

Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö

Lekmannarevision 2019 - Granskning av
styrning och uppföljning av
underhållsbehovet



Building a better
working world

Innehåll

1. Inledning	3
1.1. Bakgrund.....	3
1.2. Syfte och revisionsfrågor	3
1.3. Genomförande	3
2. Granskningsresultat	4
2.1. Styrning och kostnader för underhåll	4
2.2. Underhållsplaner	5
2.3. Underhållsprojekt under 2019	6
2.4. Löpande uppföljning av underhållskostnader	6
2.5. Bedömning.....	7
Bilaga 1 - Källförteckning	8

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö (Linden) är ett kommunalt bostadsbolag. Fastighetsbeståndet består av ca 1750 lägenheter i Nässjö och i Bodafors samt ett antal lokaler.

Brister i underhåll utgör en risk för kapitalförstörelse och därmed försämrad hushållning av gemensamma resurser. Fastigheterna kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde och sin funktion. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investeringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastigheterna får en försämrad standard och funktion. Det finns även en risk att eftersatt underhåll medför akuta underhållsåtgärder och tillfälliga lösningar vilket medför ökade kostnader.

1.2. Syfte och revisionsfrågor

Denna granskning är en del i lekmannarevisionen för 2019.

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Finns det ändamålsenliga och långsiktiga underhållsplaner för bolagets samtliga fastigheter?
- ▶ Sker uppföljning mot underhållsplanerna?
- ▶ Är uppföljningen utformad så att underhåll och kostnader per fastighet kan följas löpande under året?

1.3. Genomförande

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier samt genom intervjuer med utvalda nyckelpersoner. Samtliga intervjuade funktioner och granskade dokument framgår av bilaga 1.

2. Granskningsresultat

2.1. Styrning och kostnader för underhåll

Bolaget har tagit fram en plan för verksamheten "Nya mål och strategier 2017-2020". I planen framgår att kostnader för underhåll minst ska uppgå till 20-25 mkr per år. Från 2008 har totalrenovering skett av ca 200 lägenheter, vilket medfört en högre hyresnivå. Under perioden 2017-2020 har Linden istället valt att genomföra renoveringar i den omfattningen att hyresnivån kan bibehållas.

Kostnader för underhåll (2009-2018) framgår av följande tabell:

Kostnader för fastighetsunderhåll		
År	tkr	Kostnad per kvadratmeter (kronor)
2018	36 422	282
2017	32 867	203
2016	26 110	203
2015	27 592	209
2014	21 889	167
2013	33 860	257
2012	33 517	256
2011	29 958	232
2010	37 549	212
2009	34 810	267

Under de senaste 10 åren har underhållskostnaderna i snitt uppgått till 31 457 tkr per år. Bolaget upprättar underhållsplaner varje år, vilket utgör grunden för budgeten av fastighetsunderhåll. Budgeten behandlas först i bolagets ledningsgrupp och beslutas sedan av styrelsen.

Två gånger om året sker en verksamhetsuppföljning, då kommunstyrelsen informeras om bolagets verksamhet. Ägardialog med presidiet i moderbolaget Örnén i Nässjö AB sker också två gånger per år. Utöver detta får moderbolaget och kommunstyrelsen löpande ta del av bolagets protokoll.

2.2. Underhållsplaner

Bolagsledningen tar årligen fram underhållsplaner, både på lång och kort sikt.

Underhållsbehov och prioritering av åtgärder

Det finns ingen dokumenterad rutin för hur underhållsplanerna ska tas fram eller hur olika typer av underhållsåtgärder ska prioriteras. I ledningsgruppen finns fackkunskap om byggnation, VA, försäkringsfrågor, el, ekonomi m.m. så bolaget bedömer är att rätt prioriteringar sker mot bakgrund av denna kunskap.

Kunskap om underhållsbehovet för de olika fastigheterna tas fram genom bl. a. löpande inspektioner av fastigheterna, rapporter från fastighetsskötare och hyresgästundersökningar. Utöver detta kan ändrade lagkrav medföra att åtgärder behöver vidtas i fastigheterna.

Varje höst summeras alla underhållsbehov som har framkommit. Bolagets ledning prioriterar vilka underhållsåtgärder som är mest angelägna. Vid bedömningen väger man in säkerhetsfrågor, energibesparingar, risken för merkostnader på grund av ej utförd underhåll, krav från försäkringsbolag kring standard och förebyggande arbete. Eftersom det finns få outhyrda lägenheter/lokaler i fastigheterna är totalrenoveringar svåra att genomföra. Linden uppger att de p.g.a. detta genomför mindre omfattande underhåll i fastigheterna, vilket även bidrar till en lägre hyresnivå i lägenheterna. Det framkommer att det finns ett behov av lägenheter med en lägre hyresnivå i kommunen.

Bolaget bedömer att underhållsåtgärderna ligger på en rimlig nivå. Akuta underhållsinsatser insatser förekommer och de senaste åren har de akuta insatserna uppgått till 20–25 % av det totala underhållet. Det visar att det förebyggande arbetet har bidragit till att dyra akuta insatser har kunnat begränsas till en förhållandevis låg nivå. Bolaget bedömer även att det är ovanligt att investeringar behöver ske på grund av att underhållet inte varit tillräckligt.

