

**Kommunstyrelsen
Miljö- och samhällsbyggnads-
nämnden**

**Kommunfullmäktige, för
kännedom**

Granskning av Kommunens underhåll av fastigheter & anläggningar samt vatten & avlopp

KPMG har av Nyköpings kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter/anläggningar samt vatten och avlopp. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2022.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunen har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter/anläggningar och VA eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i allt väsentligt säkerställt att respektive verksamhet bedrivs ändamålsenligt. Vi anser att ansvarsfördelningen för respektive område är tydligt formulerad. Det finns uppdragsbeskrivningar fastställda politiskt som styr det arbete som verksamheterna ska bedriva. Verksamheterna har i sin tur tagit fram rutiner och riktlinjer i form av t ex planeringsverktyg och underhållsplaner för att målen som är kopplade till verksamheterna ska uppnås. Dessa framtagna mål tar avstamp i nyckeltal och statistik som är av relevans för verksamheterna.

Vi bedömer som noterats ovan att verksamheterna utifrån målen har tagit fram underlag som exempelvis underhållsplaner och lokalresursplan. Underhållsplaner används för att prioritera underhållsarbeten utifrån behov. Även om det finns långsiktiga underhållsplaner finns även kortsiktigare planer som beaktar underhållsbehovet hos resp. verksamhet mer konkret innehållsmässigt. Vidare använder Kommunfastigheter och VA-verksamheten liknande verksamhetssystem som stödjer dem i att fatta prioritetsgrundande beslut vad gäller fastighetsbestånd respektive anläggningar och ledningar inom VA-verksamheten. I systemet och underhållsplanerna dokumenteras även de åtgärder i form av underhåll som genomförs på respektive objekt. Därtill anser vi att verksamhetssystemen och underhållsplanerna för resp. verksamhet hålls levande genom att de ständigt revideras och uppdateras.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att:

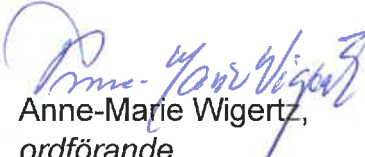
- Det säkerställs att det finns beslutade uppdragsbeskrivningar omfattande ansvarsområdena Kommunfastigheter respektive VA-verksamheten.



- Det säkerställs att det finns tydliga och konsekventa styrdokument samt rutiner för redovisning och rapportering av genomförande av åtgärder och resultat inom såväl Kommunfastigheter som VA-verksamheten.
- Det säkerställs att verksamheterna fortsätter att tillämpa planeringsverktygen och underhållsplanerna i underhållsarbetet.
- Synliggöra den underhållsskuld som för närvarande finns dels vad gäller fastigheter och anläggningar, dels inom VA-sidan för att om möjligt beräkna denna i form av ett spann.
- Noga pröva frågan, som framkommit i intervjuer, vad gäller att nuvarande budgetmedel kring underhåll för fastigheter och anläggningar inte når upp till det underhållsbehov som finns. Detta utifrån aspekten kring god ekonomisk hushållning.
- Utveckla arbetet kring nyckeltal och statistik inom fastighetssidan då det för närvarande inte görs så mycket jämförelser varken gentemot andra kommuner eller branschen i stort.
- Tydliggöra det framtida investeringsbehovet inom VA-sidan ytterligare då det föreligger ett behov av att bygga ut VA-infrastrukturen för att förnya gamla anläggningar, möta exploateringar, möta ökade miljökrav samt anpassa VA-systemen till klimatförändringar.

Granskningen översänds härmed till kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden för yttrande **senast 2023-04-30**. Rapporten skickas även till kommunfullmäktige för kännedom.

För Nyköpings kommuns revisorer


Anne-Marie Wigertz,
ordförande


Gunnar Johansson
vice ordförande



Granskning av Kommunens underhåll av fastigheter & anläggningar samt vatten & avlopp

Rapport

Nyköpings kommun

KPMG AB

2023-03-02

Antal sidor 15



Nyköpings kommun

Granskning av Kommunens underhåll av fastigheter & anläggningar samt vatten & avlopp

2023-03-02

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Bakgrund	4
3	Syfte och avgränsning	4
4	Revisionskriterier och metod	5
5	Resultat av granskningen	6
5.1	Kommunfastigheter och lokalnyttjande verksamheter	6
5.2	Vatten och avlopp	9
6	Svar på revisionsfrågor	13
7	Slutsats och rekommendationer	16

1 Sammanfattning

KPMG har av Nyköpings kommuns revisorer fått i uppdrag att granska kommunens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter/anläggningar samt vatten och avlopp. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2022.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunen har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter/anläggningar och VA eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i allt väsentligt säkerställt att respektive verksamhet bedrivs ändamålsenligt. Vi anser att ansvarsfördelningen för respektive område är tydligt formulerad. Det finns uppdragsbeskrivningar fastställda politiskt som styr det arbete som verksamheterna ska bedriva. Verksamheterna har i sin tur tagit fram rutiner och riktlinjer i form av t ex planeringsverktyg och underhållsplaner för att målen som är kopplade till verksamheterna ska uppnås. Dessa framtagna mål tar avstamp i nyckeltal och statistik som är av relevans för verksamheterna.

