

# Granskning av fastighetsunderhåll

AB EIDAR TROLLHÄTTANS BOSTADSBOLAG



Building a better  
working world

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Inledning.....</b>	<b>4</b>
1.1. Bakgrund .....	4
1.2. Syfte och revisionsfrågor .....	4
1.3. Revisionskriterier .....	4
1.4. Metod .....	4
1.5. Avgränsningar.....	4
1.6. Centrala begrepp .....	4
<b>2. Arbetet med underhållsprocessen .....</b>	<b>6</b>
2.1. Organisation .....	6
2.2. Målsättningar och standard för underhållet beskrivs i affärsplan och rutiner .....	7
2.3. Underhållsplanering – inventering och genomförande av underhållsåtgärder .....	7
2.3.1. Planering av underhåll.....	7
2.3.2. Långsiktig analys för underhållsplanering .....	8
2.4. Budgetramen för underhåll baseras på den långsiktiga analysen .....	9
2.5. Det saknas en prioriteringsordning för underhållsåtgärder .....	10
2.6. Det finns ingen tydlig samlad bild av det eftersläpande underhållet .....	10
2.7. Uppföljning av underhållsarbetet.....	11
2.8. Styrelsen beslutar om budget och informeras om investeringar .....	11
2.9. Bedömning .....	12
<b>3. Samlad bedömning.....</b>	<b>14</b>
3.1. Bedömning utifrån revisionsfrågorna.....	14
3.2. Slutsatser.....	15
<b>Bilaga 1. Bakgrund .....</b>	<b>16</b>
<b>Bilaga 2. Revisionskriterier.....</b>	<b>17</b>
<b>Bilaga 3. Källförteckning.....</b>	<b>18</b>

## Sammanfattning

EY har på uppdrag av lekmannarevisorerna i AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag genomfört 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.

Granskningen visar att den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla har definierats. I bolagets affärsplan finns också mål rörande hyresgästers upplevelse av bostäderna samt rörande ombyggnation och renovering.

Inventering av underhållsbehov sker löpande. Inhämtning av information sker via projektledare, bostadsförvaltare, fastighetsvärdar, ramavtalsupphandlade entreprenörer och konsulter. Det sker veckovisa ronderingar av fastigheter där eventuella behov kan upptäckas. Fastighetsskötare och besiktningsmän går igenom status för fastigheter på månadsvisa möten. Budgetutrymmet för underhållsåtgärder utgår från en analys framtagen av ekonomikontoret. Processen för planering och inventering finns inte dokumenterad. Det finns inte heller en dokumenterad prioriteringsordning över underhållsåtgärder.

Vidare visar granskningen att bolaget inte gör en tydlig samlad bedömning av storleken på det eftersläpande underhållet. Det uppges gå att skaffa sig 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.

Utifrån granskningens syfte och grunderna för ansvarsprövning är vår sammanfattande bedömning att AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag delvis bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet, men vissa utvecklingsområden har identifierats.

Vi rekommenderar 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.

## 1. Inledning

### 1.1. Bakgrund

Lekmannarevisorerna har bedömt att det är väsentligt att under 2023 göra en fördjupad granskning av AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags styrning och kontroll av fastighetsunderhållet. Bakgrunden till granskningen beskrivs närmare i bilaga 1.

### 1.2. Syfte och revisionsfrågor

Det övergripande syftet med granskningen har varit att bedöma om AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet.

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Har den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet definierats?
- ▶ Finns en tillräcklig inventering av underhållsbehov och planering för genomförandet av underhållsåtgärder?
- ▶ Motsvarar budgetförutsättningarna behovet enligt plan?
  - Görs analyser av framtida kostnadseffekter av underhållstakten?
  - Genomförs bedömningar av storleken på eventuellt eftersläpande underhåll?

### 1.3. Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses bedömningsgrunder som används i granskningen som utgångspunkt för analys, slutsatser och bedömningar.

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av:

- ▶ Kommunallagen (2017:725)
- ▶ Offentliga fastigheters skrift: Statusbedömning av fastigheter
- ▶ Eventuella riktlinjer och rutiner avseende kommunens och AB Eidar Trollhättans Bostadsbolags fastighetsinnehav

Revisionskriterierna beskrivs närmare i bilaga 2.

### 1.4. Metod

Granskningen har genomförts som en dokument- och intervjustudie. Samtliga intervjuade har getts möjlighet att faktagranska rapporten. Källförteckning återfinns i bilaga 3.

### 1.5. Avgränsningar

Granskningen avgränsas i enlighet med ställda revisionsfrågor och avser styrelse och verkställande direktör i AB Eidar Trollhättans bostadsbolag. Granskningen avgränsas också genom att vi inte granskar underhållsfrågan i förhållande till bolagets räkenskaper.

### 1.6. Centrala begrepp

*Reparation* – avser åtgärder orsakade av oförutsedda händelser som inte går att koppla till löpande eller planerat underhåll. Reparationer omfattar åtgärder som skador, skadegörelser,

självrisker, brister i utförande eller brister hos material och utrustning. Belastar resultaträkningen.

