

2023/00020 Granskning av fastighetsunderhåll AB Eidar Trollhättans bostadsbolag.

Bolagets hållning till lekmannarevisionens råd/anvisningar är positiv. Vi ser även fram emot fortsatta diskussioner och fördjupningar i ämnet. Det vi främst behöver fortsätta arbeta med är den begreppsförvirring som finns, både extern och intern, gällande skillnaden på underhåll (resultatbelastande kostnader tagna för att förlänga livslängden på en komponent eller nya ytskikt) och komponentbyten (Utbyte eller uppgradering av avskriven komponent i balansen). Att särskilja detta är av högsta vikt då vår status skiljer sig mellan de båda ovan beskrivna företeelserna.

Sedan revisionen lämnade sitt utlåtande har bolagets styrelse beslutat att det som vi ovan beskriver som underhåll inte får understiga 10% av total omsättning. Detta för att undvika att underhållet används som en resultatjusterande post. Detta renderar en höjning av underhållet med 6 miljoner kronor i 2025 års budget från 2024 års budget.

Nedan följer vårt ställningstagande till de rekommendationer som getts av lekmannarevisionen, notera att svaren syftar till det som ovan beskrivs som underhåll (resultatbelastande kostnader tagna för att förlänga livslängden på en komponent eller nya ytskikt).

• Tillse att processen för planering och genomförande av underhållsåtgärder dokumenteras, i syfte att minska risken för personberoende samt säkerställa en gemensam bild av processen.

Vi kommer att ha styrdokument för processen färdigt 2024-12-31. Under 2025 kommer vår underhållsplanering digitaliseras på ett vis som linjerar med vår långtidsprognos.

• Tillse att en prioriteringsordning för fastighetsunderhåll upprättas, i syfte att skapa förutsägbarhet i vilken typ av åtgärder som budget primärt ska nyttjas till.

Detta finns men behöver förtydligas och dokumenteras på ett kvalitativt sätt. Deadline för detta arbete är 2024-12-31.

• 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.

Detta tas upp som frågeställning för första gången på styrelsemöte den 17/9-2024 under punkten VD informerar och protokollförs. Vi har som ambition att under året (2024) ha en beslutssats på årets sista styrelsemötet som beskriver VD:s och styrelses gemensamma hållning i frågan. Där kommer också skillnaden mellan komponentutbyten och underhåll att belysas.