

Granskningsredogörelse

Fastighetsunderhåll Skelleftebostäder AB

*Bo Rehnberg
Cert. kommunal revisor
Februari 2014*

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	1
2.	Inledning	2
2.1.	Bakgrund	2
2.2.	Syfte och revisionsfråga.....	2
2.3.	Revisionskriterier	2
2.4.	Metod och avgränsning	2
3.	Granskningsresultat	3
3.1.	Mål och strategier	3
3.2.	Planering och budgetering	4
3.3.	Uppföljning, mätning och utvärdering.....	4
3.4.	Måluppfyllelse	5

1. *Sammanfattning*

På uppdrag av lekmannarevisorn i Skelleftebostäder AB har PwC genomfört en granskning inom området fastighetsunderhåll.

Utifrån genomförd granskning görs en sammantagen revisionell bedömning att bolagets fastigheter i allt väsentligt underhålls på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen inom området är tillräcklig. Bedömningen baseras på följande granskningsiakttagelser:

- Planering och budgetering av bolagets fastighetsunderhåll bedrivs på ett tillfredsställande sätt. Granskningen visar att bolagets planering och analys inom området är långsiktig och att kartlagda behov beaktas vid budgetering av underhåll
- Styrelsen har formulerat övergripande mål och strategier för bolaget. Granskningen visar att fastställda mål och strategier i hög grad är relevanta inom området fastighetsunderhåll.
- Uppföljning, mätning och utvärdering av bolagets fastighetsunderhåll är i allt väsentligt tillräcklig
- Bolaget har för år 2013 i stort nått uppsatta mål för fastighetsunderhåll

För framtiden lämnas följande rekommendation:

- Styrelsen prövar om den på ett än mer konkret sätt ska utöva strategisk styrning över bolagets fortsatta arbete med fastighetsunderhåll

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Lekmannarevisionen har med hänsyn till risk och väsentlighet bedömt det angeläget att göra en granskning hur bolaget sköter sitt fastighetsunderhåll.

Bolagets tillgångar utgörs huvudsakligen av fastigheter. Dessa tillgångar måste underhållas för att bevara sitt värde. Otillräckliga insatser kan leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder och att reinvesteringar måste tidigareläggas.

Ansvaret för att strategiskt styra verksamheten och fullgöra ägarens uppdrag vilar på bolagets styrelse och VD.

2.2. Syfte och revisionsfråga

Syftet med granskningen är att pröva om bolagets fastigheter underhålls på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Granskningen tar utgångspunkt från aktiebolagslagens tionde kapitel. Följande revisionsfrågor ska besvaras:

- Har styrelsen utformat ändamålsenliga mål och strategier för området?
- Bedrivs planering och budgetering på ett ändamålsenligt sätt? Fokus riktas dels mot långsiktig planering och resurser för planerat underhåll. Dels mot det fastighetsbestånd som tidigare tillhörde Skelleftehem
- Är uppföljning, mätning och utvärdering av resultat och effekter tillräcklig?
- När bolaget uppsatta mål för fastighetsunderhåll?

2.3. Revisionskriterier

Följande dokumentation utgör revisionskriterier i granskningen:

- Bolagsinterna strategier och mål

2.4. Metod och avgränsning

Analys av relevant dokumentation samt intervju med VD.

I tid avgränsas granskningen i huvudsak till år 2013. I övrigt se revisionsfråga.

3. Granskningsresultat

3.1. Mål och strategier

Av bolagets interna styrdokument framgår att styrelsen ska fastställa målsättningar, policies och strategiska planer för bolaget.

Styrelsens övergripande styrning av verksamheten kommer framför allt till uttryck i samband med fastställande av budget och styrkort. I december 2013 har styrelsen behandlat budget och styrkort för år 2014. Granskningen visar att styrkortet inte innehåller något specifikt mål som rör området fastighetsunderhåll¹. Däremot finns ett övergripande mål som är relevant för all verksamhet, däribland fastighetsunderhåll: "kostnadseffektivitet". Av budgetdokumentet (drift och investeringar) framgår hur stora resurser bolaget avsatt för fastighetsunderhåll för år 2014.

I bolagets styrkort återfinns även fokusområden för att nå uppställda mål. När det gäller det målet "kostnadseffektivitet redovisas följande fokusområden: "långsiktig värdetillväxt" och "lönsamma investeringar". Fokusområdena ska även ses som strategier för att nå ställda mål, t ex för bolagets fastighetsunderhåll.

Vid intervju framkommer att följande faktorer har väsentlig påverkan hur bolaget arbetar inom området:

- Bolaget arbetar aktivt för att frigöra resurser för att möta behovet av framtida fastighetsunderhåll. Genom att åstadkomma energieffektiviseringar skapas ekonomiskt utrymme att flytta över dessa resurser till fastighetsunderhåll
- Från år 2014 kommer bolagets redovisning fullt ut att anpassas till det nya regelverket K3. Denna anpassning har väsentlig påverkan på bolagets underhållskostnader. För nästa år har bolaget i budgeten planerat att öka underhållet med 8 mkr till 77 miljoner kr. De nya K3-reglerna innebär att 33 miljoner kr av totala underhållet kommer att bokföras som en investering
- Dialogen med hyresgästerna har prioriterats, vilket bl a innefattar nivå på bolagets underhållsinsatser
- Ägarens skärpta avkastningskrav utgör en ekonomisk restriktion för hur bolaget arbetar med sitt fastighetsunderhåll

Av protokoll framgår att styrelsen under året bl a informerats om vilka effekter som uppstår vid tillämpning av regelverket K3.

