

Till: Styrelserna för Upplands-Brohus och Upplands-Bro kommunfastigheter
För kännedom: Kommunfullmäktige

Granskning av fastighetsunderhåll

EY har på uppdrag av respektive bolags lekmannarevisorer genomfört en granskning med syfte att bedöma om arbetet med fastighetsunderhåll bedrivs ändamålsenligt och effektivt i Upplands-Brohus och Upplands-Bro kommunfastigheter.

Samtidigt som vi konstaterar att det till viss del finns positiva förutsättningar till ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll av respektive bolags fastighetsbestånd är vår samlade bedömning att varken Upplands-Brohus eller Upplands-Bro Kommunfastigheter har en helt tillräcklig styrning för att säkerställa ett ändamålsenligt och effektivt underhåll. Bedömning baseras bl.a. på att:

- ▶ Bolagens ägardirektiv inte ger en tydlig styrsignal om ägarens förväntningar på hur fastighetsunderhållet ska skötas annat än att bolagen ska drivas på ett sätt som vårdar insatt kapital.
- ▶ Bolagen inte har beslutat om mål för fastighetsunderhållet.
- ▶ Bolagen har inte beslutat om en policy eller strategi för underhållet.
- ▶ Budgeten för underhåll baseras i huvudsak på schabloniserade ekonomiska ramar och inte direkt underhållsbehovet. Det är osäkert hur nuvarande modell för budgetering av underhåll kan hantera variationer i underhållsbehov mellan åren och då särskilt perioder med stora underhållsbehov. Osäkerheten gäller även om budgetutrymmena för underhåll i sig är tillräckliga, i första hand vad gäller Upplands-Brohus.
- ▶ De underhållsplaner som årligen tas fram i genomförandet av den årliga underhållsplaneringsprocessen är tvååriga. Målsättningen är att femåriga underhållsplaner ska tas fram. Det saknas dock långsiktiga underhållsplaner kunskap om hur underhållsbehovet fördelar sig på utgifter för komponentunderhåll och kostnader för planerat underhåll.
- ▶ För prioritering av underhållsåtgärder saknas kriterier eller en fastställd prioriteringsordning. Riskanalyser görs inte per fastighet vid underhållsplaneringen.
- ▶ Båda bolagen har underhållsskulder (eftersatt underhåll) motsvarande för Upplands-Brohus 637 kr/kvm (87,8 mnkr) och för Upplands-Bro Kommunfastigheter 645 kr/kvm (61,4 mnkr).
- ▶ Under perioden 2018-2020 har kostnaderna för reparationen ökat beloppsmässigt men också som andel av de totala underhållskostnaderna. Stigande kostnader för reparationer kan vara en indikation på ett eftersatt underhåll.
- ▶ Risk- och konsekvensanalys av det eftersatta underhållet har inte gjorts.

Utifrån våra bedömningar rekommenderar vi Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter att:

- ▶ Fastställa mål för fastighetsunderhållet som säkerställer fastigheternas långsiktiga värde.
- ▶ Besluta i respektive styrelse om en underhållsstrategi som anger inriktningen på övergripande nivå för bolagens arbete med planering och genomförande av underhåll.
- ▶ Ta fram långsiktiga underhållsplaner som redovisas för respektive styrelse. Nuvarande underhållsplaner enligt underhållsprocessen är tvååriga med målsättningen att de framöver ska bli femåriga. Det planerade underhållet inklusive komponentunderhåll behöver omfatta en längre period än två år eller fem år.
- ▶ Överväga hur finansieringen av underhåll ska hanteras under perioder med stora underhållsbehov.
- ▶ Fastställa en prioriteringsordning för underhållsåtgärder.
- ▶ Ta fram risk- och konsekvensbedömningar för det underhåll som skjuts på framtiden. Riskanalysen bör göras för respektive berörd fastighet.
- ▶ Integrera systematiska analyser av felanmälningar i underhållsplaneringsprocessen.

Vi önskar svar från nämnden senast 2022-05-31.

För Revisorerna i Upplands-Bro kommun

Roger Gerdin

Thomas Ljunggren

Bilaga: Revisionsrapport nr 4/2021 – Granskning av avtalshantering

Granskning av fastighetsunderhåll

AB Upplands-Brohus

Upplands-Bro Kommunfastigheter AB



Innehåll

1.	Sammanfattning	2
2.	Inledning.....	4
2.1	Bakgrund	4
2.2	Syfte och revisionsfrågor	4
2.3	Ansvarig nämnd/ansvariga bolag	4
2.4	Revisionskriterier	4
2.5	Metod och genomförande	4
2.6	Kvalitetssäkring	5
3.	Utgångspunkter	6
3.1	Underhåll fastigheter.....	6
3.2	Bedömning.....	8
4.	Styrning av fastighetsunderhållet	8
4.1	Bolagsordning och ägardirektiv	8
4.2	Mål för underhåll.....	9
4.3	Fastighetsstrategi	9
4.4	Strategi för energieffektivisering	11
4.5	Bedömning	11
5.	Genomförande av underhåll	13
5.1	Organisation och ansvar	13
5.2	Underhåll och redovisning av underhåll	13
5.3	Statusbesiktning och planeringsverktyg	13
5.4	Underhållsplanering	14
5.5	Underhållsbehov	14
5.6	Underhållsskuld	16
5.7	Underhåll 2018-2021	16
5.8	Stickprov underhållsplaner	18
5.9	Felanmälan.....	19
5.10	Bedömning.....	20
6.	Svar på revisionsfrågor.....	22

1. Sammanfattning

EY har på uppdrag av respektive bolags lekmannarevisorer genomfört en granskning med syfte att bedöma om arbetet med fastighetsunderhåll bedrivs ändamålsenligt och effektivt i Upplands-Brohus och Upplands-Bro kommunfastigheter.

Vår bedömning är att det till viss del finns positiva förutsättningar för ett ändamålsenligt fastighetsunderhåll av fastighetsbestånden inom Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter. Bedömningen baseras på att:

- ▶ En statusbesiktning har gjorts av respektive bolags fastighetsbestånd.
- ▶ Ett digitalt planeringsverktyg för underhåll i form av Planima har införts och tillämpas. Resultatet av statusbesiktningarna har registrerats i Planima. Med hjälp av Planima kan upp till 30-åriga underhållsplaner tas fram per fastighet och för fastighetsbeståndet i sin helhet.
- ▶ Med stöd av planeringsverktyget är det möjligt att identifiera olika typer av underhållsåtgärder som behöver göras under en period och därefter samordna genomförandet.
- ▶ Ett arbete pågår med att utveckla och definiera underhållsprocessen.

Vår samlade bedömning vad gäller styrningen för att säkerställa ett ändamålsenligt och effektivt underhåll är att den inte är helt tillräcklig. Bedömning baseras bl.a. på att:

- ▶ Bolagens ägardirektiv inte ger en tydlig styrsignal om ägarens förväntningar på hur fastighetsunderhållet ska skötas annat än att bolagen ska drivas på ett sätt som vårdar insatt kapital.
- ▶ Bolagen inte har beslutat om mål för fastighetsunderhållet.
- ▶ Bolagen inte har beslutat om en policy eller strategi för underhållet.
- ▶ Budgeten för underhåll baseras i huvudsak på schabloniserade ekonomiska ramar och inte direkt underhållsbehovet. Det är osäkert hur nuvarande modell för budgetering av underhåll kan hantera variationer i underhållsbehov mellan åren och då särskilt perioder med stora underhållsbehov. Osäkerheten gäller även om budgetutrymmena för underhåll i sig är tillräckliga, i första hand vad gäller Upplands-Brohus.
- ▶ De underhållsplaner som årligen tas fram i genomförandet av den årliga underhållsplaneringsprocessen är tvååriga. Målsättningen är att femåriga underhållsplaner ska tas fram. Det saknas dock långsiktiga underhållsplaner och kunskap om hur underhållsbehovet fördelar sig på utgifter för komponentunderhåll och kostnader för planerat underhåll.
- ▶ För prioritering av underhållsåtgärder saknas kriterier eller en fastställd prioriteringsordning. Riskanalyser görs inte per fastighet vid underhållsplaneringen.
- ▶ Båda bolagen har underhållsskulder (eftersatt underhåll) motsvarande för Upplands-Brohus 637 kr/kvm (87,8 mnkr) och för Upplands-Bro Kommunfastigheter 645 kr/kvm (61,4 mnkr).
- ▶ Under perioden 2018-2020 har kostnaderna för reparationen ökat beloppsmässigt men också som andel av de totala underhållskostnaderna. Stigande kostnader för reparationer kan vara en indikation på ett eftersatt underhåll.
- ▶ Risk- och konsekvensanalys av det eftersatta underhållet har inte gjorts.

En viktig utgångsförutsättning för ett effektivt fastighetsunderhåll är att det finns en kunskap om underhållsbehovet. Det gäller både i förekommande fall eftersatt underhåll och framtida underhållsbehov. För att kunna bedöma behovet av underhåll är det nödvändigt att det finns en aktuell tillståndsbedömning i form av statusbesiktning av fastighetsbeståndet och att resultatet av denna har registrerats i ett systemstöd för underhållsplanering. När klarhet finns hur behovet av underhållsåtgärder faller ut över tid behöver det också finnas ekonomiska förutsättningar att genomföra underhållet. Ett ändamålsenligt underhåll måste kunna säkerställas med en effektiv styrning som kännetecknas av mål, strategi, uppföljning och process för underhållsplanering och genomförande.

Med hänvisning till fastigheternas ekonomiska värde och deras centra betydelse för hyresgäster och lokalanvändande verksamheter måste frågor om underhåll och underhållsnivå ses som strategiska frågor för bolagens styrelser och ägare.