Inom kommunen finns fastigheter som är i behov av större underhållsinsatser. Det innebär att det på sikt kan vara mer ekonomiskt fördelaktigt att bygga nya fastigheter än att renovera befintliga byggnader. I avvaktan på att beslut fattas om detta begränsas underhållskostnaderna till mindre löpande insatser på berörda fastigheter.

Långsiktig underhållsplan

Den långsiktiga underhållsplanen sträcker sig femton år framåt i tiden. Underhåll för de närmast kommande fem åren specificeras årligen medan åtgärder längre fram i tiden anges med femårsintervall.

I den långsiktiga planen listas samtliga områden och fastigheter samt vilken typ av underhåll som är aktuellt att genomföra respektive år. Åtgärderna grupperas i olika områden såsom vatten/avlopp, badrum, fönster, isolering, kök, radon, yttervägg m.m. Kostnad för de olika åtgärderna tas inte fram i den långsiktiga planen utan den innehåller en mer översiktlig bedömning av framtida underhållsbehov.

Årlig underhållsplan

En mer detaljerad underhållsplan tas fram för det kommande verksamhetsåret. I den årliga underhållsplanen listas de underhållsprojekt som ska genomföras. I planen framgår vilken fastighet det gäller, projektnummer, budget, bokförd kostnad och prognos.

Underhållsprojekt som överstiger 1 miljon kronor ska beslutas av styrelsen. Övriga projekt kan VD fatta besluta om. Samtliga projekt behandlas av ledningsgruppen månadsvis och projekt överstigande 1 miljon kronor redovisas löpande på styrelsemöten.

Under året kan prioriteringen av underhållsprojekt ändras om det visar sig att det finns behov av att tidigarelägga angelägna underhållsprojekt.

2.3. Underhållsprojekt under 2019

Underhållsbudgeten för 2019 uppgick till 31,5 mkr och utfallet blev 31,8 mkr.

De större posterna är:

- ▶ måleri/lägenhetsunderhåll 3,5 mkr
- ▶ relining av VA-rör 2,0 mkr
- ▶ markarbete P-platser på Runneryds torg 11,0 mkr
- ▶ fasadrenovering 3,0 mkr

Det finns även en buffert uppgående till 3.1 mkr för oförutsedda underhållskostnader i budgeten.

2.4. Löpande uppföljning av underhållskostnader

Uppföljning av underhållsprojekten sker varje månad. I en sammanställd rapport redovisas nedlagda kostnader enligt redovisningen, prognos över tillkommande kostnader, beräknad slutkostnad och budget för respektive projekt. Avvikelser mellan beräknad slutkostnad och budgeterad kostnad framgår av rapporten.

2.5. Bedömning

I nedanstående tabell framgår kortfattade svar på granskningens revisionsfrågor.

Revisionsfrågor	Svar
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Finns det ändamålsenliga och långsiktiga underhållsplaner för bolagets samtliga fastigheter? 	<p>Det finns planer på både lång och kort sikt där underhållsbehov för bolagets fastigheter prövas och fastställs.</p> <p>Prioritering sker utifrån en samlad bedömning baserad på den fackkunskap som finns inom bolaget. Det finns ingen dokumenterad process där det framgår att samtliga fastigheter bedöms utifrån samma principer och efter faktiska behov. Om det sker andra prioriteringar bör detta framgå av underhållsplanen.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Sker uppföljning mot underhållsplanerna? 	<p>Ja, beslutade underhållsåtgärder följs upp varje månad.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Är uppföljningen utformad så att underhåll och kostnader per fastighet kan följas löpande under året? 	<p>Ja, i en sammanställd rapport redovisas nedlagda kostnader enligt redovisningen, prognos över tillkommande kostnader, beräknad slutkostnad och budget för respektive projekt.</p>

Granskningen visar att det finns dokumenterade underhållsplaner (både på kort och lång sikt). Underhållsplanerna är uppdelade per fastighet och uppföljning sker löpande.

Vår bedömning är att styrning och uppföljning av underhållsbehovet skulle stärkas om bolaget fastställde en rutin som tydliggjorde hur prioritering av underhållsåtgärder ska ske samt förtydligade hur kostnaderna för underhållet bedöms även i den långsiktiga underhållsplanen.

Jönköping 25 februari 2020

Helena Patrikson
Certifierad kommunal revisor
Auktoriserad revisor

Bilaga 1 - Källförteckning

Intervjuade funktioner inom Fastighetsaktiebolaget Linden i Nässjö

- ▶ VD
- ▶ Ekonomichef
- ▶ Förvaltare

Dokument

- ▶ Ägardirektiv
- ▶ Nya mål och strategier 2017-2020
- ▶ Underhåll långsiktig plan 2020-2034
- ▶ Uppföljning underhållsplan 2019
- ▶ Årsredovisningar 2018, 2016, 2014, 2012, 2010
- ▶ Driftsresultat per fastighet 2018
- ▶ Kontospecifikation, konto underhåll från redovisningssystemet Visma.