



Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

Lekmannarevisionsrapport

Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB, FABS AB samt
Alingsåshem AB

KPMG AB

2021-04-22

Antal sidor 14



Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB, FABS AB samt Alingsåshem AB
Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2021-04-22

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning	3
2.1	Syfte och revisionsfrågor	3
2.2	Avgränsning	4
2.3	Revisionskriterier	4
2.4	Metod	4
3	Resultat av granskningen	5
3.1	Styrande och stödjande dokument m m	5
3.2	Rutiner och processer avseende underhåll	9
4	Slutsats och rekommendationer	14



Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB, FABS AB samt Alingsåshem AB
Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2021-04-22

1 Sammanfattning

Vi har av lekmannarevisorerna i Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB med dotterbolagen FABS AB och Alingsåshem AB fått i uppdrag att översiktligt granska bolagens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter och anläggningar.

Syftet med granskningen är att bedöma om bolagen har ett ändamålsenligt underhållsarbete vad gäller fastigheter och anläggningar eller om det innebär risker för bolagen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att fastighetskoncernen i huvudsak har ändamålsenliga rutiner och processer vad gäller underhållsarbetet kring fastigheter och anläggningar.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi respektive bolagsstyrelse, i syfte att ytterligare öka ändamålsenligheten i underhållsarbetet, att:

- Upprätta skriftliga riktlinjer och rutinbeskrivningar kring hur underhållsarbetet ska bedrivas inom respektive bolag, d v s upprätta dokumentation kring hur rutinerna och processerna kring underhållsarbetet ser ut.
- Slutföra det arbete med att upprätta underhållsplaner som för närvarande bedrivs.
- Undersöka möjligheten att utveckla arbetet kring statistik och nyckeltal för att få till stånd en fastighetsförvaltning som ytterligare är baserad på god ekonomisk hushållning. Arbetet med detta pågår under 2020-2021.
- Fastställa s k prioriteringskriterier som ska gälla för att kunna besluta om vilka underhållsprojekt som ska genomföras för respektive år.
- Fortsatt säkerställa att en analys och uppföljning sker av samtliga genomförda underhållsprojekt oavsett storlek.

2021-04-22

2 Inledning

Vi har av lekmannarevisorerna i Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB med dotterbolagen FABS AB och Alingsåshem AB fått i uppdrag att översiktligt granska bolagens rutiner vad gäller underhåll kring fastigheter och anläggningar.

Kostnader för lokaler och anläggningar är en väsentlig post i bolagens budget. Därför är det viktigt att bolagen har en ändamålsenlig och tillräcklig styrning och kontroll av att fastigheternas och anläggningarnas underhållsbehov tillgodoses. Underhållet indelas allmänt i dels förebyggande underhåll, dels avhjälpande underhåll (akuta åtgärder). Om bolagen investerar för lite i underhållet över tid kan större akuta behov uppstå i ett senare skede vilket är väsentligt dyrare än normalt underhåll.

Lekmannarevisorerna har i revisionsplaneringen för 2020 uppmärksammat risker beträffande bolagens underhåll av fastigheter/anläggningar och upplever att det finns ett behov av att klargöra ett antal frågeställningar avseende investeringar, drift och underhåll och vad det kan innebära för bolagen i ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

2.1 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om bolagen har ett ändamålsenligt underhållsarbete vad gäller fastigheter och anläggningar eller om det innebär risker för bolagen i ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

I syftesformuleringen ingår att besvara följande revisionsfrågor:

- Hur sker styrning, ledning och ansvar beträffande underhåll av fastigheter/anläggningar?
- Vilken statistik och vilka nyckeltal följer verksamheten?
- Finns dokumenterade rutiner och tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter/anläggningar?
- Uppdateras planeringsverktygen löpande?
- Vilket beslutsunderlag finns? (Finns aktuella underhållsplaner för fastigheter/anläggningar?)
- Hur beaktas hållbarhetsperspektivet (energi, klimat, miljö) i samband med underhållsarbetet? Det gäller bl a så kallade mediakostnader som el, värme, vatten etc.
- Beaktas energieffektivisering i underhållsarbetet?
- På vilka grunder görs prioriteringar avseende underhållsarbetet?
- Finns dokumentation avseende kort- och långsiktiga underhållsbehov (konsekvensbeskrivningar/beslutsunderlag)?
- Finns rutiner för uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt?



Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB, FABS AB samt Alingsåshem AB
Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2021-04-22

2.2 Avgränsning

Granskningen omfattar bolagens underhållsarbete avseende fastigheter och anläggningar under 2019-2020.

2.3 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller:

- Kommunallagen 6 kap. 6 §
- Tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut

2.4 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier
- Intervjuer och avstämningar med styrelseordförande, vd, ekonomichef tillika vice vd samt fastighetschef.

Rapporten är faktakontrollerad av vd.

2021-04-22

3 Resultat av granskningen

3.1 Styrande och stödjande dokument m m

3.1.1 Bolagsordningar och ägardirektiv

Nedan följer en genomgång av aktuella bolagsordningar.

Bolagsordningar

1. Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB, beslutat av KF 2016-09-28

3 § - "Bolaget har till föremål för sin verksamhet att som moderbolag äga och förvalta aktier i Fabs AB och Alingsåshem AB."

4 § - "Bolaget ska som inriktning och utgångspunkt för sin verksamhet ha den vision och de prioriterade mål som antagits av kommunfullmäktige i Alingsås kommun."

2. Fabs AB, beslutat av KF 2017-02-22

3 § - "Bolaget har till föremål för sin verksamhet att äga, bygga, förvalta och hyra ut lokaler och övriga fastigheter samt att exploatera och sälja industrimark. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren och i dess ställe."

4 § - "Ändamålet med bolagets verksamhet är att erbjuda kostnadseffektiv förvaltning av verksamhetslokaler för Alingsås kommun eller i övrigt och att stärka kommunens attraktivitet för näringslivetableringar och näringslivets utveckling inom kommunen. Verksamheten ska bedrivas i ett långsiktigt och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart perspektiv."

3. Alingsåshem AB, beslutat av KF 2017-02-22

3 § - "Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Alingsås kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och överlåta fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten. Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren och i dess ställe."

4 § - "Ändamålet med bolagets verksamhet är att, i allmännyttigt syfte och med iakttagande av lokaliseringsprincipen, främja bostadsförsörjningen inom Alingsås kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten skall bedrivas i ett långsiktigt och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart perspektiv."

2021-04-22

Nedan följer en genomgång av aktuella ägardirektiv.

Ägardirektiv

1. Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB, beslutat av KF 2017-02-22

Under punkt 6 i ägardirektivet framgår bolagets ändamål: "Målsättningen med bolaget är att skapa en stark och effektiv organisation för den tillväxt som Alingsås står inför, enligt det av kommunfullmäktige den 30 november 2016 § 255 antagna Tillväxtprogrammet. Då koncernen kommer att få ökade krav från ägaren på nyproduktion av bostäder, skolor, äldreboenden och övriga publika lokaler och framtida behov ställs krav på en stabil ekonomisk långsiktig planering för bolagen i koncernen. Ändamålet med bolaget är att få en effektiv styrning från ägaren samtidigt som koncernbildningen ger resursmässiga samordningsvinster och förutsättningar för bättre villkor avseende upphandling och finansiering av sina åtaganden."

2. Fabs AB, beslutat av KF 2017-11-29

Under punkt 5 i ägardirektivet framgår ytterligare kring bolagets ändamål. "Ändamålet med bolagets verksamhet är att erbjuda kostnadseffektiv förvaltning av verksamhetslokaler för Alingsås kommun eller i övrigt och att stärka kommunens attraktivitet för näringslivetablering och näringslivets utveckling inom kommunen. Verksamheten ska bedrivas i ett långsiktigt och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart perspektiv.

Bolagets verksamhet ska bedrivas enligt kommunalrättsliga principer angivna i Kommunallagen, som likställighetsprincipen, lokaliseringsprincipen och självkostnadsprincipen. Verksamheten i bolaget ska inte bedrivas i vinstsyfte. Självkostnadsprincipen är dock inte tillämplig i bolagets verksamhet som gäller förvaltning av kommunal egendom, såsom upplåtelse och överlåtelse av fast och lös egendom. Uthyrning av lokaler till näringsidkare ska bedrivas på affärsmässig grund och rikta sig till företagarkollektivet i allmänhet och syfta till att, med iakttagande av lokaliseringsprincipen, främja näringslivets utveckling inom kommunen.