Mot bakgrund av vad som framkommit i granskningen rekommenderar vi Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter att:

- ▶ Fastställa mål för fastighetsunderhållet som säkerställer fastigheternas långsiktiga värde.
- ▶ Besluta i respektive styrelse om en underhållsstrategi som anger inriktningen på övergripande nivå för bolagens arbete med planering och genomförande av underhåll.
- ▶ Ta fram långsiktiga underhållsplaner som redovisas för respektive styrelse. Nuvarande underhållsplaner enligt underhållsprocessen är tvååriga med målsättningen att de framöver ska bli femåriga. Det planerade underhållet inklusive komponentunderhåll behöver omfatta en längre period än två år eller fem år.
- ▶ Överväga hur finansieringen av underhåll ska hanteras under perioder med stora underhållsbehov.
- ▶ Fastställa en prioriteringsordning för underhållsåtgärder.
- ▶ Ta fram risk- och konsekvensbedömningar för det underhåll som skjuts på framtiden. Riskanalysen bör göras för respektive berörd fastighet.
- ▶ Integrera systematiska analyser av felanmälningar i underhållsplaneringsprocessen.

2. Inledning

2.1 Bakgrund

Kommunkoncernens fastigheter och lokaler kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som i slutändan blir dyrare för kommunen samt att investerings- och reinvesteringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet kan få en försämrad standard vilket kan leda till försämrad arbets- och brukarmiljö. Revisorerna avser granska området för att säkerställa om fastighetsunderhållet är ändamålsenligt och om beslut, mål och riktlinjer följs.

2.2 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om arbetet med fastighetsunderhåll bedrivs ändamålsenligt och effektivt i Upplands-Brohus och Upplands-Bro kommunfastigheter.

Följande frågor ska besvaras:

- ▶ Finns det ändamålsenliga förutsättningar för styrning och samordning av fastighetsunderhållet? (Mål, strategier, rutiner och systemstöd för planering och uppföljning.)
- ▶ Genomförs ändamålsenlig riskbedömning och underhållsplanering per fastighet?
- ▶ Hur hanteras hyresgästernas felanmälan? Analyseras felanmälningar på ett ändamålsenligt sätt och används denna information som underlag för prioritering av beslut?
- ▶ Hur har förhållandet mellan löpande underhåll kontra akuta reparationer sett ut i utfall och budget de senaste tre åren?

2.3 Ansvarig nämnd/ansvariga bolag

Granskningen avser Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter.

2.4 Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses bedömningsgrunder som används i granskningen för analyser, slutsatser och bedömningar. I denna granskning utgörs revisionskriterierna av:

- ▶ Kommunallagen (2017:725)
- ▶ Kommunfullmäktiges mål- och budget, ägardirektiv, riktlinjer och styrdokument för investeringsprocessen.

2.5 Metod och genomförande

Granskningen har genomförts med hjälp av intervjuer, dokumentanalys samt en stickprovskontroll. Intervjuer har genomförts med:

- ▶ Chef fastighetsutvecklingsavdelningen.
- ▶ Underhållsplanerare.
- ▶ Chef förvaltaravdelningen.
- ▶ Ekonomichef.

Exempel på dokument som har granskat är:

- ▶ Bolagsordningar.
- ▶ Ägardirektiv.
- ▶ Fastighetsstrategier.
- ▶ Strategier för energieffektivisering.
- ▶ Årsredovisningar 2020.
- ▶ Dokumentation av underhållsprocess.

- ▶ Ekonomiska rapporter.
- ▶ Underhållsbehov 2022-2031.
- ▶ Eftersatt underhåll.
- ▶ Process för felanmälan.

Inom ramen för granskningen har fyra stickprov för kontroll avseende underhållsplanering och genomfört underhåll baserat på plan. Två av stickproven avser fastigheter ägda av Upplands-Brohus och två fastigheter ägda av Upplands-Bro Kommunfastigheter.

2.6 Kvalitetssäkring

Resultaten av granskningen genomgår kontinuerligt intern kvalitetssäkring. Därutöver får samtliga intervjuade möjlighet att sakgranska rapportutkastet. Detta för att säkerställa att revisionsrapporten bygger på korrekta fakta och uttalanden.

3. Utgångspunkter

3.1 Underhåll fastigheter

3.1.1 Ansvar för underhåll av fastigheter

Plan- och bygglagen (PBL) uppställer krav på underhåll av byggnader. Det är byggnadens ägare som har ansvaret att upprätthålla bland annat byggnadsverkets tekniska egenskaper (anges i 8 kap. 4 PBL) genom underhåll. Kommunal byggnadsnämnd ansvarar för tillsyn över hur lagen efterlevs.

Jordabalken (JB) 12 kap.) 9 - 18 §§ anger ramarna för hyresvärdens ansvar för lägenhetens skick, och vad som gäller då lägenheten är behäftad med brist eller hinder i hyresrätten uppstår. Av jordabalken följer att om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska (enligt 15 § 2 st.) hyresvärdens i bostadsdelen med skäliga tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats.

Med anledning av ägare av fastigheter har ett ansvar för underhåll enligt JB och PBL, följer ett ansvar enligt miljöbalken för sådana negativa hälsoeffekter som uppkommer på grund av ett bristande underhåll. Miljöbalkens andra kapitel listar ett antal hänsynsregler som är bindande för all verksamhet och alla åtgärder som kan ha påverkan på miljöbalkens skyddsintressen. Det har reell betydelse för människors hälsa hur hyresvärdens sköter underhåll och förvaltning av hyreshuset, vilket innebär att hänsynsreglerna är tillämpliga på frågor om underhåll av bostäder.

3.1.2 Definition av underhåll

God ekonomisk hushållning förutsätter att fastigheter vårdas och underhålls. Huvudsyftet med underhåll är att optimera en byggnads tekniska och ekonomiska livslängd samt att givetvis säkerställa tillgången till funktionella lägenheter och lokaler för hyresgästerna.

Inom fastighetsbranschen finns det en viss variation av vilka underhållsbegrepp som används och hur dessa definieras. Det förekommer även en viss oklarhet i gränsdragningen mellan begreppen drift, underhåll och investering.

Underhåll kan enklast beskrivas som reparationer och åtgärder för att återställa eller bibehålla en funktion hos ett objekt under hela dess livslängd. Återställandet inkluderar eventuell förbättrad prestanda på material, vara eller komponent. Underhåll omfattar arbetsprestation, hjälpmedel och byte av material, vara eller komponent.

Det finns ett antal begrepp för underhåll, t.ex. av avhjälpande, löpande, förebyggande och planerat. Avhjälpande underhåll avser åtgärder för att hantera uppkomna skador. Det handlar om att återställa en funktion som oförutsett nått en oacceptabel nivå (funktionsfel) och som kräver en omedelbar åtgärd. Ett exempel på avhjälpande underhåll är att byta ut en vattenkran som läcker eller en fönsterruta som gått sönder. Vidare används begreppet akut underhåll, med vilket vanligen menas avhjälpande underhåll som behöver utföras snarast för att förhindra personskada eller skada på egendom. Avhjälpande underhåll utförs med en periodicitet som är kortare än ett år.

Förebyggande underhåll avser planerade åtgärder för att undvika akuta skador och störningar (bortfall av funktion). Det förebyggande underhållet är planerat i tid, art och omfattning. Exempel på förebyggande underhåll är att byta ut en vattenkran som överskridit sin livslängd enligt komponentredovisningen, även om kranen fungerar på ett ändamålsenligt sätt. Genom att byta ut vattenkranen i enlighet med komponentredovisningen avvärjer fastighetsägaren eventuellt framtida felavhjälpande underhåll, eller i värsta fall omfattande reoveringar förorsakade av en vattenskada.

Det finns ett nära samband mellan det planerade underhållet och det avhjälpande underhållet samt de totala fastighetskostnaderna. När det planerade underhållet är otillräckligt sker förslitning av tekniska funktioner så att övriga fastighetskostnaderna ökar. Brister i VVS- installationer leder exem-

pelvis till vattenläckage, driftstopp av hissar kräver omedelbara reparationer, etc. Eftersom felavhjälpanande underhåll inte kan elimineras finns en punkt där ytterligare satsningar på planerat underhåll inte minskar kostnaderna för felavhjälpanande underhåll utan enbart höjer de totala underhållskostnaderna. Den optimala nivån på planerat underhåll är den nivå som ger de lägsta totala underhållskostnaderna. Branschfarenheter visar att kostnader för oplanerade reparationer kan bli upp till 2 - 3 gånger så stora som kostnader för en planerad reparation. Kostnadsökningen beror dels på väntetider, på personal, material och reservdelar, dels produktionsbortfall i verksamheten.

Ytterst ska underhållet bidra till att fastigheterna ska behålla sitt värde, funktion och skick. Planerade underhållsåtgärder som skjuts på framtiden kan i förlängningen leda till att tillgångarna måste rekonstrueras från grunden och då till hög kostnad. För att kunna underhålla fastigheter på ett totalkostnadseffektivt sätt behöver underhållet planeras på ett systematiskt sätt. Det är också en förutsättning för att beslutsfattare ska kunna få ett tillräckligt beslutsunderlag i budgetprocessen. Ett eftersatt underhåll reducerar investerat fastighetskapital och riskerar att påverka lägenhetens/lokals standard negativt.

Ytterligare en aspekt på underhåll av lägenheter och lokaler är uppdelningen på yttre och inre underhåll. Inre underhåll avser bl.a. lägenhetsunderhåll vanligtvis av inredning och ytskikten golv, väggar och tak. Yttre underhåll kan t.ex. omfatta tak, fasader, balkonger, fönster, ventilationssystem som betjänar flera lägenheter, gemensamma ledningar för vatten och avlopp/rörstammar, uppvärmningssystem för byggnaden, elledningar gemensamma för flera lägenheter, hissar och andra anordningar som är gemensamma för lägenheterna i huset.

Med drift menas åtgärder som genomförs minst en gång per år i syfte att upprätthålla ett förvaltningsobjekts funktion. Drift inkluderar mediaförsörjning¹, tillsyn och skötsel. Driftåtgärder är normalt begränsade och kortsiktiga.

