

Granskning av fastighetsunderhåll

Osbybostäder AB



Innehåll

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	3
2.1. Bakgrund	3
2.2. Syfte och revisionsfrågor	3
2.3. Genomförande	4
2.4. Revisionskriterier	4
3. Granskningsresultat	5
3.1. Kvalitativ standard för fastighetsbeståndet	5
3.2. Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering	6
3.3. Brukarundersökningar	8
4. Bedömning och rekommendationer	10
5. Källförteckning	12
6. Revisionskriterium	13
6.1. Offentliga fastigheters skrift Statusbedömning av fastigheter	13
6.2. Ägardirektiv	13
6.3. Bolagsordning	14
Bilaga 1	15
Bilaga 2	16

1. Sammanfattning

Brister i underhållet utgör en risk för kapitalförstörelse och kan medföra ett uppdämt behov av underhållsåtgärder samt att investeringar behöver tidigareläggas. Det finns även en risk att eftersatt underhåll ger ett ökat behov av akuta underhållsåtgärder och tillfälliga lösningar, vilket vanligtvis leder till ökade kostnader och därmed försämrade hushållning av bolagets resurser. Ytterligare konsekvenser av en bristfällig underhållsnivå är att fastighetsbeståndet får en försämrade standard, vilket leder till försämrade arbets- och brukarmiljö. Lekmannarevisorerna har mot bakgrund av detta genomfört en granskning vars syfte har varit att bedöma om styrelsen i Osbybostäder AB bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighets- och bostadsunderhållet. Granskningen har genomförts på dokumentstudier och intervjuer. Intervju har genomförts med bolagets VD, fastighetschef, styrelsens ordförande samt underhållsplanerare.

Vår bedömning är att styrelsen för Osbybostäder AB till stor del bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av sitt fastighetsunderhåll. Vi kan konstatera att bolaget saknar av styrelsen fastställda kvalitativa mål för underhållet. I nuläget har styrelsen enbart ett mål som avser en årlig budget för investeringar och underhållsåtgärder i befintligt fastighetsbestånd. Därför anser vi att styrelsen bör överväga att fatta beslut om kvalitativa mål för underhållet.

Bolagets underhållsplanering fram till 2022 har genomförts i Excel med en översiktlig planering. Vi ser dock att den pågående inventeringen av fastighetsbeståndet kan komma att bidra till ett mer systematiskt arbete för att upprätthålla en tillräcklig standard för underhållet. Bolaget har även tagit fram en processkarta som syftar till att tydliggöra hur processen för beslut kring det planerade underhållet ska tas.

Bolaget genomför sedan 2017 löpande, månatliga kundnöjdhetsundersökningar via marknadsundersökningsverktyg. Därutöver tar bolaget in synpunkter från boende via "bomöten" vilka hålls en gång per år på plats i hyresgästernas respektive område, och görs tillsammans med en representant från Hyresgästföreningen. Vi ser överlag positivt på hur bolaget arbetar med kundnöjdhet och brukarundersökningar. Däremot menar vi att bolaget med fördel kan tydliggöra svarsfrekvensen för brukarundersökningarna samt dokumentera antalet deltagare vid bomötena.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Osbybostäder äger fastigheter av betydande värde. Brister i underhållet utgör en risk för kapitalförstörelse och kan medföra ett uppdämt behov av underhållsåtgärder samt att investeringar behöver tidigareläggas. Det finns även en risk att eftersatt underhåll ger ett ökat behov av akuta underhållsåtgärder och tillfälliga lösningar, vilket vanligtvis leder till ökade kostnader och därmed försämrade hushållning av bolagens resurser. Ytterligare konsekvenser av en bristfällig underhållsnivå är att fastighetsbeståndet får en försämrade standard, vilket leder till försämrade arbets- och brukarmiljö.

