

Granskning av fastighetsunderhåll

AB SvalövsBostäder och Svalövs Samhällslokaler
AB



Innehåll

1. Sammanfattning	2
2. Inledning	4
2.1. Bakgrund	4
2.2. Syfte och revisionsfrågor	4
2.3. Genomförande och avgränsning	4
2.4. Revisionskriterier	5
3. AB SvalövsBostäder	6
3.1. Målsättningar för fastighetsunderhållet	6
3.2. Organisering för fastighetsunderhåll	6
3.3. Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering	7
3.4. Standarder vid nyproduktion	9
3.5. Hyresgästsuppföljning och NKI	9
3.6. Samlad bedömning AB SvalövsBostäder	10
4. Svalövs Samhällslokaler AB	11
4.1. Organisation, bolagsordning och kvalitativa förutsättningar	11
4.2. Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering	12
4.3. Budgetering	13
4.4. Brukarundersökningar och hyresgästdialog	13
4.5. Samlad bedömning Svalövs Samhällslokaler AB	14
5. Slutsats	16
6. Källförteckning	18
7. Revisionskriterium	19
7.1. Kommunallagen (2017:725)	19
7.2. AB SvalövsBostäders ägardirektiv	19
7.3. Svalövs Samhällslokaler AB:s ägardirektiv	19

1. Sammanfattning

EY har på uppdrag av lekmannarevisorerna i Svalövs kommun genomfört en granskning av AB SvalövsBostäders och Svalövs Samhällslokaler AB:s fastighetsunderhåll. Det övergripande syftet med granskningen har varit att bedöma om det finns en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet.

Den samlade bedömningen är att det finns en god struktur för såväl det inre som yttre fastighetsunderhållet inom **SvalövsBostäder AB**. Det är dock vår bedömning att bolaget bör tydliggöra prioriteringsordningar för att säkerställa att genomförandet av underhållsplaner upprätthålls på ett effektivt sätt.

Mot bakgrund av genomförd granskning rekommenderas SvalövsBostäder AB:s styrelse att:

- ▶ tydliggöra prioriteringsordningar för genomförandet av underhållsplanerna

Det är den samlade bedömningen att **Svalövs Samhällslokaler AB** inte bedriver ett ändamålsenligt underhåll av fastighetsbeståndet. Det framgår av granskningen att det i allt väsentligt saknas struktur, tydliggjorda processer, heltäckande underhållsplaner samt förmågan att genomföra underhållet enligt bestämd plan.

Det anses därtill vara problematiskt att bolagets ägardirektiv är motsägelsefulla samt att bolaget inte har rådighet över de ekonomiska förutsättningarna som styr verksamheten. Det är särskilt problematiskt att bolaget genom direktiv inte har möjlighet att indexera hyror, fått direktiv att förhålla sig restriktiva till investeringsbudgeten, samt lämna en avkastning på tre procent av eget kapital. Detta anses inte vara samstämmigt med direktivet att tillhandahålla lokaler enligt självkostnadsprincipen. Effekten blir att underhållsskulden ökar då underhållsinsatser inte genomförs enligt plan, vilket också bekräftas i granskningen. Detta försvårar i sin tur möjligheten att upprätthålla direktivet om funktionella och kostnadseffektiva lokaler, och riskerar att leda till kapitalförstöring genom tidigare lagda behov av nyinvesteringar. Bedömning är att självkostnadsprincipen inte upprätthålls.

Det anses vara problematiskt i sammanhanget att bolaget inte har rådighet över varken budget för fastighetsunderhåll genom investeringar eller internhyressystemet vars syfte är att reglera självkostnadsprincipen.

Därtill påtalas risken att direktivet att subventionera hyror genom att frånga självkostnadsprincipen kan strida mot EU-förordningen om statsstödsregler.