De underhållsbegrepp som vi använder i granskningen är avhjälpanande underhåll och planerat underhåll (förebyggande underhåll). Planerat underhåll kan i sin tur delas upp i komponentunderhåll definierad som investering och planerat underhåll som utgör en kostnad i driften.

3.1.3 Statusbedömningar av fastigheter

SKR tog 2018 fram en skrift avseende statusbedömningar av fastigheter. Skriften innefattar beskrivningar av vad en statusbedömning kan omfatta och hur denna kan användas i underhållsplaneringen.

Avseende underhållsplanering anges att det bör finnas planer på både kort och lång sikt. En långsiktig plan ger en grov bild av underhållsinsatser som behövs, och ungefär när i tid de kan tänkas utföras. Detta bedöms ge en bättre bild över de kostnader som kommer uppstå, vilket ger bra grund och förutsättningar för organisationen. Den kortsiktiga planen bör vara mer detaljerad och utgör en grund för att planera utförande av åtgärder. På vilken sikt underhållsplaner ska tas fram bör fastställas av organisationen. Ett riktmärke som anges är livslängden på komponenter eller system som finns i beståndet. En generell uppskattning baserat på exempel på brukstider för komponenter och system är 40 år. Underhållsplanering syftar till att skapa ett förebyggande underhåll, för att minska det akuta (löpande) underhållet. Skriften anger några exempel på fördelar med att planera underhållet:

- ▶ Möjlighet att identifiera och tidigare börja planlägga omfattande projekt tvärs över organisationen, exempelvis för att optimera inköp och projektledning.
- ▶ Att i tid identifiera kostnadstoppar som beror på omfattande åtgärder eller andra anhopningar av åtgärder för att tidigare kunna bedöma behov av extra resurser.

¹ Driftåtgärder som omfattar tillförsel av elenergi, vatten, bränsle, fjärrvärme, TV-signaler samt bortförsel av avloppsvatten och avfall.

- ▶ Att synliggöra reellt underhållsbehov, oberoende av budget, och identifiera möjlig ackumulering av eftersläpande underhåll som underlag för nivå på hyra.

3.1.4 Ekonomisk redovisning och budgetering av fastighetsunderhåll

I ett övergripande redovisningsperspektiv finns två aspekter på underhåll; underhåll som inte har ett bestående värde vid utgången av verksamhetsåret och underhåll som har ett bestående värde vid verksamhetsåret slut. I det första fallet ska underhållet redovisas i driften och i det andra fallet aktiveras.

Införandet av komponentavskrivning har i praktiken medfört att delar av åtgärder som tidigare klassificerade som drift därefter klassificeras som investering. Om en åtgärd kallas felavhjälpande, löpande eller planerat underhåll har inte någon betydelse ur ett redovisningsperspektiv.

Medel avsatt för underhåll av fastigheter, med hänvisning till ovanstående, återfinns både i driftbudgeten (planerat underhåll och avhjälpande underhåll) och i investeringsbudgeten (komponentunderhåll).

I den praktiska tillämpningen av redovisningsregler och riktlinjer finns en generell risk att felaktiga klassificeringar av underhållsåtgärder görs, d.v.s. vad som ska redovisas som en kostnad respektive investering. Det kan också förekomma medveten "felklassificering" beroende av för tillfället disponibla ekonomiska ramar eller av annat skäl, innebärande att underhållsåtgärder redovisas som investeringsutgift alternativt att investering helt eller till del redovisas som underhållskostnad. Detta kan få till följd att den ekonomiska redovisningen ger en felaktig bild av fastighetsverksamheten

3.2 Bedömning

Ett konstaterande är att en hyresvärd har ett lagstadgat ansvar för underhåll dels för att säkerställa en byggnads tekniska standard, dels för att säkerställa brukbart skick, d.v.s. ett ansvar både för det yttre och inre underhållet (om inte annat avtalats avseende det inre underhållet).

I och med att komponentavskrivning har införts påverkas redovisningen av underhåll i den meningen att underhållsåtgärder hanteras dels som kostnader i driftredovisningen, dels som utgifter i investeringsredovisningen.

Av avgörande betydelse för att kunna planera underhållet på lång sikt i syfte i syfte att uppnå ett kostnadseffektivt underhåll är att det finns kunskap om fastigheternas tillstånd och skick. Saknas kontroll över det aktuella fastighetsbeståndet ingående byggnaderna blir bedömningarna av det framtida långsiktiga underhållet högst osäker. Av den anledningen är statusbesiktning av byggnaderna och systemstöd för underhållsplanering viktiga förutsättningar för att kunna bedriva ett ändamålsenligt underhåll.

4. Styrning av fastighetsunderhållet

4.1 Bolagsordning och ägardirektiv

4.1.1 Generella ägardirektiv

I ägardirektiv för Upplands-Bro Kommunföretag ingår generella ägardirektiv för moderbolaget och dotterbolagen. Under rubriken finansiella krav på bolagen framgår där att de ska drivas på ett sätt som vårdar insatt kapital och ger en skäligen avkastning enligt respektive bolags ägardirektiv med hänsyn till de risker som verksamheten innebär.

Enligt det generella ägardirektivet ska innan beslut tas om större renoveringsprojekt högre än 100 mnkr kommunfullmäktige beredas möjlighet att ta ställning.

I övrigt när det gäller bägge bolagen så finns det inte bland de specifika ägardirektiven något som kan anses som styrande för underhåll av respektive fastighetsbestånd.

4.1.2 Bolagsordning och specifika ägardirektiv.

Av bolagsordningarna framgår inte några särskilda förutsättningar eller uppgifter som direkt har ett samband med underhållet av fastigheter. I Upplands-Bro Kommunfastigheters bolagsordning, under ändamålet med bolagets verksamhet, anges dock att bolaget ska förse de som bedriver kommunalt finansierade eller angelägna verksamheter med ändamålsenliga lokaler och anläggningar.

4.2 Mål för underhåll

Specifika mål med avseende på fastighetsunderhållet har inte fastställts varken för Upplands-Brohus eller Upplands-Bro Kommunfastigheter. Det som däremot finns är tillämpade målsättningar och avtal (Upplands-Bro Kommunfastigheter) som är styrande för det ekonomiska utrymmet för underhåll inom respektive bolag.

4.2.1 Upplands-Brohus

Under mål 2 fastighetsbeståndet i affärsår 2020-2022 för Upplands-Brohus framgår att "Vi underhåller och utvecklar vårt fastighetsbestånd. De målsatta indikatorer som redovisas under mål 2 är samma som för Upplands-Bro Kommunfastigheter, d.v.s. direktavkastning, energianvändning och möjligheten att sortera avfall.

Styrande för det årliga finansiella utrymmet för underhåll inom Upplands-Brohus utgörs av riktvärden som för planerat underhåll i driftbudgeten är ca 27 mnkr och i investeringsbudgeten ca 20 mnkr för komponentunderhåll, d.v.s. sammanlagt ca 47 mnkr.

4.2.2 Upplands-Bro Kommunfastigheter

Under mål 2 fastighetsbeståndet i affärsår 2020-2022 framgår att Upplands-Bro Kommunfastigheter ska genom att äga, förvalta, förvärva, avyttra och bygga lokaler bidra till en effektiv lokalför-sörjning i kommunen. De målsatta indikatorer som redovisas under mål 2 avser direktavkastning, energianvändning och möjligheten att sortera avfall. Av prognos 1 2021 framgår i förhållande till avkastningsmålet att genom en tät ekonomisk uppföljning är målet att kunna stoppa planerat underhåll om oförutsedda kostnader uppstår.

För Upplands-Bro Kommunfastigheter finns ett avtal från 2006 som har en styrande inverkan på förutsättningarna för underhållet genom att det i avtalet finns en drift- och underhållsschablon. Över tid har schablonen förändrats genom uppräknings som bestäms av kommunen. Vissa år har dock schablonen överhuvudtaget inte räknats upp, t.ex. 2021. Underhållsschablonen för 2021 är 72,76 kr/kvm och för 2022 har den räknats upp till 73,50 kr/kvm. Uppräkningen 2022 motsvarar en procent. Totalt innebär underhållsschablonen ca 7,5 mnkr per år.

I och med övergången till komponentavskrivning fr.o.m. 2014 har dock det finansiella utrymmet för underhåll väsentligt utökats för Upplands-Bro Kommunfastigheter. Sedan dess gäller att det finns ett s.k. avskrivningsbaserat utrymme för komponentunderhåll motsvarande 20 mnkr/år.

4.3 Fastighetsstrategi

4.3.1 Upplands-Brohus

Upplands-Brohus har en av styrelsen den 8 december 2020 antagen fastighetsstrategi. Syftet med fastighetsstrategin är att peka ut riktningen för de kommande årens utveckling och insatser inom Upplands-Brohus fastighetsbestånd som är att skapa lönsamhet i den dagliga driften samt förvärva, nyproducera och avyttra fastigheter. Ett medel för att skapa lönsamt är att öka proaktiviteten i förvaltningen. Enligt strategin innebär det konkret att fokus ska flyttas från felavhjälpan till planerat underhåll. I praktiken ska det ske med hjälp av ronderingar och väl genomarbetade underhållsplaner.

För att relatera fastighetsstrategin till befintligt fastighetsbestånd redovisas nedan i tabell 1 Upplands-Brohus fastighetsbestånd enligt vad som framgår av årsredovisningen 2020.

Tabell 1 - Fastighetsbestånd, 2020

Upplands-Brohus		
Lokaltyp	Area, kvm	Lägenheter
Hyreslägenheter	133 595	1 990
Lägenheter SÄBO	4 993	145
Lokaler	18 641	
Lokaler SÄBO	6 116	
Summa kvm	163 345	2 135

Enligt årsredovisningen 2020 var det bokförda värdet av förvaltningsfastigheterna 1 211 mnkr och enligt gjord marknadsvärdering 2 591 mnkr.