Fastigheter kräver såväl löpande som periodiskt underhåll för att bevara sitt funktionella värde. Underhållet av fastigheter ska ytterst bidra till att säkerställa funktionalitet, god ekonomisk hushållning och optimal ekonomisk livslängd. För att underhållet ska kunna genomföras på ett effektivt sätt, krävs att rätt balans uppnås mellan planerat och avhjälpande underhåll. Detta förutsätter i sin tur att aktuella och relevanta underhållsplaner upprättas samt att det finns en kontinuerlig styrning och uppföljning som säkerställer att planerna genomförs. Därtill är det av vikt för allmännyttiga bostadsbolag att också anta styrande principer för inre underhåll. Principerna omfattar exempelvis tidsperspektiv på inre underhållsåtgärder, samt kostnadsfördelning mellan hyresgäst och hyresvärd för tidigarelagda underhållsbehov.

En ändamålsenlig process för underhåll av fastigheter präglas av en kedja bestående av fem komponenter: definition av kvalitativ standard, planering av underhållsåtgärder, budgetering, utförande av underhåll, och uppföljning. Brister i styrkedjan leder vanligtvis till ineffektivitet och ett uppdämt underhållsbehov.

Mot bakgrund av genomförd risk- och väsentlighetsanalys har lekmannarevisorerna bedömt det som angeläget att granska hur det strategiska underhållet av anläggningstillgångar bedrivs i Osbybostäder AB.

2.2. Syfte och revisionsfrågor

Granskningens syfte har varit att bedöma om styrelsen i Osbybostäder AB bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighets- och bostadsunderhållet. I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Har bolaget definierat den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet?
- ▶ Finns en tillräcklig inventering av invändiga och utvändiga underhållsbehov, och planering för genomförandet av underhållsåtgärder?
 - Har det antagits styrande principer för genomförande av inre underhåll?
 - Finns inre underhållsbehov registrerat för respektive bostad?

- ▶ Genomförs underhållsåtgärder i enlighet med plan?
- ▶ Genomförs brukarundersökningar avseende bostäders och gemensamma ytors kvalitativa standard?

2.3. Genomförande

Granskningen grundas på dokumentstudier av relevant dokumentation så som bolagets styrdokument, riskanalyser och underhållsplaner. Intervju har genomförts med bolagets VD, fastighetschef, styrelsens ordförande samt underhållsplanerare.

2.4. Revisionskriterier

Granskningens bedömningar utgår från följande revisionskriterier, för att läsa mer om revisionskriterierna se avsnitt 6.

- ▶ Offentliga fastigheters skrift Statusbedömning av fastigheter
- ▶ Ägardirektiv
- ▶ Bolagsordning

3. Granskningsresultat

3.1. Kvalitativ standard för fastighetsbeståndet

Av bolagets affärsplan för 2023-2025 framgår mål för underhållsbudgeten. Avseende underhållsåtgärder anges att målet, tillika budgeten, för 2023 är att underhålla bolagets fastigheter för 16,3 mnkr. Enligt affärsplan för 2024-2026 är prognosen för 2023¹ att bolaget kommer att ha lagt totalt 18,8 mnkr på underhållsåtgärder. Vid tidpunkt för granskningen är inte årsbokslutet för 2023 färdigställt.

Bolaget har även en målsättning kopplat till kundnöjdhet. Målet är att 46 procent av bolagets hyresgäster ska vara "mycket nöjda". Enligt den senaste kundnöjdhetsundersökningen från december 2023 uppgick andelen "mycket nöjda" hyresgäster till 30 procent². Andelen som är "mycket nöjda" och "nöjda" uppgick till 70 procent. Enligt affärsplan för 2024-2026, som anger nöjdhet i november 2023, skiljde sig nöjdheten mellan hyresgästerna i de olika kommundelarna. Medan andelen hyresgäster som var "mycket nöjda" i Osby var 34 procent och 52 procent i Killeberg, var bara 18 procent mycket nöjda i Lönsboda.

Vid sakgranskningen framhåller bolagets vd att det finns kvalitativa mål för bolaget men att dessa inte framgår av affärsplanen. Följande mål uppges vara styrande för bolaget:

- ▶ Att fastigheten är säker för alla användare genom att regelbundet genomföra säkerhetsinspektioner och vidta åtgärder för att minimera eventuella risker eller faror.
- ▶ Säkerställa att alla system och installationer inom fastigheten fungerar korrekt genom att genomföra regelbunden service och reparation för att minska driftstörningar och maximera användarbekvämligheten.
- ▶ Kontinuerligt utvärdera och förbättra boendes upplevelse av fastigheten genom att göra brukarundersökningar och vidta åtgärder för att adressera eventuella bekymmer eller önskemål.
- ▶ Optimera fastighetens långsiktiga ekonomiska prestanda genom att balansera kostnader för underhåll och reparationer med långsiktiga investeringar för att förbättra fastighetens värde och lönsamhet.

