

Granskning av fastighetsunderhåll

Nynäshamns kommun

December 2023

Kristian Damlin, projektledare och certifierad kommunal revisor

Caroline Löfstedt, projektmedarbetare

*Richard Moëll Vahul, kvalitetssäkrare och certifierad kommunal
revisor*





Sammanfattning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nynäshamns kommun genomfört en granskning av fastighetsunderhåll. Granskningens syfte är att bedöma om kommunstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsen **inte helt** har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt att den interna kontrollen **delvis** är tillräcklig.

Nedan ses bedömning för varje revisionsfråga. För fullständiga bedömningar se respektive revisionsfråga i rapporten.

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna har granskningen kompletterats med en förstudie av investeringsprojektet Kullsta förskola. Förstudien presenteras som en bilaga till denna rapport.

Revisionsfrågor	Bedömning
Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?	Delvis 
Finns dokumenterade underhållsplaner på kort och lång sikt?	Ja 
Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?	Ja 
Finns en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen vid behov beslut om åtgärder?	Delvis 

Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning (inkluderat förstudien avseende Kullsta förskola) lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Säkerställ att det genomförs tillräckligt omfattande undersökningar inför kommande underhållsprojekt och att dessa bygger på en genomförd riskanalys samt uppföljning av densamma.
- Säkerställ implementering och nyttjande av nytt fastighetssystem.
- Säkerställ att dokumenterade underhållsplaner överförs i det nya fastighetssystemet.
- Överväg om det finns behov av att skärpa kraven på entreprenörerna i kommande investeringsprojekt.
- Se över ramavtalet avseende beloppsgräns för avrop (idag 100 000 kr) i syfte att skapa ökad effektivitet samt minskad administration.
- Utveckla uppföljningen av kostnader/utgifter för underhåll (inkluderat felavhjälpande) samt nyckeltal (t.ex. andel planerat i relation till felavhjälpande) och beakta även möjligheten till jämförelse med branschnyckeltal och/eller andra kommuner.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Inledning	3
Bakgrund	3
Syfte och revisionsfrågor	3
Revisionskriterier	3
Avgränsning	4
Metod	4
Allmänt om fastighetsunderhåll	5
Granskningsresultat	6
Bakgrund och organisation	6
Revisionsgranskning 2019	6
Tillförlitliga underlag	7
Underhållsplaner	11
Överensstämmelse underhållsplan, budget och genomfört underhåll	12
Uppföljning och åtgärder	13
Samlad bedömning	16
Rekommendationer	16
Bilaga – Förstudie: Kullsta förskola	

Inledning

Bakgrund

Fastigheter och lokaler kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investering- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard, vilket kan leda till försämrad arbets- och brukarmiljö. Inflationstakten har väsentlig inverkan på kommunens förutsättningar att utföra nödvändigt underhåll.

Under år 2019 genomfördes en granskning *Styrning och kontroll av fastighetsunderhåll*, i vilken det konstaterades ett flertal brister och där revisionen lämnade flera rekommendationer. Under år 2021/2022 gjordes en uppföljning av granskningen *Styrning och kontroll av fastighetsunderhåll* i vilken konstaterades att merparten av rekommendationerna redan var åtgärdade alternativt skulle åtgärdas under år 2022. Ett resultat från detta beskrivs vara att mer resurser har tillförts för det planerade underhållet och att även mer underhåll har utförts. Revisorerna konstaterade samtidigt att detta kommer att vara ett fokusområde även de kommande åren.

Mot bakgrund av detta har revisorerna beslutat att under år 2023 särskilt granska i vilken omfattning det planerade underhållet har ökat i Nynäshamns kommun.

Syfte och revisionsfrågor

Granskningens syfte är att bedöma om kommunstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Följande revisionsfrågor används för att svara mot syftet:

- Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?
- Finns dokumenterade underhållsplaner på kort och lång sikt?
- Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?
- Finns en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen vid behov beslut om åtgärder?

Revisionskriterier

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

Revisionskriterierna för granskningen har utgjorts av

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

Avgränsning

Granskningen avser kommunstyrelsen och i huvudsak år 2023 samt i viss omfattning även tidigare år och då även samhällsbyggnadsnämnden.

Metod

Granskningen har genomförts genom intervjuer med tjänstepersoner, genomgång av budget, underhållsplaner, verksamhetsberättelse etc. En sammanställning har gjorts av underhållskostnader enligt planerade och budgeterade kostnader samt verkligt nedlagda kostnader för underhåll.

Inom ramen för granskningen har även en uppföljning av vilka åtgärder som vidtagits med anledning av den utredning som nämnden gjort avseende kompetens inom förvaltningen.

Intervjuer har genomförts med:

- Fastighetschef och controller
- Enhetschef fastighetsförvaltningsenheten och projektenheten
- Fastighetsförvaltare och underhållssamordnare

De intervjuade har beretts möjlighet att sakgranska rapporten.

Allmänt om fastighetsunderhåll

Löpande underhållsinsatser krävs för att tillgångarna ska behålla sitt värde, funktion och skick. Det är inte ovanligt i kommuner att besparingskrav leder till besparingar i underhållsbudgeten, vilket får till följd att planerade underhållsåtgärder skjuts på framtiden vilket i förlängningen kan leda till att tillgångarna måste rekonstrueras från grunden till en hög kostnad. I sammanhanget ska det framhållas att kommuner som har bristande underhåll och avsaknad av långsiktigt perspektiv frångår principen om "god ekonomisk hushållning".



Det är viktigt att diskutera skillnaden mellan kostnad (drift) och investering samt underhållets placering i detta. Begreppet underhåll är mångfacetterat och kan ha olika betydelser beroende på vad som avses och vilken profession som pratar om underhåll. Ingenjörer och tekniker som beskriver underhåll talar i termer av löpande, planerat, förebyggande och felavhjälpanande underhåll där planeringen utgår från fel och hur felutvecklingsförloppet ser ut, för dessa yrkesgrupper är alltså inte redovisningen styrande för underhållsplanering. För ekonomer var underhåll tidigare i princip att likställa med utgift som löpande ska kostnadsredovisas, men sedan 2014 har detta ändrats i och med införandet av komponentavskrivning.

Införandet av komponentavskrivning har i praktiken gjort att underhållsåtgärder som tidigare klassades som drift numera klassas som investering, dvs. för ekonomerna har begreppet underhåll omdefinierats. Observera att om en åtgärd kallas felavhjälpanande, löpande eller planerat underhåll inte har någon betydelse ur ett redovisningsperspektiv.

Tydliga och avgränsade definitioner är viktiga för att undvika missförstånd och tolkningsproblem, men de är även väsentliga för att uträkningarna blir konsekventa och jämförbara mellan år. I denna granskning tillämpas definitioner enligt branschregelverket Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service (ABFF). ABFF är anpassat för återkommande tjänster så som drift, underhåll och servicetjänster och är den grund som Aareon/Incits databas utgår från.

Driftkostnader är sådana åtgärder som vidtas med ett förväntat intervall om minst en gång per år, vilka syftar till att upprätthålla funktionen i ett förvaltningsobjekt. Underhåll definieras som åtgärder som syftar till att återställa funktionen i ett förvaltningsobjekt, en inredning eller utrustning.