Granskningen visar att styrelse och ledningsgrupp för närvarande arbetar med bolagets långsiktiga mål och strategier. Under år 2014 färdigställs ett visionsdokument för bolaget. Syftet med dokumentet är att det ska ha tydlig koppling till ägarens vision och hur bolaget kan bidra med för att uppnå denna målsättning.

¹ Fram till år 2012 hade bolaget – i sitt styrkort (perspektivet Ekonomi) – ett särskilt mål för fastighetsunderhåll

Revisionell bedömning: Styrelsen har fastställt mål för fastighetsunderhåll som är ändamålsenliga. Bedömningen baseras på att styrelsen i sitt styrkort formulerat mål för ekonomi och effektivitet.

Styrelsen har utfärdat generella strategier som bedöms vara relevanta för bolagets fastighetsunderhåll. Fastställda strategier är i allt väsentligt ändamålsenliga. Verksamheten kan verifiera att den såväl vidtagit som planerar åtgärder som främjar ett kostnadseffektivt fastighetsunderhåll.

För framtiden kan styrelsen pröva om den på ett än mer konkret sätt ska utöva strategisk styrning över bolagets arbete med fastighetsunderhåll.

3.2. Planering och budgetering

Bolaget är Skellefteå kommuns största fastighetsägare. Bolagets fastighetsbestånd uppgår till mer än 500 000 kvadratmeter. Ungefär 15 % av detta bestånd har tidigare ägts av AB Skelleftehem.

Bolaget har genomfört en systematisk kartläggning och analys av underhållsbehovet i nuvarande fastighetsbestånd. Denna kartläggning och analys innefattar även de fastigheter som övertagits från Skelleftehem. Det finns kalkyler dels hur det totala underhållsbehovet ser ut, dels vilka resurser som kommer att krävas för att vårda befintliga tillgångar. I underlagen redovisas årligt underhållsbehov fram till år 2040. Granskningen visar att underhållsbehovet varierar påtagligt mellan åren, och att det finns en långsiktig trend att det ökar över tiden. Trenden förklaras av att bolaget, i jämförelse med andra bostadsbolag, har ett relativt nytt fastighetsbestånd.

Ovan redovisat material används som underlag när bolaget upprättar budget för drift och investeringar. Granskning av bolagets budgetdokumentation visar att avsatta resurser för planerat underhåll är förenlig med den långsiktiga behovsanalys som genomförts på bolagets fastighetsbestånd.

Bolaget tillämpar sk hyresgäststyrt underhåll (HLU) på merparten av sina hyreslägenheter. Undantaget är de lägenheter som tidigare tillhört Skelleftehem. Trots att bolaget tillämpar två olika system har det, enligt företrädare för bolaget, inte medfört att det finns väsentliga skillnader mellan bestånden med avseende på underhållsbehov.

Revisionell bedömning: Planering och budgetering av bolagets fastighetsunderhåll bedrivs på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen baseras på att bolaget kan verifiera att det finns en långsiktig planering/analys samt att detta beaktas i samband med budgetering av planerat underhåll. Gjorda bedömningar gäller även det fastighetsbestånd som tidigare tillhört AB Skelleftehem.

3.3. Uppföljning, mätning och utvärdering

Av bolagets interna styrdokument framgår att styrelsen fortlöpande ska övervaka efterlevnaden av fastställda mål och strategier.

Granskningen visar att det inom verksamheten genomförs en kontinuerlig uppföljning och mätning av bolagets fastighetsunderhåll. Framför allt sker det enligt följande:

- Uppföljning mot drift- och investeringsbudget
- Mätning genom diverse nyckeltal, t ex underhåll kr/kvm

Mätetalen möjliggör jämförelser såväl över tid som med andra kommunala bostadsföretag. Av 2012 års statistik framgår att bolagets kostnader för underhåll (kr/kvm) är något lägre än genomsnittet för andra bostadsföretag.

Materialet används även som underlag för analys och utvärdering av utfört fastighetsunderhåll.

Granskningen visar att styrelsen under året vid olika tillfällen fått information som bolagets planerade och genomförda underhållsåtgärder samt redovisning av mål och måluppfyllelse i budget och styrkort. Styrelsen har även fått redovisning av SABO:s nyckeltalssammanställning, som bl a innefattar mätetal för fastighetsunderhåll.

Revisionell bedömning: Uppföljning, mätning och utvärdering av bolagets fastighetsunderhåll är i allt väsentligt tillräcklig. Bedömningen baseras på att bolaget kan verifiera att det i rimlig grad vidtar aktiva åtgärder inom området.

3.4. Måluppfyllelse

I budget och styrkort 2013 återfinns följande mål:

1. Minska energinvändningen med 2,5 % jämfört med föregående år (perspektivet Utveckling/tillväxt)
2. Resurser för fastighetsunderhåll: 69 miljoner kr (resultatbudget)

Av tertialrapport 1 och 2 framgår att bolaget redovisar full måluppfyllelse inom perspektivet Utveckling/tillväxt.

Utfall i förhållande till resultatbudget visar att bolaget för år 2013 redovisar något högre kostnader för fastighetsunderhåll än vad som budgeterats.

Revisionell bedömning: Bolaget bedöms för år 2013 i stort nått uppsatta mål för fastighetsunderhåll.

2014-02-17

Bo Rehnberg

Projekt- och uppdragsledare