Mot bakgrund av genomförd granskning rekommenderas Svalövs Samhällslokaler AB:s styrelse att:

- ▶ initiera dialog med ägaren om att tydliggöra gränsdragning och beslutsgångar mellan bolag och kommun i syfte att möjliggöra att samtliga ägardirektiv kan uppnås
- ▶ definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla
- ▶ tydliggöra processer för hanteringen av underhållet på beståndet
- ▶ tydliggöra prioriteringsordningar för typer av underhållsåtgärder
- ▶ kontinuerligt genomföra brukarundersökningar med avseende på fastighetsstandard
- ▶ bedöma omfattningen på underhållsskulden

2. Inledning

2.1. Bakgrund

AB SvalövsBostäder och Svalövs Samhällslokaler AB äger fastigheter till betydande belopp. En ändamålsenlig styrning och kontroll av fastighetsinnehaven är väsentlig ur såväl ekonomiska som verksamhetsmässiga perspektiv. Brister i fastighetsunderhållet utgör en risk för kapitalförstörelse och försämrad standard. AB SvalövsBostäders och Svalövs Samhällslokaler AB:s fastigheter och lokaler kräver löpande såväl som periodiskt underhåll för att bevara sitt värde. Om underhållsnivån är otillräcklig kan detta leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder som ackumuleras samt att investeringsbehovet måste tidigareläggas. Ytterligare konsekvenser är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard, vilket leder till försämrad arbets-, brukar- och levnadsmiljö. Det finns även en risk att eftersatt underhåll medför akuta underhållsåtgärder och tillfälliga lösningar vilket medför ökade kostnader.

Mot bakgrund av genomförd risk- och väsentlighetsbedömning önskar lekmannarevisorerna gemensamt granska AB SvalövsBostäders och Svalövs Samhällslokaler AB:s styrning av fastighetsunderhåll.

2.2. Syfte och revisionsfrågor

Det övergripande syftet med granskningen har varit att bedöma om det finns en tillfredsställande styrning och kontroll av fastighetsunderhållet.

I granskningen har följande revisionsfrågor besvarats:

- ▶ Har bolagen definierat vilken kvalitativa standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla?
- ▶ Är ansvar och befogenheter för fastighetsunderhållet tydliggjort?
- ▶ Finns system för planering av underhåll och följs i så fall beslutad underhållsplan?
- ▶ Har bolagen genomfört bedömningar av eventuell underhållsskuld?
- ▶ Följer bolagen målet om att vid miljöbyggnadsstandard silver ska uppfyllas vid nybyggnation och reovering?

2.3. Genomförande och avgränsning

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier samt genom intervjuer med VD, fastighetschef och annan ansvarig för fastighetsunderhållet inom bolagen. Granskningen avser AB SvalövsBostäder och Svalövs Samhällslokaler AB. Granskningen har genomförts under perioden maj 2023 - oktober 2023.

EY har utarbetat en metodik vid revisionell granskning och bedömning av fastighetsförvaltning. Nedan presenteras den styrkedja som i valda delar utgör utgångspunkt för granskningen.

- 1. Kvalitativa målsättningar** - En effektiv fastighetsförvaltning tar sin grund i tydliggörandet av vilken kvalitativ standard som fastigheterna förväntas upprätthålla. I en offentlig organisation bör denna vara politiskt beslutad för att bära tyngd åt styrkedjan.
- 2. Inventering och planering** - Det krävs en kontinuerlig inventering av fastigheternas skick och underhållsbehov. Detta ska dokumenteras i långsiktiga underhållsplaner vilka inkluderar vad som behöver åtgärdas, när det behövs åtgärdas samt hur mycket det förväntas kosta. Detta i syfte att upprätthålla den beslutade kvalitativa standarden.
- 3. Budgetering** - Underhållsbudget ska först och främst ta sin grund i det bedömda behovet enligt underhållsplanen. Det omvända förfarandet (att underhåll grundar sig på budgetramen) leder vanligtvis till ett eftersatt underhåll och därmed till en försämrad standard för beståndet.
- 4. Genomförande** - Efter tilldelad budget ska de bedömda åtgärderna utföras. Detta steg kräver såväl en tillräcklig organisation som kompetens för uppdraget. Likaså behöver förvaltaren definiera en prioriteringsordning baserat på risk och väsentlighet i syfte att säkerställa att verksamheterna i lokalerna påverkas i så liten utsträckning som möjligt av brister i fastigheternas skick.
- 5. Kommunikation och dialog** - Fastigheterna är till för dess hyresgäster. Det är av vikt att det finns möjlighet för förvaltaren att kontinuerligt inhämta kunskap och åsikter om fastigheternas standard och skick. Denna kunskap ska sedermera inkluderas i behovsbedömningarna av fastigheternas underhållsbehov.

