

Yttrande över stadsrevisionens rapport angående "underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter", daterad den 18 december 2007.

Stockholms stads revisionskontor och respektive bolags utsedda lekmannarevisor har med hjälp av konsulten Åke Dahlberg, AB Effektivitetsrevision, utfört en granskning av planering, genomförande och uppföljning av underhåll inom stadens fyra bostadsbolag, SISAB, Stockholm Vatten AB, kyrkogårdsnämnden samt idrottsnämnden. I och med denna granskning och tidigare genomförda granskningar har nära nog samtliga av stadens bolag och nämnder som förvaltar anläggningstillgångar blivit föremål för revisionens granskning

Granskningen har skett utifrån fem frågeställningar som kommenteras sammanfattningsvis på ett översiktligt och jämförande för samtliga i rapporten granskade enheter samt mer detaljerat för respektive bolag och förvaltning.

Har staden/bolaget en effektiv planering för underhåll av sina anläggningar?

Revisionskontorets generella synpunkter:

Kontoret konstaterar att bostadsbolagen har en ambitiös och väl fungerande löpande planering av underhållet. Däremot finns vissa generella brister i bolagens information i årsredovisningarna om fastighetsbeståndens skick.

Åke Dahlbergs, AB Effektivitetsrevision, synpunkter avseende AB Stockholmshem:

Bolaget synes ha en väl fungerande underhållsplanering som är utförligt dokumenterad och verkar vara väl förankrad i organisationen. Ett datoriserat fastighetssystem har nyligen införts men en del informationsinsatser om detta system kvarstår.

Informationen i årsredovisningen bör utvecklas beträffande underhållets omfattning, inriktning och utveckling.

AB Stockholmshems kommentarer:

De metoder som utnyttjas för att upprätta underhållsbudget bygger främst på den breda erfarenhet som en långsiktig förvaltning av ett omfattande fastighetsbestånd ger. Till det kopplas sedan olika former av strategiska jämförelseindikatorer och benchmarking såsom SFI:s årliga genomgång, AktivBo:s kundundersökning samt egen uppföljning och statistik. Till detta bör, som påpekas i rapporten, ytterligare kontakter mellan stadens bolag initieras av Stadshus AB vilket vi välkomnar.

Är nämnden eller styrelsen delaktig i underhållsplaneringen?

Revisionskontorets generella synpunkter:

Kontoret framhåller att styrelserna och nämnderna bör ägna ökad uppmärksamhet åt hur underhållet bedrivs och att egna underhållsstrategier bör fastställas.

Åke Dahlbergs, AB Effektivitetsrevision, synpunkter avseende AB Stockholmshem:

Styrelsen bör involveras mer i strategiarbetet avseende underhåll. Kriterier för prioriteringar mellan olika insatser samt uppföljning nämns särskilt.

AB Stockholmshems kommentarer:

Det är rimligt att som framhålls av rapporten ytterligare formalisera styrelsens medverkan och ansvar i underhållsprocessen. Detta bör rimligen ske i samband med att kommande års budget är under utarbetande, därmed lämpligen på styrelsens första sammanträde efter sommaren. En sådan årligen återkommande punkt bör också innehålla studiebesök eller andra fördjupningar för att möjliggöra en djupare diskussion i den inriktning och med den omfattning som förordas i rapporten.

Genomförs underhållsplaneringen utifrån fastställda planer?

Revisionskontorets generella synpunkter:

Det samlade intrycket är att underhållsplanerna genomförs i mycket hög grad och att avvikelser i regel har rimliga förklaringar.

Åke Dahlbergs, AB Effektivitetsrevision, synpunkter avseende AB Stockholmshem:

I stora drag genomförs underhållsplanen. Avvikelser beror bl. a på akuta händelser eller fastighetsförsäljningar. Intrycket är att underhållsplanen är realistisk och väl genomarbetad.

AB Stockholmshems kommentarer:

Det torde inte vara möjligt eller ens önskvärt att fastställa planer på kort eller längre sikt som inte möjliggör anpassningar och fortlöpande revideringar med hänsyn till akuta händelser eller andra yttre faktorer som påverkar förutsättningarna. Emellertid är det trots detta viktigt att arbeta med planeringsinstrument som syftar till att fortlöpande strategiskt bedöma underhållsstatus och därmed tillse att erforderliga medel avsätts för att de reala värdena skall säkras.

Avsätts nödvändiga resurser så att förmögenhetsvärdena långsiktigt inte minskar?

Revisionskontorets generella synpunkter:

Av årets granskade bolag uppger Familjebostäder och Stockholmshem att man inte har något eftersatt underhåll och någon "underhållsskuld".

Åke Dahlbergs, AB Effektivitetsrevision, synpunkter avseende AB Stockholmshem:

Även om det finns betydande behov av ombyggnader i många fastigheterna, nu under många år framöver, är det svårt att hävda att underhållet skulle vara för litet för att bevara fastigheternas realvärde.

AB Stockholmshems kommentarer:

Att göra en bedömning om underhållsinsatserna långsiktigt är tillräckliga för att bevara fastigheternas reala värde är en synnerligen grannliga uppgift.

Utgångspunkter i vår övergripande bedömning är bolagets åldersstruktur och den takt som åtgärder vidtas.

Stockholmshem har idag drygt 15 000 lgh byggda på 30-, 40- och 50-talet. Under miljonprogramstiden byggdes ca 8 000 lgh.

I det äldre beståndet pågår omfattande renoveringsarbeten i den som brukar benämnas smalhus i takten av ca 300 lgh/år. Samtliga beräknas vara åtgärdade till år 2012. Övriga stambyten sker med drygt 700 lgh/år. Detta sammantaget innebär att vi kommer att vara framme vid miljonprogrammets hus inom en tioårsperiod. Att notera är emellertid att Stockholmshem redan vidtagit genomgripande åtgärder i stor omfattning i denna åldersgrupp. Nämns kan gårds- och fasadrenoveringar, balkong- och fönsterbyten

samt styckvisa insatser i våtrum av stor omfattning. Detta innebär att den tekniska livslängden och aktuell boendemiljö väsentligt förbättrats och förlängts. Detta har också bekräftats i jämförande studier (SFI och AktivBo) men även i de tekniska besiktningar som utförts inför eventuell ombildning till bostadsrätt.

Hanteras gränsdragningen mellan investeringar och underhåll på ett korrekt sätt?

Revisionskontorets generella synpunkter:

Det noteras att de fyra bostadsbolagen och SISAB har ett internt regelverk till stöd för gränsdragningen mellan investering och underhåll.

Åke Dahlbergs, AB Effektivitetsrevision, synpunkter avseende AB Stockholmshem:

Tydliga interna anvisningar finns som kontrolleras och är utarbetade i samråd med bolagets revisorer. Slutsatsen är att gränsdragningen i allt väsentligt tycks göras på ett korrekt sätt.

AB Stockholmshems kommentarer:

Denna gränsdragningsproblematik har fortlöpande hanterats i samråd med främst den auktoriserade revisionen och regelverk upprättats. En metod som vi avser att tillämpa även framdeles.

Övriga kompletterande synpunkter

Planeringen av det långsiktiga fastighetsunderhållet är en av de viktigaste strategiska frågorna inom ett fastighetsförvaltande bolag. Frågan är svårbedömbär eftersom dess effekter inte blir uppenbara förrän efter långa tidsperioder. Det är också inom denna budgetpost som exempelvis akuta besparingskrav eller konsekvenser av hyressättningsarbetet är möjliga att hantera.

Vad som ytterligare komplicerar bilden är ny kunskap eller larmrapporter som ger upphov till omfattande krav på snabba åtgärder. Nämnas kan flytspackel, pcb eller radon. Likartade händelser förrycker i grunden all den långsiktiga planering som lagts fast. Om likartade frågeställningar kommer att uppträda framdeles är naturligtvis omöjligt att veta men är alls inte osannolikt.

Den långsiktiga planering som är önskvärd är för närvarande ganska svårbedömbär eftersom omfattande delar av bolagets bestånd är föremål för antingen ombildning till bostadsrätt eller försäljning till annat förvaltningsbolag. Detta innebär för närvarande att många planerade åtgärder är "lagda på is" intill dess att ägandefrågan är utredd. Därutöver innebär dessa affärer att nuvarande övervärden i fastigheter realiserar varför det ekonomiska utrymmet för åtgärder inom det kvarvarande beståndet avsevärt förbättras.

Inte minst mot denna bakgrund och även av de skäl som anförs i revisionsrapporten är det rimligt att på ett formaliserat och strukturellt sätt behandla underhållsfrågorna mera ingående i bolagets styrelse. Samt att ge ett utökat utrymme för att beskriva underhållsstatus och framtida bedömningar i bolagets årsredovisning

Stockholm 2008-01-08

Pelle Björklund