Ett konstaterande i strategin är att cirka hälften av Upplands-Brohus fastighetsportfölj innehåller fastigheter byggda under perioden 1965-1974, samtidigt som endast ett fåtal har byggts under 2000-talet. Det innebär att fastigheternas åldersspridning är låg, samtidigt som fastighetsbeståndet är ålderstiget och i behov av stora underhållsinsatser inom en snar framtid. Ingen av fastigheterna har varit föremål för några genomgripande åtgärder varför behovet av framförallt inre underhåll är stort. Det stora behovet av underhåll kommer att belasta såväl företagets resultat som soliditet.

Upplands-Brohus har 30-åriga underhållsplaner för alla bostadsfastigheter. Fram till år 2030 visar underhållsplanerna på ett mycket stort underhållsbehov. Det är framför allt behov av inre underhåll (badrum och kök) samt installationer såsom värme, vatten & avlopp, el och ventilation. Den del av beståndet som är i störst behov av underhåll är fastigheterna på Råby i Bro. Det handlar om underhålls för drygt 400 mnkr där 220 mnkr av dessa omfattar behov av att underhålla installationer samt kök och badrum. Behovet av att renovera fasader uppgår till cirka 70 mnkr. Vidare finns behov av underhåll av husen på Bergvägen i Kungsängen. Omfattningen av åtgärderna uppgår till drygt 250 mnkr, vilket huvudsakligen handlar om installationer samt kök och badrum. Underhållsbehovet för fastigheterna på Kyrkvägen samt i K-centrum i Kungsängen uppgår till drygt 150 mnkr. Även här handlar det primärt om inre underhåll av kök och badrum. I samband med renovering ska energisparåtgärder vidtas. Vidare ska incitament skapas för att uppmuntra hyresgästerna till ett mer klimat-smart beteende. Av strategin följer också att även för fastigheter som inte är föremål för genomgripande renovering bör energisparåtgärder övervägas.

4.3.2 Upplands-Bro Kommunfastigheter

För Upplands-Bro kommunfastigheter finns också en av styrelsen den 8 december 2020 antagen fastighetsstrategi. Strategidokumentet är upprättat enligt samma struktur som Upplands-Brohus fastighetsstrategi.

För att relatera fastighetsstrategin till befintligt fastighetsbestånd redovisas nedan i tabell 2 Upplands-Bro Kommunfastigheters fastighetsbestånd enligt vad som framgår av årsredovisningen 2020.

Tabell 2 - Fastighetsbestånd, 2020

Upplands-Bro Kommunfastigheter	
Lokaltyp	Area, kvm
Skolor	70 308
Förskolor	16 004
Privata för-/skolor	1 467
Kommersiella lokaler	665
Övrigt	16 024
Summa kvm	104 468

Enligt årsredovisningen 2020 var det bokförda värdet av byggnader och mark 866 mnkr.

Cirka sextio procent av ytorna i Upplands-Bro Kommunfastigheters bestånd är från perioden 1965-1984. Det innebär att en stor del av fastighetsbeståndet finns i åldersintervallet 35-55 år. Det så

kallade komponentunderhållet, som infördes 2014, har inneburit en möjlighet att utöka underhållet. Några av fastigheterna har varit föremål för ett genomgripande underhåll varför behovet till viss del är tillgodosett. Därigenom har en del av det eftersatta underhållet arbetats ikapp. Komponentunderhåll har medfört att delar av underhållet kan periodiseras och skrivas av under ett antal år istället för att hela kostnaden belastar årets resultat. Sedan 2020 har alla fastigheter 30-åriga underhållsplaner.

Trots att underhållet de senaste åren legat på en relativt hög nivå finns fortfarande ett stort underhållsbehov. Det kommer att belasta såväl företagets resultat som soliditet.

Av strategin följer också att i samband med renovering ska energisparåtgärder vidtas. Enligt nuvarande hyresmodell svarar hyresgästen för sina egna mediakostnader. Det innebär att energiprojekt som genomförs finansieras av bolaget medan hyresgästen kan realisera besparingen. Enligt strategin behöver en ekonomisk modell utformas som stödjer möjligheten till energieffektiviseringar.

4.4 Strategi för energieffektivisering

Bägge bolagens styrelser har antagit en strategi för energieffektivisering, Upplands-Brohus i december 2020 och Upplands-Bro Kommunfastigheter i januari 2021. Strategierna ingår i respektive bolags affärsplan för 2020-2022. Syftet med strategierna för energieffektivisering är att ange färdriktningen när det gäller arbetet med att minska bolagens energianvändning.

Tillvägagångssättet i samband med energieffektiviseringar inom respektive bolags bestånd ska ske i följande ordning:

1. Minska energiförluster.
2. Återvinna energi.
3. El- och värmeproduktion.

I strategierna redovisas metoder att minska energianvändningen. Det konstateras bl.a. det finns ett stort behov av grundläggande underhåll vad gäller värme- och ventilationssystemen i flera av bolagens fastigheter. Vidare framgår att när större renoveringsprojekt eller ROT-projekt planeras, som är av så omfattande att evakuering av boende eller verksamheter är nödvändig, är det lägligt att även genomföra energirenoveringar. I samband med projektering av dessa renoveringar ska åtgärder för energieffektivisering bedömas utifrån besparingar i både energi och ekonomi. Vid projektering och utvärdering av energirenoveringar ska en investeringskalkyl upprättas. En uppskattad investeringskostnad ska presenteras tillsammans med en återbetalningstid. Insatta åtgärder bör även jämföras med alternativet att inte utföra någon åtgärd.

4.5 Bedömning

Bolagens respektive fastighetsinnehav representerar betydande tillgångsvärden. Ett mål med underhållet av fastigheterna är att säkerställa fastighetsvärdet men också att hyrgästerna tillförsäkras funktionella och ändamålsenliga bostäder och lokaler. Den risk som är förknippad med eftersatt eller bristande underhåll förutom att fastighetskapitalet urholkas är att hinder uppstår i hyresrätten med för hyresgästerna negativa konsekvenser samt att underhålls- och reparationskostnader blir högre jämfört med om förebyggande underhållsåtgärder genomförs vid rätt tillfälle.

Den styrning som finns från ägarens sida av underhållet framkommer indirekt av det generella ägardirektivet om att insatt kapital ska vårdas. För övrigt har det inte framgått att det generella ägardirektivet om vård av insatt kapital följs upp och i så fall hur. När det gäller Upplands-Bro Kommunfastigheter anges dessutom att ändamålet med bolagets verksamhet är att förse kommunalt finansierade eller angelägna verksamheter med ändamålsenliga lokaler och anläggningar.

Enligt vad som har framkommit har inget av bolagen formulerat mål med avseende på underhållet eller med avseende vård av kapitalet. En iakttagelse som har gjorts beträffande Upplands-Bro Kommunfastigheter är att enligt prognos 1 2021 framgår det, enligt vår tolkning, att uppfyllelsen av avkastningskravet är överordnad säkerställandet av ett tillräckligt planerat underhåll. Bedömningen

grundar sig på att det i en kommentar till prognosen anges att målet är genom en tät ekonomisk uppföljning stoppa underhåll om oförutsedda kostnader uppstår. Till sammanhanget hör att budget 2021 för det planerade underhållet är en miljon lägre än den nivå som följer av underhållsschablonen. Enligt vår bedömning riskerar styrningen i detta avseende att bli kontraproduktiv i och med att planerat underhåll som flyttas fram i ett senare skede istället kan leda till ökade kostnader för avhjälpande underhåll och ytterligare försvåra möjligheten att leva upp till avkastningskravet.

Vi ser det som positivt bolagen har en av respektive bolagsstyrelse beslutad fastighetsstrategi. Till viss del berör fastighetstrategierna underhållet. I fastighetsstrategin för Upplands-Brohus anges inriktningen att fokus ska flyttas från felavhjälpande underhåll till planerat underhåll och för att kunna uppnå det så ska väl genomarbetade underhållsplaner tas fram och ronderingar genomföras. Vidare konstateras att ungefär hälften av fastigheterna är ca 47-56 år gamla och i behov av stora underhållsinsatser inom en snar framtid. Ingen av fastigheterna har varit föremål för genomgripande åtgärder.

Fastighetsstrategin för Upplands-Bro Kommunfastigheter berör relativt översiktligt underhållet. Det konstateras att 60 procent av fastighetsbeståndet finns i åldersintervallet 35-55 år och att det genom införandet av komponentunderhåll har medfört ett ökat finansiellt utrymme för underhåll. Det har i sin tur inneburit att en del av det eftersatta underhållet har kunnat åtgärdas. Samtidigt konstateras att det fortfarande finns ett stort underhållsbehov.

Det är också positivt att respektive bolagsstyrelse har beslutat om strategi för energieffektivisering. Energieffektivisering är en väsentlig fråga i ett hållbarhetsperspektiv och har samtidigt beröring med underhåll och skötsel av energisystemen i fastigheterna. I det här sammanhanget är det väsentligt avseende Upplands-Bro Kommunfastigheter att utforma och komma överens med hyresgästerna om en ekonomisk modell som kan stödja energieffektiviseringar.

Enligt vår uppfattning med hänvisning till att båda bolagen står inför stora utmaningar för att klara av de omfattande framtida underhållsbehoven är det nödvändigt att det finns genomtänkta förhållningssätt och strategier för underhållsarbetet. Av den anledningen är det vår bedömning att det för respektive bolag behöver tas fram en underhållspolicy/underhållsstrategi som fastställs av bolagsstyrelserna. Hur underhållsarbetet bedrivs har stor betydelse för hyresgästerna både vad gäller upplevelse och ekonomi, bolagens ekonomi men även för hållbarhet. En policy för underhåll kan på övergripande nivå utgöra ett underlag vid planering och genomförande av underhållsåtgärder. Exempel på frågor som är väsentliga att hantera i en sådan policy/strategi är hur bolagen genom ett proaktivt komponentunderhåll som möjliggör reparation framför utbyte av komponenter kan hålla med resurser och minska mängden avfall. Ett annat exempel gäller hur s.k. 50-årsrenoveringar som erfarenhetsmässigt är kostsamma hanteras och hur hyresgästerna ska kunna påverka standardshöjande åtgärder och finansiering av dessa.