I granskning av allmännyttiga bostadsbolag görs en distinktion mellan inre underhåll (underhåll i bostäder/lägenheter) och yttre underhåll (underhåll på fastigheten i sig).

2.4. Revisionskriterier

Granskningens bedömningar utgår från följande revisionskriterier.

- ▶ Kommunallagen (2017:725)
- ▶ Ägardirektiv

3. AB SvalövsBostäder

3.1. Målsättningar för fastighetsunderhållet

AB SvalövsBostäder är sedan 1952 ett av kommunen helägt allmännyttigt bostadsföretag. Bolaget förvaltar 30 fastighetsobjekt med totalt 1078 lägenheter. Vissa fastigheter inrymmer därtill ett fåtal verksamhetslokaler för såväl det privata näringslivet som för kommunal verksamhet.

Enligt AB SvalövsBostäders ägardirektiv, fastställt 2022-11-28, framgår att bolaget i enlighet med bostadsförsörjningslagen ska planera bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Bolaget ska för att uppnå det övergripande syftet bland annat sträva efter att tillhandahålla sunda, miljöanpassade och energieffektiva bostäder med hänsyn tagen till livscykelperspektivet. Det framgår under finansiella mål att det åligger bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i fastigheterna genom ett löpande underhåll inom ramen för de förutsättningar som råder vid den aktuella tidpunkten.

Kopplat till mål om att minska miljö- och klimatpåverkan framkommer det att energiförbrukningen ska minska med 15 procent till 2030 mätt från 2020. Bolaget följer upp energiförbrukningen räknat i antal kilowattimmar. Mellan 2020 och 2022 framgår det av inhämtade underlag att bolaget minskat energiförbrukningen med 8,5 procent. Enligt intervju kommer målet att nås genom att ersätta energikrävande värmesystem mot mer effektiva alternativ.

Enligt bolagets affärsplan tillhör det bolagets affärsidé att erbjuda hem med god standard i trygg miljö.

Det framkommer vid intervju att skrivelserna är styrande för hanteringen av underhållet på bolagets fastighetsbestånd. För ett år sedan ändrade bolaget strategin för lägenhetsunderhåll. Från så kallat valfritt lägenhetsunderhåll (VLU) till så kallat lägenhetsstyrt underhåll. Det nya arbetssättet grundar sig på att lägenheterna med störst behov av underhåll ska åtgärdas först.

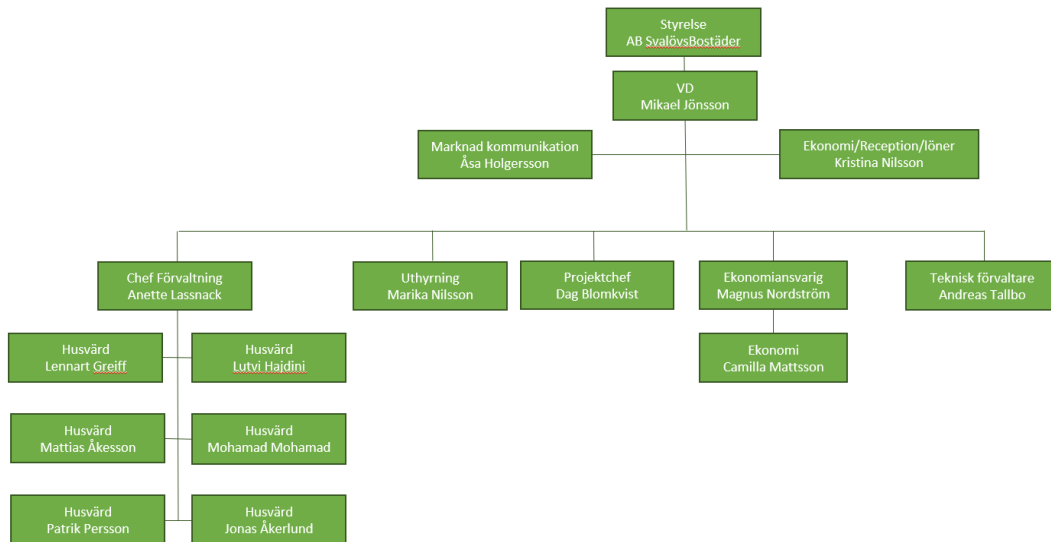
3.2. Organisering för fastighetsunderhåll