*Planerat underhåll* - syftar till att bibehålla fastighetens skick och värde. Underhållsinsatser sker mer sällan än en gång per år men återkommer med regelbundna intervaller och kan förutses och planeras. Kan belasta endera resultat- eller balansräkning.

*ROT-renoveringar* – renoveringar av stammar, badrum, kök. Avser hygienfaktorer och förbättrar inte nödvändigtvis hyresgästens upplevelse av lägenheten. Kan belasta endera resultat- eller balansräkning.

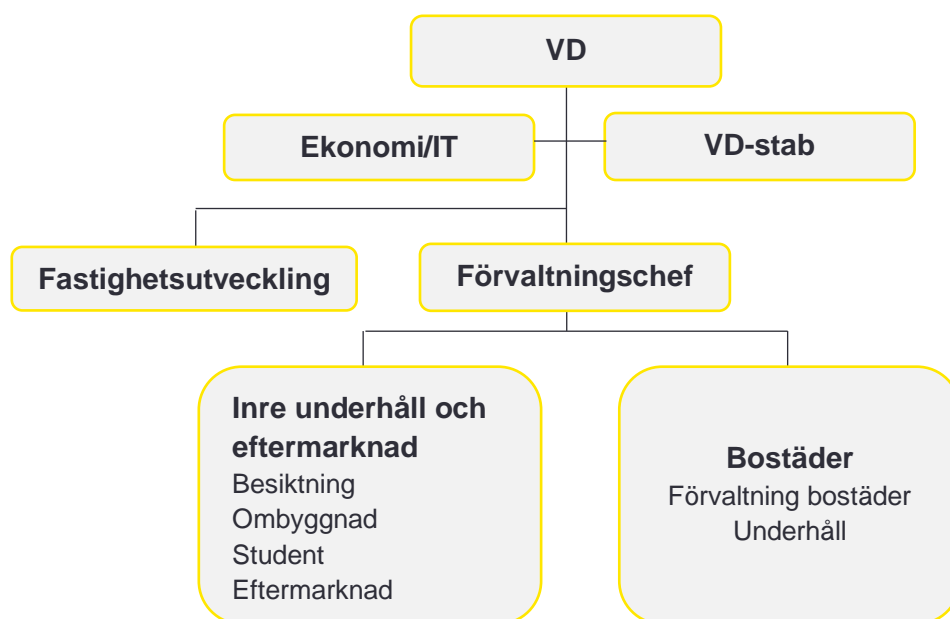
*Investeringar* – åtgärder som syftar till att höja en fastighets värde. Kan förutses och planeras. Belastar balansräkningen.

## 2. Arbetet med underhållsprocessen

### 2.1. Organisation

AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag (hädanefter kallat Eidar eller bolaget) ägs av Trollhättans Stadshus AB som sin tur ägs av Trollhättans Stad. Eidars fastighetsbestånd omfattar drygt 6400 hyreslägenheter i Trollhättan. Beståndet omfattar även förskolor, skolor och särskilda boenden som bolaget hyr ut till Trollhättans Stad. I ägardirektiv framgår att bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service.

Avseende bolagets arbete med fastighetsunderhåll ansvarar VD för totalbudgeten inom vilken underhåll är en stor del. Ekonomiavdelningen tar i samråd med förvaltningen fram underhållsbudgeten. Förvaltningsorganisationen leds av en förvaltningschef. Under förvaltningschef arbetar ett antal avdelningschefer inom olika områden som rör fastighetsunderhållet. Inom Eidar finns två avdelningar som är involverade i arbetet med fastighetsunderhåll; Avdelningen för bostäder där förvaltare, projektledare och fastighetsvårdare arbetar med förvaltning och underhåll av bostäder samt Avdelningen för inre underhåll och eftermarknad där besiktningsmän, förvaltare och samordnare bland annat arbetar med besiktning och ombyggnad av fastigheter. I bolaget finns också avdelningen för fastighetsutveckling inom vilken projektledare ansvarar för och driver olika utvecklingsprojekt.



Figur 1: Eidars förvaltningsorganisation vad avser fastighetsunderhåll. Källa: Eidar, organisationskarta

I nedan kommande avsnitt beskrivs bolagets arbete med fastighetsunderhåll utifrån nedan fyra områden. Processen ser likadan ut för bostäder som för lokaler som hyrs av staden.



Figur 2: EY:s skiss över centrala områden i arbetet med fastighetsunderhåll.

## 2.2. Målsättningar och standard för underhållet beskrivs i affärsplan och rutiner

I Affärsplan 2021–2024 beskrivs Eidars mål för perioden inom sex strategiska målområden. Till varje målområde hör effektmål, operativa mål samt strategier för att uppnå målen.

Inom målområdet *Boupplevelse* framgår målsättningen att uppnå ett boupplevelseindex<sup>1</sup> om 82,5 procent. För att nå målet listas bland annat strategier rörande en ökad styrning av det inre underhållet så att det omfattar de fastigheter där underhållsbehovet är som störst. Vidare framgår att Eidar i den fem- respektive tioåriga underhållsplanen detaljerat ska styra renoveringsprogram gällande tvättstugor och allmänna utrymmen.