Bolaget ska vidare:

- 1. Erbjudna lokaler och kontor anpassade till kundernas behov,**
- 2. Medverka till att företag i kommunen utvecklas, företagsetableringar sker och nyföretagande stimuleras samt**
- 3. Se till att kommunens olika verksamheter har ändamålsenliga lokaler och att dessa används effektivt.**

Bolagets verksamhet ska aktivt medverka till att kommunens vision kan förverkligas.

Vad gäller kunder/marknad ska Fabs AB främja sysselsättning och tillväxt i kommunen genom att hyra ut lokaler till företag samt främja mark för

2021-04-22

verksamheter av olika slag. Bolaget ska vidare hyra ut lokaler för kommunal verksamhet samt aktivt arbeta för att lokalerna används effektivt.

Vad gäller verksamhet/utveckling ska bolaget snabbt och effektivt erbjuda lokaler till konkurrenskraftiga priser. Företag ska kunna ges möjlighet att i ett inledningskede hyra lokaler av bolaget för att senare förvärva dessa. För att kunna ge hyresgästen option på ett framtida förvärv av en fastighet får bolaget placera ägandet av fastigheten i ett bolag. Mark för verksamheter ska finnas tillgänglig för omedelbart byggande i centralorten samt i norra och södra kommundelarna.”

3. Alingsåshem AB, beslutat av KF 2019-05-13. Under punkt 5 i ägardirektivet framgår ytterligare kring bolagets ändamål.

”Ändamålet med bolagets verksamhet är att, i allmännyttigt syfte och med iakttagande av lokaliseringsprincipen, främja bostadsförsörjningen inom Alingsås kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas i ett långsiktigt och ekonomiskt, socialt och ekologiskt hållbart perspektiv. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer och åläggas marknadsmässiga avkastningskrav, vilket innebär ett avsteg från självkostnadsprincipen och förbudet mot att driva företag i vinstsyfte i Kommunallagen (2017:725).

Bolaget är skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren och i dess ställe.

Bolaget ska:

- 1. Erbjudna kommuninvånarna ett attraktivt, tryggt och trivsamt boende**
- 2. Erbjudna ett varierat och spännande utbud av bostäder och bostadskomplement**
- 3. Bidra till tillgänglighet för alla samt integration**
- 4. Bidra till att planering och byggande i kommunen anpassas till efterfrågan. Bolagets verksamhet ska aktivt medverka till att kommunens vision kan förverkligas samt**
- 5. Se till att nyproduktion snarast och senast 2022 i väsentlig grad ska vara tillverkat i massivträ.**

Vad gäller kunder/marknad ska bolaget bidra till kommunens tillväxt genom att tillgodose olika kunders behov av boende. Bolaget ska göra detta genom att arbeta med ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelse- och ägandeformer. Bolaget får placera ägandet av fastigheter i bolag för att underlätta fastighetstransaktioner.

Vad gäller verksamhet/utveckling ska bolaget vara ett föredöme i att ha helhetssyn på frågor rörande kvalitet, arbetsmiljö, miljö och ekonomi i verksamheten. Bolaget ska vara en partner till kommunen i att aktivt utveckla det naturliga sociala skyddsnät som finns i ett småskaligt samhälle samt göra det möjligt för äldre att bo kvar i sitt bostadsområde. Bolaget ska på egen hand och i samverkan med andra aktörer möjliggöra att det byggs fler bostäder i Alingsås kommun. Detta ska göras på ett sätt som främjar social hållbarhet genom bland annat blandade upplåtelse- och ägandeformer. Bolaget bör

2021-04-22

tillhandahålla lägenheter i såväl Alingsås stad som den norra och södra kommundelen.”

3.1.2 Kommentarer och bedömning

Av granskningen framgår att bolagsordningar och ägardirektiv har beslutats av kommunfullmäktige i Alingsås kommun.