Bolagets VD är den ledande tjänstepersonen i bolaget. Denne svarar direkt under styrelsen. Under VD är ansvaret för fastighetsunderhållsfrågor inordnat under såväl förvaltning som under projektchefen.

Avdelningen förvaltning består utöver avdelningschef av 6 husvärdar. Dessa har ett brett ansvar för såväl kontakt med hyresgäster som bedömning av underhållsbehov avseende såväl inre som yttre underhåll.

Projektavdelningen leds av projektchefen. Underställd denne finns en projektledare som ansvarar för energisystem och andra energirelaterade frågor. Projektavdelningen ansvarar för genomförandet av olika underhållsåtgärder.

Nedan följer en schematisk skiss över hela bolaget.



3.3. Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering

Som del av omläggningen från VLU till lägenhetsstyrt underhåll genomförs cirka 65 besiktningar årligen. Samtliga lägenheter är rangordnade baserat på prioritet. Denna bygger i sin tur på hur länge sedan det senast genomfördes inspektion. Det finns enligt uppgift en lista med rangordning av samtliga lägenheter.

I samband med att principen om VLU övergavs försvann möjligheten för hyresgäster att initiera underhållsbehov. Enligt intervju så gäller detta så länge det finns andra lägenheter med större underhållsbehov. Däremot kan bolaget inte påtvinga hyresgästen underhållsåtgärder i lägenheten. Då genomförs underhållet vid utflyttning.

Vid behov får de boende fortsatt frågan om de vill få genomfört de föreslagna underhållsåtgärderna. Sådantillvida åtgärderna inte är av standardhöjande karaktär påverkas ej hyresnivåerna. Därtill genomgår samtliga bostäder besiktning vid ut-/inflyttning. Detta omfattar enligt uppgift cirka 120-130 lägenheter årligen. Det framkommer vid intervju att systematiken på kort tid inneburit att det finns en god kontroll av det invändiga underhållsbehovet på beståndet. Inspektion av invändigt underhållsbehov genomförs av bolagets sex husvärdar. Det finns en rutin upprättad för inspektion/tillsyn. Av denna framkommer att husvärdarna besöker samtliga lägenheter en gång vart tredje år. Detta för att upptäcka och åtgärda eventuella fel och brister. I rutinen finns listat samtliga komponenter som ska kontrolleras (ca 30 punkter).

Vad avser det yttre underhållet genomförs ronderingar av husvärdarna. Det finns för ändamålet blanketter som ska fyllas i och lämnas in. Det framförs vid intervjuer att det hålls veckovisa avstämningar med husvärdarna. Bolagets projektledare genomför därtill besiktningar tillsammans med husvärdarna.

Bolaget använder sig av fastighetssystemet Vitec. Systemet innefattar information om fastighetsobjekt, lägenheter, hyresgästerna samt planering av lägenhetsunderhåll och fastighetsunderhåll.