Inom målområdet *Fastigheter* framgår målsättningen att ombyggnation/renovering som minst ska uppgå till i snitt 150 lägenheter om året. För att nå målet framgår av strategierna att Eidar ska uppdatera befintlig underhållsplan för att därefter fastställa det årliga underhållsbehovet. Detta arbetssätt ska implementeras i det årliga arbetet med bolagets underhållsbudget.

I tillägg till Affärsplanen, vilken beskriver övergripande målsättningar för fastighetsunderhållet, finns en rad dokument som på en mer detaljerad nivå beskriver den standard som underhållet ska upprätthålla, exempelvis gällande ombyggnad av badrum, kök samt vid måleri.

Styrelsen har beslutat om att budgetera det resultatförda underhållet till 10 procent av bolagets omsättning. I dagsläget når bolaget inte upp till denna nivå på grund av ökade räntekostnader, vilket ställer krav på effektivisering av bolagets resurser.

## 2.3. Underhållsplanering – inventering och genomförande av underhållsåtgärder

### 2.3.1. Planering av underhåll

Eidar har under 2022 bytt fastighetssystem. Det nya systemet omfattar både interna och externa ärenden och syftar till att bidra med ökad effektivitet och en bättre överblick över verksamheten. Implementeringen av systemet har enligt de intervjuade kantats av en del barnsjukdomar, men systemet uppges i nuläget fungera bra och ger goda möjligheter att strukturera arbetet med och uppföljningen av fastighetsunderhåll.

<sup>1</sup> Boupplevelseindex är det sammantagna resultatet av hur hyresgästen upplever bolagets service (serviceindex) och lägenheten/fastigheten (produktindex). Mätningar görs årligen.

Eidars underhållsplan sträcker sig mellan 2023–2031. I underhållsplanen listas cirka hundra underhållsåtgärder och cirka trehundra investeringar under fem miljoner kronor. Underhållsplanen innehåller bland annat beskrivningar av listade åtgärder samt i de flesta fall även information om ansvarig projektledare och uppskattad kostnad. För vissa åtgärder saknas den informationen.

Information om underhållsbehov samlas in via projektledare, bostadsförvaltare och fastighetsvärdar. Rondering av fastigheter sker veckovis där eventuella behov kan upptäckas. Även ramavtalsentreprenörer kan uppmärksamma förvaltningen på underhållsbehov när dessa är ute och genomför arbeten på fastigheterna. Status för fastigheter går igenom på månadsvisa möten med fastighetsskötare och besiktningsmän. Även trender i felanmälningar tas i beaktning vid underhållsplaneringen. Vidare kan också information om behov inhämtas från konsult som på uppdrag kan göra fördjupade statusbedömningar vad gäller underhållsbehov av specifika byggtekniska discipliner i fastighetsbeståndet.

Den övergripande processen för planering av fastighetsunderhåll beskrivs bedrivs systematiskt men finns inte dokumenterad. De intervjuade uppger att kunskap kring arbetet finns hos berörda medarbetare. Kunskapen uppges dock inte vara isolerad till en enskild person, vilket enligt de intervjuade minskar risken för personberoende. Det uppges även finnas rollbeskrivningar för olika befattningar inom bolaget vilka bidrar till medarbetares kunskap om processen och deras ansvar i den. I intervju lyfts dock att det i vissa fall saknas tillräcklig kompetens på vissa roller. Det leder till att medarbetare med mer kompetens får lägga tid på att hjälpa andra medarbetare.

### *2.3.2. Långsiktig analys för underhållsplanering*

Underhållsplaneringen grundas på en långsiktig analys av underhållsåtgärder och kostnader framtagen av ekonomikontoret utifrån ekonomiska bedömningar av behov och ekonomisk livslängd. Analysen sträcker sig från 2023 fram till 2033 och baseras på omvärldsfaktorer, antaganden om olika ekonomiska faktorer såsom inflation och ränta samt på information från den tekniska förvaltningen rörande skicket på fastigheterna i beståndet. Analysen uppges stämmas av kontinuerligt inom bolaget med VD och chef för fastighetsutveckling samt med stadens lokalstrateg vad gäller de lokaler som bolaget förser staden med.