3.1.3 Rutinbeskrivningar, riktlinjer etc

Inom koncernen saknas det för närvarande rutinbeskrivningar, riktlinjer etc hur rutinerna och processerna ska se ut och fungera vad gäller underhåll av fastigheter och anläggningar.

På uppdragsbasis har företaget Sustend AB upprättat underhållsplaner för de fastigheter och anläggningar som ägs av Fabs AB och Alingsåshem AB. I samband med granskningstillfället pågår arbetet med att upprätta underhållsplaner och för bostadssidan har detta nästan slutförts.

Underhållsplanerna innehåller följande information per fastighet:

- Översikt – visar grundläggande information om underhållsplanen
- Om fastigheten – information om aktuell fastighet
- Åtgärder per år – sammanställning av samtliga underhållsåtgärder per år under åren 2021-2050 (innehåller total kostnad planerat underhåll per år)
- Åtgärder per kategori – sammanställning av alla åtgärder uppdelat på respektive fastighets olika kategorier och lägen (fasader, installationer, invändigt, mark samt tak)
- Ekonomisk analys (olika analyser och nyckeltal, bl a kostnad per år och kvadratmeter samt underhållsskuld per kvadratmeter)

3.1.4 Kommentarer och bedömning

Av granskningen framkommer att skriftliga riktlinjer och rutinbeskrivningar saknas kring hur **underhållsarbetet** bedrivs inom respektive bolag. Vi bedömer att styrelserna bör tillse att skriftliga riktlinjer och rutinbeskrivningar upprättas avseende hur processerna kring underhållsarbetet ser ut. Ekonomirutiner och ekonomiprocesser som finns i nuläget styr delvis bolagens arbete med underhållsplanering.

Vi bedömer vidare att styrelserna bör säkerställa att det arbete med att upprätta **underhållsplaner** som för närvarande bedrivs ska slutföras.

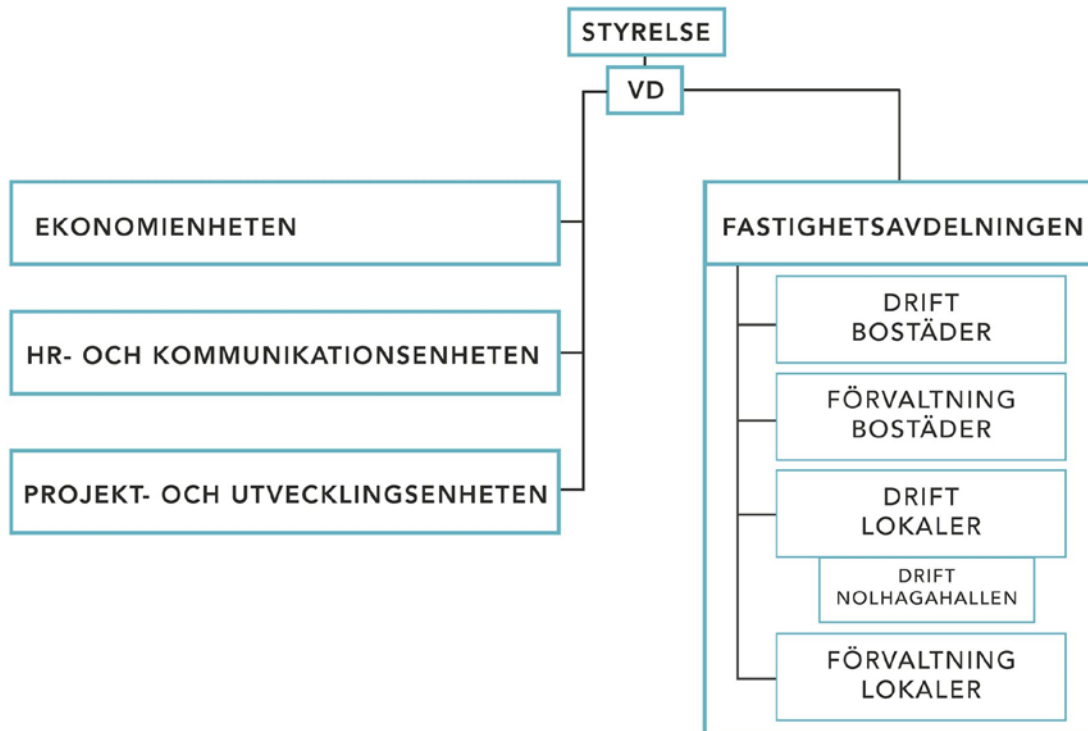
Slutligen bedömer vi att fastighetskoncernen bör undersöka möjligheten att utveckla arbetet kring **statistik och nyckeltal** för att få till stånd en fastighetsförvaltning som ytterligare är baserad på god ekonomisk hushållning. Arbeta med detta har pågått

under det senaste halvåret.