Felavhjälpanande underhåll, ibland även kallat akut underhåll, syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Det kan till exempel handla om att byta ut en vattenkran som läcker eller en fönsterruta som gått sönder.

Planerat underhåll är planerat i tid, art och omfattning. Underhållet genomförs med en längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggdels funktion. I begreppet ryms även sådant underhåll som är planerat men som av någon anledning tidigare lagts. Detta benämns ibland som tidigare lagt planerat underhåll. Kostnader för personal,

material, maskiner, fordon, arbetsledning och entreprenörer ingår i budgeten för planerat underhåll. Exempel på planerat underhåll är att byta ut en vattenkran som överskridit sin livslängd enligt komponentredovisningen, även fast kranen fungerar på ett ändamålsenligt sätt. Genom att byta ut vattenkranen i enlighet med komponentredovisningen avvärrar fastighetsägaren eventuellt framtida felavhjälpande underhåll, eller i värsta fall omfattande renoveringar förorsakade av en vattenskada.

Granskningsresultat

Bakgrund och organisation

Revisionsgranskning 2019

PwC genomförde en *granskning av styrning och kontroll av fastighetsunderhåll i Nynäshamns kommun* under 2019. I rapporten gjordes bedömningen att Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens styrning och kontroll av underhållet av kommunens fastigheter inte var ändamålsenligt eller optimalt utifrån ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv. Bedömningen gjordes mot bakgrund av att flertal allvarliga brister noterades i granskningen. I granskningen såg man även risker för kapitalförstöring samt negativ påverkan för de förvaltningar som bedriver verksamhet i lokalerna.

I samband med granskningen lämnades sex rekommendationer.

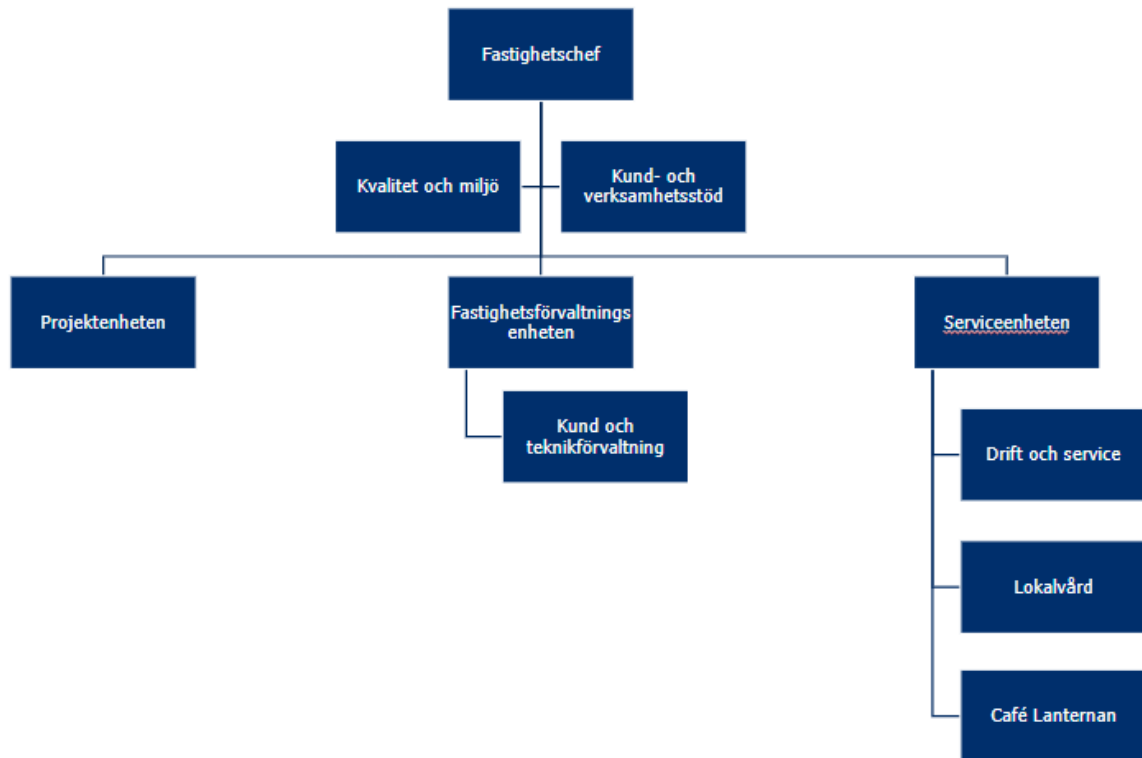
1. Nämnden behöver säkerställa en tillräcklig nivå på underhållet i syfte att undvika kapitalförstöring av kommunens verksamhetslokaler.
2. Nämnden behöver prioritera arbetet med framtagande av aktuella underhållsplaner.
3. Nämnden behöver göra en översyn av internhyresavtalet.
4. Nämnden bör säkerställa att befintliga handböcker uppdateras samt att dessa är kända och nyttjas i verksamheten.
5. Nämnden bör säkerställa att det tas fram nya anvisningar för investeringsredovisning.
6. Nämnden bör säkerställa implementering av rutin för utvärdering av genomförda underhållsinsatser i nämnd samt rapportering till nämnd av underhållsplaner.

PwC genomförde en *uppföljande granskning 2021* som visade att nämnden vidtagit åtgärder med anledning av lämnade rekommendationer. Av sex lämnade rekommendationer bedömdes de första fem som åtgärdade och den sista som delvis åtgärdad. I den uppföljande granskningen noterades att det pågår arbete med att ta fram ett underlag för rapportering till fastighets- och investeringsutskottet i syfte att redovisa medel för planerat underhåll.

Fastighetsavdelningens organisation

Fastighetsavdelningen tillhör kommunstyrelseförvaltningens organisation och ligger under kommunstyrelsens ansvar med 88 medarbetare enligt avdelningens *verksamhetsberättelse 2022* (beslutad av fastighetschef). Avdelningen är indelad i tre olika enheter; projektenheten, fastighetsförvaltningsenheten samt serviceenheten. Fastighetsavdelningen ansvarar för kommunens verksamhetsfastigheter, lokalvård i kommunens verksamhetslokaler samt Café Lanternan.

Figur 1. Organisationsschema fastighetsavdelningen.



Tillförlitliga underlag

Revisionsfråga 1: Utgår kommunen från tillförlitliga underlag om tillgångarnas status och upprustningsbehov när kostnaderna uppskattas?

lakttagelser

Fastighetsavdelningens arbete utgår från en internt framtagna processbeskrivning för underhållsplanering kallad *Processkartläggning av kommunens underhållsplanering*. I processbeskrivningen beskrivs olika typer av fastighetsunderhåll:

- Planerat underhåll – Underhåll som är planerat i tid, art och omfattning.
- Drift/Periodiska underhåll – Åtgärder som ingår i den löpande driften av en fastighet.
- Avhjälpande underhåll – Underhåll som syftar till att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå. Kan utgöras av olika prioriteringsgrader vilket leder oss in på akut underhåll.
- Akut underhåll – Avhjälpande underhåll som behöver utföras snarast.