Vi bedömer som noterats ovan att verksamheterna utifrån målen har tagit fram underlag som exempelvis underhållsplaner och lokalresursplan. Underhållsplaner används för att prioritera underhållsarbeten utifrån behov. Även om det finns långsiktiga underhållsplaner finns även kortsiktigare planer som beaktar underhållsbehovet hos resp. verksamhet mer konkret innehållsmässigt. Vidare använder Kommunfastigheter och VA-verksamheten liknande verksamhetssystem som stödjer dem i att fatta prioritetsgrundande beslut vad gäller fastighetsbestånd respektive anläggningar och ledningar inom VA-verksamheten. I systemet och underhållsplanerna dokumenteras även de åtgärder i form av underhåll som genomförs på respektive objekt. Därtill anser vi att verksamhetssystemen och underhållsplanerna för resp. verksamhet hålls levande genom att de ständigt revideras och uppdateras.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att:

- Det säkerställs att det finns beslutade uppdragsbeskrivningar omfattande ansvarsområdena Kommunfastigheter respektive VA-verksamheten.
- Det säkerställs att det finns tydliga och konsekventa styrdokument samt rutiner för redovisning och rapportering av genomförande av åtgärder och resultat inom såväl Kommunfastigheter som VA-verksamheten.
- Det säkerställs att verksamheterna fortsätter att tillämpa planeringsverktygen och underhållsplanerna i underhållsarbetet.
- Synliggöra den underhållsskuld som för närvarande finns dels vad gäller fastigheter och anläggningar, dels inom VA-sidan för att om möjligt beräkna denna i form av ett spann.



Nyköpings kommun

Granskning av Kommunens underhåll av fastigheter & anläggningar samt vatten & avlopp

2023-03-02

- Noga pröva frågan, som framkommit i intervjuer, vad gäller att nuvarande budgetmedel kring underhåll för fastigheter och anläggningar inte når upp till det underhållsbehov som finns. Detta utifrån aspekten kring god ekonomisk hushållning.
- Utveckla arbetet kring nyckeltal och statistik inom fastighetssidan då det för närvarande inte görs så mycket jämförelser varken gentemot andra kommuner eller branschen i stort.
- Tydliggöra det framtida investeringsbehovet inom VA-sidan ytterligare då det föreligger ett behov av att bygga ut VA-infrastrukturen för att förnya gamla anläggningar, möta exploateringar, möta ökade miljökrav samt anpassa VA-systemen till klimatförändringar.

2 Bakgrund

Vi har av Nyköpings kommuns revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska kommunens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter/anläggningar samt vatten och avlopp. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2022.

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 och detsamma gäller underhåll av kommunens vatten- och avloppsledningar. 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 2022 uppmärksammat risker beträffande kommunens underhåll av fastigheter/anläggningar samt vatten och avlopp (VA). 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 samt vatten och avlopp behöver granskas.

3 Syfte och avgränsning

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunen har ett ändamålsenligt underhåll vad gäller fastigheter/anläggningar och VA eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

Följande revisionsfrågor har varit aktuella i samband med granskningen:

- Hur sker styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter/anläggningar samt vatten och avlopp?
- Vilken statistik och vilka nyckeltal följer verksamheten?
- Finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter/anläggningar och vatten och avlopp?
- Uppdateras planeringsverktygen löpande?
- Vilket beslutsunderlag finns? (Finns aktuella underhållsplaner för fastigheter/anläggningar och VA?)
- 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?



Nyköpings kommun

Granskning av Kommunens underhåll av fastigheter & anläggningar samt vatten & avlopp

2023-03-02

Granskningen omfattar kommunens underhållsarbete avseende fastigheter/anläggningar och VA under 2021–2022.

Granskningen har avsett kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

4 Revisionskriterier och metod

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.

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier och intervjuer/avstämningar med berörda tjänstepersoner.

5 Resultat av granskningen

Inom ramen för denna granskning har KPMG:s revisorer tagit del av underlag som avser ledning och styrning, rutiner, riktlinjer och måluppfyllelse för respektive verksamhetsområde.

5.1 Kommunfastigheter och lokalnyttjande verksamheter

Vi har tagit del av ett styrande dokument som avser verksamheten Kommunfastigheter tillhörande tekniska divisionen¹. Av dokumentet redogörs för övergripande mål, ansvarsgränser, rutiner och riktlinjer som avser Kommunfastigheter.

