 000	85 000	115 086

I samband med granskningstillfället framgår att underhållet till största delen är behovsstyrt och att statistik och nyckeltal inte är så styrande. Ett mått som används är avkastning per fastighet. Jämförelse sker vad gäller budget och utfall för underhållskostnader mellan åren. Även hållbarhetsperspektivet med olika målsättningar vad gäller energi, klimat och miljö är också viktigt.

I samband med granskningstillfället 2024 framgår att det finns ett underhållsbehov på ca 1,8 mdkr 10 år framåt i tiden.

### Uppföljning och återrapportering

Rapportering sker till infrastruktur- och servicenämnden kring vilka reinvesteringar som föreslås, nämnden fattar sedan beslut om vilka åtgärder som är aktuella. I nämndens budget finns bl a reserverade medel för utpekade reinvesteringar i specifika objekt, reserverade medel för underhållsåtgärder av olika slag, reserverade medel för oförtusett samt även en budgetpost som avser projektering för kommande års åtgärder.

Redovisning till infrastruktur- och servicenämnden vad gäller reinvesteringar sker året efter det att reinvesteringen genomförts/slutredovisats. Fokus är då bl a på avvikelser som varit aktuella för respektive reinvestering. Ibland inträffar det att infrastruktur- och servicenämnden är speciellt intresserade av något reinvesteringsprojekt som är aktuellt och då förekommer det att olika tjänstepersoner informerar eller gör en presentation kring projektet i samband med något nämndssammanträde.

Uppföljning/redovisning av löpande underhållsåtgärder sker till infrastruktur- och servicenämnden fyra gånger per år, i samband med kommunens bägge delårsbokslut per den siste april respektive per den siste augusti, kommunens uppföljning per den siste oktober samt årsredovisningen. Kommunstyrelsen erhåller information om underhållsåtgärder av olika slag i samband med de bägge delårsrapporterna under året samt även i årsbokslutet.

Utöver de formella uppföljnings- och prognostillfällen som fastslagits gör förvaltningen en månadsuppföljning i stort sett varje månad under året. Bl a följs underhållsprojekt upp vid dessa tillfällen. För varje reinvesteringsprojekt finns en projektledare som tillsammans med ekonom/controller gör uppföljning och slutprognos för respektive

projekt. För varje reinvesteringsprojekt finns en s k grundkalkyl som förfinas allteftersom projektet fortskrider.

Efter att reinvesteringsprojekt färdigställts gör projektledaren en slutrapport som bl a innehåller en ekonomisk slutrapportering. Av slutrapporterna framgår bl a vad som gick bra i projektet, men även sådant som gick mindre bra och där således förbättringspotential finns inför genomförandet av kommande liknande projekt.

För närvarande pågår upphandling av ett specifikt projektverktyg som senare kommer att användas för de reinvesteringsprojekt som är aktuella.

### 3.2.1 Bedömning

**Vi bedömer att kommunstyrelsen och infrastruktur- och servicenämnden på ett tydligt sätt fastställt hur styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter/anläggningar ska vara utformat i Luleå kommun.**

**Vi bedömer att verksamheten till viss del använder sig av statistik och nyckeltal, bl a vad gäller avkastning per fastighet, jämförelser av budgeterade och faktiska kostnader vad gäller underhållsåtgärder och reinvesteringar år från år samt även inom hållbarhetsområdet med olika målsättningar vad gäller energi, klimat och miljö etc men vi bedömer att användandet av ytterligare statistik och nyckeltal i verksamheten är möjligt.**

**Vi bedömer att det i nuläget saknas fastställda prioriteringsgrunder för vilka underhållsinsatser och underhållsåtgärder som är aktuella och som ska genomföras och bedömer att prioriteringsgrunder ska fastställas.**

**Vi bedömer att det finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt.**

### 3.3 Uppföljning av tidigare rekommendationer

I den tidigare granskningen riktades ett antal rekommendationer till dåvarande stadsbyggnadsnämnden. Nedan följer en genomgång av hur dessa har åtgärdats och statusen i samband med granskningstillfället.

- Säkerställa att *Lokalförsörjningsplanen* kontinuerligt uppdateras och utvecklas. **Delvis åtgärdat.**

Arbete pågår i kommunen med att upprätta en s k lokalförsörjningspolicy. Denna kommer sedermera att fastställas i kommunfullmäktige. Det pågår även arbete i kommunen med att upprätta och fastställa riktlinjer för lokalförsörjning. När väl dessa styrande dokument finns på plats ska en kommunövergripande lokalförsörjningsplan upprättas och tanken och ambitionen framåt är att synka denna lokalförsörjningsplan med kommunens investeringsplan.

- Utvärdera om tidigareläggningen av projekteringsarbetet för att säkerställa att erhållen investeringsbudget hinner upparbetas får förväntad effekt. **Åtgärdat.**

Sedan den tidigare granskningen har rutinerna/processerna ändrats så att det numera finns budgetposter för innevarande år som avser projekteringskostnader för kommande års åtgärder. Detta steg har vidtagits för att på ett bättre sätt hinna upparbeta erhållen investeringsbudget för respektive år. I samband med granskningstillfället uppgav intervjuade att denna förändring fått avsedd effekt.