Av intervju framkommer att åtgärder som bedömts som nödvändiga att åtgärda enligt besiktningar och inspektioner löpande förs in i fastighetssystemet. Enligt uppgifter från intervju är systemet uppdaterat i den utsträckning som krävs för planeringen av fastighetsunderhållet.

Det framförs att de i systemet upptagna underhållsåtgärderna grundar sig på komponentavskrivningsprinciperna. Detta innebär att en komponents bedömda livslängd baseras på den avskrivningstid som gäller för komponenten. Systemet är uppbyggt på ett sätt så att åtgärdade underhållsåtgärder inte försvinner från underhållsplanen, utan återaktiveras till det framtida datum då komponentens livslängd förväntas vara förbrukad. Detta innebär att underhållsplanen potentiellt kan sträcka sig 100 år fram i tiden. Enligt uppgifter vid intervju arbetar dock bolaget i praktiken med en femårshorisont för underhållsplaneringen.

Komponenter som enligt systemet planeras att underhållas eller ersättas kontrolleras dock för att bedöma kvarvarande livslängd. Detta i syfte att inte ersätta komponenter innan det är nödvändigt. Inom ramen för det inre lägenhetsunderhållet görs också bedömningar av hur omfattande åtgärder som krävs för komponenterna. Detta exemplifieras med att köksstommar inte nödvändigtvis behöver bytas. Om stommen är i bra skick byts endast de delar som är uttjänta så som luckor och bänkskivor.

Intervjuade framför att bolaget behöver ta hänsyn till fler budgetrestriktioner än tidigare. Detta har inneburit att flera åtgärder vilka inte bedöms vara av akut karaktär skjuts på framtiden. Det framgår att det saknas en dokumenterad prioriteringsordning för såväl komponent- som objektprioriteringar¹. Vid intervju framkommer dock att de huvudsakliga prioriteringarna är att fastigheterna ska vara täta och torra vilket innebär att klimatskalet är prioriterat. Därutöver är åtgärder vilka riskerar orsaka personskada prioriterade.

Vid intervjuer framförs att målsättningen om trygga miljöer haft en inverkan på underhåll och utformning av ytor i och kring bostäderna. Åtgärder har vidtagits för att förbättra belysning såväl i gemensamma inomhusmiljöer som utomhus. Åtgärder

¹ Komponentprioriteringar avser vilka delar av en fastighet som är prioriterade ur ett underhållsperspektiv framför andra (ex. takkonstruktion är prioriterat före invändig ommålning). Objektsstyrda prioriteringar avser vilka fastigheter som är prioriterade att åtgärda framför andra (ex. förskolor är prioriterade framför förrådsbyggnad).

inkluderar belysning, upprustning av lekplatser och uteplatser, skapande av flera öppna ytor, samt nödvändiga åtgärder i vegetation.

Det framgår av intervju att bolaget inte genomför bedömningar av eventuell underhållsskuld på fastighetsbeståndet. Det finns dock förutsättningar för att genomföra bedömningar av en eventuell underhållsskuld.

3.4. Standarder vid nyproduktion

Det framgår av ägardirektivet att bolaget har som mål att vid nybyggnation och renovering uppfylla målsättning om energi- och klimatkrav enligt miljöbyggnadsstandard silver (eller motsvarande certifiering).

Av intervju framgår att det vidtas åtgärder för att säkerställa att silverstandarden upprätthålls. Det framförs dock att bolaget inte genomgår certifiering för att säkerställa detta från extern part. Anledningen är enligt uppgift att detta är kostsamt. Det framförs i sammanhanget att det viktigaste är att de arbetar enligt standarden och att effekterna av den uppnås. Det läggs vikt vid att det enligt affärsplanen endast är definierat att de ska uppfylla silverstandarden, inte att de ska certifiera projekten.

Av intervju framkommer att silverstandarden har uppnåtts i två projekt, samt att det inte varit möjligt att tillämpa i större utsträckning då det inte funnits fler projekt att tillämpa standarden på.

