



Handläggare
Peter Kreitz
Telefon: 0850836009

Till
Micasa Fastigheter i Stockholm
AB

Micasa Fastigheters yttrande över revisionsrapport Årsrapport 2021

Bolagets förslag till beslut

Styrelsen beslutar följande.

1. Förslag till svar till årsrapport 2021 godkänns.
2. Ärendet justeras omedelbart.

Sammanfattning

I stadsrevisionens årsrapport 2021 konstateras att bolagets verksamhet i allt väsentligt bedrivits på ett ändamålsenligt sätt. Under 2021 genomförde stadsrevisionen bland annat en fördjupad granskning skett avseende underhållsarbete i bolagets fastigheter och ett antal rekommendationer har lämnats. Bolaget avser att arbeta för att uppfylla med rekommendationerna under året.

Bolaget har under 2021 lyckats uppfylla ett flertal av stadrevisionens tidigare rekommendationer.

Bakgrund

På styrelsemötet den 10 mars 2022 presenterades stadsrevisionens årsrapport för 2021. Micasa Fastigheter har givits möjlighet att yttra sig över rapporten.

Ärendet

Verksamhet och ekonomi

Stadsrevisionen bedömer att Micasa Fastigheter i allt väsentligt bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med



kommunfullmäktiges mål och uppdrag för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Revisionen gör en notering att utfallet avseende investering delvis varit tillfredställande med en genomförandegrad på 67 procent av planerad investeringsvolym. Revisionen uppmanar bolaget att fortsätta utveckla planering, styrning och uppföljning av investeringarnas genomförande för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

Revisionen konstaterar att redovisning av beloppsavvikelser vid jämförelse mellan budget och utfall i drift- och investeringsverksamheten har utvecklats i tertialrapporteringarna, dock anser revisionen att redovisningen kan utvecklas ytterligare.

Bolagets svar:

Bolaget har under 2021 arbetat med att utveckla processer avseende planering, styrning och uppföljning av investeringar genom att tydliggöra arbetsätt och utveckla arbetet med bolagets flerårsplanering. Bolaget har ökat antalet egna projektledare från tre till åtta stycken de senaste åren för att möta de ökande investeringsvolymerna. 2021 var första året som det nya projektstödsverktyget användes och systemet fortsätter anpassas för verksamheten och användarna för att vara ett så bra stöd som möjligt. Vidare har samarbetet med stadsdelsförvaltningarna fortsatt för att tillsammans arbeta för bra framdrift i projekt.

Arbetet kommer att fortsätta under 2022. Bland annat att tidigt planera för kommande års byggprojekt och att dessa har bra underlag för att kunna sätta korrekt belopp i bolagets flerårsbudget. Bolaget jobbar även vidare med att utveckla riskanalyser av tidplaner samt utveckla rutinerna för styrgrupper i projekt.

Bolaget kommer att utveckla redovisningarna vid avvikelser mellan utfall jämfört med budget för att tydligare lyfta orsakerna till avvikelserna.

Intern kontroll och underhållsplanering

Stadsrevisionen bedömer att bolagets styrning, uppföljning och kontroll i huvudsak varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns i huvudsak systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Under året har revisionskontoret genomfört en fördjupad granskning som omfattar underhåll av bolagets fastigheter.

Granskningens syfte var att bedöma om Micasa har en styrning för planering, prioritering, genomförande, uppföljning av sitt underhållsarbete och det finns aktuella underhållsplaner.

Granskningen visar att Micasas underhållsplanering utgår från stadens budget där ramarna för de närmaste tre åren anges men även fastigheternas periodiska underhållsbehov, status och tillgänglighet. Enligt revisionskontoret bör styrelsen besluta om en strategi där det bland annat framgår hur underhållsarbetet ska bedrivas, vem som fattar beslut och på vilka grunder prioriteringar av underhållsåtgärder ska göras

Genomgång av styrdokument och intervjuer av revisorerna visar att det finns en dokumenterad ansvarsfördelning och arbetsbeskrivning av budgetarbetet kopplat till underhåll. Granskningen visar dock att bolagets skriftliga rutiner för underhållsprocessen behöver uppdateras och utvecklas, exempelvis finns behov av en tydlig processbeskrivning och checklistor som stöd till förvaltarna för ett enhetligt underhållsarbete.

En underhållsplan ska beskriva fastigheternas framtida behov av framtida underhållsåtgärder. Förvaltarnas planerade underhållsarbete har tidigare dokumenterats i Excelark. Från och med december 2021 dokumenteras underhållsplanering i fastighetssystemet Fast2. Av intervjuer framgår att det i nuläget saknas aktuella underhållsplaner för ett tiotal av de mindre fastigheterna i bolagets bestånd.

Stadsrevisionen anger följande rekommendationer:

- Upprätta aktuella underhållsplaner för samtliga fastigheter i beståndet
- Säkerställa ett ändamålsenligt systemstöd för underhållsplaneringen
- Revidera och utveckla sina styrdokument för det planerade underhållsarbetet
- Styrelsen beslutar om strategi för planering, prioritering, genomförande och uppföljning av underhåll

Bolagets svar:

Bolaget har under längre tid arbetat med att utveckla arbetet med underhållsplanering och fastigheternas underhållsplaner. Det har saknats underhållsplaner för tio mindre fastigheter av typen LSS-boenden, dock har underhållsdata funnits för dessa fastigheter. Underhållsplaner för dessa fastigheter kommer att upprättas under året och bolaget kommer därmed ha underhållsplaner för samtliga fastigheter.



Bolaget har valt att använda sig av Fast2 som systemstöd för underhållsplanering. Under december 2021 importerades all tillgänglig fastighetsdata och underhållsplanering till Fast2. Under april 2022 kommer en utbildning hållas för berörda medarbetare avseende hur man arbetar med underhållsplanering i Fast2. Därefter inleds ett arbete med uppdatering av data utifrån nya inventeringar och utredningar. Bolaget kommer utvärdera Fast2 som systemstöd för underhållsplanering under året för att säkerställa att det fyller bolagets behov avseende underhållsplanering.

Bolaget har genomfört uppdatering avseende processbeskrivning för underhållsplanering och budgetprocessen, bland annat har flöde och roller tydliggjorts. Vidare arbete pågår för att säkerställa och utveckla gränssnitt mot andra processer, exempelvis projektprocessen. Bolaget kommer under året att ta fram en fastighetsstrategi. I denna kommer en strategi för bolagets underhåll tydliggöras bland annat avseende prioriteringsgrunder och bolaget övergripande tänk för arbetet.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Stadsrevisionen bedömer att bolaget i huvudsak har vidtagit åtgärder utifrån revisorernas rekommendationer i föregående års granskningar. Ur de väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bland annat att vidta åtgärder för att öka genomförandegraden gällande investeringar.

Bolagets svar:

Bolaget ser positivt på att bolaget under året lyckats uppfylla sex av stadsrevisionens rekommendationer. Av de två återstående rekommendationerna från tidigare år har de delvis uppfyllts. Arbetet pågår med att öka genomförandegraden av bolagets investeringsvolym och redovisning vid eventuell avvikelse.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av Micasa Fastigheter.

Synpunkter och förslag

Förslag till svar till årsrapport 2021 godkänns.

Maria Mannerholm
VD
Micasa Fastigheter
i Stockholm AB



Bilagor

1. Stadsrevisionens årsrapport 2021

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Maria Mannerholm, VD

Datum

2022-06-08