



Handläggare: Stefan Båmstedt/Niklas Karlsson
Telefon: 508 27 908/508 27 974

Till idrottsnämnden den 5 februari 2008
Nr 7

Underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter

Svar på remiss av revisionsrapport från stadsrevisionen

Förslag till beslut

Förvaltningen föreslår att idrottsnämnden beslutar följande.

1. Som svar på remissen återopas idrottsförvaltningens tjänsteutlåtande.
2. Idrottsförvaltningen får i uppdrag att under 2007 ta fram ett förslag till underhållsstrategi för idrottsnämndens anläggningar.

Inger Båvner
Förvaltningschef

Lennart Andreasson
Chef för fastighetsavdelningen

Sammanfattning

Revisionskontoret har till idrottsnämnden för yttrande överlämnat en revisionsrapport om underhållsbehovet i stadens anläggningar och fastigheter. Rapporten behandlar samtliga stadens fastighets- och anläggningsförvaltande bolag och nämnder, däribland idrottsnämnden.

Rapporten framför ett antal synpunkter och förslag till hur nämndens arbete med underhållsplanering kan förbättras. Revisionskontoret konstaterar för idrottsnämndens del att det saknas en av nämnden fastställd underhållsstrategi, med bl.a. kriterier för prioritering av underhåll. Vidare framförs i rapporten att det bör tas fram en precisering av vad som ska betraktas som underhåll respektive investering, anpassat till nämndens verksamhet samt en utförligare redovisning i nämndens verksamhetsberättelse om underhållets omfattning och inriktning. Slutligen

efterfrågas en analys av på vilken kostnadsnivå underhållet bör vara för att långsiktigt upprätthålla anläggningarnas funktion och värde.

Idrottsförvaltningen föreslår att förvaltningen får i uppdrag att ta fram ett förslag till underhållsstrategi för idrottsnämndens anläggningar.

Förvaltningen har för avsikt att ta fram interna riktlinjer för gränsdragningen mellan investeringar och underhåll, samt att återkomma i samband med underlaget för budget 2009-2011 avseende underhållsbehovet och den långsiktiga kostnadsnivån för detta.

Bakgrund

Revisionskontoret har under hösten 2007 med konsult hjälp genomfört en granskning av hur stadens fastighets- och anläggningsförvaltande nämnder och bolag arbetar med planering, genomförande och uppföljning av underhåll. Syftet har varit att ge svar på om det finns ett eftersatt underhåll i stadens fastigheter och anläggningar och om det bedrivs en effektiv underhållsplanering. Idrottsnämnden har ingått i denna granskning.

Rapporten beskriver det sätt på vilket idrottsförvaltningen bedriver sitt fastighetsunderhåll för att hålla anläggningarna i ett väl fungerande skick. Det framgår att det anses finnas ett visst eftersatt underhåll men att anläggningarna i stort anses vara väl underhållna, samt att arbetet med underhållsplaner förefaller vara väl organiserat. Rapporten framför också ett antal synpunkter och konkreta förslag till hur nämndens arbete med underhållsplanering kan förbättras.

I rapporten konstateras att det inte finns någon av nämnden fastställd underhållsstrategi för arbetet med underhåll, och nämnden uppmanas att ta fram en sådan med bl.a. en bedömning av fastighetsbeståndets skick och kriterier för prioritering av underhåll.

Revisionskontoret saknar också en närmare precisering av vad som ska betraktas som underhåll respektive investering, utöver de generella riktlinjerna och anför att en sådan lista bör tas fram, anpassad till nämndens verksamhet.

I rapporten anges att *"en viss trendmässig nedgång har dock skett av underhållsbudgeten de senaste fem åren... om nedgången fortsätter riskerar realvärdet och funktionaliteten hos olika anläggningar att minska"*. Revisionskontoret framhåller därför att det är angeläget att idrottsnämnden gör en analys av på vilken nivå underhållet bör ligga och hur denna nivå ska uppnås. Det efterlyses också ett längre avsnitt i nämndens verksamhetsberättelse om underhållets omfattning och inriktning under året med en bedömning av i vilken grad detta underhåll varit av tillräcklig omfattning.

