



Fredrik Sörling

Tekniska Servicenämnden

Fredrik.Sorling@Trelleborg.se

Underhållsplan 2022

Sammanfattning

Ett långsiktigt fastighetsägande kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara fastigheternas värde. Om underhållsnivån är otillräcklig leder detta dels till ett uppdämt behov av mer omfattande underhållsåtgärder och dels till en sämre upplevelse både estetiskt och funktionellt. En låg nivå indikerar även att inga proaktiva åtgärder görs för att få en bättre driftsekonomi, exempelvis genom lönsamma och hållbara energieffektiviseringar.

Underhållsplanen för 2022 omfattar totalt 25 Mkr och redovisas i bilaga 1. Det ska tydliggöras att upptagna åtgärder inte nödvändigtvis kommer att utföras då det ofta sker omprioriteringar under året.

Utfallet för underhållet 2021 redovisas i bilaga 2.

För ytterligare information se tjänsteskrivelse rubrik "Ärendet".

Beslutsunderlag

Bilaga 1. Underhållsplan 2022 per 22 februari

Bilaga 2. Utfall Underhållsplan 2021 per 22 februari

Tekniska Serviceförvaltningens förslag till beslut

Tekniska servicenämnden föreslås besluta

att godkänna bifogad Underhållsplan för 2022

att återrapportera utfört underhållsarbete i samband med bokslut för år 2022.

Beslutet skickas till

Här skrivs till vem det slutgiltiga beslutet ska skickas.

Ärendet

Detta är den årliga rapporteringen om underhållsarbetet av Trelleborgs kommuns fastighetsbestånd som förvaltas av tekniska servicenämnden. Rapporten består dels av 2022 års planerade underhållsåtgärder, dels av en uppföljning av 2021 års underhållsplan.

Ett långsiktigt fastighetsägande kräver såväl avhjälpande som periodiskt underhåll för att bevara fastigheternas värde. Om underhållsnivån är otillräcklig leder detta dels till ett uppdämt behov av mer omfattande underhållsåtgärder och dels till en sämre upplevelse både estetiskt och funktionellt. En låg nivå indikerar även att inga proaktiva åtgärder görs för att få en bättre driftsekonomi, exempelvis genom lönsamma och hållbara energieffektiviseringar.

Det är tekniska servicenämnden som genom fastighetsavdelningen förvaltar Trelleborg kommuns fastighets- och lokalbestånd. Under 2021 genomfördes en organisationsförändring med tydligare roller i syfte att stärka den ekonomiska och tekniska kontrollen av fastighetsbeståndet. En effekt av förändringen är att ansvar för underhållsplanering nu ligger på respektive förvaltningsteam och att underhållsplanen för 2022 har tagits fram av den egna organisationen i stället för av konsulter. Planen sträcker sig även över flera år, men det återstår en del arbete innan målet om att ha framme en 50-årsplan. Fokus i denna rapportering är dock endast för 2022.

Långsiktig underhållsplan

En av förvaltningsteamens viktigaste uppgifter är att ta fram och upprätthålla en långsiktig underhållsplan för var fastighet, med bedömningar om när olika aktiviteter ska äga rum. Underhållsplanen ska vara ett dynamiskt dokument som löpande omvärderas utifrån det som händer i beståndet under året.

Ekonomistyrning

Underhållsplanen är en viktig del i budgetarbetet. För 2022 är totalt 25 mkr avsatt för planerade underhållsåtgärder, fördelat på 10 mkr som kostnadsförs direkt och 15 mkr som hanteras enligt komponentavskrivning och som därmed belastar resultatet över bedömd livslängd. För 2022 finns också avsatt 10 mkr för energinvesteringar. Denna del presenteras dock inte i detta sammanhang men det kan vara värt att notera att de är med i samma planeringsverktyg för att förbättra planeringsarbetet på respektive fastighet.

Underhållsarbetet är omfattande och inom avdelningen sker årlig planering, beställning och uppföljning av 100-tals planerade åtgärder. Till det kommer sedan ännu fler mindre felavhjälpande underhållsarbeten (reparationer).

Delegation av planerade underhållsåtgärder

I samband med 2021 års tjänsteärende beslutade tekniska serviceförvaltningen att det löpande och omfattande underhållsarbetet fortsättningsvis ska ske med delegation inom beslutad budgetram.

Nämnden får utifrån den för året och vid tillfället aktuella underhållsplanen ligger till grund för delegation inom ramen för det budgeterade planerade underhållet samt för de underhållsinvesteringar som hanteras via projektnummer ”45 770 Period. underhåll fastigheter”.

Underhållsplan 2022

Årets underhållsplan framgår av bilaga 1. Underhållsplan 2022 per 22 februari. I planen kostnadsbedöms var åtgärd. Detta görs främst genom erfarenhetsbaserade bedömningar i form av nyckeltal och uppskattningar av ytor och volymer.

Det ska tydliggöras åtgärder som redovisas i planen inte nödvändigtvis blir utförda. Då arbetet styrs av den budgetram nämnden fått för året påverkas de faktiskt utförda åtgärderna dels av de priser som åtgärderna handlas upp för, dels av ändrade prioriteringar inom beståndet t ex om en installation går sönder i förtid eller att det uppstår oförutsedda behov. Arbetet anpassas med andra ord till det som händer under året.

Utfall planerat underhåll 2021

Vid nästkommande års nämndsärende för underhållsplanering ska faktiskt utfall för året jämfört med planerat utfall redovisas. På det sättet får nämnden inblick i vilka underhållsåtgärder som görs i fastighetsbeståndet och därmed ökad förståelse för den praktiska arbetsgången avseende de prioriteringar som utförs.

2021 års utfall framgår av bilaga 2. Utfall Underhåll 2021. Här finns också en jämförelse mellan det faktiska utfallet av det planerade underhållet per 31 december 2021 i förhållande till den planering som fanns i februari 2021.

Totalt har ca 55% av de vid årets början planerade kostnaderna faktiskt genomförts. Detta är lägre än normalt och ska ses mot den omfattande förändring av både roller och arbetssätt som medfört nödvändiga omprioriteringar.

Redovisning kontra verklighet

Jämför vi utfallet i årets underhållsplan med utfallet i redovisningen ser vi en stor differens. Utfallet var drygt 6 mkr medan kostnaderna för de faktiska åtgärderna låg på drygt 9 mkr. Anledningen till detta är att de 3 mkr i stället har konterats på övrig drift, enligt tidigare konteringsrutiner. Detta är dock missledande och kommer korrigeras i pågående ekonomistyrningsprojekt.

Månadsrapportering

Nytt för 2022 blir att de tekniska förvaltarna som ansvarar för underhållsplanen kommer involveras i ekonomistyrningen genom att de månadsvis kommer att, utifrån ekonomisystemet, redovisa utfallet för planerat underhåll. På samma sätt kommer även driften att få redovisa det förebyggande underhållet (även benämnt akut eller reparationer). Denna involvering skapar en större förståelse och ansvarstagande i hela organisationen.

Som internt styrmedel kommer även ett ekonomiskt nyckeltal införas under 2022: Underhållskvoten. Nyckeltalet speglar andel planerat underhåll i förhållande till felavhjälpanande underhåll. Detta är ett mått på hur bra koll förvaltningen har på sina fastigheter och den långsiktiga underhållsplaneringen.