Ett i detta sammanhang positivt förhållande är att bolagen har tillgång till systemet Planima som för det möjligt att per fastighet och beståndet i sin helhet ta fram 30-åriga underhållsplaner.

Införande av komponentavskrivning har i praktiken inneburit att underhållsåtgärder som tidigare klassades som drift numera klassas som investering, vilket bl.a. för Upplands-Bro Kommunfastigheter medfört ett ökat finansiellt utrymme för underhållsåtgärder. Det förhållande som gäller för Upplands-Bro Kommunfastigheter att de medel som finns för drift och underhåll är baserad på en schablon som årligen räknas upp eller inte uppfattar vi som problematisk. En risk som finns med den konstruktionen är att den inte överensstämmer med aktuellt och framtida behov. Speglar nuvarande underhållsschablon det verkliga underhållsbehovet och vad händer med det planerade underhållet om kostnaderna för reparationer (avhjälpande underhåll), som är en del av driftkostnaderna, fortsätter att öka. Det finns med andra ord en risk att otillräckligt planerat underhåll leder till ökade reparationskostnader som i sin tur innebär att i realiteten minskar det reella ekonomiska utrymmet för planerat underhåll.

Sammantaget är bedömningen att bolagsstyrelserna inte har beslutat om tydliga relevanta mål och strategier för underhållsarbetet.

5. Genomförande av underhåll

5.1 Organisation och ansvar

Upplands-Bro Kommunfastigheter har ingen egen personal anställd utan köper administrativ och teknisk förvaltning av systerbolaget Upplands-Brohus. VD för Upplands-Brohus är tillika VD för Upplands-Bro Kommunfastigheter.

I Upplands-Brohus organisation ansvarar avdelningen för fastighetsutveckling för underhållsplaneringen. Chefen för fastighetsutvecklingsavdelningen är processägare för underhållsprocessen. Inom avdelningen för fastighetsutveckling finns en tjänst som underhållsplanerare. Underhållsplaneraren som tillika är processledare för underhållsprocessen och ansvarar för att genomföra planeringsarbetet.

I förvaltaravdelningen ingår bl.a. två förvaltare med ansvar för lägenheter och två förvaltare med ansvar för lokaler. Förvaltarna deltar i underhållsplaneringen och genomförandet av underhållsprojekt.

Projekt och teknikavdelningen medverkar framförallt i genomförandet av större underhållsprojekt och mer omfattande underhållsprojekt som t.ex. ROT-projekt med ingående stambyte.

5.2 Underhåll och redovisning av underhåll

För Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter finns gemensam ekonomihandbok. De typer av underhåll som definieras i den är reparationer, planerat underhåll och komponentunderhåll.

Reparationer definieras i ekonomihandboken som åtgärder som inte är planerade för att återställa en funktion och som åtgärdas relativt omgående efter det att felet har uppstått.

Definitionen av underhåll delas in i planerat underhåll och komponentunderhåll. Båda typerna syftar till att vidmakthålla fastighetens ursprungsstandard. Åtgärden är planerad och har inte uppstått från ett akut fel. I underhållet byter man ut eller renoverar befintliga byggnader eller tekniska system. Underhåll övergår till ombyggnad om åtgärden höjer standarden på fastigheten, det vill säga höjer värdet på fastigheten. Planerat underhåll kostnadsförs i resultaträkningen som underhåll medan komponentunderhåll aktiveras i balansräkningen och påverkar resultaträkningen genom de avskrivningar som görs under livslängden. Projektet blir ett komponentunderhåll om åtgärden återställer minst 80 % av komponenten och kostar mer än 100 tkr per byggnad. Övriga projekt blir planerat underhåll.

5.3 Statusbesiktning och planeringsverktyg

Ett projekt för att genomföra en statusbesiktning (inventering) av samtliga fastigheter påbörjades under 2018 och avslutades under 2020. Det som framkom vid statusbesiktningen har registrerats i planeringsverktyget Planima.

En grundförutsättning för att ta fram underhållsplaner med hjälp av Planima är att en inventering av fastigheterna har gjorts. Sedan 2020 är bolagens samtliga fastigheter inlagda i Planima. Med hjälp av Planima är det möjligt att ta fram upp till 30-åriga underhållsplaner per fastighet och för beståndet i sin helhet. I Planima finns en lista med priser och intervall för de vanligaste underhållsinsatserna.

Det som upplevs som positivt med Planima är att verktyget bidrar till att ge en överblick och kontroll över underhållsbehoven. Av intervju har också framgått att det med stöd av Planima är möjligt att uppnå samordningsvinster. Det går att söka fram olika typer av underhållsåtgärder t.ex. fasad och tak som behöver göras under en period och därefter samordna genomförandet.

5.4 Underhållsplanering

Inom fastighetsutvecklingsavdelningen pågår sedan en tid ett arbete med att utveckla och definiera processen för underhållsplanering och genomförande av underhållsprojekt.

Figur 1 - Process för underhållsplanering



I huvudsak återges nedan tillvägagångssättet när det gäller underhållsplaneringen. Systematiken i genomförandet av underhållsplaneringen är densamma för bägge bolagen.

Den planering som görs i denna process omfattar både planerat underhåll och komponentunderhåll men inte det inre underhållet av bostadslägenheterna. Det första steget i processen är att förvaltarna inventerar underhållsbehovet. I nästa aktivitet tas underhållsunderlag fram samt att okulärbesiktningar genomförs. I detta skede medverkar underhållplanerare och förvaltare. Därefter sker analys, prioritering och registrering. Intentionen är att denna del av processen ska resultera i 5-åriga underhållsplaner. För närvarande omfattar underhållsplanerna 2 år. För prioriteringsarbetet finns inga dokumenterade principer. Systematiska riskanalyser görs inte i samband med underhållsplaneringen. Underhållsplaneringen resulterar i att underhållsplaner tas fram per fastighet.

Beträffande mer omfattande underhållsprojekt som t.ex. vid ett ROT²-projekt inom Upplands-Brohus kan processen för ny- och ombyggnad tillämpas.

Efter det att underhållsplanen tagits fram detaljplaneras underhållsåtgärderna för nästkommande år. Respektive styrelse beslutar om ekonomiska ramar i december för nästkommande år. Av vad vi har förstått så finns det i den tillämpade processen inte ett tydligt samband mellan behovsbaserade underhållsplaner och respektive styrelses beslut om ekonomiska ramar. Sista ledet i planeringen är en resurs- och projektfördelning som resulterar i en ettårig underhållsplan.

5.5 Underhållsbehov

5.5.1 Utgångspunkt

För att erhålla en överblick av hur underhållsbehovet utfaller under den närmaste 10-årsperioden har data hämtats från Planima. Uppgifterna från Planima omfattar inte behovet av inre underhåll av bostadslägenheter³. Enligt uppgift så planeras det inre underhållet av lägenheterna avseende Upplands-Brohus av kundförvaltare och ingår i budget och utfall för planerat underhåll. Det är viktigt att betona att en långsiktig underhållsplanering är grov och inte exakt. Alla åtgärder kommer inte heller att genomföras det år som planen anger. Ett syfte med en långsiktig planering är att få en indikation på att åtgärder krävs under tidsperioden och en uppskattning resursbehovet för att genomföra åtgärderna.

I Planima finns inte uppgifter dokumenterade som visar hur underhållsbehovet har sett ut tidigare år. Underhållsåtgärder som inte blivit utförda flyttas i Planima fram i tiden. Konsekvensen blir att eftersatt underhåll inkluderas i det framtida underhållsbehovet.

Det underhållsbehov som framgår av Planima redovisar inte hur behovet fördelar sig på investeringsutgifter för komponentunderhåll respektive kostnader för planerat underhåll.

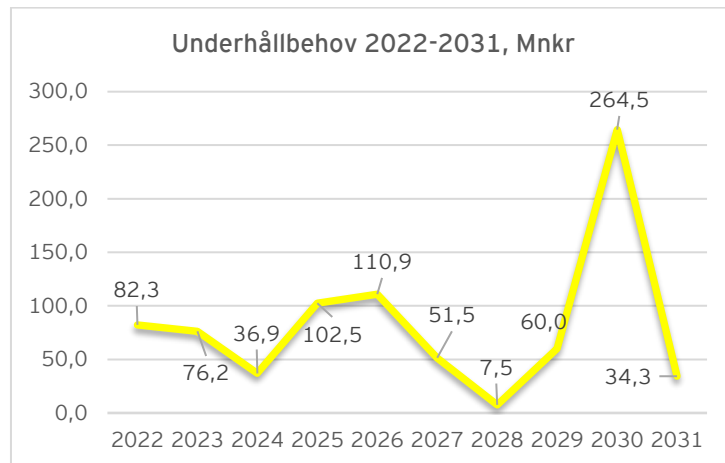
² Reparation, underhåll samt ombyggnad och tillbyggnad.

³ Inre underhåll för t.ex. verksamhetslokaler, tvättstugor, trapphus och korridorer i bostadsbyggnader ingår i underhållsplaneringen

5.5.2 Underhållsbehov Upplands-Brohus

Det totala underhållsbehovet under perioden 2022-2031 uppskattas till ca 827 mnkr, vilket motsvarar i genomsnitt 83 mnkr per år under perioden. Hur behovet fördelar sig per år framgår nedan av diagrammet i figur 2. Underhållsbehovet per kvadratmeter motsvarar ca 580 kr/kvm per år i genomsnitt under perioden. Det ska dock noteras att behovet av inre underhåll under perioden inte ingår i ovanstående belopp.