3.2 Rutiner och processer avseende underhåll

3.2.1 Organisation, roller och ansvar

Alingsåshems organisation ser ut enligt följande:



FABS fastighetsbestånd utgörs till främsta delen av verksamhetsfastigheter för kommunala verksamheter, men beståndet inrymmer även vissa kommersiella lokaler.

Alingsåshems fastighetsbestånd utgörs till främsta delen av bostäder, men beståndet inrymmer även vissa kommunala verksamhetsfastigheter som t ex äldreboenden.

Alla medarbetare som arbetar gentemot de bägge bolagen är anställda i Alingsåshem.

2021-04-22

Fastighetschef är chef för fastighetsavdelningen och det finns totalt fyra enheter under fastighetschef. Dessa är:

- Drift Bostäder – består av chef + 11 medarbetare
- Förvaltning Bostäder – består av chef + 9 medarbetare
- Drift Lokaler – består av chef + 13 medarbetare
- Förvaltning Lokaler – består av chef + 7 medarbetare

Ovan innefattar fastighetstekniker som är anställda på respektive driftenhet. Det finns även s k miljövärdar på bostadssidan som sköter om utemiljöer och även vissa gemensamma utrymmen. Dessa ingår bland de medarbetare som finns inom Drift Bostäder.

Inom Förvaltning Lokaler finns enbart fastighetsförvaltare medan det inom Förvaltning Bostäder finns såväl fastighetsförvaltare som medarbetare som arbetar inom kundservice gentemot uthyrningssidan. Vid större ombyggnationer och renoveringar finns även särskilda s k ombyggnadskoordinatorer inom Förvaltning Bostäder. De är anställda på kundservice och arbetar vid dessa tillfällen även parallellt som kundservicemedarbetare.

3.2.2 Kommentarer och bedömning

Vi bedömer att organisation, roller och ansvar är tydligt uttryckt inom fastighetskoncernen.

3.2.3 Underhållsarbete

Vad gäller arbete med projekt kring underhållsarbete sker ibland avrop gentemot ramavtal, ibland s k förnyad konkurrensutsättning gentemot de leverantörer som finns upphandlade och ibland s k projektspecifika upphandlingar.

Det är respektive fastighetsförvaltare som är ansvarig utom för s k projektspecifika upphandlingar då projekt- och utvecklingsenheten är ansvarig. Denna enhet ligger direkt under VD och består av projektchef samt fyra projektmedarbetare.

Respektive fastighetsförvaltare (totalt 5 st medarbetare) ska varje år göra s k statusbesiktningar för de fastigheter som hen ansvarar för. Statusbesiktningen sker i början på året och går till så att fastighetsförvaltarna åker ut och genomför s k okulära besiktningar för respektive fastighet. Bedömningar sker av status och skick samt vad som måste genomföras i närtid respektive vad som kan vänta några år. Anledningen till att statusbesiktningen sker i början på året är att respektive bolag vill ha en bild över hur det ser ut före det att budgeten tas före sommaren.

Fastighetskoncernen använder ett särskilt system för fastighetsförvaltningen som heter Planima. I Planima läggs underhållsplaner, åtgärder etc in fastighet för fastighet, d v s

2021-04-22

Informationen i Planima innebär en dokumentation över respektive fastighets status och skick, planerade underhållsåtgärder, när i tiden dessa ska göras, vad som ska göras samt vad det beräknas kosta m m. Alla aktuella händelser och åtgärder som rör en fastighet läggs in löpande i Planima, d v s det som finns i Planima underhålls hela tiden och är levande dokument. De tidigare nämnda underhållsplanerna som företaget Sustend håller på och upprättar sträcker sig 30 år framåt i tiden.