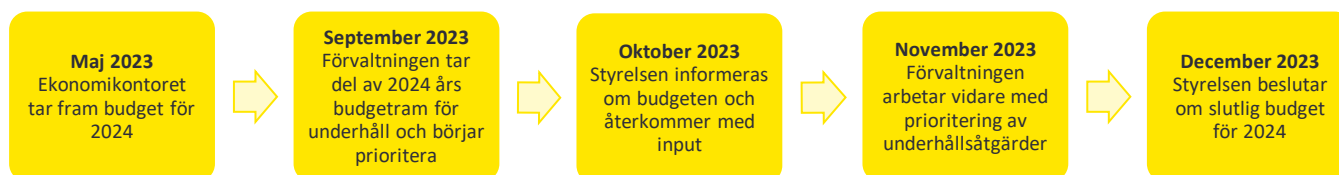
Den långsiktiga analysen innehåller kommande underhållsåtgärder och investeringar. Analysen är ett prognosverktyg som används för att förutse resultat- och balansräkning över tid givet vissa förutsättningar och antaganden. Analysen tar hänsyn till inflationsutveckling, hyreshöjningsutveckling och ränteutveckling. Analysen innehåller både resultatfört och investeringsfört underhåll. I analysen finns också ett antal nyckeltal, exempelvis underhållskostnader per kvadratmeter samt resultatfört och investeringsfört underhåll.

I granskningen framgår att det inom bolaget kan finnas olika syn på definitionen av underhåll och reparationer. I 2023 års budget har underhållskostnader tilldelats 50 miljoner kronor, vilket på grund av det ekonomiska omvärldsläget är något lägre än föregående år. Av dessa 50 miljoner uppges i intervju 29 miljoner gå till underhållsåtgärder och resterande 21 miljoner

avser reparationer. Av intervju framgår att det finns en risk att underhållsbudgetens storlek kan vara missvisande då en stor del av budgeten används för att täcka kostnader för reparationer.

#### 2.4. Budgetramen för underhåll baseras på den långsiktiga analysen

Eidars årligen reviderade underhållsplan baseras på den budget som inför varje år tas fram av ekonomikontoret. I figur 3 nedan beskrivs bolagets budgetprocess översiktligt.



Figur 3: EY:s skiss av budgetprocessen för underhållsarbetet

Budgetarbetet för kommande år startar i maj innevarande år. Med hjälp av den långsiktiga analysen över underhållsbehov och kostnader tar ekonomikontoret fram en budgetram och fördelar den mellan resultat- och investeringsfört underhåll. Budgeten beslutas sedan av styrelsen. I intervju framgår att förvaltningen tar del av budgetramen för kommande år under tidig höst innevarande år. Förvaltningschef och avdelningschefer arbetar löpande med att prioritera bland underhållsåtgärder och tar tillsammans fram en behovsanalys med tillhörande kostnadsförslag. Underhållsåtgärderna prioriteras sedan utifrån beslutad budgetram. Vidare avsätter bolaget årligen en budgetpost om 5 miljoner kronor för ospecificerade lokalprojekt i de lokaler som staden hyr. Detta för att kunna möta stadens önskemål om investeringar med kort framförhållning.

Underhållsåtgärder som prioriteras att genomföras inom beslutad budgetram placeras i en särskild lista och får ett aktivitetsnummer. Åtgärdens genomförande går sedan att följa genom aktivitetsnumret i ekonomikontorets långsiktiga analysverktyg. Se nedan figur 4 för ett utdrag ur 2023 års lista med planerade underhållsåtgärder.

Område	Distrikt	Proj Nr	Konto	Projekt	Kategori	Start	Avslutas	Budgeterat belopp
5	Väst	5391	4510	Målning trapphus	Målning	2023	2023	400
11	Nord	5409	4510	Målning trapphus, 1101	Målning	2023	2023	225
15	Väst	5434	4510	Målning entrédörrar och fönster, samt entre tak	Målning	2023	2023	300
18	Nord	5435	4520	Rengöring/målning plåttak lågdel, matsal, fasadtvätt	Målning	2023	2023	1000
23	Väst	5416	4530	Fönsterrenovering	Bygg	2023	2023	200

Figur 4: Utdrag ur 2023 års lista med planerade underhållsåtgärder, tkr.

Vidare lyfter de intervjuade det ekonomiska omvärldsläget som en stor risk för bolaget. Inflation och höga räntor påverkar bolagets ekonomiska förutsättningar och därmed dess förutsättningar att genomföra underhållsåtgärder. Ökade byggpriser gör att samma budgetnivå för 2024 som för 2023 kommer att leda till färre underhållsåtgärder. I intervju framgår vidare att budgeten i dagsläget inte alltid täcker underhåll av komponenter med syfte att öka dess livslängd. Detta resulterar i att mer kostnadsdrivande åtgärder behöver sättas in när komponenten inte längre håller.

### **2.5. Det saknas en prioriteringsordning för underhållsåtgärder**

Det saknas en beslutad dokumenterad prioriteringsordning för vilka behov som ska skjutas framåt i tiden och vilka behov som ska prioriteras i första hand när budgetramen inte täcker alla behov. Syftet med prioriteringsordningar är att skapa förutsägbarhet i vilken typ av åtgärder som budget primärt ska nyttjas till. I intervju framgår att myndighetskrav samt åtgärder och behov som rör hälsa och säkerhet har högst prioritet. Vidare framgår att ekonomiavdelningen och förvaltningen i dialog resonerar sig fram till hur budgetmedel för underhåll ska användas. Det uppges finnas en samsyn i frågan bland de medarbetare som arbetar med att prioritera bland underhållsbehov.

