Gotlandshem AB yttrande angående ”Granskning av underhåll av fastigheter” (2026-03-12)

Sammanfattande synpunkter

Gotlandshem delar revisionens bedömning att processbeskrivning, underhållsstrategi och riktlinjer behöver uppdateras. Det arbetet pågår men har försenats av arbetet med koncernbildning samt det faktum att arbete med underhållsinventering och behov har högre prioritet än dokumentation av processer. Vår bedömning är dock att dokumentation och uppföljning av underhållsarbeten är tillräcklig men att det finns utvecklingspotential. Även här är bedömningen att själva arbetet är högre prioriterat än dokumentationen, även om den är av vikt.

Granskningen upplevs som väldigt övergripande och att det saknas en tydlighet om vad som avses med olika delar. Hyresgästanknutet underhåll (även kallat inre underhåll), fastighetsanknutet underhåll (även kallat yttre underhåll eller periodiskt underhåll) samt komponentsavskrivningar blandas lätt ihop.

Vidare är separation av reparationer och komponentsutbyte en utmaning då det lätt blir så att en misslyckad reparation ibland leder till komponentsutbyte utan att det uppmärksammas och dokumenteras. Processer och rutiner för detta har granskats av den auktoriserade revisorn under flera år och vi är nu äntligen på en acceptabel nivå. Utöver att det ska bli rätt är det för bolaget av stor vikt att redovisningen blir rätt så att rätt avskrivningar aktiveras. Vi delar där granskningens uppfattning.

Avseende planeringsverktyg för underhåll har vi under lång tid och även framöver omfattande utmaningar då de systemlösningar vi behöver, inte har kunnat återfinnas på marknaden. Vårt behov är systemstöd för detaljerad underhålls/komponent (och delkomponent) inventering, det vill säga faktiskt status i förhållande till teknisk livslängd. Vidare är vårt behov av systemstöd att vi baserat på den mer detaljerade information kan skapa övergripande beräkningsbara planer för behoven inom 5 år, 5-10 år och 10- ca 50 år. Utöver det så behöver vi systemstöd för att den informationen ska kunna överföras i ett komponentsregister, det vill säga den finansiella aspekten av respektive komponents värde relativt faktiskt status och avskrivningstiden. För de tre olika aspekterna på systemstöd behöver dessa kunna modelleras och simuleras. Allt detta gör vi idag men med mycket begränsat systemstöd då integrationen mellan olika system är ytterst begränsad och i flera fall kräver export och import av data i excelformat. Därav är Excel det huvudsakliga arbetsinstrumentet.

Gotlandshem delar vidare att det behövs underhållsplaner för samtliga fastigheter. Med nuvarande arbetstakt kommer detta ta många år. Det kan man ha synpunkter på men det är först hösten 2021 som bolaget hade en övergripande underhållsplan att kunna arbeta med. Den påvisade att ca 70% av lägenhetsbeståndet antingen borde ha renoverats eller vara under renovering. Arbetet efter det fram till 2024 har fokuserat på att de fastigheterna med absolut störst underhållsbehov inventerats för att kunna projekteras inför underhållsprojekt. Detta innebär i sin tur att det idag är beslutat och pågår

underhållsprojekt omfattande ca 15% av det totala lägenhetsbeståndet. 2030 kommer ca 30% av lägenhetsbeståndet vara färdigrenoverat eller i slutfasen av renovering. 2035 är målet att ca 70% av det totala lägenhetsbeståndet är väl underhållet. Först då kommer bolaget att konsolidera arbetet och övergå till underhåll enligt normala cykler. Bolagets prioritering har därför varit att komma igång med renoveringar och energieffektiviseringar snarare än att i förväg beskriva alla processer och rutiner. I det fall dokumentation eller rutiner är undermåliga för att kunna fatta beslut har de kompletterats.

Trots att vi inte delar granskningens uppfattning om alla slutsatser och observationer bedömer bolaget att granskningen har varit nyttig för verksamheten, inte minst ut perspektivet att man behöver tänka till och ifrågasätta sitt arbetssätt och rutiner. Vi välkomnar därför fortsatt granskning, särskilt avseende vårt underhållsarbete.

Ärendets beredning

Yttrandet är beslutat av Gotlandshems verkställande direktör efter inhämtande av styrelsens synpunkter.

Joakim Martell

VD