Måluppfyllelse

Av dokumentet framgår att kommunen ska ha en ändamålsenlig, attraktiv, sund och säker verksamhetsmiljö som bidrar till hög produktivitet hos kommunens verksamheter. Därtill en effektiv användning av kommunens resurser med låg miljöpåverkan på kommunens verksamheter. Vidare framgår av dokumentet att det finns en internöverenskommelse mellan Kommunfastigheter och kommunstyrelsen. I överenskommelsen ska nyckeltal och statistik som avser Kommunfastigheters verksamheter fastställas årligen. Denna interna överenskommelse ska även revideras årligen och omförhandlas efter antagande av budget i kommunfullmäktige.

Vidare framgår att Kommunfastigheter har till uppdrag att förvalta kommunens fastighetsbestånd, upplåtelse av kommunens verksamheter och även kontakten med externa hyresgäster. Kommunfastigheter ansvarar även för kommunens operativa lokalresursplanering i samverkan med andra verksamheter i kommunen. Därtill förvaltning av kommunens verksamhetsfastigheter för att uppnå koncernnytta och maximal kostnadseffektivitet. Kommunfastigheter ska se till att förädling och anpassning av det egna fastighetshetståndet görs vid verksamhetsförändringar eller förändrade miljökrav i syfte att uppnå effektivt lokalnyttjande.

Kommunfastigheter har även till uppdrag att göra kontinuerliga analyser och bedömningar för att avgöra om lokaler behöver avvecklas. Kommunfastigheter ska se till att drift, skötsel och annat görs avseende det egna fastighetsbeståndet. Vidare ingår det i Kommunfastighets uppdrag att ta fram en lokalresursplanering och underlag för beslut. Därtill att dokumentera underhållsplaner och utföra lokalutredningar. Slutligen ansvarar Kommunfastigheter för uppfyllandet av myndighetskrav, miljökrav och säkerhetskrav på dess lokaler.

Nyttjande verksamheter ansvarar för redovisning av dess lokaler, exempelvis kostnader för nyttjade lokaler, inventarier och utrusning. Detta ska regleras i internhyresavtal. Därtill ska nyttjande verksamheter ansvara för aktivt deltagande i lokalberedning genom att utse lokalsamordnare.

¹ 'Styrande dokument för Kommunfastigheter och lokalnyttjande verksamheter'

Ansvarsfördelning

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att styra och samordna kommunens försörjning och användning av fastigheter, lokaler, utrustning med mera. Kommunstyrelsen beslutar om styrdokument för fastighetsförvaltningen, internöverenskommelse med Kommunfastigheter och investeringar samt avtal enligt reglemente.

Uppföljning

Av det styrande dokumentet framgår att Kommunfastigheter årligen ska rapportera kring följande områden till kommunstyrelsen:

- *Förgående års användning och planerad användning av lokaler, fastighetsrelaterade inventarier/utrustning och tjänster för kommande 3, 5 och 10 åren.*
- *Investeringsbehov i fastigheter, lokaler, fastighetsrelaterade inventarier och utrustning för de kommande 3, 5 och 10 åren.*
- *Nyckeltal avseende effektivitet, besparingspotential och kundnöjdhet.*
- *Fastigheter som inte används för primärändamålet.*
- *Om nytta med investering/lokal har uppnåtts och om det skedde inom ram samt om miljömålen har uppnåtts.*
- *Genomfört akut och planerat fastighetsunderhåll under året samt planerat underhåll för nästkommande år.*
- *Förvaltningskostnad i relation till extern fastighetsmarknad för att kunna jämföra verksamhet över tid.*

5.1.1 Resultat från intervjuer och övriga iakttagelser

Av intervjuer framgår att kommunen har en beställar-utförarorganisation vilket innebär att kommunstyrelsen har beställarrollen och Kommunfastigheter har utförarrollen. Från intervjuer framgår att Kommunfastigheter har som grunduppdrag att förvalta och eventuellt avveckla kommunens verksamhetslokaler. Kommunfastigheter ansvarar för all uthyrning internt och externt, och reglerar på så sätt vilka lokaler som är tomma. Vidare har en lokalresursplan upprättats för att följa verksamheternas behov. Exempelvis om det finns behov av att bygga eller avyttra lokaler i kommunen. Utifrån lokalresursplanen finns en treårsplanering som bland annat omfattar riskanalys såsom livslängd eller energiförbrukning kring fastighetsbeståndet. Därtill finns en långsiktig planering som sträcker sig över 10 års period, som är kopplad till exploaterings- och investeringsplan.