I processbeskrivningen framgår beskrivning av underhållsprocessen genom tre övergripande steg:

Steg 1 - Planering

Denna fas utgörs av tre skeden; inventering, uppmätning och inmatning.

- I inventeringsskedet kartläggs aktuellt objekt, mängdberäknas och inventeras både utvändigt och invändigt.
- En fullständig uppmätning av objektets samtliga byggnadsdelar och dess areor och volymer. Görs när ett nytt objekt ska föras in i systemet.
- Fastighetssystemet matas med väsentlig information om byggnaden.

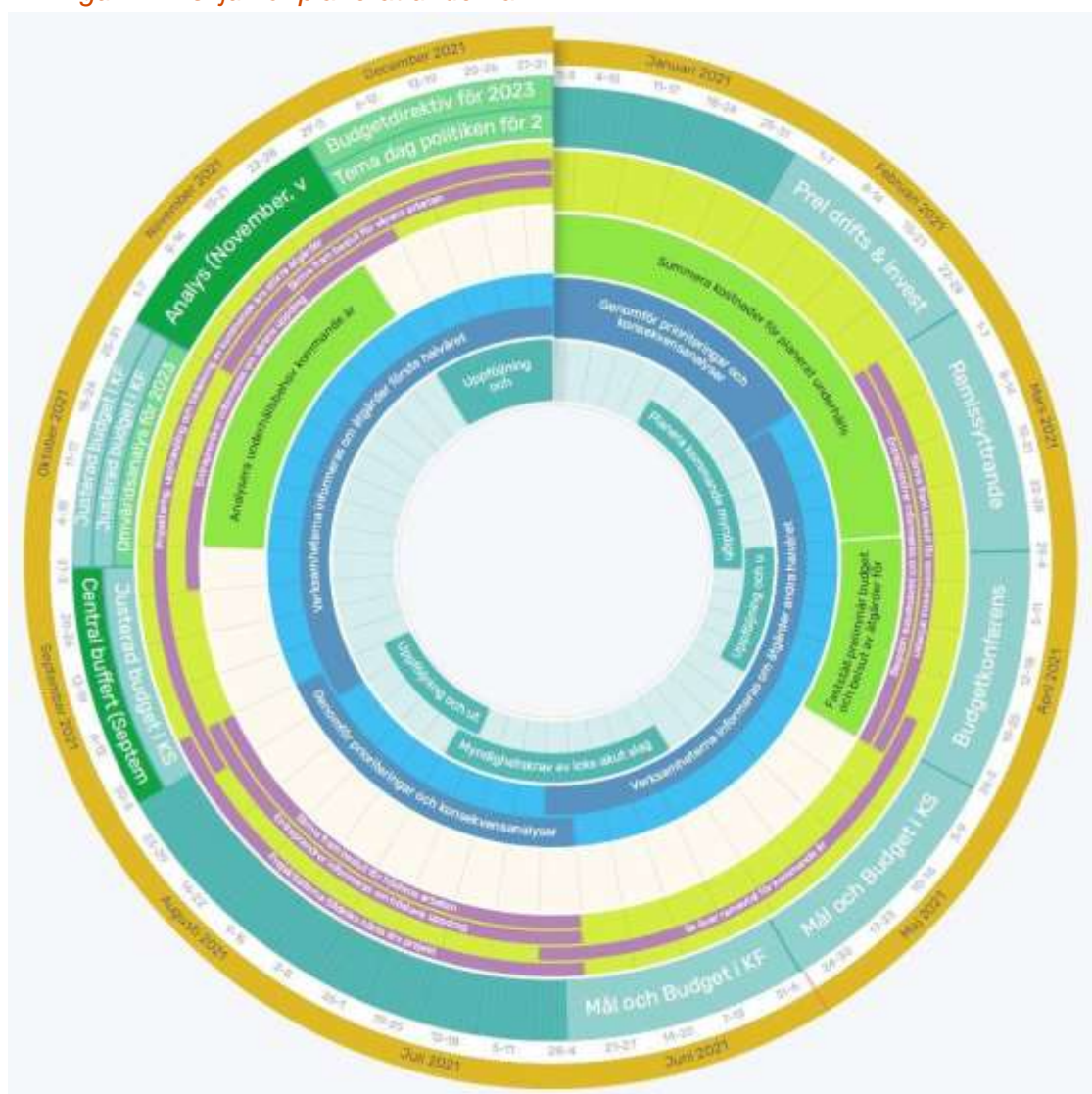
Steg 2 - Underhållsplan

Av informationen som matats in i fastighetssystemet skapas en underhållsplan, som tydligt ska redovisa behovet av medel för nästkommande år eller för nästkommande årsintervall samt beslutsavgörande och strategiska tidpunkter i en fastighet eller ett fastighetsbestånd, baserat på stora förväntade åtgärder mätt i pengar eller ingrepp som kan påverka exempelvis verksamhet/hyresgäst.

Steg 3 - Årligt arbete

Löpande under året matas systemet med data från utförda åtgärder samt ändringar av status på ett fastighetsbestånd, en fastighet eller komponent. Detta summeras under våren och resulterar i ett uppdaterat behov för nästkommande år vilket lägger grunden för budgetarbetet. Under våren fattas beslut om åtgärder för nästkommande år och underlag för budget tas fram. På hösten börjar delegation skrivas fram för de åtgärder som ska utföras under det kommande året. En del aktiviteter upprepas under året då behov för olika sorters åtgärder samt förutsättningar för att kunna utföra dessa kan ändras under året. (Se figur 2).

Figur 2. Årshjul för planerat underhåll.



Årlig Inventering

Mellan september och mars utförs en årlig inventering av kommunens fastighetsbestånd. Inventeringen utförs av fastighetsförvaltarna och även representanter från verksamheten kan delta vid dessa inventeringar. Vid besiktningen sker inspektion av yttre/inre ytskikt samt komponenter av olika slag där de försöker de upptäcka tendenser och skademönster. I detta skede finns möjlighet att identifiera eventuella fel eller brister som på kort eller lång sikt kan påverka verksamheten avseende framtida underhållsåtgärder, mer omfattande lokalförsörjningsstrategi samt ändra underlagen för framtida ekonomiska beslut avseende huruvida en byggnad behöver ersättas eller om den går att renovera.

Utfallet av inventeringen ska matas in i fastighetssystemet. Under januari, februari och mars tas underhållsbehovet för nästa år och önskade perioder fram för respektive fastighet samt det totala fastighetsbeståndet. Här kan kritiska underhållsperioder i kommunen mätt i kostnader eller per fastighetstyp åskådliggöras.

Prioritering

För att kunna fatta beslut om vilka åtgärder som ska utföras nästkommande år, prioriteras åtgärderna enligt nedan beskriven hierarki.