Dessa mål framhålls knyta an till processen och prioriteringsordningen (beskrivs längre fram i rapporten) för planerat underhåll. Bolaget anser att målen är självklara för verksamheten, och att de ingår i det dagliga arbetet med fastigheter och kunder. Målen är inte fastställda av styrelsen men uppges vara levande i verksamheten och sköts utifrån den löpande förvaltningen utifrån vd:s uppdrag och ut i organisationen.

Av intervju framgår att Osbybostäder AB utgår från Sveriges Allmännyttas "Nyckeltal för lägenhetsreparationer 2023" för att bedöma riktigheten för olika

¹ Prognosen avser november 2023.

² Se tabell i avsnitt 3.3. Andelen mycket nöjda avser frågan "Helhetsbedömning av hyresvärd".

typer av invändiga reparationer och underhåll av sina lokaler, samt för att bestämma avskrivningstider. Publikationen ses som en riktlinje för det inre underhållet av lägenheter.

3.2. Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering

3.2.1. Planering av invändigt underhållsbehov

För stöd i planeringen av det inre underhåll används Vitec Teknisk Förvaltning. Arbetet utgår från Sveriges Allmännyttas riktlinjer för inre ytskiktsunderhåll. Härifrån hämtas uppgifter om rikt kostnad för olika insatser, samt uppgifter om avskrivningstider och underhållsintervall för respektive lägenhet. Därtill gör bolaget en egen bedömning vid omflyttningar utifrån nyckeltalen som nämns i riktlinjerna. Exempelvis kan en hyresgäst betala mellanskillnaden för ett underhållsarbete som gästen vill ha utfört innan intervallens utgång.

Intervjuade uppger att information om alla bolagets lägenheter finns inlagt i Vitec. Informationen innefattar objektsnummer och beskrivningar över vilken underhållsåtgärd som ska utföras och var i fastigheten den ska utföras. Därtill visas även datum för när en åtgärd utfördes senast, samt datum för när nästa åtgärd är planerad.

3.2.2. Planering av utvändigt underhållsbehov

Enligt intervju genomfördes bolagets underhållsplanering till och med år 2022 i Excel med utgångspunkt i behov och prioriteringar gjorda primärt av bolagets projektchef. Detta avser även underhållsplaneringen för 2023, se bilaga 2 för mer information om planerat underhåll och investeringar för 2023. Sedan slutet av 2022 använder bolaget istället planeringsverktyget Planima för planering av utvändigt underhållsbehov. Programmet uppges ha köpts in för att bolaget skulle kunna få bättre kontroll över underhållsåtgärder och kostnader.

Andra fördelar med Planima som nämns i intervju är att programmet ger en god sammanställning över planerat underhåll sorterat i antal åtgärder, årtal och kostnad. Därtill ger programmet stöd för budgetering utifrån prislister den hämtar från till exempel REPAB:s skrifter (se bilaga 1), samt utifrån vilka intervaller som åtgärder behöver genomföras. Ytterligare en fördel som nämns är att programmet ger utslag på om bolaget följt sin underhållsplan på ett bra eller mindre bra sätt. Om bolaget prioriterat åtgärder som avviker från planen kommer programmet även ge utslag för det.

Av intervju framgår vidare att det pågår ett arbete för att inventera alla fastigheter, invändigt och utvändigt, på ett enhetligt och systematiskt sätt. Exempel på vad inventeringen omfattar är kategorierna "klimatskal", "tak", "VS", "ventilation", "el" och "invändigt". I kategorin "klimatskal" innefattas exempelvis fönster och balkonger. Därtill innefattar kategorin "ventilation" till exempel takfläktar och uppvärmning. Kategorin "invändigt" omfattar belysning, tvättstugor, trapphus och dörrar. Bolaget har inte tidigare genomfört en sådan omfattande och systematisk

inventering. Med hjälp av systemet kan en ekonomisk analys för kostnader per år uppdelat i ovan nämnda kategorier göras. Vid genomgången av systemet under intervjun visades en sammanställning för kostnader per år från 2023-2072.