Vidare från intervjuer framgår att Kommunfastigheter löpande arbetar med underhållsplanen för att se över fastigheter/lokaler som är i behov av underhållsåtgärder. Av underhållsplanen framgår bland annat åtgärder som behöver utföras på respektive fastighet/anläggning. Därtill framgår budgeterade kostnader för de olika underhållsåtgärderna. Det framgår även resterande budgetmedel som kan

användas till olika underhållsåtgärder. Lokalresursplan samt underhållsplan ligger till grund för att fatta prioritetsgrundande beslut vad gäller underhållsprojekt. Underhållsplanen revideras och uppdateras löpande.

Vidare använder Kommunfastigheter stödsystemet Facilitet för att följa nyckeltal och statistik som avser exempelvis livslängd och energiförbrukning för resp. fastighet/lokal. I systemet dokumenteras planerade underhållsåtgärder, uppföljning av utförda fysiska besiktningar eller anmälda skador. Informationen som finns i stödsystemet Facilitet används för att bedöma om det finns behov av att omprioritera underhållsprojekt. Därtill finns en prioriteringsordning i stödsystemet där det görs konsekvensanalyser om en viss åtgärd inte utförs. Exempelvis kan ett läckande tak få ett större värde vad gäller utfallet avseende negativ konsekvens (dvs om det inte utförs en åtgärd) än exempelvis en fasadmålning. Då läckande tak medför fler negativa konsekvenser, dels för verksamheten i lokalen, dels avseende kostnader för Kommunfastigheter. I samband med intervjuer framgår att prioriteringar görs utifrån dessa parametrar.

Av intervjuer har det framkommit att Kommunfastigheter endast gör jämförelser avseende nyckeltal och statistik kopplat till bl a energi och underhåll/reparationer internt. Några jämförelser gentemot andra kommuner eller branschen görs inte. Kommunfastigheter anser att det inte är tillförlitligt att jämföra nyckeltal som avser reparationer och underhåll. Då vad som klassificeras som en reparation respektive underhåll kan variera mellan kommunerna.

Av våra intervjuer framkommer att brukarperspektivet beaktas i Kommunfastigheters arbete genom att förvaltarna har ständig kontakt med samtliga verksamheter i sitt dagliga arbete. Detta för att fånga upp önskemål från verksamheterna. Därtill finns ett forum, så kallad Lokalberedningsgrupp, där verksamheterna och lokalstrateger träffas var 3:e vecka. Forumet finns för att fånga synpunkter och önskemål. Dessutom planeras underhållsarbetet utifrån att behålla fastigheternas skick och ekonomiska värde. Information sker i början av varje år kring kommande underhållsarbete för berörda fastigheter/anläggningar.

Vidare uppger intervjuade att metodutveckling är en viktig del i deras arbete. Dels finns kunniga medarbetare på Kommunfastigheter för att hantera diverse tekniska frågor, dels görs kontinuerlig uppdatering av nya metoder vad gäller fastighetsunderhåll. Därtill beaktas energi-/klimat effektivisering i samtliga underhållsprojekt. Vid möjlighet att sänka energiförbrukningen i samband med en underhållsåtgärd sker prövning kring denna möjlighet och genomförande sker därefter.

Det framkommer att Kommunfastigheter har en underhållsskuld historiskt sett som de arbetar aktivt med att åtgärda. Någon beräkning av den totala summan vad gäller underhållsskulden har inte skett. Intervjuade uppger att underhållsbehovet för tillfället är högre än tillgänglig budget. Större underhållsarbeten som inte inryms i ordinarie underhållsbudget äskas från kommunstyrelsen. Kommunfastigheter arbetar även med en fördelningsmodell vad gäller underhåll och reparation kopplat till de olika komponenter som är aktuella.

5.1.2 Bedömning och kommentarer

Vi bedömer att det finns en tydlig ansvarsfördelning mellan Kommunfastigheter och kommunstyrelsen. Kommunfastigheter har fått i uppdrag av kommunstyrelsen att bedriva det operativa och strategiska arbetet som avser underhåll och drift av kommunens fastigheter/lokaler. Utöver detta har kommunstyrelsen tagit fram en tydlig uppdragsbeskrivning med tydliga mål som Kommunfastigheter ska arbeta mot. Det finns även rutiner och riktlinjer för hur arbetet ska bedrivas vad gäller underhållsplaner och i stödsystemet Facilitet. Underhållsplanerna revideras och uppdateras löpande för att se över underhållsbehovet samt om det behöver göras omprioritering kring underhållsprojekten. Exempelvis om det har skett driftstörning eller skada på en fastighet/lokal som kräver omedelbar insats.