Figur 2 - Underhållsbehov Upplands-Brohus, 2022-2031

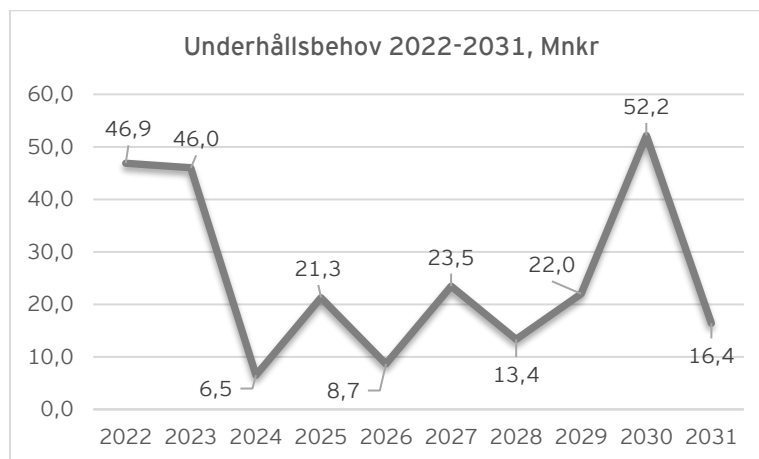


Ett konstaterande är att det är stora variationer i underhållsbehov mellan åren, beloppsmässigt ligger variationen i intervallet 7,5 mnkr till 264,5 mnkr. En betydande del av underhållsbehovet 2030 avser installationer.

5.5.3 Upplands-Bro Kommunfastigheter

Det totala underhållsbehovet under perioden 2022-2031 uppskattas till ca 257 mnkr, vilket motsvarar ca 26 mnkr per år. Hur behovet fördelar sig per år framgår nedan av diagrammet i figur 3. Underhållsbehovet per kvadratmeter motsvarar 270 kr/kvm per år i genomsnitt under perioden.

Figur 3 - Underhållsbehov Upplands-Bro Kommunfastigheter, 2022-2031



Även för Upplands-Bro Kommunfastigheter varierar underhållsbehovet mellan åren men inte i samma omfattning som för Upplands-Brohus. Variationen ligger i intervallet 6,5 mnkr till 52,2 mnkr.

5.6 Underhållsskuld

I Planima definieras underhållsskuld som kostnader för underhållsåtgärder som är eftersatta, akuta samt ej genomförda åtgärder tidigare än i år.

För Upplands-Brohus utgör underhållsskulden enligt Planima 97,8 mnkr vilket motsvarar 637 Skr/kvm. För Upplands-Bro Kommunfastigheter utgör motsvarande underhållsskuld 61,4 mnkr eller 645 kr/kvm.

Det har inte framkommit att underhållsskulden för respektive bolag har blivit föremål för en konsekvens- och riskanalys.

5.7 Underhåll 2018-2021

5.7.1 Upplands-Brohus

I tabell 3 nedan redovisas för fastighetsunderhållet utfall och budget 2018-2020 och budget och prognos 2021. Fastighetsunderhållet avser planerat underhåll, komponentunderhåll och reparationer. Reparationer avser avhjälpande underhåll d.v.s. underhåll som inte är planerat.

Tabell 3 - Utfall och budget 2018-2020 och prognos 2021, tkr

	Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2020	Budget 2020	Prognos 2 2021	Budget 2021
Underhåll	-28 967	-25 000	-26 242	-30 000	-27 165	-27 000	-23 200	-26 000
Komponentunderhåll	-29 134	-25 000	-20 481	-32 000	-9 946	-17 970	-17 689	-20 000
Summa underhåll	-58 101	-50 000	-46 723	-62 000	-37 111	-44 970	-40 889	-46 000
Reparationer	-11 070	-7 600	-11 341	-8 794	-15 720	-9 134	-13 432	-10 000
Totalt	-69 170	-57 600	-58 064	-70 794	-52 831	-54 104	-54 320	-56 000

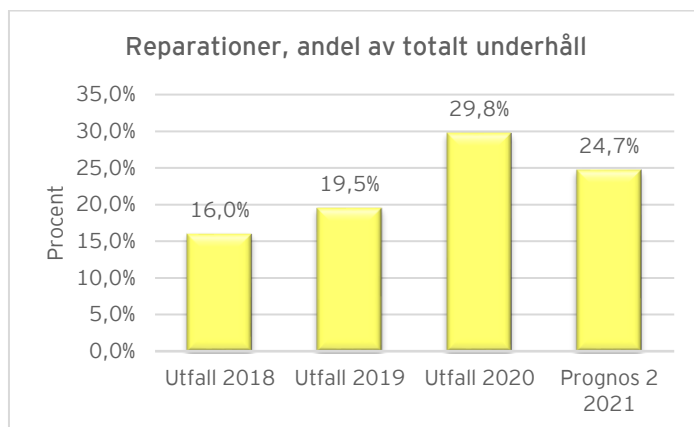
Budgeten för planerat underhåll har under perioden legat på en nivå kring 27 mnkr per år (mellan 25 och 30 mnkr). Utfallet har också varit på en jämn nivå under perioden samtidigt som utfallet vid två tillfällen (2018 och 2020) visat på en negativ avvikelse i förhållande till budget. För närvarande finns en viss osäkerhet vad det slutliga utfallet för 2021 kommer att bli.

För komponentunderhåll har budgeten och utfallet under perioden haft en något större variation än för planerat underhåll. Dessutom blev utfallet både 2019 och 2020 betydligt lägre än budget. Förklaringen till dessa avvikelser, enligt uppgift, är att det har varit svårt att periodisera projekten mellan åren. Vissa projekt vars totalutgift har lagts in i budgeten har av olika anledningar inte blivit färdiga under året utan färdigställts under kommande verksamhetsår.

Utfallet sammantaget för planerat underhåll och komponentunderhåll var som högst 2018 och har därefter minskat fram till 2021.

När det gäller reparationer eller avhjälpande underhåll finns en tendens till att kostnaderna ökar, vilket också leder till avvikelser i förhållande till budget. En orsak till de ökade reparationskostnaderna som anges är att flera vattenskador inträffat.

Figur 4 - Reparationernas andel av total underhållskostnad, procent



Av diagrammet framgår att reparationernas andel av total underhållskostnad har ökat under perioden 2018 till 2020. Om prognos 2 är rättvisande i förhållande till det faktiska utfallet 2021 så förefaller reparationernas andel underhållskostnaderna ha minskat men ligger samtidigt på en betydligt högre nivå jämfört med 2018,

5.7.2 Upplands-Bro Kommunfastigheter

I tabell 4 nedan redovisas för underhållet utfall och budget 2018-2020 och budget och prognos 2021.

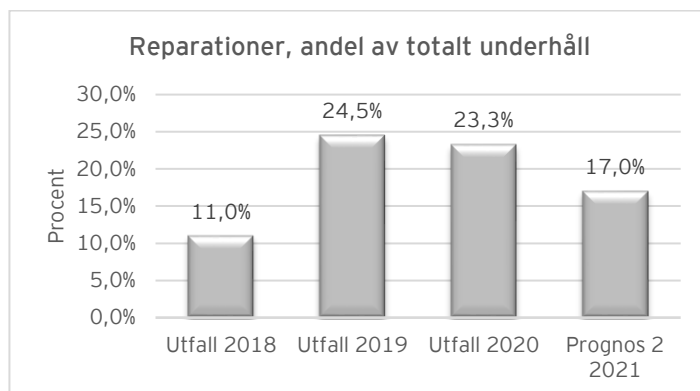
Tabell 4 - Utfall och budget 2018-2020 och prognos 2021, tkr

	Utfall 2018	Budget 2018	Utfall 2019	Budget 2019	Utfall 2020	Budget 2020	Prognos 2 2021	Budget 2021
Underhåll	-9 705	-7 200	-6 555	-7 300	-5 066	-5 375	-6 945	-6 475
Komponentunderhåll	-28 988	-20 575	-15 591	-20 130	-22 215	-16 480	-22 968	-20 000
Summa underhåll	-38 693	-27 775	-22 146	-27 430	-27 281	-21 855	-29 913	-26 475
Reparationer	-4 798	-4 800	-7 205	-4 850	-8 283	-4 850	-6 121	-4 836
Totalt	-43 491	-32 575	-29 351	-32 280	-35 564	-26 705	-36 034	-31 311

Budgeten för planerat underhåll har under 2018 och 2019 varit i nivå med underhållsschablonen för att därefter under 2020 och 2021 vara på en lägre nivå än schablonen. För komponentunderhåll har budgeten varit på den nivå som motsvarar det överenskomna ekonomiska utrymmet, d.v.s. ca 20 mnkr förutom 2020 då en låg på ca 16,5 mnkr. När det gäller planerat underhåll var utfallet både under 2019 och 2020 lägre än respektive års budget. Däremot överskred utfallet 2018 budgeten med ca 35 procent. För närvarande finns en viss osäkerhet vad det slutliga utfallet för 2021 kommer att bli.

Utfallet för reparationer har under perioden 2018-2020 varit högre än budget. Trots att reparationskostnaderna har ökat så har budgeten legat på en i princip oförändrad nivå. Reparationernas andel av totala underhållskostnaderna framgår i figur 5.

Figur 5 - Reparationernas andel av total underhållskostnad, procent



2018 steg reparationskostnadernas andel av totalt underhåll relativt kraftigt och låg kvar på ungefär samma nivå 2020. Prognos 2 2021 indikerar dock att reparationernas andel av underhållskostnaderna kommer att minska i förhållande till 2019 och 2020.

En iakttagelse för Upplands-Bro Kommunfastigheter är när det gäller de underhållskostnader som framgår av årsredovisningen 2020 så anges i resultaträkningen kostnaden till 12,8 mnkr (7,5 mnkr 2019) jämfört det faktiska utfallet på 5,1 mnkr (6,6 mnkr 2019). Skillnaden är att i årsredovisningens underhållsbelopp ingår s.k. vidarefakturerat underhåll. Det som har vidarefakturerat avser inte underhåll utan i huvudsak s.k. förgävesprojekt. Med förgävesprojekt menas vanligtvis investeringsprojekt med upparbetade kostnader (till exempel för en förstudie) och som inte resulterar i någon färdig ombyggnation, anläggning eller fastighet. I det här fallet rörde det sig bl.a. om ombyggnad i kommunhuset och ett planerat skolprojekt som inte blev av. Vidarefaktureringen har gjorts till Upplands-Bro kommun.

