

# Granskning av underhåll av fastigheter

Lekmannarevisorerna i Staffanstorps Kommunfastigheter AB

*Emma Ekstén, projektledare*

*Cornelia Pethrus, revisionskonsult*



# Innehållsförteckning

<b>1.</b>	<b>Inledning</b>	<b>2</b>
1.1.	Bakgrund	2
1.2.	Revisionsfråga	2
1.3.	Revisionskriterier	2
1.4.	Kontrollmål	2
1.5.	Avgränsning	2
1.6.	Metod	2
<b>2.</b>	<b>lakttagelser och bedömningar</b>	<b>3</b>
2.1.	Finns ändamålsenliga styrdokument beträffande fastighetsunderhållet för kommunens lokaler?	3
2.1.1.	lakttagelser	3
2.1.2.	Bedömning	3
2.2.	Genomförs dokumenterade riskanalyser kopplade till underhållsbehovet av kommunens fastigheter?	3
2.2.1.	lakttagelser	3
2.2.2.	Bedömning	3
2.3.	Finns det aktuella underhållsplaner för varje fastighet som uppdateras kontinuerligt?	3
2.3.1.	lakttagelser	3
2.3.2.	Bedömning	4
2.4.	Sker uppföljning av fastighetsunderhållet och fattar styrelsen vid behov beslut om åtgärder?	4
2.4.1.	lakttagelser	4
2.4.2.	Bedömning	5
<b>3.</b>	<b>Revisionell bedömning</b>	<b>6</b>
<b>3.1.</b>	<b>Bedömningar mot kontrollmål</b>	<b>6</b>
3.2.	Rekommendationer	7

# 1. Inledning

## 1.1. Bakgrund

Staffanstorps kommunfastigheter AB har i uppdrag att förvärva, avyttra, äga, bebygga och förvalta kommunala fastigheter och tomträtter. Förvaltningen omfattar administration, kapitalförvaltning, underhåll, reparationer och fastighetsskötsel samt genomförande av projekt för om-, till- och nybyggnationer. Förvaltningen bedrivs i huvudsak på egna ägda fastigheter men omfattar även extern förvaltning av kommunägda fastigheter om cirka 21 000 kvm, såsom idrottsplatser, sockerbruksområdet, centrumanläggningar med mera.

Efter en bedömning av väsentlighet och risk har lekmannarevisorerna i Staffanstorps Kommunfastigheter AB beslutat att genomföra en granskning av underhåll av fastigheter.

## 1.2. Revisionsfråga

Följande revisionsfråga ska besvaras:

- Säkerställer styrelsen i Staffanstorps kommunfastigheter AB ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter?

## 1.3. Revisionskriterier

Revisionskriterierna för denna granskning har hämtats ur följande:

- Tillämpbara interna regelverk och policy
- Kommunallagen 6 kap 6 §

## 1.4. Kontrollmål

- Finns ändamålsenliga styrdokument beträffande fastighetsunderhållet för kommunens lokaler?
- Genomförs dokumenterade riskanalyser kopplade till underhållsbehovet av kommunens fastigheter?
- Finns det aktuella underhållsplaner för varje fastighet som uppdateras kontinuerligt?
- Sker uppföljning av fastighetsunderhållet och fattar styrelsen vid behov beslut om åtgärder?

## 1.5. Avgränsning

Granskningen avgränsas till att omfatta underhåll av kommunens lokaler. Granskningen avser år 2019.

## 1.6. Metod

Granskningen sker genom dokumentstudier och intervjuer. Intervju har genomförts med bolagets VD, ekonomichef samt fastighetschef.

Rapporten har varit föremål för sakgranskning av de intervjuade.

## 2. Iakttagelser och bedömningar

### 2.1. Finns ändamålsenliga styrdokument beträffande fastighetsunderhållet för kommunens lokaler?

#### 2.1.1. Iakttagelser

Vid intervju med VD och ekonomichef samt med fastighetschef framgår att det i nuläget inte finns några styrdokument eller rutiner avseende fastighetsunderhållet, utöver underhållsplan och gränsdragningslistor (som ännu inte är fastställda ännu av kommunen). Underhållsplanen beskriver vilka åtgärder som ska genomföras avseende gällande år. Aktuell underhållsplan beskrivs vidare i kontrollmål 2.3.