Vidare anser vi att Kommunfastigheter har tagit fram tillfredställande underlag i form av lokalresursplan och underhållsplaner som ligger till grund för vad som behöver prioriteras kortsiktigt respektive långsiktigt. Lokalresursplanen har såväl ett kortsiktigt perspektiv på tre år som ett långsiktigt perspektiv på tio år. Lokalresursplanen innefattar statistik och nyckeltal såsom klimatpåverkan och energieffektivitet som är kopplade till underhållsbehovet för fastighetsbeståndet tillhörande Kommunfastigheter. Därmed anser vi att Kommunstyrelsen och verksamheterna har tillräckligt med underlag för att kunna fatta prioritetsgrundade och ändamålsenliga beslut. Därtill används stödsystemet Facilitet för att följa upp fastigheter/lokaler på olika sätt. Med hjälp av stödsystemet Facilitet ökar Kommunfastigheters möjlighet till att fatta ändamålsenliga beslut som bidrar till måluppfyllelse.

Vidare anser vi att det finns rutiner vid utförande av fysiska besiktningar som rapporteras i Facilitet. Därtill finns rutiner för att säkerställa att verksamheten upprätthåller och förvaltar ändamålsenliga lokaler, dels genom kontinuerlig inventering av fastighetsbestånden dels genom lokala utredningar.

Vi bedömer att den underhållsskuld som för närvarande finns vad gäller fastigheter och anläggningar tydligt bör synliggöras och om möjligt bör denna beräknas i form av ett spann. Då det i intervjuer framgått att nuvarande budgetmedlen kring underhåll inte når upp till det underhållsbehov som finns gör vi bedömningen att denna fråga noga bör prövas av såväl kommunstyrelsen som miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Detta utifrån aspekten kring god ekonomisk hushållning.

Vi bedömer även att arbetet med jämförelser vad gäller statistik och nyckeltal inom fastighetsområdet kan utvecklas. För närvarande görs förhållandevis få jämförelser gentemot andra kommuner och branschen i stort.

5.2 Vatten och avlopp

Likt ovanstående avsnitt finns ett styrande dokument som innefattar överenskommelsen mellan miljö- och samhällsbyggnadsnämnden som avser verksamheterna som ansvarar för Vatten och avlopp (VA). Av dokumentet framgår att

2023-03-02

tekniska divisionen ansvarar för underhåll av verksamhetsområdena produktion och distribution av dricksvatten, avledning av dag- och spillvatten, rening av dag- och spillvatten samt serviceuppdrag.

Måluppfyllelse

Av dokumentet framgår att tekniska divisionen ansvarar för underhåll av verksamhetsområdena produktion och distribution av dricksvatten, avledning av dag- och spillvatten, rening av dag- och spillvatten samt serviceuppdrag. Vidare ska det finnas en framtagen egenkontroll som uppfyller kraven i förordningen om verksamhetsutövares egenkontroll samt övriga tillstånd och beslut. Det ska vidare finnas kontrollprogram och driftinstruktioner m m.

Vidare ska regelverk som finns i Livsmedelsverkets föreskrifter som avser personal, kunskap, lokalernas utformning, provtagning och beskrivningar följas. Driften ska verifieras i driftjournaler och driftstörningsrapporter. Dricksvattnet i kommunen ska motsvara Livsmedelsverkets kvalitetsnormer genom att utsläppsbeslut följs.

Det ska även göras kontroll av reservoarer och ledningsnät som ska kopplas till driftinstruktioner och kontrollprogram. Det ska bland annat göras regelbunden inspektion av reservoar och rengöring som ska utföras enligt schema. Det ska även finnas ett schema som avser spolning av vattenledningsnät som ska utföras regelbundet samt vid uppkomna driftstörningar.

Ansvarsfördelning

Nämnden ansvarar för uppföljning av verksamheten enligt fastställd tillsynsplan. Verksamheten ansvarar därtill för att följa kommunens styrdokument, verksamhetsplaner samt att bidra med uppgifter avseende verksamhetsuppföljning till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Vidare framgår att anläggningar som berör VA ska ha en regelbunden och schemalagd tillsyn enligt driftinstruktionen. Det ska även finnas underhållsplaner kopplade till vattenverk, avloppsreningsverk och ledningsnät. Det framkommer även att en plan för ledningsnätet ska finnas exempelvis arbetet med att begränsa tillflödet av regn-, grund- och dräneringsvatten till avloppsreningsverken samt utsläpp eller otillräckligt renat avloppsvatten.

Uppföljning

Av dokumentet framgår att uppföljning av aktiviteter som omfattar VA-området ska ske under maj och i samband med delårsbokslut och årsbokslut. Det framgår även att redovisning av mål samt ekonomiska nyckeltal såsom drift- och underhållskostnader och annat som avser exempelvis dricksvatten, förnyelse av vattenledningsnätet med mera ska rapporteras till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden. Därtill ska det ske uppföljning av resp. aktivitet i verksamhetsplanen.