Arbetet med inventeringen påbörjades under hösten 2022, och målet uppges vara att lägga grunden för en ekonomiskt hållbar förvaltning. Ytterligare mål med inventeringen är att fastställa en underhållskostnad per år och en kostnad över längre tid för respektive objekt. De intervjuade uppger att en tredjedel av fastigheterna hittills har lagts in i Planima med tillhörande underhållsplaner utifrån inventerat underhållsbehov.

Bolaget har tagit fram en processkarta som syftar till att tydliggöra hur processen för beslut kring det planerade underhållet ska tas. Enligt processkartan sker inledningsvis planering och sammanställning av underhåll i Planima, varpå budgetering även sker i Planima. Enligt intervju kommer inventeringen att utgöra grunden för det utvändiga underhållsbehovet. En arbetsgrupp kommer att ta fram ett förslag på vilket utvändigt underhåll som ska genomföras under året som ledningsgruppen ska ta ställning till och fatta ett slutgiltigt beslut om. Av intervju framgår att vid planering av underhållsåtgärder ska nedan prioriteringsordning följas:

1. Personsäkerhetsrelaterat
2. Krav från myndigheter, lagar och förordningar
3. Ledningsbeslut
4. Fastighetsbevarande
5. Kundvärdehöjande
6. Förvaltningstekniskt
7. Övrigt, yttre förbindelser

Inventeringen ska enligt intervju vara klar under januari 2024. Därefter kommer tidplanen för planerade underhållsåtgärder för 2024 att dokumenteras i Planima. Av intervjun framgår att bolaget har som mål att i september 2024 bli klar med planen för underhållsåtgärder som ska genomföras under år 2025.

Vad gäller kontroller av fastigheterna framöver för att bedöma underhållsbehovet, efter pågående inventering, uppges att det kommer att göras löpande under verksamhetsåret. Att genomföra en ny lika omfattande inventering är inte inplanerat.

3.2.3. Genomförande av planerat underhåll

Bolagets vd uppger vid intervju att gällande planeringen av underhållsåtgärder för 2023, som har gjorts i Excel (se bilaga 2), har nästintill alla åtgärder genomförts eller kommer att genomföras innan årets slut. Enligt prognosen för 2023 kommer bolaget ha lagt totalt 18,8 mnkr på underhållsåtgärder, varav 4,6 mnkr på underhåll i bolagets befintliga bestånd. Detta överstiger målet på 16,3 mnkr.

3.3. Brukarundersökningar

Bolaget genomför sedan 2017 löpande, månatliga kundnöjdhetsundersökningar via marknadsundersökningsverktyget Livesteps. Detta inkluderar frågor om bostadens invändiga skick, funktion och eventuella underhållsbehov. Det ställs inga frågor om gemensamma ytor eller funktioner, såsom innergårdar och tvättstugor. Brukarna svarar på frågorna utifrån en femgradig skala, där 1 innebär "mycket missnöjd" och 5 "mycket nöjd". Följande frågor besvaras:

"Hur nöjd är du med:

1. Bostadens temperatur just nu?
2. Bostadens ventilation och luftkvalitet just nu?
3. Vattnets temperatur just nu?
4. Bostadens ytskikt, d.v.s. standard på golv, väggar och tak?
5. Badrummets standard?
6. Köksutrustningens standard?"

Enligt intervju får cirka en tolfedel³ av hyresgästerna en enkät i brevlådan varje månad. Således får alla hyresgäster möjlighet att under ett år svara på enkäten. Resultatet från den senaste enkäten gjord i december 2023 redovisas i tabellen nedan. I tabellen redogörs för andelen som är missnöjda, varken eller, nöjda eller mycket nöjda angivet i procent. Tabellen är rangordnad efter högst nöjdhet per fråga.