De intervjuade uppger dock att det finns behov av att i högre utsträckning prioritera inre underhåll av mer kosmetisk karaktär. För att fastigheten ska behålla sitt marknadsvärde och attrahera hyresgäster krävs att fastigheterna håller en viss utseendemässig standard. I dagsläget, givet det budgetutrymme som finns, prioriteras denna typ av underhåll ofta bort till förmån för andra typer av underhållsåtgärder.

### **2.6. Det finns ingen tydlig samlad bild av det eftersläpande underhållet**

I intervju framgår att bolagets underhållstakt bromsade in under 90-talets finanskris. Sedan 2010 har bolaget arbetat särskilt med att ta i kapp eftersläpande underhåll från 1990-talet. Det finns inte någon tydlig samlad bedömning av storleken på det eftersläpande underhållet i dagsläget. Det uppges dock vara möjligt att få en bild av behovets storlek genom ekonomikontorets långsiktiga analys över underhållsåtgärder utifrån budgetutrymme, vilken kartlägger underhållsbehovet över en tioårsperiod.

I intervju framgår att beräkningen av storleken på det eftersläpande underhållet är svår att göra då storleken skiftar beroende på vilka åtgärder som görs och vilka behov som tillkommer. Storleken avgörs också av vilka behov som definieras som eftersläpande.

De intervjuade uppger att myndighetskrav uppfylls i alla fastigheter och att de eftersläpande underhållsåtgärderna främst består av inre underhåll som inte är avgörande för fastighetens funktion och livslängd. Komponentregistret där varje komponents bokförda värde och ekonomiska livslängd finns registrerad uppges vara ytterligare ett sätt att få en indikation kring behovets storlek. Samtidigt lyfts exemplet att en tapet inte byts enbart för att dess ekonomiska livslängd är nådd utan när den är trasig.

De intervjuade uppger att de genom sitt arbete med planering och prioritering av åtgärder har en god överblick över underhållsbehovets omfattning och uppger att satsningen på underhållsarbetet under de senaste åren har gjort att storleken på det eftersläpande underhållet minskar.

## 2.7. Uppföljning av underhållsarbetet

Vid uppföljning av affärsplanens målsättningar i årsredovisningen 2022 framgår att Eidar inte nådde målet avseende boupplivelsesindex inom målområdet *Boupplevelse*. Resultatet för 2022 var 78,6, att jämföra med målet om 82,5. 2022 års resultat var dock en ökning jämfört med 2021.

Målet att i snitt renovera 150 lägenheter om året mellan 2021–2024 inom målområdet *Fastigheter* uppfylls då det i årsredovisningen framgår att Eidar under 2021 och 2022 renoverat totalt 850 lägenheter.

Vidare följer förvaltningen upp arbetet med fastighetsunderhåll genom nyckeltal. Exempelvis följs underhållskostnader per kvadratmeter samt resultatfört och investeringsfört underhåll upp i ekonomikontorets långsiktiga analys. Under 2022 låg reparations- och underhållskostnaden på 169 kronor per kvadratmeter vilket är högre än branschstandard. I intervju framgår att det beror på att bolaget genomfört flera ROT-renoveringar.

Förvaltningen följer upp resultatfört underhåll årsvis uppdelat per fastighet och per reparations- och underhållskostnader. I tertialrapporter och bokslut framgår också budget och utfall för underhållskostnader. I nedan tabell redovisas budget och utfall per 2020–2022.

	Budgeterat underhåll	Utfall	Differens	Kommentar
<b>2020</b>	63 mkr	65 mkr	+ 2 mkr	Utfallet för underhåll blev 2 mkr mer än budget på grund av ett ökat resultat.
<b>2021</b>	64 mkr	66 mkr	+ 2 mkr	Utfallet för underhåll blev 2 mkr mer än budget på grund av ett ökat resultat.
<b>2022</b>	64,9 mkr	57 mkr	- 7,9 mkr	Utfall för underhåll blev 7,9 mkr mindre än budget på grund av att bolaget istället ökade budget för investeringar med motsvarande summa.

Figur 5: Tabell över bolagets budget och utfall för underhållskostnader under perioden 2020–2022, i miljoner kronor. Källa: Sammanställd av EY utifrån bolagets tertialrapporter.

I tertialrapport 2023 framgår att underhållsbudgeten ökar från 50 till 54 miljoner kronor på grund av ett prognostiserat ökat resultat.

## 2.8. Styrelsen beslutar om budget och informeras om investeringar

Budget, utfall samt prognos redovisas för styrelsen vid delårsbokslut per april och augusti samt vid årsbokslut. Styrelsen tar också del av information i de fall bolaget gör en negativ avvikelse

gentemot budget. I intervju uppges att styrelsen också informeras om pågående projekt samt har tagit del av presentation av exempelvis prioritering av olika behov.

Vidare fattar styrelsen beslut om totalbudgeten samt om investeringar som överstiger tio miljoner kronor. Styrelsen följer inte upp investeringar och projekt som understiger 5 miljoner kronor. Stora investeringar och projekt som överstiger 10 miljoner kronor följs upp i ett separat verksamhetssystem.