Tillsammans gör fastighetsförvaltare, fastighetschef, interna projektledare och externa konsulter m fl en bedömning vad som ska göras vad gäller underhållsarbetet. I nuläget finns det inga fastställda s k prioriteringskriterier utan en samlad helhetsbedömning sker av vad som är möjligt att genomföra utifrån behov och ekonomiskt utrymme år för år. Avvägning sker mellan status och skick på respektive fastighet samt vad som ekonomiskt är möjligt att genomföra utifrån budgeterade belopp i respektive bolag avseende underhåll.

Vid större renoveringar av bostäder gör Alingsåshem en bedömning vad som måste göras. Detta är den s k basnivån och denna är obligatorisk för samtliga lägenheter. Hyresgästen har sedan möjlighet att från basnivån välja vilken standard man önskar, d v s det finns möjlighet att välja olika nivåer/paket kring renoveringen. Bakgrunden till detta är att hyresgästen måste ha råd att bo kvar när renoveringen är klar. Ibland sker evakuering av bostäder i samband med renovering, ibland inte. Det beror bl a på hur fastigheten ser ut och vad som ska göras.

I samband med granskningstillfället är ett större ombyggnadsprojekt inom bostadssidan aktuellt. Det gäller stambyte på fastigheten Bananen 4.

3.2.4 Kommentarer och bedömning

Vi bedömer att fastighetskoncernen i huvudsak har ändamålsenliga rutiner och processer vad gäller underhållsarbetet kring fastigheter och anläggningar. Vi bedömer dock att respektive bolagsstyrelse behöver fastställa s k **prioriteringskriterier** som ska gälla för att kunna besluta om vilka underhållsprojekt som ska genomföras för respektive år.

3.2.5 Uppföljning av underhållsprojekt m m

Vid tid för granskningen sker uppföljning och analys av genomförda underhållsprojekt av större projekt inom projektenheten. Uppföljningarna dokumenteras i projektuppföljningssystemet Insikt i samband med tertial- och årsbokslut. Det är projektchef och fastighetschef som är ansvariga.

Före det att större underhållsprojekt avslutas ska projektledare på förvaltningssidan och medarbetare på driftssidan ha möte för s k driftsgenomgång. I de fall entreprenörer är aktuella deltar dessa också. Fastighetsförvaltaren ska alltid vara med på slutbesiktningen.

2021-04-22

De hyror som upprättas vad gäller lokalsidan ska delvis avspegla hur mycket som avsätts i underhåll. I hyran ingår bl a även driftskostnader, räntor, avskrivningar, administrationskostnader m m. Bakgrunden till detta är att det ska vara en god ekonomisk hushållning vad gäller det kapital som förvaltas.

3.2.6 Kommentarer och bedömning

Vi bedömer det av vikt att fastighetskoncernen säkerställer att en analys och uppföljning sker av samtliga genomförda underhållsprojekt oavsett storlek. Vi har noterat i samband med faktakontrollen att efter genomförd granskning har rutinerna ändrats, där samtliga underhållsprojekt nu följs upp.

3.2.7 Miljö- och hållbarhetsfrågor

Vad gäller frågor kopplade till miljö- och hållbarhetsfrågor deltar fastighetskoncernen i det s k "Klimatinitiativet – Sveriges allmännyttas klimatinitiativ". Inrapportering sker varje år hur energiförbrukningen för respektive fastighet som gäller bostäder ser ut. Verksamhetsfastigheter ingår inte i "Klimatinitiativet" men fastighetskoncernen har samma uppföljning för dessa internt.

Fastighetsförvaltarna använder detta material som ett sätt att genomföra åtgärder för att minska energiförbrukningen respektive öka energieffektiviseringen. Då situationer föreligger om att välja åtgärder ska det val göras som innebär den mest klimatsmarta lösningen, d v s vid val av åtgärder är hållbarhet och energiförbrukning viktiga parametrar.

Målet om att minska energiförbrukningen finns med i respektive bolags affärsplan. I nuläget går det inte att genomföra alla de åtgärder som bolagen skulle vilja genomföra. Åtgärder måste vara realistiska och respektive bolag måste också på sikt kunna räkna hem de åtgärder som genomförs.