Vidare framgår att verksamheten redovisar statistik till Svenskt Vatten. I samband med detta görs en jämförelse mellan Nyköpings kommun och liknande kommuner som redovisas till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden vid sammanträde i augusti.

5.2.1 Resultat från intervjuer och övriga iakttagelser

Intervjuade uppger att det finns en tydlig ansvarsfördelning där miljö- och samhällsbyggnadsnämnden och verksamheten för VA gemensamt analyserar nyckeltal och statistik bl a gällande beställning av vatten inför kommande år. Utifrån analysen görs beställning till Nyköping-Oxelösunds Vattenverksförbund som är kommunens huvudleverantör avseende leverans av vatten.

I samband med intervjuer framgår att samtliga verksamheter på tekniska divisionen sett över energikostnaderna. Utifrån detta arbete ser tekniska divisionen över investeringar som behöver prioriteras för att få ner energiförbrukningen. Intervjuade anger att det finns tillräckligt med underlag för att se över investeringar utifrån detta hänseende.

Vidare framgår av intervjuade att VA-verksamheten flitigt arbetar med VA-branschens statistiksystem VASS. VASS är ett verktyg för VA-branschens behov och innehåller sammanställd statistik om allmänna vattentjänster inskickad av Sveriges kommuner. Verksamheten använder VASS för att årligen jämföra sig med andra kommuner.

Vid intervjuerna framgår också att verksamheten använder systemet VA-banken som är ett GIS-baserat verksamhetssystem. All information som avser VA finns i systemet som är ett verktyg som löpande revideras och uppdateras. En av de saker som läggs in i systemet är aktuella underhållsåtgärder. Intervjuade upplever programmet som fullständigt och att det fyller en god funktion vid uppföljning av utförda underhållsåtgärder samt för att planera framtida underhållsarbeten då underhållsplaner finns inlagda i systemet som verksamheten använder som arbetsdokument. I underhållsplanerna finns även sårbarhetsanalyser, exempelvis sannolikheten att det skulle ske en vattenläcka. Innehåller i underhållsplanerna uppdateras löpande.

Vi har tagit del av ett flertal underhållsplaner/dokument. Bland annat har vi tagit del av dokumentet *'Plan för dagvatten och ovidkommande till ARV (avloppsreningsverk) och pumpstationer'* som avser behovet av att öka kapaciteten i spillvattennätet. Av dokumentet framgår att stora volymer pumpas och renas varje år men att effekten av detta kan bli större. Samtidigt som miljön påverkas av bristfällig rening vid höga inkommande flöden eller att pumpstationer bräddar ut i något dike. Därav bör utredningar göras för att lokalisera var det ovidkommande vattnet kommer ifrån. Av dokumentet framgår att ytterområden som är anslutna till Brandholmens ARV:s upptagningsområde bör utredas för att få kontroll på vilka volymer det handlar om inom varje enskilt område. Av dokumentet framgår åtgärdsförslag och prioriteringsförslag dvs vilka områden som ska prioriteras. Det framgår även en planering som sträcker sig från 5 år framåt.

Vidare har vi tagit del av en underhållsplan som avser mindre avloppsreningsverk som sträcker sig för perioden 2017–2027. Underhållsplanen avser levererad och debiterad dricksvattenmängd som visar på stora utläckage i vissa områden i kommunen. Därav framgår åtgärdsförslag, bland annat att ersätta tre styckena verk med nya anläggningar.

Vi har även tagit del av investeringsplan för de mindre ARV (avloppsreningsverk), VV (vattenverk), och samtliga PST (pumpstationer) avseende åren 2019–2030. Av investeringsplanen framgår åtgärder som ska göras under respektive år och kostnaden för respektive åtgärd. Därtill har vi även tagit del av ett dokument som avser arbetet framöver vad gäller ovidkommande vatten. Av dokumentet framgår arbete som har gjorts sedan 2019, nulägesbild och framtida arbeten som kommer att utföras. Vidare framgår av intervjuer att det görs kontinuerliga okulära besiktningar inom VA-sidan. Vi har bland annat tagit del av ett Excel-ark som redogör för rörinspektioner och hur besiktningen skall utföras.

Vidare uppger intervjuade att brukarperspektivet följs upp via undersökningen 'nöjd medborgarindex'. Därtill finns en funktion i kommunen där kunder har möjlighet att inkomma med klagomål, beröm och förslag. Dessa synpunkter tas om hand och eventuella möjligheter att förbättra servicen görs. Vidare anger intervjuade att VA-verksamheten flitigt arbetar med metodutveckling. Exempelvis sker ständig omvärldsbevakning och kontinuerliga utbildningsinsatser för dess medarbetare.

Intervjuade anger att VA-verksamheten har en stor underhållsskuld och VA-infrastrukturen behöver byggas ut för att förnya gamla anläggningar, möta exploateringar, möta ökade miljökrav samt anpassa VA-systemen till klimatförändringar. Dessa faktorer och åtgärder påverkar det framtida investeringsbehovet. Vidare uppger intervjuade att akuta arbeten kring vattenläckor, avloppsstopp och pumphaverier prioriteras högst. Löpande/planerat underhåll planeras utifrån:

- Konsekvens av händelse
- Synpunkter, klagomål
- Driftstörningar
- Livslängd
- Miljökrav och miljöpåverkan
- Politisk viljeriktning
- Resurser (ekonomiskt och personellt)

5.2.2 Bedömning och kommentarer

Vi bedömer att miljö- och samhällsbyggnadsnämnden tillsammans med verksamheten för VA har tagit fram mål som avser underhållsarbetet. Det finns en tydlig uppdragsbeskrivning med mål och aktiviteter som avser vatten och avlopp. Det finns även statistik och nyckeltal som avser bland annat energiförbrukning och vattenförbrukning som ligger till grund bland annat vid beställning av vatten och andra faktorer som är av relevans för verksamheten. Därtill anser vi att verksamheten har tillfredställande underlag i form av underhållsplaner samt genom användandet av verksamhetsprogrammet VA-banken för att kunna följa upp underhållsbehov för till exempel vattenledningsnät. Innehållet i VA-banken tillsammans med underhållsplanerna uppdateras löpande. Dessa dokument ligger i förlängningen till grund för den risk- och konsekvensanalys som är relevant för VA-verksamheten och annat som behöver prioriteras såväl kortsiktigt som långsiktigt.

Vi bedömer att den underhållsskuld som för närvarande finns inom VA-sidan tydligt bör synliggöras och om möjligt bör denna beräknas i form av ett spann. Detta utifrån aspekten kring god ekonomisk hushållning.

Vidare bedömer vi att det framtida investeringsbehovet inom VA-sidan ytterligare ska tydliggöras då det föreligger ett behov av att bygga ut VA-infrastrukturen för att förnya gamla anläggningar, möta exploateringar, möta ökade miljökrav samt anpassa VA-systemen till klimatförändringar.

6 Svar på revisionsfrågor

Nedan finns en genomgång av de revisionsfrågor som är aktuella i samband med granskningen och vilken bedömning som görs av dessa.

1. Hur sker styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter/anläggningar samt vatten och avlopp?

Vi bedömer att det finns en tydlig styrning och ansvarsfördelning beträffande underhåll av fastigheter samt vatten och avlopp. Kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden innehar rollerna som beställare och ansvarar för att upprätta en uppdragsbeskrivning med mål och aktiviteter till Kommunfastigheter och VA-verksamheten. Därtill har nämnderna ansvar att fastställa budget och följa upp målområden som har tagits fram i uppdragsbeskrivningen. Kommunfastigheter och verksamheten för VA ska i sin tur bedriva det operativa och strategiska arbetet för att uppfylla målen som fastställts av styrelse och nämnd.

2. Vilken statistik och vilka nyckeltal följer verksamheten?

Vi bedömer att styrelse och nämnd tillsammans med verksamheterna följer nyckeltal som är av relevans för deras respektive verksamhetsområde. Till exempel följer Kommunfastigheter nyckeltal såsom ekonomisk livslängd och energiförbrukning för att fatta prioritetsgrundade och ändamålsenliga beslut. Vidare använder miljö- och

samhällsbyggnadsnämnden och verksamheten för VA nyckeltal och statistik som bl a omfattar produktion av vatten för att bedöma nästkommande års beställning av vatten.

3. Finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter/anläggningar och vatten- och avlopp?

Vi bedömer att verksamheterna använder tillförlitliga planeringsverktyg såsom verksamhetssystemen Facilitet och VA-banken och därtill kopplade underhållsplaner för att bedöma underhållsbehovet av fastigheter och VA-relaterade ärenden. Verksamheterna kan genom planeringsverktyget/stödsystemen följa om fastigheter eller vatten- och avloppsverksamheten är i behov av underhåll/reparation eller annan form av åtgärdsinsats.

4. Uppdateras planeringsverktygen löpande?

Vi bedömer att planeringsverktygen/stödsystemen löpande uppdateras vilket möjliggör för verksamheterna att identifiera och upptäcka fastigheter eller vattenledningar etc som är i behov av underhållsåtgärder.

5. Vilket beslutsunderlag finns? (Finns aktuella underhållsplaner för fastigheter/anläggningar och VA?)

Vi bedömer att befintliga underhållsplaner och lokalresursplan ligger till grund för att kunna fatta ändamålsenliga beslut. Därtill kompletteras dessa beslutsunderlag med det innehåll som finns i systemstöden/planeringsverktygen som verksamheterna löpande uppdaterar.

6. På vilka grunder görs prioriteringar avseende underhållsarbetet?

Vi bedömer att innehållet som framkommer i underhållsplanerna och planeringsverktygen/systemstöden möjliggör för verksamheterna att se över underhållsbehovet och fatta prioritetsgrundande beslut. Verksamheterna kan utifrån planeringsverktygen/systemstöden planera framtida underhållsarbeten. Därtill att prioritera om det finns fastigheter och områden inom VA-verksamheten som är i behov av omedelbar insats.

7. Finns dokumentation avseende kort- och långsiktiga underhållsbehov (konsekvensbeskrivningar/beslutsunderlag)?

Vi bedömer att Kommunfastigheter har tagit fram beslutsunderlag som beaktar såväl kortsiktigt som långsiktigt underhållsbehov. Detta finns dels i underhållsplanerna dels i lokalresursplanen. Motsvarande underlag finns såväl på kort som lång sikt inom VA-verksamheten genom aktuella underhållsplaner.

8. Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?

Vi bedömer att verksamheterna gör kontinuerlig uppföljning av genomförda underhållsprojekt, dels genom underhållsplanerna, dels i stödsystemen. Det sker även



Nyköpings kommun

Granskning av Kommunens underhåll av fastigheter & anläggningar samt vatten & avlopp

2023-03-02

uppföljning och redovisning till såväl kommunstyrelsen som miljö- och samhällsbyggnadsnämnden där t ex ekonomiska nyckeltal som avser drifts- och underhållskostnader lyfts fram.

7 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i allt väsentligt säkerställt att respektive verksamhet bedrivs ändamålsenligt. Vi anser att ansvarsfördelningen för respektive område är tydligt formulerad. Det finns uppdragsbeskrivningar fastställda politiskt som styr det arbete som verksamheterna ska bedriva. Verksamheterna har i sin tur tagit fram rutiner och riktlinjer i form av t ex planeringsverktyg och underhållsplaner för att målen som är kopplade till verksamheterna ska uppnås. Dessa framtagna mål tar avstamp i nyckeltal och statistik som är av relevans för verksamheterna.

Vi bedömer som noterats ovan att verksamheterna utifrån målen har tagit fram underlag som exempelvis underhållsplaner och lokalresursplan. Underhållsplaner används för att prioritera underhållsarbeten utifrån behov. Även om det finns långsiktiga underhållsplaner finns även kortsiktigare planer som beaktar underhållsbehovet hos resp. verksamhet mer konkret innehållsmässigt. Vidare använder Kommunfastigheter och VA-verksamheten liknande verksamhetssystem som stödjer dem i att fatta prioritetsgrundande beslut vad gäller fastighetsbestånd respektive anläggningar och ledningar inom VA-verksamheten. I systemet och underhållsplanerna dokumenteras även de åtgärder i form av underhåll som genomförs på respektive objekt. Därtill anser vi att verksamhetssystemen och underhållsplanerna för resp. verksamhet hålls levande genom att de ständigt revideras och uppdateras.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi kommunstyrelsen och miljö- och samhällsbyggnadsnämnden att:

- Det säkerställs att det finns beslutade uppdragsbeskrivningar omfattande ansvarsområdena Kommunfastigheter respektive VA-verksamheten.
- Det säkerställs att det finns tydliga och konsekventa styrdokument samt rutiner för redovisning och rapportering av genomförande av åtgärder och resultat inom såväl Kommunfastigheter som VA-verksamheten.
- Det säkerställs att verksamheterna fortsätter att tillämpa planeringsverktygen och underhållsplanerna i underhållsarbetet.
- Synliggöra den underhållsskuld som för närvarande finns dels vad gäller fastigheter och anläggningar, dels inom VA-sidan för att om möjligt beräkna denna i form av ett spann.
- Noga pröva frågan, som framkommit i intervjuer, vad gäller att nuvarande budgetmedel kring underhåll för fastigheter och anläggningar inte når upp till det underhållsbehov som finns. Detta utifrån aspekten kring god ekonomisk hushållning.
- Utveckla arbetet kring nyckeltal och statistik inom fastighetssidan då det för närvarande inte görs så mycket jämförelser varken gentemot andra kommuner eller branschen i stort.



Nyköpings kommun

Granskning av Kommunens underhåll av fastigheter & anläggningar samt vatten & avlopp

2023-03-02

- Tydliggöra det framtida investeringsbehovet inom VA-sidan ytterligare då det föreligger ett behov av att bygga ut VA-infrastrukturen för att förnya gamla anläggningar, möta exploateringar, möta ökade miljökrav samt anpassa VA-systemen till klimatförändringar.

2023-03-02

KPMG AB

Anders Petersson

Certifierad kommunal yrkesrevisor

Naod Daniel Habte

Verksamhetsrevisor