Fråga	Mycket nöjda	Nöjda	Varken eller	Missnöjda
Vattnets temperatur just nu	51	30	11	8
Bostadens temperatur just nu	40	31	17	12
Helhetsbedömning av hyresvärd	30	40	24	6
Köksutrustningens standard	32	33	22	14
Bostadens ytskikt, d.v.s. standard på golv, väggar och tak	31	33	19	17
Bostadens ventilation och luftkvalitet just nu	29	36	17	18
Badrummets standard	28	30	16	26

Källa: Livesteps kundnöjdhetsundersökning för december 2023.

Livesteps presenterar därtill på kvartalsbasis en prioriteringsplan med de fem faktorer som bedöms ha störst påverkan på den totala nöjdheten hos hyresgästerna. Under det fjärde kvartalet för 2023 var dessa faktorer följande:

1. Fastighetsskötsel - skötsel/städning/sop-/källsortering

³ Bolaget har cirka 750 lägenheter i sitt bestånd.

2. Bostaden - vattnets temperatur
3. Fastighetsskötsel - rabatter/buskar/träd/gemensamma ytor
4. Personal - enkelt att komma i kontakt med kundtjänst
5. Fastighetsskötsel - snöröjning och sandning/saltning

Övriga sätt för hyresgästerna att framföra synpunkter, enligt bolagets hemsida, är att kontakta kundtjänst via telefon eller e-post. Dessa kan även göra en felanmälan via hemsidan eller e-post. Synpunkter som inkommer via telefon eller e-post uppges hanteras genom att det upprättas en felanmälan, alternativt att de noteras för prioritering i den löpande förvaltningen för innevarande år eller nästa budgetår.

Därutöver tar bolaget in synpunkter från boende via "bomöten". Dessa hålls en gång per år på plats i hyresgästernas respektive område, och görs tillsammans med en representant från Hyresgästföreningen. Av dokumentation från mötena framgår att hyresgästerna lyfter upp synpunkter rörande gemensamma ytor, deras egna lägenheter och övriga aspekter som rör boendemiljön. Det framgår dock inte hur många som deltagit på respektive bomöte. Enligt uppgift hanteras samtliga dokumenterade synpunkter efter bedömning som felanmälan eller önskemål om förbättring, utveckling eller förslag från hyresgästerna. Synpunkterna uppges hanteras och stäms av internt av förvaltningspersonalen.

4. Bedömning och rekommendationer

Vår bedömning är att styrelsen för Osbybostäder AB till stor del bedriver en tillfredsställande styrning och kontroll av sitt fastighetsunderhåll. Vi kan konstatera att bolaget saknar av styrelsen fastställda kvalitativa mål för underhållet. I nuläget har styrelsen enbart ett mål som avser en årlig budget för investeringar och underhållsåtgärder i befintligt fastighetsbestånd. Att ha en underhållskostnad som mål menar vi säger inget om hur väl fastighetsbeståndet är skött. En effektiv fastighetsförvaltning tar sin grund i tydliggörandet av vilken kvalitativ standard som fastigheterna förväntas upprätthålla. I ett allmännyttigt bolag bör denna vara politiskt beslutad för att ge tyngd åt styrkedjan. Därför anser vi att styrelsen bör överväga att fatta beslut om kvalitativa mål för underhållet.

Det är positivt att den pågående inventeringen av fastighetsbeståndet kommer att leda till ett mer systematiskt arbete för att upprätthålla en tillräcklig standard för underhållet. Bolagets underhållsplanering fram till 2022 har genomförts i Excel med en översiktlig planering. Planeringen baserades på prioriteringar och underhållsbehov som identifierades primärt av projektchefen. Ett sådant tillvägagångssätt kan medföra ökad risk för personbundenhet i bedömningen av risker och prioriteringar av underhållsåtgärder. Med tillförsikt ser vi dock att införandet av ett systemstöd kommer att minska dessa risker och leda till bättre förutsättningar för underhållsplanering. Inför planeringen och prioriteringen av underhållsåtgärder för 2025 bör bolaget tydliggöra vilka funktioner som ska ansvara för detta.