3.2.8 Kommentarer och bedömning

Vi bedömer att fastighetskoncernen i huvudsak tar hänsyn till miljö- och hållbarhetsfrågor i sitt arbete med underhåll.

3.2.9 Budgetbelopp och redovisningsmässiga principer

Budgeten för de bägge bolagen tas i respektive styrelse i juni varje år. Före det att varje års budget tas i respektive styrelse sker en simulering med olika antaganden 10 år framåt i tiden med budgeten som bas. Faktorer där simulering sker är bl a avseende finansiella nyckeltal, avkastning, soliditet, låneskuld etc. Simulering sker även vad gäller intäkts- och driftkostnadssidan.



Fastighetskoncernen Alingsås Rådhus AB, FABS AB samt Alingsåshem AB

Granskning av underhåll av fastigheter och anläggningar

2021-04-22

Genomgång har skett av fastighetskoncernens Alingsås Rådhus ABs budget för 2020 och 2021 och följande gäller för underhåll av fastigheter och anläggningar:

	Prognos 2020	Budget 2021	Prognos 2022	Prognos 2023
	belopp i tkr			
Fastighetskostnader				
Underhåll	37 959	34 226	34 886	35 727
Summa underhållskostnader	37 959	34 226	34 886	35 727

Vad gäller prognosen för 2020 avser ca 30,2 mnkr Alingsåshem och ca 7,8 mnkr Fabs. För 2021 avser ca 29,1 mnkr Alingsåshem och ca 5,1 mnkr Fabs. Motsvarande för 2022 och 2023 är ca 29,7 mnkr respektive ca 30,4 mnkr för Alingsåshem och ca 5,2 mnkr respektive ca 5,4 mnkr för Fabs. I budgeten tillkommer även poster som avser s k balanserat underhåll, komponentutbyte.

De bägge bolagen tillämpar komponentredovisning vad gäller de fastigheter och anläggningar som förvaltas. Följande komponenter är aktuella inom respektive tillgångslag:

Mark - Markanläggningar under mark - > 100 tkr
Markanläggningar ytskikt - > 100 tkr

Byggnad - Grundläggning, bärande stomme, trapphus - > 400 tkr
Tak (skal 1) - > 200 tkr
Ytterväggar (skal 2) - > 200 tkr
Fönster, dörrar, portar, takluckor etc i skal - > 200 tkr
Kök med inredning (inkl vvs, el) - > 200 tkr
Badrum, tvättstugor - > 200 tkr
Invändigt bygg - > 200 tkr

Installationer - Ventilationssystem - > 100 tkr
Värme & sanitet - > 100 tkr
Styr- och reglersystem - > 100 tkr
Einstallationer - > 100 tkr
Brand & säkerhet - > 100 tkr
Transport, hissar - > 100 tkr

3.2.10 Kommentarer och bedömning

Vi bedömer att ovan beskrivna redovisningsmässiga principer följer god redovisningssed.

2021-04-22

4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att fastighetskoncernen i huvudsak har ändamålsenliga rutiner och processer vad gäller underhållsarbetet kring fastigheter och anläggningar.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi respektive bolagsstyrelse, i syfte att ytterligare öka ändamålsenligheten i underhållsarbetet, att:

- Upprätta skriftliga riktlinjer och rutinbeskrivningar kring hur underhållsarbetet ska bedrivas inom respektive bolag, d v s upprätta dokumentation kring hur rutinerna och processerna kring underhållsarbetet ska se ut.
- Slutföra det arbete med att upprätta underhållsplaner som för närvarande bedrivs.
- Undersöka möjligheten att utveckla arbetet kring statistik och nyckeltal för att få till stånd en fastighetsförvaltning som ytterligare är baserad på god ekonomisk hushållning.
- Fastställa s k prioriteringskriterier som ska gälla för att kunna besluta om vilka underhållsprojekt som ska genomföras för respektive år.
- Fortsatt säkerställa att en analys och uppföljning sker av samtliga genomförda underhållsprojekt oavsett storlek.

Datum som ovan

KPMG AB

Anders Petersson
*Specialist/Certifierad kommunal
yrkesrevisor*

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.