Bolaget lägger enligt uppgift vikt på att ställa om beståndet med miljömässighet i fokus. Exempelvis genom att sätta upp solpaneler och att inrätta batterikapacitet för att ta hand om överbliven elproduktion. Likaså vid genomförande av underhållsåtgärder nyttjas material vilka är långsiktigt hållbara. Detta enligt uppgift särskilt vad avser ytskikten.

Det framgår kopplat till detta att bolaget har som målsättning att energiförbrukningen i kommunens fastigheter ska minska med 15 procent jämfört med 2020. Det pågår ett arbete att stärka möjligheten till uppföljning av detta mål. Det anses dock att målet i sig är på god väg att uppfyllas. Det genomförs vid granskningstillfället ett flertal byten av värmesystem. Bland annat byts värmepannor ut vilka drivs av pellets.

3.5. Hyresgästsuppföljning och NKI

Det framgår att husvärdarna håller kontinuerlig kontakt med hyresgästerna. Dessa har möjlighet att kontakta sin respektive husvärd vid behov. Därtill har hyresgästen möjlighet att göra felanmälningar till kontoret och via bolagets hemsida.

Det genomförs årligen kundnöjdhetsmätningar vilka hyresgästerna ges möjlighet att besvara. I nedan tabell följer de senaste tre årens utfall på helhetsbetyget i enlighet med presenterad rapports indelning.

	Andel mycket nöjda (5 i betyg)	Andel nöjda eller mycket nöjda (4+5 i betyg)	Andel missnöjda (1+2 i betyg)
2020	39%	76%	7%
2021	38%	75%	8%
2022	41%	74%	7%

Enligt rapporten framkommer att hyresgästerna ger högst andel 5:or i betyg under frågorna om "bemötande husvärd" och "serviceinriktad husvärd". Lägst betyg enligt underlaget ges "prisivärd hyra" och "snöröjning och sandning/saltning". Avseende standard i lägenheter ger 31 procent av de svarande 5:or i betyg på "köksutrustningens standard" och motsvarande 35 procent på "badrummets standard".

3.6. Samlad bedömning AB SvalövsBostäder

Det är vår samlade bedömning att det finns en god struktur för såväl det inre som yttre fastighetsunderhållet inom SvalövsBostäder AB.

Vi grundar bedömningen på att det finns en systematik i arbetssättet kring underhållsplaneringen. Det finns en planerad inventering av inre underhållsbehov samt rutin för inspektioner av fastigheterna. Åtgärdsbehov förs in i fastighetssystemet, vilket i sin tur används för planering av åtgärder. Samtliga komponenter bedöms därtill inför att de enligt underhållsplanen ska bytas ut. Detta för att undvika risk för att åtgärda något som inte är i behov av det. Det är därtill positivt att NKI-mätningar genomförs regelbundet.

Det påtalas att bolaget för tillfället behöver ta hänsyn till budgetära restriktioner. Det är därför vår bedömning att bolaget med fördel kan tydliggöra vilka prioriteringsordningar som ska vara styrande för genomförandet av underhållsplanerna. Detta för att säkerställa att de tilldelade budgetära resurserna fördelas till de mest prioriterade åtgärderna.

Vi noterar att bolaget inte certifierar ny- och ombyggnation enligt miljöbyggnadsstandard silver. Det är dock vår bedömning att syftet enligt ägardirektivet är uppfyllt såtillvida att fastigheternas egenskaper uppfyller kraven för certifieringen.

4. Svalövs Samhällslokaler AB

4.1. Organisation, bolagsordning och kvalitativa förutsättningar

Svalövs Samhällslokaler AB:s ändamål är att medverka till att kommunens verksamheter har tillgång till funktionella och kostnadseffektiva lokaler. Bolaget äger 32 lokaler med en total uthyrningsarea på nästan 85 000 kvadratmeter.

Bolaget anställer en VD som arbetar under styrelsen. Från och med 2023-09-28 är VD i SvalövsBostäder även VD för Svalövs Samhällslokaler. Utöver VD anställer bolaget inga andra tjänstepersoner. Personal hyrs in som tjänst, primärt av samhällsbyggnadsnämnden och SvalövsBostäder.