Vi ser överlag positivt på hur bolaget arbetar med kundnöjdhet och brukarundersökningar. Däremot menar vi att bolaget med fördel kan tydliggöra svarsfrekvensen för brukarundersökningarna samt dokumentera antalet deltagare vid bomötena.

Avslutningsvis vill vi poängtera vikten av det långsiktiga arbetet som krävs för att uppnå en förvaltning som är ekonomiskt hållbar.

Revisionsfråga	Svar
Har bolagen definierat den kvalitativa standard som underhållet ska upprätthålla för fastighetsbeståndet?	Nej. Bolaget har inte satt en kvalitativ standard för underhållet. Istället har man satt upp mål som avser kostnad för planerat underhåll och nöjdhet bland hyresgäster. Det finns interna mål som uppges vara styrande för verksamheten.
Finns en tillräcklig inventering av underhållsbehov och planering för genomförandet av underhållsåtgärder?	Nej, avseende innevarande år (2023) gällande det yttre underhållet. Ja, vad gäller det framåsyftade arbetet, med anledning av den

<ul style="list-style-type: none"> ▶ Har det antagits styrande principer för genomförande av inre underhåll? ▶ Finns inre underhållsbehov registrerat för respektive bostad? 	<p>inventering som ska avslutas under 2024 gällande det yttre innehålllet.</p> <p>För det inre underhållet utgår bolaget från Sveriges Allmännyttas riktlinjer för inre ytskiktsunderhåll. För det inre underhållet uppges att behovet är registrerat för respektive bostad.</p>
<p>Genomförs underhållsåtgärder i enlighet med plan?</p>	<p>Ja, utifrån plan för underhåll för 2023 uppges att bolaget har genomfört de planerade åtgärderna. Av prognosen för 2023 så överstiger kostnaden det fastställda målet för året.</p>
<p>Genomförs brukarundersökningar avseende bostäders och gemensamma ytors kvalitativa standard?</p>	<p>Ja. Undersökningar görs angående hyresgästernas nöjdhet av bostaden men inte av gemensamma ytor. Vid de årliga bomötena har hyresgästerna möjlighet att ge synpunkter på gemensamma ytor.</p>

Mot bakgrund av ovan rekommenderar vi styrelsen i Osbybostäder AB att:

- ▶ överväga att fatta beslut om mål som definierar den kvalitativa standarden för fastighetsbeståndets underhåll, och
- ▶ överväga att tydliggöra svarsfrekvensen på kundundersökningarna samt dokumentera antalet deltagare vid bomötena.

Osby 2024-03-11

Negin Nazari

Carl Ädelroth

5. Källförteckning

Intervjuade funktioner

- ▶ VD, Osbybostäder AB
- ▶ Underhållsplanerare, Osbybostäder AB
- ▶ Projekt-/fastighetschef, Osbybostäder AB
- ▶ Styrelseordförande, Osbybostäder AB

Analyserade dokument

- ▶ Bolagsordning
- ▶ Årsredovisning 2022
- ▶ Affärsplan 2022-2024
- ▶ Affärsplan 2023-2025
- ▶ Affärsplan 2024-2026
- ▶ Sammanställning av planerat underhåll och investeringar för 2023 i Vitec
- ▶ PowerPoint-presentation, "Fastighetsunderhåll 2023-12-08"
- ▶ Dokumentation från bomöten i Osby, Killeberg och Lönsboda
- ▶ Resultat från Livesteps kundnöjdhetsundersökning för december 2023

6. Revisionskriterium

6.1. Offentliga fastigheters skrift Statusbedömning av fastigheter

I denna rapport utgör delar av skriften *Statusbedömning av fastigheter* ett revisionskriterium och ska ses som ett exempel på hur en systematisk underhållsplanering kan se ut och ett exempel på praxis inom området. Kriteriet ska därför inte tolkas som lagkrav eller myndighetskrav.

SKR tog under 2018 fram en stödskrift avseende statusbedömningar av fastigheter. Skriften innefattar beskrivningar av vad en statusbedömning kan omfatta och hur denna kan användas i underhållsplaneringen. Framtagandet av skriften initierades och finansierades av Offentliga fastigheter⁴. Nedan presenteras utvalda delar av skriften som bedöms relevanta för rapportens syfte.