Styrelsen har inte informerats om det samlade utfallet av underhållsåtgärder 2022. De får ingen uppföljning av bolagets samlade underhållsbehov och de konsekvenser olika prioriteringar får för det ackumulerade behovet.

## **2.9. Bedömning**

Vår sammanfattande bedömning är att Eidar i stort bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet. Denna bedömning görs mot bakgrund av nedan.

*Vår bedömning är att den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet har definierats.*

Enligt god praxis finns det fördelar med att definiera ambitionsnivå och förväntningar avseende den standard som underhållet ska upprätthålla. Både för att tydliggöra styrkedjan och möjliggöra uppföljning men även för att stärka dialogen och gränsdragningen mellan hyresgäst och hyresvärd. Granskningen visar att målsättningar och standard för underhållet beskrivs i affärsplan och rutiner. Bolagets affärsplan beskriver övergripande målsättningar för fastighetsunderhållet. Vid uppföljning av affärsplanens målsättningar i årsredovisningen 2022 framgår att Eidar inte nådde målet avseende boupplevelseindex. Däremot nåddes målet att i snitt renovera 150 lägenheter om året. I tillägg till Affärsplanen finns flera dokument som på en mer detaljerad nivå beskriver den standard underhållet ska upprätthålla. Exempelvis gällande ombyggnad av badrum, kök samt vid måleri. Det finns mål som fastslår hur stor del av bolagets omsättning som ska avsättas till underhållskostnader.

*Vår bedömning är att det delvis finns en tillräcklig inventering av underhållsbehov och planering för genomförande av underhållsåtgärder. Processen och prioriteringsordning för underhållsbehov bedöms vara systematisk, men det finns utvecklingsmöjligheter i att dokumentera dessa.*

I Offentliga fastigheters skrift *Statusbedömning av fastigheter* framgår att en fördel med att planera underhåll är att i tid identifiera kostnadstoppar som beror på omfattande åtgärder eller andra anhopningar av åtgärder. Detta för att tidigare kunna bedöma behov av extra resurser. Granskningen visar att bolaget inventerar behov löpande. Information om underhållsbehov samlas in via projektledare, bostadsförvaltare och fastighetsvärdar. Det sker veckovisa ronderingar av fastigheter där eventuella behov kan upptäckas. Fastighetsskötare och besiktningsmän går igenom status för fastigheter på månadsvisa möten. Även ramavtalsentreprenörer kan uppmärksamma förvaltningen på underhållsbehov. Trender i felanmälningar tas i beaktning vid underhållsplaneringen Budgettrymnet för

underhållsåtgärder utgår från en långsiktig analys framtagen av ekonomikontoret. Analysen sträcker sig över tio år och tar hänsyn till antaganden om olika ekonomiska faktorer samt till information från den tekniska förvaltningen rörande skicket på fastigheterna i beståndet. Processen för planering och inventering finns dock inte dokumenterad.

Vidare finns inte någon dokumenterad prioriteringsordning som fastslår vilka behov som ska prioriteras i första hand och vilka som ska skjutas på framtiden när budget inte täcker alla behov. Enligt Offentliga fastigheters skrift *Statusbedömning av fastigheter* sparar ett väl balanserat förebyggande underhåll resurser genom att minimera dyrt akut underhåll. Det kräver i sin tur en bra underhållsplanering och en god prioritering mellan de åtgärder som ska genomföras.

*Vår bedömning är att budgetförutsättningarna delvis motsvarar behovet enligt plan. Bolaget har en långsiktig planering av underhållsåtgärder samt ett prognosverktyg som används för att förutse underhållets effekter för resultat- och balansräkning över tid givet vissa förutsättningar och antaganden. Däremot görs inte någon tydlig samlad bedömning av storleken på det eftersläpande underhållet.*

I Offentliga fastigheters skrift *Statusbedömning av fastigheter* framgår att ytterligare en fördel med att planera underhåll är att synliggöra reellt eftersläpande underhållsbehov, oberoende av budget, och identifiera möjlig ackumulering av eftersläpande underhåll som underlag för nivå på hyra.

Granskningen visar att bolaget inte gör en tydlig samlad bedömning av storleken på det eftersläpande underhållet. Enligt vår mening är det av betydelse att ha en samlad bild av om underhållstakten bidrar till att minska behovet av underhåll eller åtminstone håller det på en jämn nivå. Om bolagsledningen och styrelsen inte har tydliga underlag avseende de faktiska förutsättningarna kan de inte styra och budgetera för att komma till rätta med eventuella problem. Underlagen i denna fråga kommer bli än mer väsentliga att ha kunskap om givet det omvärldsläget som bolaget möter med bland annat ökade räntekostnader och dess effekter för underhållstakten.

Vidare visar granskningen att det görs en analys av framtida kostnadseffekter av underhållstakten. Ekonomikontoret använder sig av en långsiktig planering av underhållsåtgärder som ett prognosverktyg som används för att förutse underhållets effekter för resultat- och balansräkning över tid givet vissa förutsättningar och antaganden.