Bolaget har en fastighetsunderhållschef vars tjänst hyrs in från det parallella dotterbolaget Svalövs kommunservice. Därtill köps administrativt stöd in från SvalövsBostäder. För byggprojekt nyttjas externa projektledare.

Enligt ägardirektivet, fastställt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 182, framgår att bolagets ändamål är att medverka till att kommunens verksamheter har tillgång till funktionella och kostnadseffektiva lokaler. Bolaget ska medverka till detta genom att äga, bygga, vårda, förvärva, avyttra och förvalta fastigheter och lokaler. Vidare framgår att det är väsentligt att verksamheter kan bedrivas i ändamålsenliga lokaler som uppfyller kraven på god arbetsmiljö för såväl brukare som anställda. Bolagets lokaler ska upplevas som attraktiva för kommuninvånare, brukare och kommunalt anställda.

Vid intervju framkommer att skrivelserna i ägardirektivet utgör kraven på den kvalitativa standarden på fastigheterna. Dessa är enligt uppgift styrande för underhållsarbetet. Direktiven är dock inte nedbrutna ytterligare. Detta, i kombination med den smala organisationen, har bidragit till att flera delar av bolagets arbetsprocesser och andra förutsättningar ännu inte är på plats.

Det framgår av ägardirektiven att lokaler som ägs och förvaltas ska vara funktionella och prisvärda och upplåtas till kommunen till självkostnadsprincip. Under finansiella mål framkommer att bolaget ska generera en avkastning på eget kapital som uppgår till tre procent. Det framgår vidare att bolaget inte har möjlighet att höja hyrorna under 2023 med undantag från nybyggnation och tilläggsbeställningar. Hyresnivåerna ska enligt direktiven vara oförändrade från 2022 års nivåer.

Vid intervju framkommer att skrivelsen i ägardirektivet om att hyresnivåer inte ska räknas upp i praktiken innebär att bolaget instrueras att lämna rabatt på lokalerna som hyrs ut till kommunen.

Enligt uppgift har effekten av direktivet att inte räkna upp hyror haft en direkt effekt på fastighetsunderhållet och investeringar. Dessa kostnader har aktivt hållits nere i syfte att upprätthålla ekonomisk följsamhet. Detta då kostnaderna för underhållet är den enda möjligheten bolaget har för att påverka de totala kostnaderna.

4.2. Utredning av underhållsbehov och underhållsplanering

Det framgår av såväl intervju som bolagets SWOT-analys inom ramen för affärsplanen att det för bolaget saknas rutiner och processer för organisationens arbete. Det framgår dock att det finns etablerade arbetssätt för hantering av underhållsarbetet.

Kunskap om fastigheternas skick och underhållsbehov inhämtas genom flera olika kanaler.

- ▶ Externa konsulter har anlitats för statusbesiktning av tekniska installationer för tre fastigheter. Detta i samband med om- eller utbyggnationer. Ytterligare två statusbesiktningar är avropade men ännu inte genomförda. Dessa avrop utgör cirka 10 procent av beståndet. Med motsvarande takt kommer samtliga fastigheter vara statusbesiktigade över 10 år. Vi har tagit del av statusinventeringar för tre fastigheter.
- ▶ Dialoger med hyresgästverksamheter samt husvärdar (samma funktion som i SvalövsBostäder) i syfte att inhämta kunskap om fastigheternas skick och underhållsbehov.
- ▶ Bedömningar av åtgärdsbehov görs i samband med att åtgärden blir aktuell enligt tidplan i underhållsplanen.

Det framförs dock att det inte finns prioriteringar över vilka fastigheter som det krävs statusbesiktningar för.

Under pandemin låg bolaget efter med ventilationsbesiktningarna. Samtliga obligatoriska ventilationsbesiktningar kommer enligt uppgift att vara utförda innan årsskiftet 2023/24.