Prio 1 – Fara för liv, risk för allvarliga personskador samt myndighetskrav och myndighetsbesiktningar såsom OVK (obligatorisk ventilationskontroll), elrevision, hissbesiktning, lekplatsbesiktning etc.
(Ex. byte av installationer eller byggnadsdel som riskerar nedfall eller förväntas kunna innebära fara ur brandsynpunkt, taksäkerhet etc.)

Prio 2 – Underhållsåtgärder för att undvika framtida kapitalförstöring samt underhållsåtgärder i samband med investeringsprojekt.
(Ex. byte av tätskikt på tak förebyggande i tid för att undvika läckage etc.)

Prio 3 – Underhållsåtgärder som ger besparingar i energi, mer effektiv drift och skötsel och-/eller ger bättre miljöpåverkan.
(Ex. ändra val av fasad, ytbehandling, tilläggsisolera tak i samband med omläggning etc.)

Prio 4 – Övrigt
(Ex. estetiska åtgärder såsom skönhetsmålning, planteringar etc)

I intervjuer beskrivs att under år 2021 och 2022 hanterades det stora flertalet av de åtgärder som kategoriserades som prio 1 och prio 2. Det mesta beskrivs vara åtgärdat och nu ligger fokus på att hantera prio 3 och 4. En konstant dialog förs mellan berörda parter kring prioriteringen. I intervjuer uppges att årshjulet visar ett önskvärt läge för planerat underhåll, men att de ännu inte är i mål med processen. Det framgår även att politiska prioriteringar kan gå före de av tjänstepersonsorganisationen föreslagna prioriteringarna.

Parallellt med prioriteringsarbetet i januari och februari tas övergripande konsekvensanalyser fram som beslutsunderlag för budgetarbetet samt som stöd för prioriteringsordningen. Under april summeras kostnader för totalt planerat underhåll med en prioriteringsordning samt förväntad kostnad. Underhållssamordnare sammanställer och utför en slutlig prioritering efter dialog med kund- och

teknikförvaltning och drift. Underlaget används för fastställande av preliminär budget för nästkommande kalenderår. Nästkommande års budgetunderlag ska sedan godkännas av fastighetschef.

Budgetarbete

I maj och juni sätts budget för nästkommande år i kommunstyrelsen samt kommunfullmäktige. Planerade åtgärder utgör 80-90% av budgeten för underhållet. Resterande används som budgetreserv, vilket skapar ett visst utrymme för omprioriteringar samt tillägg utöver planerade åtgärder. I intervjuer beskrivs att de arbetar mer proaktivt arbete idag jämfört med tidigare vilket innebär att underhållsåtgärder kan påbörjas i ett tidigare skede under året.

Övrigt

Under maj-juni säkerställs ramavtal med konsulter och entreprenörer. Under juli-augusti informeras organisationen, verksamheterna och politiken om vilka åtgärder som kommer att utföras nästa år. Projektledare börjar tilldelas nästa års projekt för att under hösten ha möjlighet att utföra fördjupade utredningar inför en planerad åtgärd.

Genomgång av kommande PU-plan för respektive verksamhet kommuniceras av förvaltarna med respektive hyresgäst i slutet av hösten.

Av intervjuer framgår att kommunen har sedan våren 2022 infört ett nytt ram-avtal. Den stora förändringen i och med det nya ramavtalet är att tre entreprenörer konkurrerar om projekten. Det finns för närvarande en beloppsgräns för avrop på 100 000 kronor. Under brytpunkten gäller en fastställd rangordning och över brytpunkten gäller förnyad konkurrensutsättning. I intervjuer uppges att det förs diskussioner kring att höja beloppsgränsen. Det nya ramavtalet beskrivs ha medfört kostnadsbesparingar om minst 20 procent, tack vare förnyad konkurrensutsättning.

I *verksamhetsplan 2023 fastighet* (antagen av fastighetschef) beskrivs att arbetet fortsätter med att genomföra flera projekt kopplat mot planerat underhåll i syfte att minska den underhållsskuld som finns idag. Detta arbete har avdelningen erhållit utökade medel för.

Ett nämndmål tilldelat kommunstyrelsen, som framgår av *Mål och budget Nynäshamns kommun år 2023-2026* (antagen av kommunfullmäktige 2022-12-08 §235), är "*Kommunens verksamheter erbjuder ändamålsenliga och effektiva lokaler.*". Samma mål var även uppsatt för verksamhetsåren 2021 och 2022 och uppfylldes enligt styrelsens verksamhetsberättelser från respektive år. Tillhörande indikatorer för att mäta målet har sett olika ut mellan 2021-2023 både till antal och formulering. För 2023 mäts målet utifrån följande indikatorer:

- Hyresgästens upplevelse av lokalerna – förskola
- Hyresgästens upplevelse av lokalerna – grundskola
- Hyresgästens upplevelse av lokalerna – äldreomsorg
- Energianvändning (värme och el) i kommunägda lokaler, kWh/m²
- Installerad effekt av solenergi på kommunägda lokaler, kW

Kopplat till målet finns flera aktiviteter varav två avser underhåll av fastigheter. Den första aktiviteten "*Arbeta med att säkerställa planering och genomförande av planerat*

underhåll och nyinvesteringar i kommunens fastigheter”, beskrivs bland annat handla om att utveckla kommunens fastighetsorganisation. Den andra aktiviteten “Implementering av nytt fastighetssystem för att förbättra styrning och uppföljning av planerat underhåll”, beskrivs i intervjuer vara i fas för implementering - se vidare under revisionsfråga 2 avseende fastighetssystem. Utöver dessa två finns ytterligare aktiviteter som har bäring på kommunens fastigheter, dels “Göra en översyn av kommunens lokaler med inriktning på att optimera lokalutnyttjandet” och dels ”Utveckla arbetssättet för att öka kunskapen och förståelsen för hyresgästernas behov”.

I slutet av 2019 genomförde kommunen en utredning av en tillförlitlig organisation för styrning av drift och underhåll av kommunens verksamhetslokaler. Utredningen identifierade ett gap mellan befintlig kompetens och behovet av kompetens på fastighetsavdelningen för en tillförlitlig kontroll av drift- och underhåll. Utredaren gav två förslag på organisationsförändring för att uppnå rätt kompetens, varav ena förslaget valdes och genomfördes. I intervjuer beskrivs att i och med omorganisationen genomfördes flera rekryteringar till nya funktioner/tjänster. Däribland kan en kvalitetsansvarig, en underhållssamordnare, en brandskyddssamordnare samt en lås- och säkerhetssamordnare. Under 2021 har projektenheten förstärkts med ytterligare två projektledare och en byggledare då fastighetsavdelningen fick utökade medel för reinvesteringar och investeringar.

Bedömning

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

Delvis.

Vår samlade bedömning är att kommunen genom framtagande av processbeskrivningen för underhållsplanering samt framtagande av årshjul tydliggjort en process för framtagande av tillförlitliga underlag om fastigheternas status och upprustningsbehov. I syfte att säkerställa följsamhet till dessa har det även skett resursförstärkningar av fastighetsorganisationen genom utökning av flera tjänster i bl.a. form av t.ex. underhållssamordnare. Det finns enligt vår bedömning en dokumenterad årlig process för inventering, bedömning och prioritering av upprustningsbehovet i kommunens fastigheter vilket även inkluderar uppskattning av kostnader för planerade åtgärder.