Ärendets beredning

Remissvaret har tagits fram av fastighetsavdelningen i samarbete med administrativa avdelningen.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Idrottsnämnden ansvarar för förvaltningen av ett stort antal anläggningar, som sammantaget representerar ett betydande kapitalvärde. Anläggningarna nyttjas för de uppgifter som enligt gällande reglemente gäller för idrottsnämnden. Där anges att nämnden handhar stadens idrotts- och friluftsverksamhet i den mån det inte ankommer på annan nämnd och svarar för förvaltningen av stadens för idrott, bad och motion avsedda anläggningar och markområden. En uppgift för fastighetsförvaltningen är att se till att anläggningarna fungerar väl för den avsedda verksamheten. I detta är fastighetsunderhållet en viktig del med tanke på det omfattande nyttjandet och det därmed sammanhängande slitaget. Det planerade underhållet ska kompensera för det årliga slitaget varför olika åtgärder återkommer med viss periodicitet beroende på objektets tekniska livslängd. Om inte fastighetsunderhållet går i takt med det årliga slitaget uppstår så småningom ett eftersatt underhåll.

Förvaltningen delar revisorernas uppfattning om värdet av en av nämnden fastställd underhållsstrategi och föreslår att idrottsnämnden uppdrar åt förvaltningen att ta fram ett förslag till sådan strategi med bl.a. en bedömning av anläggningsbeståndets skick och redovisning av kriterier för prioritering av underhållsåtgärder.

Vad gäller frågan om vad som kan betraktas som underhåll respektive investering är enligt förvaltningens uppfattning den inom fastighetsförvaltning gängse definitionen av begreppen relativt enkel: En *investering* är en värdehöjande åtgärd med lång livslängd. Nya funktioner tillförs och åtgärden är i regel standardhöjande på ett varaktigt sätt. Om-, ny- och tillbyggnader är typiska investeringsåtgärder. Begreppet *reinvestering* används inom idrottsförvaltningen för investeringsåtgärder som främst genomförs i det befintliga anläggningsbeståndet. I nämndens investeringsbudget finns ett särskilt reinvesteringsprogram om 50,0 mnkr (2007 och 2008).

Gränsdragningen mellan vad som är reinvestering och planerat *underhåll* är generellt i branschen något svårare att göra. Ur fastighetssynpunkt avses med underhåll åtgärder som syftar till att *återställa* funktionen hos en anläggning eller dess olika delar, inredning och utrustning. Underhåll kan delas in i planerat underhåll (planerat till tid, art och omfattning) och felavhjälpande underhåll (återställande av en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå), t.ex. reparation efter ett haveri. En reinvestering däremot ska normalt medföra en utökad, förnyad, moderniserad eller förändrad funktion i en anläggning eller i tekniska system, eller som avsevärt förlänger livslängden av anläggningen eller systemet. Förvaltningen följer i detta avseende stadens generella riktlinjer för investeringar, och har för avsikt att följa

revisionsrapportens uppmaning och även ta fram interna riktlinjer, anpassade till nämndens verksamhet.

Vad gäller det långsiktiga underhållsbehovet och eventuellt eftersatt underhåll så lämnas en redogörelse för underhållsarbetet i verksamhetsberättelsen för 2007. Där redovisas även underhållet fördelat per olika kategorier av anläggningar med en kommenterad sammanställning av förvaltningens underhållsprojekt.

Revisionsrapporten efterlyser också en ”*analys av på vilken nivå underhållet bör ligga*” för att långsiktigt upprätthålla anläggningarna funktion och värde. Det finns en relativt god kunskap om underhållsbehovet vid nämndens anläggningar där, utöver simhallar och kylmaskiner som nämns i rapporten, även de nyligen övertagna f.d. skolidrottshallarna finns med.

Som svar på frågan som ställs i revisionsrapporten har förvaltningen för avsikt att ta upp den långsiktiga underhållsbudgeten inom ramen för stadens budgetprocess, i samband med underlaget för budget 2009-2011.