### 3. Samlad bedömning

#### 3.1. Bedömning utifrån revisionsfrågorna

Revisionsfrågor	Bedömning
<p>Har den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet definierats?</p>	<p><b>Ja.</b> Den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla har definierats. Bolagets affärsplan beskriver övergripande målsättningar för fastighetsunderhållet. I årsredovisning 2022 framgår att ett av två mål har uppnåtts. I tillägg till affärsplanen finns flera dokument som på en mer detaljerad nivå beskriver den standard underhållet ska upprätthålla. Exempelvis gällande ombyggnad av badrum, kök samt vid måleri.</p>
<p>Finns en tillräcklig inventering av underhållsbehov och planering för genomförandet av underhållsåtgärder?</p>	<p><b>Delvis.</b> Det finns en tillräcklig inventering av underhållsbehov och planering för genomförandet av underhållsåtgärder. Bolaget inventerar behov löpande genom ronderingar och möten mellan projektledare, bostadsförvaltare, fastighetsvärdar och besiktningsmän. Även trender i felanmälningar tas i beaktning. Det finns dock utvecklingsmöjligheter i att dokumentera processen.</p> <p>Planering av underhållsåtgärder utgår från en långsiktig 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. Granskningen visar dock att det inte finns någon dokumenterad prioriteringsordning som fastslår vilka behov som ska prioriteras i första hand när budget inte täcker alla behov.</p>
<p>Motsvarar budgetförutsättningarna behovet enligt plan?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Görs analyser av framtida kostnadseffekter av underhållstakten?</li> <li>○ Genomförs bedömningar av storleken på eventuellt eftersläpande underhåll?</li> </ul>	<p><b>Delvis.</b> Ekonomikontoret har tagit fram en långsiktig analys av underhållsbehov och kostnader vilken kartlägger behoven över en tioårsperiod. Analysen baseras på ekonomiska omvärldsfaktorer och på information från den tekniska förvaltningen rörande fastighetsbeståndets skick.</p> <p>Det finns inte någon tydlig samlad bedömning av storleken på det eftersläpande underhållet i dagsläget. Enligt vår mening är det av betydelse att ha en samlad bild av om underhållstakten bidrar till att minska behovet eller åtminstone håller det på en jämn nivå. Om bolagsledningen och styrelsen inte har tydliga underlag avseende de faktiska förutsättningarna kan de inte styra och budgetera för att komma till rätta med eventuella problem.</p>

### 3.2. Slutsatser

Granskningens syfte har varit att bedöma om AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet. Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag i stort bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet, men vissa utvecklingsområden har identifierats.

Granskningen visar att bolaget har definierat den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla samt att de bedriver en tillräcklig inventering och planering av genomförandet av underhållsåtgärder. Vidare görs analys av framtida kostnadseffekter av underhållstakten. Det finns dock utvecklingsområden vad gäller att dokumentera underhållsprocessen. Det saknas även en beslutad prioriteringsordning för fastighetsunderhåll.

Granskningen visar vidare att bolaget inte gör någon tydlig samlad bedömning av storleken på det eftersläpande underhållet. Enligt vår mening är det av betydelse att ha en samlad bild av om underhållstakten bidrar till att minska behovet eller åtminstone håller det på en jämn nivå. Det är även av vikt för styrelsen att vara informerad om förutsättningarna för att ha möjlighet att styra och budgetera för att komma till rätta med eventuella problem.

Utifrån granskningen lämnar vi nedanstående rekommendationer. Vi rekommenderar styrelse och VD 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.

Göteborg 8 mars 2024



Fanny Nilsson  
Verksamhetsrevisor  
Ernst & Young AB



Karin Knutsson  
Certifierad kommunal yrkesrevisor  
Ernst & Young AB



Mikaela Gretzer  
Certifierad kommunal yrkesrevisor  
Kvalitetssäkrare  
Ernst & Young AB

## **Bilaga 1. Bakgrund**

Trollhättans stad invånarantal växer vilket ställer krav på staden att tillhandahålla ändamålsenliga bostäder. AB Eidar Trollhättans Bostadsbolag är enligt sitt ägardirektiv ett viktigt bostadspolitiskt instrument i staden. Ett av AB Eidars huvudsyften med verksamheten är att utifrån ett allmännyttigt syfte medverka till att utveckla Trollhättan som en attraktiv bostadsort. Detta genom att erbjuda hyresbostäder med god kvalitet och service.

Bostadsförsörjning tillgodoses ur denna aspekt inte enbart av produktion av bostäder. En lika viktig faktor är att säkerställa att de befintliga bostäderna är användbara och ändamålsenliga.

I lekmanarevisorernas grundläggande granskningar av bolaget har det framkommit att bolagets underhållstakt bromsade in under 90-talets finanskris. Bolaget har sedan dess arbetet med att ta i kapp det eftersläpande underhållet. I 2022 års granskning framkom att bolaget har stora investeringar framför sig kopplat till målet om 1000 nya hyresrätter senast år 2030. Bolaget återinvesterar också i ett underhålls- och renoveringsprogram. Underhållsbudgeten för 2023 är dock något lägre än tidigare år på grund av det finansiella omvärldsläget.