5.8 Stickprov underhållsplaner

5.8.1 Upplands-Brohus

Stickprovet avseende Upplands-Brohus omfattar två fastigheter. För den ena av fastigheterna, Bergvägen 16-28 omfattar underhållsplaner för 2020 och 2021. Den andra fastigheten, Kungsängens Kyrkby, avser planering och genomförande 2020.

Tabell 5 - Planerat underhåll 2020 och genomfört underhåll

Fastighet	År	Kategori	Åtgärd	Kostnad enligt plan	Faktisk kostnad
Bergvägen 16-28	2020	Mark	Bommar/farthinder montering ny	61 813 kr	53 750 kr
Bergvägen 16-28	2020	Mark	Byte grind	57 500 kr	56 250 kr
Bergvägen 16-28	2020		Byte källardörrar	35 938 kr	37 500 kr
Bergvägen 16-28	2020	Installationer	Byte tryckstegringspump KV	142 313 kr	61 875 kr
Bergvägen 16-28	2020	Installationer	Energiutredning	848 125 kr	737 500 kr
Bergvägen 16-28	2020	Installationer	Totalrenovering hiss till dagens standard	1 523 750 kr	1 511 187 kr
			Totalt	2 669 438 kr	2 458 062 kr

Det framgår att de åtgärder som planerats 2020 också har blivit utförda till en sammantaget lägre kostnad än budgeterat. Motsvarande framgår också beträffande den underhållsplan som avsåg 2021, d.v.s. att åtgärderna genomförts och till lägre kostnad än budget.

Tabell 6 - Planerat underhåll 2021 och genomfört underhåll

Fastighet	År	Kategori	Namn	Kostnad enligt plan	Faktisk kostnad
Bergvägen 16-28	2021		Ny sophantering, bottentömmande behållare	2 971 313 kr	2 583 750 kr
Bergvägen 16-28	2021		Renovering hiss, Bergvägen 18	313 375 kr	272 500 kr

Fastighet	År	Kategori	Namn	Kostnad enligt plan	Faktisk kostnad
Bergvägen 16-28	2021		Slamsugning DV-brunnar	92 000 kr	80 000 kr
Bergvägen 16-28	2021		Uppdatera styrsystem	50 313 kr	43 750 kr
Bergvägen 16-28	2021		Utredning av energiåtgärder	114 856 kr	99 875 kr
			Totalt	3 541 856 kr	3 079 875 kr

Även när det gäller fastigheten Kungsängens-Kyrkby har planen genomförts men till en något högre kostnad än budget.

Tabell 7 - Planerat underhåll 2020 och genomfört underhåll

Fastighet	År	Kategori	Namn	Kostnad enligt plan	Faktisk kostnad
Kungsängens-Kyrkby	2020	Installationer	Armatyrbyte	250 000 kr	275 000 kr
Kungsängens-Kyrkby	2020	Mark	Bommar/farthinder	25 000 kr	31 250 kr
Kungsängens-Kyrkby	2020	Tak	Byte plåtsarg	276 719 kr	276 719 kr
Kungsängens-Kyrkby	2020		Byte staket	57 500 kr	60 000 kr
Kungsängens-Kyrkby	2020	Tak	Byte takbryggor av trä till galvat stål	71 875 kr	87 763 kr
Kungsängens-Kyrkby	2020	Installationer	Nyinstallation invändiga korgdörrar	120 000 kr	120 000 kr
Kungsängens-Kyrkby	2020	Mark	Omläggning sprucken asfalt gångstråk	48 300 kr	48 300 kr
Kungsängens-Kyrkby	2020	Fasader	Diverse åtgärder	2 598 718 kr	2 622 585 kr
			Totalt	3 448 112 kr	3 521 617 kr

5.8.2 Upplands-Bro Kommunfastigheter

För Upplands-Bro Kommunfastigheter har tre fastighetsobjekt ingått. Två avseende 2020, Finnstaskolan och Lillsjöskolan och ett avseende 2021, Hagnässkolan. Nedan i tabell 8 redovisas Finnstaskolan och Lillsjöskolan.

Tabell 8 - Planerat underhåll 2020 och genomfört underhåll

Fastighet	År	Kategori	Namn	Kostnad enligt plan	Faktisk kostnad
Finnstaskolan	2020	Installationer	Byggt ny ventilation	4 000 000 kr	4 400 000 kr
Lillsjöskolan	2020	Fasader	Byte entrépartier av stål	287 500 kr	300 000 kr
Lillsjöskolan	2020	Fasader	Byte fönster	1 876 800 kr	1 900 000 kr
Lillsjöskolan	2020	Fasader	Byte fönsterbleck	158 700 kr	160 000 kr
			Totalt	6 323 000 kr	6 760 000 kr

Nedan framgår planerad och genomförd underhållsåtgärd för Hagnässkolan.

Tabell 9 - Planerat underhåll 2021 och genomfört underhåll

Fastighet	År	Läge	Namn	Kostnad enligt plan	Faktisk kostnad
Hagnässkolan	2021	Installationer	Nytt brandlarm	171 063 kr	148 750 kr

Av tabellerna ovan framgår att planerade åtgärder har genomförts. I ett fall beträffande Finnstaskolan blev den utförda underhållsåtgärden ca 10 procent dyrare än planerat.

5.9 Felanmälan

För både Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter används fastighetssystemet Momentum PM. All felanmälan registreras i systemet. Hyresgästerna kan själva registrera felanmälan via mina sidor i dator eller mobiltelefon. Det är också möjligt att göra felanmälan genom telefonsamtal, mejl eller ett personligt besök.

För Upplands-Brohus fastighetsbestånd registreras felanmälan per lägenhet eller del av lägenhet och för Upplands-Bro Kommunfastigheter per fastighet och yta. Ett antal fasta alternativ och övrigt kopplar felanmälan till hyresobjektets olika delar t.ex. golv, tak, väggar, el, ventilation, fönster m.m.

Inkomna felanmälningar prioriteras och fördelas till fastighetstekniker för åtgärd. Rapporter över felanmälningar tas fram varje vecka. Fastighetsförvaltarna har tillgång till systemet och tar del av statistiken. Av intervju har framgått att den information som finns i systemet för felanmälan har förvaltarna med sig då planering och prioritering av underhållsåtgärder i samband med framtagandet av underhållsplaner.

5.10 Bedömning

I den för båda bolagen gällande ekonomihandboken definieras reparationer, planerat underhåll och komponentunderhåll. Vår tolkning av ekonomihandbokens definition av reparationer är att den är liktydig med avhjälpande underhåll. För att kunna identifiera den totala kostnaden respektive utgiften för underhållet måste reparationer, planerat underhåll och komponentunderhåll belysas tillsammans.

Införandet av komponentavskrivning har som tidigare nämnts inneburit ett ökat ekonomiskt utrymme för underhåll av Upplands-Bro Kommunfastigheters byggnader För Upplands-Brohus har sannolikt införandet av komponentavskrivning åtminstone inledningsvis påverkat driftnettot positivt men vi har inte uppfattat att det har medfört ett ökat ekonomiskt utrymme för underhåll.

Enligt vår uppfattning är det en positiv förutsättning för underhållet av bolagens fastigheter att en statusbesiktning har genomförts av fastighetsbestånden. För att kunna säkerställa ett effektivt underhåll av bolagens fastigheter är det väsentligt att ha kunskap om och överblick av underhållsbehovet på kort och lång sikt. Kombinationen av statusbesiktning och tillgången till planeringsverktyget Planima har givit förutsättningar att överblicka underhållsbehoven per fastighet och för beståndet sammantaget i ett 30-årsperspektiv. Med hjälp av Planima är det dessutom möjligt att uppnå samordningsvinster i genomförandet av underhållet genom att olika typer av underhållsåtgärder kan identifieras i fastighetsbestånden.

Samtidigt är det en utmaning att hålla statusbedömningen där en stor mängd tillståndsdata ingår uppdaterad över tid. Enligt vår uppfattning behöver det sannolikt göras förnyade statusbedömningar med jämna mellanrum.

Den pågående arbetet med att utveckla processen för fastighetsunderhåll bedömer vi som positiv. I den f.n. tillämpade planeringsprocessen upprättas dels en tvåårig underhållsplan, del en ettårig underhållsplan. Målsättningen är att femåriga underhållsplaner ska tas fram. Den ettåriga planen uppfattar vi som en genomförandeplan för kommande års underhåll inom den ekonomiska ram som styrelserna har beslutat om. Vår bedömning är att det finns ett behov av en långsiktig behovsbaserad underhållsplan. Frågan är dock hur långsiktig en sådan plan ska vara. Planima gör det möjligt att ta fram underhållsplaner i ett 30-årsperspektiv. Enligt vår bedömning bör den långsiktiga planen omfatta 30 år och kommuniceras med respektive styrelse och förslagsvis vara en av utgångspunkterna för respektive bolags underhållsstrategi. En slutsats är att potentialen i planeringsverktyget Planima inte utnyttjas fullt ut.

Det finns en risk som vi ser det att ettåriga underhållsplaner inom de ekonomiska ramar som f.n. tillämpas för respektive bolag, leder till att ett antal underhållsåtgärder inte kan genomföras i rätt tid utan flyttas fram vilket innebär att de adderas till befintliga underhållsskulder. Detta förhållande kan i sin tur få till följd en förslitning av olika komponenter som leder till funktionsfel som kräver ett omedelbart avhjälpande underhåll. I realiteten blir då den sannolika effekten att de totala underhållskostnaderna ökar.

Vi anser att det är en brist att det inte finns dokumenterade principer för prioriteringar i samband med underhållsplaneringen. För att prioritera underhållsåtgärder i en situation då den faktiska underhållsbudgeten inte är tillräcklig i förhållande till det behov som har bedömts bör det finnas en transparent prioriteringsordning. Enligt vår uppfattning bör en prioriteringsordning vara riskbaserad.