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

6.2. Ägardirektiv

Enligt ägardirektivet för Osbybostäder, som fastställdes på stämma den 21 oktober 2022, är syftet och målsättningen med bolaget "att i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Osby kommun för att härigenom säkerställa en god

⁴ Sveriges Kommuner och Regioner, Fortifikationsverket och Samverkansforum genom Statens fastighetsverk och Specialfastigheter

utveckling samt bidra till att kommunen upplevs som attraktiv för företagande och boende. Verksamheten ska utföras på sådant sätt att den långsiktigt bidrar till att främja hållbar utveckling och tillväxt inom kommunen samt utvecklas samhällsnyttan inom sin sektor”.

6.3. Bolagsordning

Bolagsordningen antogs av kommunfullmäktige i Osby den 20 mars 2017 samt av bolagsstämman i Osbybostäder AB den 28 april 2017.

Föremål för bolagets verksamhet är att inom Osby kommun förvärva, äga, uppföra, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter, samt lokaler i de fall lokalerna utgörs som en mindre del av dessa fastigheter och används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten. Bolaget ska även bedriva fastighetsrelaterade tjänster. Ändamålet med bolagets verksamhet är att främja bostadsförsörjningen i Osby kommun i enlighet med allmänhetens behov, efterfrågan och önskemål.

Bilaga 1

REPAB:s faktaböcker

Fastighetskonsultbolaget Aareon ger årligen ut faktaböcker med information som syftar till att ge fastighetsägare stöd i en effektiv fastighetsförvaltning. I faktaböckerna publiceras bland annat årskostnader i form av nyckeltal för ett omfattande antal områden kopplat till fastigheters drift och underhåll. Faktaböckerna har publicerats i 40 år och är ett allmänt känt och vedertaget verktyg för styrning och uppföljning av kostnader avseende fastighetsförvaltning.

Planerat underhåll definieras enligt REPAB:s faktaböcker som underhåll vilket utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att återställa en byggdelsfunktion. Även underhåll som kan planeras men som av någon anledning måste utföras tidigare än planerat omfattas av begreppet planerat underhåll. De riktvärden som anges för planerat underhåll baseras på långsiktiga underhållsplaner. Långsiktiga underhållsplaner är definierat som åtgärder som beräknas inträffa under den tidsperiod (normalt 30 år) som underhållsplanen omfattar. Dock ingår endast åtgärder som återställer ursprunglig funktion eller standard. Standardhöjande eller värdehöjande delar av åtgärden betraktas som en investering.

Bilaga 2

Nedan bild avser planerat underhåll och investeringar för 2023. Bilden är tagen från Excel-filen "Underhåll och investeringar 2023 till revision 231211".

Underhåll	
44 & 45 - UNDERHÅLL	
4410-4419 Underhåll Bostäder	1 000 000
4510-4519 Underhåll Köpt TJ Bostäder	2 000 000
4420-4429 Underhåll Lokaler	0
4520-4529 Underhåll Köpt TJ Lokaler	20 000
4430 Underhåll Gem.Utr	0
4530-4539 Underhåll Köpt TJ Gem.Utr	200 000
4440-4449 Underhåll Installationer	0
4540-4549 Underhåll Köpt TJ Installationer	600 000
4550-4559 Underhåll Köpt TJ Huskropp	400 000
4460-4469 Underhåll Markytor	200 000
4560-4569 Underhåll Köpt TJ Markytor	200 000
4470-4479 Underhåll Bilutrymmen	0
4490-4499 Underhåll Övrigt	0
S:a 44 & 45 -UNDERHÅLL	4 620 000
Investeringar	
Projekt	2023
Solceller	1 000 000 kr
LED-belysning	500 000 kr
Relining	2 100 000 kr
Digitalt låssystem	1 000 000 kr
Fönsterbyte	1 500 000 kr
Takrenovering	600 000 kr
Tvättstugor med bokningssystem	600 000 kr
Lägenhetsrenovering	3 600 000 kr
Värmesystem	800 000 kr
Summa	11 700 000 kr