Gränsdragningslistorna beskriver om det är hyresgästen (kommunen) eller hyresvärden (Staffanstorps kommunfastigheter AB) som ansvarar för underhållet. Kortfattat är hyresgästen ansvarig för mindre underhåll såsom exempelvis skyltar och lös inredning, medan hyresvärden ansvarar för det större underhållsarbetet.

#### 2.1.2. Bedömning

Kontrollmålet bedöms som **delvis** uppfyllt.

Bedömningen grundas på att det inte finns några styrdokument beträffande fastighetsunderhållet för kommunens lokaler utöver underhållsplaner och ännu ej fastställda gränsdragningslistor.

### 2.2. Genomförs dokumenterade riskanalyser kopplade till underhållsbehovet av kommunens fastigheter?

#### 2.2.1. Iakttagelser

Vi har inte tagit del av dokumenterade riskanalyser kopplade till underhållsbehovet i samband med vår granskning. Vid intervju med VD och ekonomichef framgår att underhållsbehovet per objekt beskrivs i underhållsplanen. Vid intervju med fastighetschef anges att statusbedömningar har genomförts per objekt, men att inga specifika riskanalyser har tagits fram.

#### 2.2.2. Bedömning

Kontrollmålet bedöms som **ej** uppfyllt.

Bedömningen grundas på att det inte finns några riskanalyser kopplade till underhållsbehovet av kommunens fastigheter.

### 2.3. Finns det aktuella underhållsplaner för varje fastighet som uppdateras kontinuerligt?

#### 2.3.1. Iakttagelser

Vid intervju med VD och ekonomichef samt med fastighetschef framgår att det finns årliga underhållsplaner där det framgår vad som ska genomföras per fastighet. Vi har tagit del av underhållsplaner för åren 2017, 2018, 2019 och 2020. Vidare framgår vid intervjuerna att dessa underhållsplaner inte har ett längre perspektiv och därmed inte kan betecknas

som en långsiktig underhållsplan. Fastighetschefen anger att det inte funnits någon långsiktig planering framåt och att arbetet tidigare har skett mycket utifrån ett "här-och-nu perspektiv".

Av de årliga underhållsplanerna framgår objekten, budgeten för året, ansvarig och vilka åtgärder som ska vidtas på objektet under året. Vidare framgår investeringsprojekt, oplanerat underhåll och reparationer. Av underhållsplanen för år 2019 framgår att det finns kommentarer kring de planerade åtgärderna. Kommentaren visar om åtgärden till exempel är genomförd, påbörjad eller framflyttad.

Vidare framgår av intervjuerna att bolaget kommer att prioritera arbetet med att ta fram en långsiktig underhållsplan. Det pågår ett utvecklingsarbete i bolaget avseende strukturfrågor och där anges underhållsplanen utgöra en del. Det framgår även att styrelsen uttryckt en önskan om att en långsiktig underhållsplan tas fram.

Vid intervju med fastighetschef framgår att bolaget arbetar i IDUS underhållssystem. Arbetet har även tidigare skett i detta system men nu finns en ny version av systemet vilket har underlättat arbetet. Fastighetschefen anger att personalen är väl förtrogna med systemet. I detta system kan underhållsplaner läggas upp för flera år. I systemet ska även alla objekt ges en status utifrån olika parametrar.

Vidare anger fastighetschefen att det skett en uppdelning hos förvaltarna, en förvaltare har till exempel ansvar för hyreslägenheter och förvaltningsavtal och en annan förvaltare har ansvar för skolor och förskolor. Denna uppdelning anges öka kvaliteten i arbetet.

Vid intervjun med VD och ekonomichef anges även att det kan vara svårt att planera underhåll avseende exempelvis byggnader som eventuellt ska rivras. Exempel på sådana byggnader är badet och flera skolor där endast akut underhåll utförs.

### **2.3.2. Bedömning**

Kontrollmålet bedöms som uppfyllt.

Bedömningen grundas på att det finns underhållsplaner och att dessa uppdateras.

Vi anser dock att det är en brist att underhållsplanerna inte är långsiktiga. Vi noterar dock att styrelsen agerat för att långsiktiga underhållsplaner ska tas fram.

## **2.4. Sker uppföljning av fastighetsunderhållet och fattar styrelsen vid behov beslut om åtgärder?**

### **2.4.1. Iakttagelser**

Av intervju med VD och Ekonomichef framgår att uppföljning har skett vid exempelvis delårsrapportering då underhållsplanen har presenterats för styrelsen.

Fastighetschefen anger att det finns en medvetenhet hos styrelsen att bolagets syfte inte är att bara förvalta fastigheter och även bevara värdet på fastigheterna. Fastighetschefen anger även att den nya utgåvan av underhållssystem IDUS gör det möjligt att följa underhållet och kostnader på ett bättre sätt och därmed ge styrelsen ett bra beslutsunderlag.

#### 2.4.2. *Bedömning*

Kontrollmålet bedöms som **delvis** uppfyllt.

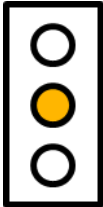
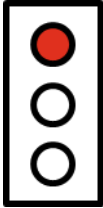
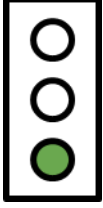
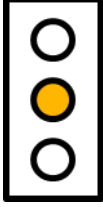
Bedömningen grundas på att det sker uppföljning av fastighetsunderhållet i styrelsen, dock fattar inte styrelsen några beslut kopplat till behov av åtgärder.

# 3. Revisionell bedömning

Granskningens revisionsfråga har varit: *Säkerställer styrelsen i Staffanstorps Kommunfastigheter AB ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter?* Efter genomgång av granskningens samtliga kontrollmål gör vi den revisionella bedömningen att styrelsen i Staffanstorps Kommunfastigheter AB **inte helt** säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av kommunens fastigheter.

Bedömningen görs mot bakgrund av utfallet av nedanstående kontrollmål:

## 3.1. Bedömningar mot kontrollmål

Kontrollmål	Kommentar	
Finns det ändamålsenliga styrdokument beträffande fastighetsunderhållet för kommunens lokaler?	Bedömningen grundas på att det inte finns några styrdokument beträffande fastighetsunderhållet för kommunens lokaler	
Genomförs dokumenterade riskanalyser kopplade till underhållsbehovet av kommunens fastigheter?	Det finns inte några riskanalyser kopplade till underhållsbehovet av kommunens fastigheter.	
Finns det aktuella underhållsplaner för varje fastighet som uppdateras kontinuerligt?	Bedömningen grundas på att det finns underhållsplaner och att dessa uppdateras	
Sker uppföljning av fastighetsunderhållet och fattar styrelsen vid behov beslut om åtgärder?	Bedömningen grundas på att det sker uppföljning av fastighetsunderhållet i styrelsen, dock fattar inte styrelsen några beslut kopplat till behov av åtgärder.	

### 3.2. Rekommendationer

Mot bakgrund av vad som framkommit i rapporten rekommenderar vi att:

- styrelsen tillser att ta fram styrdokument, exempelvis avseende beställningsprocessen för anpassningar och underhåll av kommunens fastigheter, kopplat till fastighetsunderhållet för att underlätta samspelet mellan kommun och bolag. På så sätt skapas en tydlig struktur för när ett fastighetsunderhåll behöver genomföras och en tydlig ansvarsfördelning för vem som gör vad.
- Styrelsen tillser att det genomförs en riskanalys över respektive fastighetsobjekt för att få stöd i att avgöra var det mest akuta underhållsbehovet finns
- Styrelsen fortskrider med arbetet kring långsiktiga underhållsplaner
- Styrelsen aktivt följer arbetet med underhållsplanerna och dokumenterar beslut om åtgärder



2020-04-17

Carl-Gustaf Folkesson

---

*Uppdragsledare*

Emma Ekstén

---

*Projektledare*

---

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Lekmannarevisorerna i Staffanstorps Kommunfastigheter AB enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 2020-02-05. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.