I granskningen har vi efterfrågat hur underhållsbehovet (exklusive avhjälpande underhåll/repARATIONER) ser ut för kommande 10-årsperiod, d.v.s. 2022-2031. Det har då framgått att underhållsbehovet, exklusive inre underhåll, under perioden som det framgår av Planima motsvarar 827 mnkr exklusive inre underhåll för Upplands-Brohus och 257 mnkr för Upplands-Bro Kommunfastigheter. I sammanhanget är det viktigt att påpeka att det inte är fråga om en exakt spegling av behoven inom respektive bolags fastighetsbestånd. För att få en mer heltäckande bild behöver underhållsbehovet ses i ett ännu längre tidsperspektiv. Det som dock kan konstateras är att utifrån hur underhållsbehovet utfaller för Upplands-Brohus med i genomsnitt 83 mnkr/år så kommer den tillämpade ekonomiska ramen för underhåll på ca 47 mnkr/år inte att vara tillräcklig. Underhållsbehovet fördelar sig i praktiken relativt ojämnt mellan åren med det största behovet 2030 samt relativt stora behov 2025 och 2026. I sin tur indikerar behoven att det kan vara frågan om mer omfattande underhållsprojekt under dessa år s.k. ROT-projekt för vilka finansieringen sannolikt kommer att hanteras i särskild ordning

För Upplands-Bro Kommunfastigheter motsvarar det genomsnittliga underhållsbehovet ca 26 mnkr/år. Om det ställs i relation till finansieringsutrymmet som motsvarar ca 27,5 mnkr/år så förefaller det som att det teoretiskt sett finns en möjlighet med nuvarande ekonomiska ram att finansiera underhållsbehovet den kommande 10-årsperioden. På samma sätt som för Upplands-Brohus finns det relativt stora skillnader mellan åren vad gäller hur storleken på underhållsbehoven fördelar sig över åren. En intressant fråga är då om det går att hantera dessa variationer inom den nuvarande ekonomiska ramen. Ett möjligt tillvägagångssätt är att kombinera senareläggning och tidigareläggning av underhållsåtgärder för att kunna hålla utfallen i närheten av den ekonomiska ramen. Ett annan förutsättning som planeringen av underhållet måste förhålla sig till är att den ekonomiska ramen är fördelad på dels planerat underhåll, dels komponentunderhåll. Vi har inte information och hur underhållsbehovet under tioårsperioden fördelar sig på komponentunderhåll respektive planerat underhåll. Frågan är då hur hanteras situationen om det planerade underhållet i hög grad överstiger den ekonomiska ramen för det planerade underhållet samtidigt som behovet av komponentunderhåll är lägre än det utrymme som den ekonomiska ramen ger eller omvänt. Enligt vår bedömning utgör ovanstående exempel på frågor som bör hanteras i en underhållsstrategi. Det är inte i enlighet med god styrning att avvakta med att planera underhållsbudgeten till dess större underhållsbehov inträffar.

Både Upplands-Brohus och Upplands-Bro Kommunfastigheter har enligt vad som framgår i Planima underhållsskulder. Underhållsskulden per kvadratmeter är ungefär lika stora för respektive bolag, Upplands-Brohus 637 kr/kvm (98 mnkr) och Upplands-Bro Kommunfastigheter 645 kr/kvm (61,4 mnkr). Underhållsskulden består av underhållsåtgärder som enligt underhållsplanerna skulle ha utförts tidigare men som har flyttats fram i planeringsverktyget. Det har inte redovisats någon konsekvensbedömning och/eller riskanalys avseende de eftersatta underhållet.

När det gäller planerat underhåll under perioden 2018 till 2021 förefaller det som att i huvudsak har det underhåll som budgeterats genomförts. För Upplands-Bro Kommunfastigheter har det dock i förhållande till schablonen skett en reducering av budgeten 2020 och 2021. Enligt vår bedömning finns det en risk att det planerade underhållet i viss mån kan bli en regleringspost, t.ex. om allt annat är oförändrat och kostnaderna för avhjälpande underhåll ökar.

Genomförandet av komponentunderhållet i Upplands-Brohus har under 2018 och 2019 inte motsvarat plan och budget. Förklaringen är att underhållsprojekt av olika skäl försenats men att de har färdigställts kommande år. Vi har dock inte i särskild ordning granskat i vilken omfattning investeringsmedel har förts över till kommande år. Vad gäller Upplands-Bro Kommunfastigheter förefaller genomförandet av komponentunderhållet i högre utsträckning ha motsvarat planering och budget.

Om en jämförelse görs mellan budget och utfall för planerat underhåll och komponentunderhåll under perioden 2018 till 2021 (för 2021 gäller prognos 2) så framkommer att den genomsnittliga årsbudgeten för Upplands-Brohus var 50,7 mnkr och för Upplands-Bro Kommunfastigheter 25,9 mnkr. Det genomsnittliga årsutfallet för underhållet under perioden var för Upplands-Brohus 45,7 mnkr och för Upplands-Bro Kommunfastigheter 29,5 mnkr. Om budget och utfall ställs i relation till vad

underhållsplanen för 2022-2031 i genomsnitt per år uppskattar behovet till för respektive bolag⁴ så kan konstateras att utfallet för Upplands-Bro Kommunfastigheter låg på en högre nivå och för Upplands-Brohus på en lägre. Det bör dock observeras att jämförelsen blir skev bl.a. i den meningen att ca 32 procent av underhållsbehovet för Upplands-Brohus under 10-årsperioden infaller 2030. Däremot indikerar utfallet för Upplands-Bro Kommunfastigheter att nivån på underhållet 2018 till 2021 motsvarar det genomsnittliga underhållsbehovet per år under perioden 2022-2031. Samtidigt har vi inte vetskap om hur underhållsbehovet såg ut under 2018-2021 i och med att Planima inte kan redovisa underhållsbehovet bakåt i tiden.

Ett konstaterande utifrån det stickprov på underhållsplaner som ingått i granskningen är att det som var planerat för de berörda fastigheterna under 2020 och 2021 har genomförts. Urvalet är gjort utifrån den ettåriga underhållsplaner vilka i sig innehåller de underhållsåtgärder som inryms i beslutad budget, d.v.s. att de egentligen utgör årliga genomförandeplaner.

Felanmälan hanteras för båda bolagens fastighetsbestånd genom fastighetssystemet Momentum PM. Systemet gör det möjligt att löpande ta fram statistik avseende fel. Vi har uppfattat att det finns en tydlig åtgärdsinriktning i den tillämpade felanmälningsprocessen. I samband med underhållsplaneringen finns tillgång till data om felanmälningar. Samtidigt har vi noterat att det i samband med delårs- och årsrapporter rapporter inte redovisas statistik om felanmälningar tillsammans med analys. Det har inte framgått att det finns mål eller styrtalet med avseende på felanmälningar. Sammantaget är det vår bedömning att felanmälningsystemet används på ett ändamålsenligt sätt vad gäller hanteringen av uppkomna fel. Informationen i systemet är tillgängligt men vi är tveksamma till om den används för systematiska analyser i samband med underhållplaneringen.

6. Svar på revisionsfrågor

Delfråga	Svar
<p>1. Finns det ändamålsenliga förutsättningar för styrning och samordning av fastighetsunderhållet? (Mål, strategier, rutiner och systemstöd för planering och uppföljning.)?</p>	<p>Delvis. Genom den statusbesiktning som har gjorts av bolagens fastighetsbestånd och användningen planeringsverktyget Planima finns kunskap om underhållsbehovet och möjlighet att upprätta underhållsplaner i ett trettioårsperspektiv. Ett arbete pågår med att utveckla och definiera underhållsprocessen samtidigt som den delvis är implementerad. Med stöd av Planima är det möjligt att söka fram olika typer av underhållsåtgärder som behöver göras under en period och att sedan samordna genomförandet.</p> <p>Bedömningen är att förutsättningarna för styrning inte är helt ändamålsenliga med hänvisning till att det inte finns tydliga mål och underhållsstrategier beslutade av respektive styrelse samt tillräckligt långsiktiga underhållsplaner. För prioritering av underhållsåtgärder saknas fastställda och dokumenterade principer för prioritering.</p>
<p>2. Genomförs ändamålsenlig riskbedömning och underhållsplanering per fastighet?</p>	<p>Delvis. Med stöd av Planima tas för närvarande fram tvååriga underhållsplaner. Målsättningen är att underhållsplanerna ska bli femåriga. Vår uppfattning är att det även krävs en långsiktig underhållsplanering t.ex. omfattande 30 år. Systematiska och dokumenterade riskanalyser per fastighet genomförs inte.</p>

⁴ Upplands-Brohus 83 mnkr och Upplands-Bro Kommunfastigheter 26 mnkr.

Delfråga	Svar
3. Hur hanteras hyresgästernas felanmälan? Analyseras felanmälingar på ett ändamålsenligt sätt och används denna information som underlag för prioritering av beslut?	Felanmälingar hanteras enligt en process i fastighetssystemet Momentum PM. Med hjälp av systemet kan olika former av statistik över felanmälingar tas fram. Vi har inte identifierat att dokumenterade analyser av felanmälingar används som underlag i samband med underhållsplanering.
4. Hur har förhållandet mellan löpande underhåll kontra akuta reparationer sett ut i utfall och budget de senaste tre åren?	Under de senaste tre åren (2018-2020) har de avhjälpande (löpande) underhållet ökat för varje år. För Upplands-Bro Kommunfastigheter har budgeten för avhjälpande underhåll varit oförändrad mellan åren. Upplands-Brohus har ökat budgeten för avhjälpande underhåll men kostnaderna har ökat mer. I bägge fallen har resultatet blivit relativt stora negativa budgetavvikelser.

Stockholm den 15 februari 2022

Gunnar Uhlín
EY