Bolaget använder likt SvalövsBostäder sig av fastighetssystemet Vitec. Intervjuade framför att arbetet med att föra in underhållsåtgärder i systemet är påbörjat men inte färdigställt. Arbetet har enligt uppgift förskjutits på grund av en sjukskrivning. Bolaget har identifierat detta som en förbättringspotential.

Underhållsplaneringen utgörs istället av en excel-lista för samtliga åtgärder och samtliga fastigheter. Excellistan innefattar åtgärder planerade för åren 2022-25 och omfattar 88 åtgärder. Listan innefattar därtill information om kostnadsuppskattning, typ av projekt, aktuell status och ansvarig för respektive åtgärd. Det saknas generell fördjupad information om var i objektet som åtgärden ska genomföras, material eller typ av installation, omfattning på underhållsåtgärder.

Intervjuade framför att det finns en underhållsskuld på vissa delar av beståndet. Det sker inga kontinuerliga mätningar eller andra utvärderingar av omfattningen på underhållsskulden. Det finns flera sätt att utvärdera en underhållsskuld. En övergripande definition är att underhållsskulden utgörs av det samlade värdet av bedömt underhållsbehov under innevarande år exklusive värdet på underhållsåtgärdena vilka har eller är planerade att genomföras. Enligt intervjuade omfattar inte underhållsplanen samtliga fastigheter och samtliga underhållsbehov. Denna är därför inte möjlig att använda som underlag för att bedöma

underhållsskulden. Samtliga åtgärder som är inkluderade i underhållsplanen är prissatta utifrån inkomna offerter.

Det saknas komponent- och/eller objektmässiga prioriteringsordningar. Vid intervju framkommer att klimatskalet är prioriterat att åtgärda. Likaså åtgärder vilka kan innebära fara för liv och lem.

Det framgår av bolagets affärsplan att nybyggnationer och renoveringar ska uppfylla miljöbyggnadsstandard silver. Det är oklart på fråga vid intervju om denna standard har uppfyllts. Det framförs dock att det inte genomförts större nybyggnationer och/eller ombyggnationer varvid denna standard kunnat tillämpas.

4.3. Budgetering

Det finns ett internhyressystem för uthyrning av lokaler. Hyresnivåerna är, likt tidigare nämnt, i grunden beslutade utifrån självkostnadsprincipen men därefter rabatterade. Intervjuade framför därtill att bolaget inte tillåtit att indexera hyrorna de senaste åren.

Det framgår av SWOT-analysen inom ramen för affärsplanen att ekonomiska nedskärningar eller besparingar inom bolaget utgör ett hot.

Budget för investeringar beslutas dock inte inom bolaget baserat på omfattningen av internhyressystemet. Investeringsbudgeten för bolaget beslutas av fullmäktige inom ramen för ordinarie budgetprocess. Den tilldelade budgeten för investeringar har dock bolaget självbestämmanderätt över.

Det framförs att bolaget ligger efter i genomförandegraden för investeringsbudgeten. Det framgår av intervju att bolaget rekommenderats från såväl ägare som koncernbolaget att vara restriktiv i nyttjandet av investeringsbudgeten givet det ansträngda ekonomiska läget. Det framförs att styrelsen haft samsyn i frågan.

Intervjuade framför att kostnadsökningar inom byggbranschen också fått effekt på genomförandet av underhållsåtgärder. Likaså förväntas elkostnaderna för fastighetsbeståndet ökat markant vid årsskiftet 2023/24. Det framgår att ramavtalsleverantörers prisförslag på olika åtgärder inte alltid stämmer heller.

4.4. Brukarundersökningar och hyresgästsdialog

Av affärsplanen framgår målet att genomföra kundnöjdhetsmätningar vartannat år. Det framgår vidare att bolaget *inför 2023 har som mål att ta fram en mätmetod för att mäta samhällslokalers kundnöjdhet för att skapa förutsättningar för framtida målvärde.*

Av intervju framkommer att kundnöjdhetsmätningar inte har genomförts. Anledningen till att detta inte har genomförts kan inte uttömmande besvaras. