

Susanna Höglund
08-508 297 58

Boris Amsköld
08-508 290 84

Revisionsrapport angående underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter

Förslag till beslut

Koncernstyrelsen föreslås besluta att

1. som yttrande översända detta utlåtande,
2. förklara protokollet i detta ärende omedelbart justerat.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius

Ärendet

Revisionskontoret har genomfört en granskning av hur stadens fastighets- och anläggningsförvaltande bolag arbetar med planering, genomförande och uppföljning av underhåll. Granskningens syfte är att ge svar på om det finns ett eftersatt underhåll och om det bedrivs en effektiv underhållsplanering. Granskningen har omfattat de tre bostadsbolagen samt SISAB och Stockholm Vatten AB.

Koncernledningens synpunkter

Bostadsbolagen

Revisionskontorets rapport pekar på stora underhållsbehov och en underhållsskuld främst hos Svenska Bostäder.

Svenska Bostäders eftersatta underhåll är historiskt betingat. Trots att koncernledningen i samtliga ägardirektiv de senaste fem åren med olika formuleringar angivit att bolaget ska upprätthålla en god underhållsnivå har så inte skett i tillräcklig omfattning. Avkastningskraven har också hållits tillbaka just med syfte att det ska finnas utrymme för åtgärder som måste belasta

resultatet. Alla tre bolagen har dock genomfört omfattande underhållsinsatser i 40-50-talsbestånden under dessa år.

Under 2005 tillsattes en ny bolagsledning med tydliga direktiv att genomföra ett antal förändringar i bolaget med utgångspunkt från ägardirektiven; bl a skulle åtgärder vidtas för att komma till rätta med underhållsproblematiken. Nu genomförs åtgärder med denna inriktning bl a inom ramen för Järvalyftet, som torde vara den största enskilda underhållsinsatsning som någonsin igångsatts i Stockholm.

Revisionskontoret uppmärksammar att bolagen inte samarbetar kring eller samordnar sin underhållsplanering. Koncernledningen kan bekräfta att så har det historiskt varit, men att det idag finns väsentligt bättre förutsättningar för olika samarbetsprojekt. Under de senaste åren har bolagen också startat ett stort antal samarbetsprojekt. Bland dessa kan nämnas bredbandsutbyggnaden, byggkostnadsprojektet, avhysningsakut, fastighetssystem, m.fl.

Under de senaste åren har bolagen också implementerat ett antal system och arbetssätt som är gemensamma. Detta kommer att avsevärt förbättra förutsättningarna för ett utökat samarbete även avseende underhållsplaneringen. Som rapporten nämner går nu samtliga bostadsbolag in i fastighetssystemet FASAD vilket omfattar även underhållsåtgärder och planering för respektive fastighet. Bolagen rapporterar också underlag till Svenska fastighetsindex sedan 2005. Det innebär att de redovisar driftsresultat på ett homogent sätt som gör det möjligt att göra jämförelser och bench-marking sinsemellan. Koncernledningen har tagit initiativ till en gemensam redovisning av resultaten för att starta ett erfarenhetsutbyte bl.a. avseende underhållskostnaderna och driftsresultaten i övrigt. Denna rapportering förbättrar också förutsättningarna för moderbolaget att på ett rättvisande sätt kunna följa upp bolagens fördelning av underhållsinsatser.

Bolagen avrapporterar sin uppfyllelse av kommunfullmäktiges och koncernstyrelsens mål och ägardirektiv genom ILS (Integrerat LedningsSystem). Detta omfattar bl a nöjd-kund-index, trygghetsindex samt nyckeltal för driftsresultat m.m.

SISAB

Revisionsrapporten pekar på brister i definitionen och uppföljningen av vad som är ombyggnads- respektive underhållskostnader hos bolaget. Bolaget har under 2006 tagit över ett stort bestånd (380 st) förskolor från fastighetskontoret, vilket ökat bolagets fastighetsbestånd från ca 180 enheter till 540 och därmed också underhållsplaneringen avsevärt. Som framgår av rapporten pågår en uppbyggnad av en databas för underhållsplanering, vilket kommer att förbättra bolagets förutsättningar att både planera och för styrelsen avrapportera underhållsplanerna. Denna beräknas tas i drift under 2008.

Koncernledningen är väl medveten om problematiken men än så länge är underlaget för att föreslå strategiska beslut inte tillräckligt. SISAB har dock vidtagit åtgärder som kommer att medföra ett förbättrat faktaunderlag avseende deras förändrade fastighetsbestånd och dess drift och underhållsbehov. Under det närmaste året avser därför moderbolaget att starta diskussionen med bolaget om en långsiktigt hållbar resultatnivå för att bibehålla tillgångarnas realvärde.

Stockholm Vatten AB

Stockholm Vatten AB har sedan 2007 antagit en förändrad strategi beträffande underhåll och investeringar. Strategin innebär att Stockholm Vatten gått från periodiskt förebyggande underhåll till ett tillståndsbaserat underhåll vilket sker genom att en årlig prövning av underhåll- och investeringsnivån görs i samband med budgetarbetet. Koncernledningen delar revisionskonto-

rets syn på att underhållsbehovet och framförallt ledningsnätet samt konsekvenserna av den underhållsstrategin behöver genomlysas. Frågan har varit föremål för diskussion under en tid och en extern oberoende utredning är initierad. En rapport beräknas vara klar under första halvåret 2008. Rapporten syftar till att med rimlig säkerhet fastställa ledningsnätets status och samtidigt utgöra en grund för en samlad bedömning om bolagets framtida underhålls- och investeringsnivå.

Revisorerna anmärker i sin rapport på att det saknas interna regler för gränsdragningen mellan investeringar och underhåll samt svårigheter att följa utfallet av underhållsinsatserna över tiden. Bolaget följer rekommendationerna från Rådet för finansiell rapportering (f d Redovisningsrådet) beträffande gränsdragningen mellan underhåll och investeringar. Dessutom finns ett intern regelverk; Riktlinjer investeringsstyrning inom Stockholm Vatten, samt användarinstruktioner som båda ger stöd för tolkningen av regelverket. Bolaget har tidigare haft separata underhållssystem inom respektive avdelning, vilket medfört svårigheter att få en samlad dokumentation över storleken på underhållskostnaderna. Under 2008 kommer en ny underhållsmodul att tas i drift, vilket kommer att effektivisera och underlätta den ekonomiska styrningen avseende underhållskostnader och investeringar. Koncernledningen kan därutöver konstatera att styrelsen för Stockholm Vatten bland annat uppmanat VD att till nästa styrelsesammanträde ”särskilt definiera och precisera den ekonomiska uppföljningen av bolagets underhållsverksamhet. Detta ska göras på en nivå och med en inriktning att det tydligt stärker den ekonomiska kontrollen.”.

Sammanfattningsvis bedömer koncernledningen att förutsättningarna för kontroll och uppföljningen av underhållsbehovet i stadens anläggningar kommer att avsevärt förbättras. Under det senaste året har de berörda bolagen fattat beslut och genomfört åtgärder som kommer medföra bättre underlag för underhållsplanering och rapportering samt samarbete över bolagsgränserna.

Bilaga

Revisionskontorets rapport ”Underhållsbehov i stadens anläggningar och fastigheter”