- Ta fram konsekvensbeskrivning av effekterna, inklusive kostnadsberäkningar, av eftersatt underhåll. **Åtgärdat.**

Ett arbete har bedrivits med att upprätta underhållsplaner för samtliga fastigheter/anläggningar som kommunen äger och förvaltar sedan den tidigare granskningen. Bedömning har gjorts att för lite resurser har avsatts historiskt sett till underhåll och reinvesteringar och i samband med granskningstillfället görs bedömningen att nuvarande underhållsbehov uppgår till ca 1,8 mdkr 10 år framåt i tiden.

- Ta fram strategi samt skapa utrymme för att reinvesteringsbudget på sikt kan ökas. **Delvis åtgärdat.**

I nuläget finns en s k lokalresursplan upprättad, tanken är att denna ska revideras löpande varje år men så har inte skett sedan 2022. Den främsta anledningen till detta är att en utredning pågått i kommunen kring framtida skolstruktur. Med lokalresursplanen som utgångspunkt är ambitionen framöver att samtliga verksamheter i kommunen ska upprätta s k lokalbehovsplaner. Några lokalbehovsplaner finns inte upprättade i nuläget.

I den tidigare granskningen lämnades även ett antal rekommendationer till kommunstyrelsen. Nedan följer en genomgång av hur dessa har åtgärdats och statusen i samband med granskningstillfället.

- 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. **Delvis åtgärdat.**

Arbete pågår i kommunen med att upprätta en s k lokalförsörjningspolicy. Denna kommer sedermera att fastställas i kommunfullmäktige. Det pågår även arbete i kommunen med att upprätta och fastställa riktlinjer för lokalförsörjning. När väl dessa styrande dokument finns på plats ska en kommunövergripande lokalförsörjningsplan upprättas och tanken och ambitionen framåt är att synka denna lokalförsörjningsplan med kommunens investeringsplan.



- Ta fram strategi samt skapa utrymme för att reinvesteringsbudget på sikt kan ökas. **Delvis åtgärdat.**

I nuläget finns en s k lokalresursplan upprättad, tanken är att denna ska revideras löpande varje år men så har inte skett sedan 2022. Den främsta anledningen till detta är att en utredning pågått i kommunen kring framtida skolstruktur. Med lokalresursplanen som utgångspunkt är ambitionen framöver att samtliga verksamheter i kommunen ska upprätta s k lokalbehvsplaner. Några lokalbehvsplaner finns inte upprättade i nuläget.

### 3.3.1 **Bedömning**

**Efter genomförd granskning bedömer vi att några av de tidigare rekommendationerna till dåvarande stadsbyggnadsnämnden och till kommunstyrelsen har åtgärdats men att några rekommendationer endast delvis har åtgärdats och för dessa återstår det för såväl infrastruktur- och servicenämnden som kommunstyrelsen att genomföra åtgärder.**

## 4 Samlad bedömning och rekommendationer

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunen har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter/anläggningar eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv. Syftet med granskningen har även varit att följa upp de rekommendationer som lämnades vid den tidigare granskningen vad gäller underhåll av fastigheter som genomfördes 2021.

**Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunen delvis har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter och anläggningar. Det återstår för såväl infrastruktur- och servicenämnden som kommunstyrelsen att ytterligare genomföra åtgärder i syfte att skapa mer ändamålsenliga rutiner och processer vad gäller underhållsarbetet och genomförandet av underhållsinsatser och reinvesteringar. Vi bedömer även att det återstår för såväl infrastruktur- och servicenämnden som kommunstyrelsen att genomföra ytterligare åtgärder kopplat till de rekommendationer som lämnades vid den tidigare granskningen 2021.**

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi infrastruktur- och servicenämnden och kommunstyrelsen att:

- Säkerställa att lokalförsörjningspolicy upprättas och att denna sedermera fastställs i kommunfullmäktige.
- Säkerställa att riktlinjer för lokalförsörjning upprättas och fastställs.
- Tillse att den lokalförsörjningsplan som upprättas synkas med kommunens investeringsplan åtminstone på 10 års sikt framåt i tiden.
- Tillse att befintlig lokalresursplan uppdateras löpande varje år.
- Tillse att samtliga nämnder framgent upprättar sin lokalbehovsplaner.
- Fastställa vilka prioriteringsgrunder som ska gälla för underhållsarbetet framåt och i förlängningen de underhållsinsatser, underhållsåtgärder samt reinvesteringar som är aktuella.
- Utveckla arbetet vad gäller statistik och nyckeltal kring det underhållsarbete som bedrivs.
- Säkerställa att projektverktyg för underhållsarbetet införskaffas och börjar användas.



Luleå kommun  
Granskning av arbetet med Fastighetsunderhåll

2025-01-03

Datum som ovan

KPMG AB

Anders Petersson

*Certifierad kommunal yrkesrevisor*

Micaela Hedin

*Certifierad kommunal yrkesrevisor och  
uppdragsansvarig*

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.