

Granskning av fastighetsunderhåll

Lekmannarevisorerna i AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag har gett EY i uppdrag att genomföra en granskning av bolagets arbete med fastighetsunderhåll. Syftet med granskningen har varit att bedöma om AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet.

Resultat | Viktiga iakttagelser

Nedan listas de viktigaste resultaten från granskningen:

- ❖ Bolagets affärsplan beskriver övergripande målsättningar för fastighetsunderhållet. Vid uppföljning av affärsplanen 2022 nådde bolaget ett av två mål kopplade till fastighetsunderhållet.
- ❖ I tillägg till affärsplanen finns flera dokument som på en mer detaljerad nivå beskriver den standard underhållet ska upprätthålla. Vidare har den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla har definierats.
- ❖ Det görs en tillräcklig inventering av underhållsbehov. Information om fastighetsbeståndens skick samlas in löpande genom projektledare, bostadsförvaltare, fastighetsvärdar, besiktningsmän och upphandlade entreprenörer.
- ❖ Det görs en tillräcklig planering av underhållsåtgärder. Budgetutrymmet för underhållsåtgärder utgår från en analys framtagen av ekonomikontoret. Analysen tar hänsyn till omvärldsfaktorer, antaganden om olika ekonomiska faktorer samt till information från förvaltningen rörande skicket på fastigheterna i beståndet.
- ❖ Processen för inventering och planering finns inte dokumenterad.
- ❖ Det saknas en dokumenterad prioriteringsordning som fastslår vilka underhållsbehov som ska prioriteras i första hand när budget inte täcker alla behov.
- ❖ Bolaget har inte en tydlig samlad bedömning av storleken på det eftersläpande underhållet. Det uppges gå att få en bild av storleken genom ekonomikontorets analys som kartlägger underhållsbehovet över en tioårsperiod. Storleken på det eftersläpade underhållet avgörs också av vilka behov som definieras som eftersläpande.

Slutsats | Samlad bedömning och rekommendationer

Den sammanfattade bedömningen är att AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag i stort bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet, men vissa utvecklingsområden har identifierats.



Utifrån genomförd granskning rekommenderar vi VD och styrelse att:

- ❖ Tillse att processen för planering och genomförande av underhållsåtgärder dokumenteras, i syfte att minska risken för personberoende samt säkerställa en gemensam bild av processen.
- ❖ Tillse att en prioriteringsordning för fastighetsunderhåll upprättas, i syfte att skapa förutsägbarhet i vilken typ av åtgärder som budget primärt ska nyttjas till.
- ❖ Tillse att styrelse och VD har en samlad bild av eftersläpande underhållet, oberoende av budget, i syfte att säkerställa att styrelsen är informerad om förutsättningarna för att ha möjlighet att styra och budgetera för att komma till rätta med eventuella problem.