Vår bedömning är att åtgärder har genomförts i enlighet med rapporten *Utredning av en tillförlitlig organisation för styrning av drift och underhåll av kommunens verksamhetslokaler*.

I förstudien kan vi konstatera att det ej gjorts tillräckliga undersökningar inför uppstart av investeringsprojektet Kullsta Förskola.

Underhållsplaner

Revisionsfråga 2: Finns dokumenterade underhållsplaner på kort och lång sikt?

lakttagelser

Som beskrivits under revisionsfråga 1, finns en årlig process för att uppdatera underhållsplanerna. I *processbeskrivningen för underhållsplanering* beskrivs att löpande under året förs uppgifter in i fastighetssystemet med uppgifter från utförda åtgärder samt

ändringar av status avseende fastigheter och/eller komponenter. Detta summeras och resulterar i ett uppdaterat behov för nästkommande år vilket beskrivs ligga till grund för budgetarbetet. Under oktober och november analyseras underhållsbehovet för flera år framåt. Behov stäms av utifrån tidigare budgetunderlag och behov av medel kommande år analyseras. En prognos över kommande årens behov av medel för planerat underhåll presenteras inför kommunfullmäktiges budgetdirektiv i december. Vi har i granskningen tagit del av en underhållsplan som sträcker sig över perioden 2022-2027 i form av en excel-fil *PU Reinvestering 2022-2027*. Filen innehåller ett flertal flikar, bl.a. en sammanställning kring vilka åtgärder som ska vidtas under perioden 2022-2027 med redogörelse för varje enskilt år. Vidare finns ytterligare detaljering kring t.ex. vilka hyresgästpassningar som ska vidtas samt även en redogörelse för vilka förfrågningsunderlag som behöver tas fram samt uppgifter om bygglov behövs. Av intervjuer framgår att ansvaret för den långsiktiga underhållsplanen ligger på underhållsamordnaren. Vi har även tagit del av en uppföljning av underhållsplan i form av en excelfil *PU fastighet 2019-2023*. Planen innehåller enskilda underhållsåtgärder som är kostnadsbedömda samt även har en särskild projektkod (s.k. IV-nummer) i syfte att underlätta uppföljning. Filen innehåller uppföljning av utfall i relation till budget.

Fastighetssystem

Av intervjuer framgår att avdelningen är mitt i bytet av fastighetssystem till Pythagoras från tidigare Xpand. Under tiden de ligger mellan systemen sker en del av arbetet manuellt i Excel. Systembytet förväntas stå klart under år 2023. I intervju beskrivs att målsättningen är att det i fastighetssystemet ska finnas en underhållsplan som sträcker sig över de kommande 10 åren och vilken uppdateras löpande.

Bedömning

Finns dokumenterade underhållsplaner på kort och lång sikt?

Ja.

Vår bedömning är att det finns underhållsplaner, i form av excel-filer, som sträcker sig fram till åtminstone år 2027 samt att det finns en årlig/löpande process för att uppdatera dessa. Det pågår vidare ett arbete med implementering av nytt fastighetssystem samt säkerställande av att underhållsplaneringen finns tillgänglig i fastighetssystemet.

Överensstämmelse underhållsplan, budget och genomfört underhåll

Revisionsfråga 3: Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?

lakttagelser

I *verksamhetsplan 2023 fastighet* framgår fastighetsavdelningens investeringsbudget för åren 2023-2026. Avdelningen planerar utöver det planerade underhållet för ett flertal energieffektiviserande åtgärder, laddstolpsanläggningar och solcellsanläggningar för en sammanlagd budget på cirka 24 miljoner kronor.

Inom ramen för granskningen har vi erhållit uppgifter kring det planerade underhållet för åren 2019 fram till och med 2023. Detta i syfte att bedöma om huruvida resurserna för det planerade underhållet har utökats under aktuell period samt om genomförande-/nyttjandegraden har ökat jämfört med den tidigare granskning som genomfördes under år 2019.

Tabell 1. Planerat underhåll 2019-2023.

PU	2019	2020	2021	2022	2023
Budget	49,011	63,868	53,695	55,193	54,737
Utfall	24,818	51,795	46,317	49,164	44,970
Genomförandegrad	50,6%	81,1%	86,3%	89,1%	82,2%

Av tabell 1 ovan kan vi utläsa att genomförandegraden av planerat underhåll har ökat under perioden 2020-2023 jämfört med år 2019 samtidigt som budgetmedlen har utökats under den aktuella perioden. För år 2023 prognostiseras genomförandegraden bli något lägre men fortsatt över 80 procent. Ett tydligt trendbrott syns mellan åren 2019-2020. I intervjuer noteras vidare att nyttjandegraden är ännu högre i det fall man endast beaktar det planerade underhåll som resultatförs. I intervjuer framhålls även att interna uppföljningar visar att det stora flertalet underhållsåtgärder som planeras för under året också blir utförda.

Bedömning

Finns det en överensstämmelse mellan underhållsplan, budget och genomfört underhåll under de senaste 3 åren?

Ja.

Vår bedömning är att det finns en god överensstämmelse mellan det budgeterade och genomförda underhållet. Vi kan vidare konstatera att det syns ett tydligt trendbrott från år 2020 och framåt, dvs. efter det att den första granskningen genomfördes.

Uppföljning och åtgärder

Revisionsfråga 4: Finns en tillfredsställande uppföljning av underhållskostnader och fattar kommunstyrelsen vid behov beslut om åtgärder?

Iakttagelser

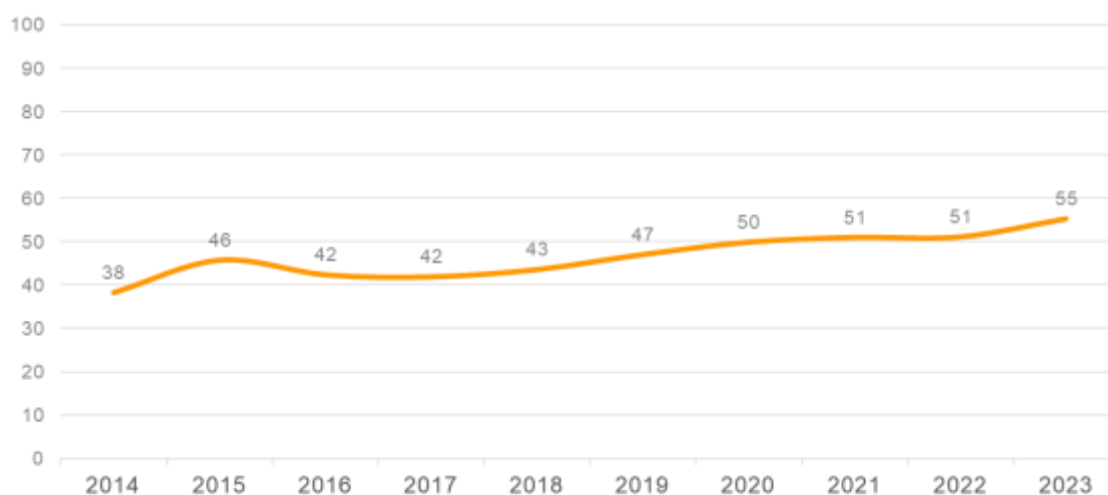
Under revisionsfråga 2 har vi konstaterat att fastighetsavdelningen har en uppföljning av genomförande av enskilda underhållsåtgärder samt att dessa även följs upp kostnadsmässigt.