Brister i fastighetsunderhållet utgör en risk för kapitalförstörelse och därmed försämrade hushållning av gemensamma resurser. Fastigheter kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt funktionella värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder samt att investeringar behöver tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrade standard vilket leder till försämrade boendemiljö. Det finns även en risk att eftersatt underhåll medför ett ökat behov av akuta underhållsåtgärder och tillfälliga lösningar vilket vanligtvis medför ökade kostnader.

En ändamålsenlig process för underhåll av fastigheter präglas enligt EY:s samlade erfarenhet av att granska fastighetsunderhåll av en kedja bestående av fem komponenter: definition av kvalitativ standard, planering av underhållsåtgärder, budgetering, utförande av underhåll, och uppföljning. Brister i styrkedjan leder vanligtvis till ineffektivitet och ett uppdämt underhållsbehov.

## Bilaga 2. Revisionskriterier

### **Aktiebolagslagen (2005:551)**

Enligt kap 10. 3 § ska lekmannarevisorn granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. granskningen ska vara så ingående och omfattande som god sed vid detta slag av granskning kräver. I § 7 framgår vidare att bolaget ska ge lekmannarevisorn tillfälle att genomföra granskningen i den omfattning som lekmannarevisorn anser är nödvändig. Bolaget ska lämna de upplysningar och den hjälp som lekmannarevisorn begär.

### **Offentliga fastigheters skrift: Statusbedömning av fastigheter**

I denna rapport utgör delar av skriften Statusbedömning av fastigheter ett revisionskriterium och ska ses som ett exempel på hur en systematisk underhållsplanering kan se ut och ett exempel på praxis inom området. Kriteriet ska därför inte tolkas som lagkrav eller myndighetskrav.

SKR tog under 2018 fram en stödskrift avseende statusbedömningar av fastigheter. Skriften innefattar beskrivningar av vad en statusbedömning kan omfatta och hur denna kan användas i underhållsplaneringen. Framtagandet av skriften initierades och finansierades av Offentliga Fastigheter<sup>2</sup>. Nedan presenteras utvalda delar av skriften som bedöms relevanta för rapportens syfte.

#### *Underhållsplanering*

Avseende underhållsplanering anges att det bör finnas planer på både kort och lång sikt. En långsiktig plan ger en grov bild av underhållsinsatser som behövs, och ungefär när i tid de kan tänkas utföras. Detta bedöms ge en bättre bild över de kostnader som kommer uppstå, vilket ger bra grund och förutsättningar för organisationen. Den kortsiktiga planen bör vara mer detaljerad och utgör en grund för att planera utförande av åtgärder.

På vilken sikt underhållsplaner ska tas fram bör fastställas av organisationen. Ett riktmärke som anges är livslängden på komponenter eller system som finns i beståndet. En generell uppskattning baserat på exempel på brukstider för komponenter och system är 40 år. Underhållsplanering syftar till att skapa ett förbyggande underhåll, för att minska det akuta (löpande) underhållet. Skriften anger några exempel på fördelar med att planera underhållet,

- ▶ Möjlighet att identifiera och tidigare börja planlägga omfattande projekt tvärs över organisationen, exempelvis för att optimera inköp och projektledning.
- ▶ Att i tid identifiera kostnadstoppar som beror på omfattande åtgärder eller andra anhopningar av åtgärder för att tidigare kunna bedöma behov av extra resurser.
- ▶ Att synliggöra reellt underhållsbehov, oberoende av budget, och identifiera möjlig ackumulering av eftersläpande underhåll som underlag för nivå på hyra.

### **Ägardirektiv**

I ägardirektiv framgår att bolaget ska erbjuda ett varierat utbud av hyresbostäder med god kvalitet och service.

---

<sup>2</sup> Sveriges Kommuner och Regioner, Fortifikationsverket och Samverkansforum genom Statens fastighetsverk och Specialfastigheter.

## **Bilaga 3. Källförteckning**

### **Dokument**

- ▶ Affärsplan 2021–2024
- ▶ Bokslut 2020-2023 tertial 2
- ▶ Eidars organisation 2023
- ▶ Framtida planering av investeringar och planerat underhåll
- ▶ Ekonomikontorets långsiktiga analys av underhållsåtgärder och kostnader
- ▶ Presentation budget 2023
- ▶ Principritning bad, kök
- ▶ Projektlista 2023
- ▶ Rambeskrivningar avseende bygg, VVS, bad
- ▶ Upstartsprotokoll vid renovering av bad, kök
- ▶ Uppföljning av reparationer och underhåll 2020–2023
- ▶ Årsredovisning 2022
- ▶ Ägardirektiv

### **Intervjuer**

- ▶ VD och ekonomichef, 2023-10-04
- ▶ Förvaltningschef 2023-10-05
- ▶ Styrelsens presidium, 2023-10-04