I *kommunstyrelsens verksamhetsberättelse 2022* (antagen av kommunstyrelsen 2023-03-23 §67) redovisas och kommenteras utfall per verksamhet. Av resultaträkning framgår att fastighetsavdelningen är en av två verksamheter som redovisat negativa budgetavvikelser för helår 2022. Avdelningens underskott på totalt 2,7 miljoner kronor (12,9 miljoner kr för 2021) kan uteslutande kopplas till ökade driftkostnader som inte kan balanseras som en investering/anläggningstillgång samt stigande priser kopplat till drift och planerat underhåll av kommunens verksamhetsfastigheter. Vi kan vidare konstatera att det i kommunstyrelsens verksamhetsberättelse även finns en sammanställning av aktuella investeringsprojekt samt även kommentarer avseende utfallet för underhållsåtgärder för kommunens verksamhetsfastigheter. En sammanställning av pågående investeringar finns också med där budget och utfall för planerat underhåll

framgår. Vi kan dock inte i det material vi tagit del av inte se att kostnaderna för felavhjälpande underhåll följs upp på samma sätt som kostnaderna för planerat underhåll.

Utöver uppföljning av kostnader har vi inom ramen för granskningen tagit del av en sammanställning från undersökningar av hyresgästernas upplevelse av lokalerna. Undersökningarna är utförda av Evimetrix och inkluderar mätning av områden såsom standard, planlösning och luftkvalitet. Även ändamålsenlighet ingår här, vilket utgör ett politiskt antaget mål, se revisionsfråga 1. I diagram 1 nedan ges en redovisning av helhetsbetyget av kommunens lokaler (avseende ändamålsenlighet) över tid enligt undersökningarna.

Diagram 1. Helhetsbetyg av kommunens lokaler 2014-2023.



Av intervjuer framgår att de följer NKI (NöjdKundIndex) per förvaltarområde. För fastighetsförvaltarna ligger fokus på felavhjälpande och felanmälningar.

I intervjuer uppges att de inte har tagit fram några jämförbara analyser internt av branschnyckeltal tidigare. Det beskrivs dock att det finns med i planeringen framåt att jämföra nyckeltal då det nya fastighetssystemet beskrivs ha bättre möjligheter för detta.

Av intervjuer framgår beskrivning av den information som redovisas tillbaka till politiken. Fastighetsavdelningen gör en presentation av investeringar inför varje sammanträde för fastighets- och investeringsutskottet. De redovisar även en verksamhetsrapport kvartalsvis till utskottet. Det uppges inte finnas någon efterfrågan om information varje möte men de har gjort presentationer på eget initiativ emellanåt. Exempel på sådana presentationer är om verksamheten och större fastighetsprojekt som har stor ekonomisk påverkan. Efter PwCs rapport från 2019 beskrivs att det fanns ett stort intresse från politiken och de begärde/fick kontinuerliga återrapporteringar om avdelningens utveckling och kvalitetslyft. Nu uppges det inte ske med samma kontinuitet utifrån det utvecklingsarbete och de resultat som påvisats.

Utifrån genomgång av protokoll från fastighets- och investeringsutskottet kan vi konstatera att bland annat följande punkter har varit uppe avseende underhåll:

- 2022-02-03 § 5 Investeringsuppföljning - Information om resultat av uppföljningen av kommunens investeringsprojekt år 2021.
- 2022-02-03 § 7 Information om planerat underhåll, fastighet 2021 - information om genomfört underhåll på kommunens fastigheter under år 2021.
- 2022-02-24 § 16 Övriga frågor - Presentation om underhåll avseende år 2021 samt planerna för år 2022.
- 2023-02-23 § 4 Investeringsuppföljning - Status för projekt som är beslutade av utskottet samt övriga stora projekt.

Vi har tagit del av det underlag som presenterats för utskottet vid mötet 2023-02-23 avseende planerat underhåll för år 2022. I presentationen har genomgång skett av processen för planerat underhåll, kriterierna för av åtgärder, planerat underhåll fördelat per förvaltning samt motsvarande för hyresgästanpassningar och energieffektiviseringar. Vidare har flera enskilda exempel från årets plan presenterats.

I intervjuer beskrivs fastighetsavdelningens interna uppföljning av verksamheten. Vi har tagit del av både en verksamhetsplan, verksamhetsberättelse, internkontrollplan och tertialuppföljningar som avdelningen upprättar. Det är förvaltningschefen som är beslutsinstans för verksamhetsplan och verksamhetsberättelse, som i sin tur väljer ut valda delar till kommunstyrelsens motsvarande dokument.

I *kommunstyrelsens internkontrollplan 2023* finns kontrollmoment kopplat till planerat underhåll som kvalitetsansvarig ansvarar för. Utfallet av kontrollen ska redovisas tre gånger om året i kommunstyrelsens tertialuppföljningar. Vi har noterat samma kontrollmoment även i internkontrollplanen från 2022. Den rutin som beskrivs kopplat till området och som kontrolleras är att underhållsansvarig håller planen aktuell samt att bygglidare och förvaltare tillser att verksamheten fått ta del av underhållsplan. I uppföljningen som beskrivs i *kommunstyrelsens verksamhetsberättelse 2022* framgår att planen är uppdaterad för 2023 samt att planen uppdateras och revideras löpande. Andra kontrollmoment som framgår av planen 2023 med bäring på fastighetsområdet är brandskyddsdocument, internhyresmodellen och huvudprocesser.

Bedömning

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

Delvis.

Vår bedömning baseras på att det sker en löpande rapportering till kommunstyrelsen samt en mer utförlig rapportering till fastighets- och investeringsutskottet. Denna innehåller uppföljning av underhållskostnader med särskilt fokus på det planerade underhållet. Vi ser att uppföljningen av det felavhjälpande underhållet kan stärkas ytterligare.

I granskningen noterar vi också att det sker en löpande uppföljning avseende NKI utifrån den hyresgästundersökning som görs.

Samlad bedömning

PwC har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nynäshamns kommun genomfört en granskning av fastighetsunderhåll. Granskningens syfte är att bedöma om kommunstyrelsen har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Utifrån genomförd granskning är vår samlade bedömning att kommunstyrelsen **inte helt** har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter samt att den interna kontrollen **delvis** är tillräcklig.

Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning (inkluderat förstudien avseende Kullsta förskola) lämnar vi följande rekommendationer till kommunstyrelsen:

- Säkerställ att det genomförs tillräckligt omfattande undersökningar inför kommande underhållsprojekt och att dessa bygger på en genomförd riskanalys samt uppföljning av densamma.
- Säkerställ implementering och nyttjande av nytt fastighetssystem.
- Säkerställ att dokumenterade underhållsplaner överförs i det nya fastighetssystemet.
- Överväg om det finns behov av att skärpa kraven på entreprenörerna i kommande investeringsprojekt.
- Se över ramavtalet avseende beloppsgräns för avrop (idag 100 000 kr) i syfte att skapa ökad effektivitet samt minskad administration.
- Utveckla uppföljningen av kostnader/utgifter för underhåll (inkluderat felavhjälpande) samt nyckeltal (t.ex. andel planerat i relation till felavhjälpande) och beakta även möjligheten till jämförelse med branschnyckeltal och/eller andra kommuner.

2023-12-13

Carin Hultgren

Certifierad kommunal revisor
Uppdragsledare

Kristian Damlin

Certifierad kommunal revisor
Projektledare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nynäshamns kommun enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från 2023-03-14. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.

Bilaga

Förstudie: Kullsta förskola Nynäshamns kommun

Förstudie
November 2023



*Kristian Damlin, Projektledare och certifierad kommunal
revisor*

Innehållsförteckning

1.	Inledning	03
2.	Granskningsresultat	05
3	Samlad bedömning	11

1

Inledning

Inledning

Bakgrund

Utifrån PwCs granskning av fastighetsunderhållet i kommunen har det i dialog med kommunens förtroendevalda revisorer framkommit att det finns angränsande områden som är av vikt att granska. Detta i form av kommunens investeringsprocess samt planering och genomförande av enskilda bygg- och anläggningsprojekt. De förtroendevalda revisorerna ger således i uppdrag till PwC att i ett första steg kartlägga hanteringen avseende investeringsprojekten Kullsta förskola samt Sunnerbyskolan.

Uppdraget görs i form av en förstudie i syfte att kartlägga och beskriva planerings- och genomförandeprocessen för respektive investeringsprojekt samt redogöra för aktuellt nuläge i respektive investeringsprojekt. Utifrån förstudien får sedan tas ställning till om det finns anledning att genomföra en mer omfattande fördjupad granskning inom området.

Syfte och revisionsfrågor

Förstudien syftar till att vara en fördjupad risk- och väsentlighetsanalys inom området och att revisorerna ska få ett underlag för att kunna ta beslut om behov av eventuell fördjupad granskning ska genomföras inom området.

Avgränsning

Förstudien avgränsas till Kullsta förskola.

Metod

Förstudien har skett som en komplettering till granskningen avseende "Fastighetsunderhåll". Förstudien har genomförts i form av inhämtande av skriftliga svar på ställda frågor samt utifrån det kompletterande intervju med enhetschef för fastighet samt ansvarig projektledare. Dokumentationsstudier har skett av investeringsbeslut och -underlag, besiktningsprotokoll, förfrågningsunderlag, ÄTA-underlag samt överenskommelse med leverantör.

Sakgranskning har gjorts av fastighetschef, enhetschef för fastighet samt projektledare.

2

Granskningsresultat

Granskningsresultat

Bakgrund

lakttagelser

Förskolans lokaler består av två byggnader, huvudbyggnaden byggdes runt 1977.

Kullsta förskola renoveras sedan hösten år 2021. I samband med detta görs även mindre anpassningar av förskolebyggnaden, t.ex. i form av ny altan och soprum. I renoveringen uppges att det var en identifierad fuktskada som var planerad att hanteras. Under pågående renovering, har ytterligare skador identifierats som uppges vara svåra att finna utan stora ingrepp i fastigheten. Nynäshamns kommun har under sommaren 2023 initierat en ny upphandling för att färdigställa lokalerna på ett så snabbt och kostnadseffektivt sätt som möjligt. Förhoppningen är att arbetet med lokalerna kan återupptas igen under oktober-november 2023. Vid tid för granskningen har upphandling för att färdigställa förskolan ej avslutats.

Tid	Åtgärd
Slutet av 2020	projektering
Början av 2021	upphandling
Juli-augusti 2021	flytt av verksamhet till gymnasiet
Höst 2021	renovering påbörjas
Vinter/vår 2023	löpande uppföljning med entreprenör samt fortsatt renovering
Höst 2023	färdigställande av renovering
Sommaren 2024	preliminär inflytt av förskolan

Beräknad tidsplan, observera att tidplanen är preliminär och kan förändras. Hämtad från Nynäshamns kommun hemsida.

Granskningsresultat

Beslut om genomförande av renovering av Kullsta förskola

lakttagelser

Miljö- och samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2020-08-25 § 189 om renovering av Kullsta förskola, genom att ianspråka 18,5 MSEK ur posten Upprustning Förskola i 2020-2023 års investeringsplan i syfte att projektera och genomföra en renovering av Kullsta förskolas lokaler. I beslutsunderlag framgår att förskolan är i behov av en större renovering. Detta utifrån att fastighetsavdelningen genomfört en statusinventering och konstaterat att det fanns behov av ett stort antal åtgärder i byggnaden. Till grund för beslutet fanns följande beslutsunderlag:

- Rapport statusinventering Kullsta förskola - AK-konsult, daterad 2020-05-19
- Förstudie VVS-installationer Kullsta förskola - Energi Funktion Komfort AB, daterad 2020-04-24
- Karta
- Preliminär betalplan Kullsta Förskola
- Tjänsteutlåtande, 2020-08-06

I statusinventeringen (2020-0519) framgår att de uppskattade mängderna och kostnaderna endast är en indikation och att dessa inte ska ligga till grund för entreprenörens anbud.

I intervjuer framgår att bedömningen är att ytterligare skador inte upptäcktes p.g.a. att fördjupade undersökningar ej genomfördes i det tidiga skedet. Detta förklaras av att det ej var möjligt då verksamhet bedrevs i lokalerna och att de ingrepp som hade varit nödvändiga hade fått stor negativ inverkan på verksamhetens drift. Bedömningen var att den negativa inverkan hade blivit så omfattande att verksamheten hade varit tvungna att flytta ut ur lokalerna.

Granskningsresultat

Beslut om utökning av av projektet Kullsta förskola

lakttagelser

Kommunstyrelsen beslutade 2021-06-16 § 226 om att godkänna en utökning av projektet för att verksamhetsanpassa Kullsta förskola och tillskjuta 1,756 MSEK för renoveringen och anpassningen till en total projektbudget på 20,256 MSEK. I ärendet framgår det att under projekteringen har ett antal åtgärder identifierats eller önskats av förskolan som är lämpliga att genomföra i samband med den stora renoveringen. Kostnaden för åtgärderna kalkyleras till 20 256 000 kronor varav 3 885 000 kronor är kostnaderna för tillagda åtgärder och utav dem är 1 927 000 kronor hyresgäst Anpassningar och standardhöjande åtgärder. Till grund för beslutet fanns följande beslutsunderlag:

- Ritning A-40.1-A010.pdf
- Ritning A-40.1-B010.pdf
- Ritning A-40.7-A010.pdf
- Ritning A-40.7-B010.pdf
- Projektkalkyl ombyggnad Kullsta Förskola v3 2021-04-23.pdf
- Kullsta förskola FFU Entreprenadkostnader 210427.pdf
- Investeringskalkyl inför beslut

Granskningsresultat

Upphandling samt genomförande och avslut av entreprenad

lakttagelser

Utifrån genomförd förstatus-besikning (2020-05-10) genomfördes en upphandling med stöd av Upphandling Södertörn. I intervjuer framgår att 4-5 anbud inkom och att vinnande anbud prismässigt låg i nivå med anbud 2 och 3. Utifrån genomförd referenstagning samt kontroll av kreditstatus tilldelades entreprenören anbudet. Vid tid för granskning har samarbetet med entreprenören avslutats och ny upphandling pågår.

När arbetet inleddes upptäcktes mer fukt än i den initiala undersökningen. Detta ledde till att kommunen gjorde egna inventeringar samt även att Polygon, av kommunen anlita leverantör, gjorde ytterligare undersökningar. Dessa undersökningar bekräftade en luftfuktighet på 100 %. En förklaring till att detta ej upptäcktes tidigare var att det inte gjordes lika grundliga undersökningar i det tidigare skedet, detta med hänvisning till att verksamhet fortfarande bedrevs i lokalerna och att denna typ av undersökningar skulle fått stor påverkan på möjligheten att bedriva verksamhet i lokalerna. Detta begränsade den inledande undersökningen som låg till grund för beslut om renovering.

Konsekvensen av detta var att ytterligare åtgärder behövdes och utifrån detta gjordes en ny tidplan i dialog med upphandlad entreprenör för att hantera de tillkommande arbetena. Under år 2022 började projektet tappa i tid och kommunen reagerade på att det inte var tillräckligt med personal på plats för att klara tidsplanen (slutbesiktning var satt till 2022-12-01). Utifrån detta tog projektet stöd av Upphandling Södertörn och genomförde s.k. ombudsmöten. Entreprenören presenterade då en ny tidplan där färdigställandet skulle ske i februari 2023. Kopplat till detta fanns även ett förseningsvite från 2022-12-01. Utifrån att kommunen bedömde att inte heller den nya tidplanen skulle hålla så valde kommunen att avsluta samarbetet med stöd av Upphandling Södertörn samt anlita entreprenadjurister. I samband med detta gjordes även en fullständig besiktning samt en värdering kring hur mycket arbete som utförts. Samarbetet avslutades via en Överenskommelse 20230531 - signed. Bolaget har sedermera gått i konkurs.

Under sommaren 2023 har kommunen initierat en ny upphandling för att färdigställa lokalerna. Upphandlingen är inte avslutad vid granskningstillfället. Bedömningen från projektorganisationen är att, trots detta, så är möjligheterna goda för projektet att hålla sig inom beslutad budget. Projektet kommer att ta fram en uppdaterad slukostnadskalkyl när byggupphandlingen är avslutad.

Granskningsresultat

Slutförande av investeringsprojektet Kullsta förskola

lakttagelser

Vid tid för granskning har den nya upphandlingen ej avslutats. Sista anbudsdatum är satt till 2023-11-05. Tidplanen är att projektet startar 2023-11-15 och att det färdigställs 2023-04-30. I det nya förfarandet har kommunen valt att upphandla färdigställandet genom delad entreprenad. Detta i syfte att kunna genomföra en effektiv upphandlingsprocess. När det gäller byggdelen så överstiger dessa gränsvärdena för direktupphandling och kommunen har således genomfört en förnyad konkurrensutsättning bland ramavtalade byggentreprenörer. Erfarenheten från tidigare projekt är att kommunen uppfattar att de har ett gott samarbete och att ramavtalade leverantörer har haft en god kvalitet i sina leveranser. Projektet har haft en presentation och syn om lokaler och handlingar med ramavtalade installatörer för att direktupphandla dessa separat.

Dialog har förts med verksamheterna, och det har resulterat i att projektet har tid att färdigställa lokalerna till sommaren 2024 innan verksamheten behöver tillträde till lokalerna. Projektets bedömning att de har tillräckligt med tid och har vidare bedömt att genom att genomföra upphandling i delat entreprenadförfarande så säkerställs ekonomiskt fördelaktiga priser samt hög kvalitet då kommunen själva kommer hålla rollen som platschef och samordnare, detta med hjälp av extern projektledning.

I tabellen framgår att det återstår motsvarande 1,9 MSEK i projektet. Dock är bedömningen att stora delar av detta kommer behöva nyttjas till följd av tillkommande ÄTA-arbeten och prishöjningar.

Ekonomiskt läge i projektet	Per 2023-10-24
Fakturerat av byggentreprenör	-15 188 528 kr
Fakturerat av "sidoentreprenörer"	-1 191 599 kr
Tilldelade medel	20 255 000 kr
Värdering återstående enligt besiktningsprotokoll	-1 965 000 kr
Återstående medel	1 909 972 kr

3

Samlad
bedömning

Granskningsresultat

Kommentarer utifrån genomförd förstudie

Iakttagelser

Utifrån genomförd förstudie har vi noterat ett antal iakttagelser:

- I det fall kommunen hade genomfört mer omfattande undersökningar är det troligt att de ytterligare skadorna hade upptäckts och således hade kunnat hanteras redan i det inledande skedet av projektet.
- Försening av projektet beror dock inte i huvudsak på de ytterligare skadorna som upptäcktes, utan huvudförklaringen till förseningen av projektet är leveransproblem hos upphandlad entreprenör vilket ledde till att avtalet avslutades och att kommunen inlett ett nytt upphandlingsförfarande i syfte att färdigställa projektet.
- Kommunen har genomfört en upphandling med flera anbudsgivare. Dock är vår bedömning att kommunen inför kommande upphandlingar bör se över de krav som ställs - framförallt avseende krav på ekonomisk status (t.ex. omsättningskrav)
- Kommunen har redogjort för en tydlig process vad gäller avbrytandet av avtalet med den upphandlade entreprenören.
- Nuläget i projektet är att färdigställande ska vara klart 2024-04-30. Bedömningen, från projektet, är att investeringsutgifterna håller sig inom beslutad budget.

Kompletteringar efter genomförd granskning

- Konkurrensutsättningen blev klar 5 november. I anbud har kommunen mottagit ett budgetpris på tak och bygg som stämmer ganska väl överens med den värdering som utfördes vid besiktning. Kommunen har också mottagit budgetpris för återstående ventilationsarbeten och dessa är högre än värderingen. Efter dialog med entreprenören så beror detta i första hand på de prisökningar på material som skett sedan upphandlingen.
- Bedömning utifrån ovan inkomna budgetpriser är att kommunen har möjlighet att klara sig med tilldelade medel. Den stora osäkerhetsfaktorn som återstår som kan påverka detta är VS-arbetena (värme och sanitet). Detta är en stor post i värderingen och dessa materialpriser har också stigit en hel del sedan den ursprungliga upphandlingen.

2023-11-14

Carin Hultgren

Certifierad kommunal revisor
Uppdragsledare

Kristian Damlin

Certifierad kommunal revisor
Projektledare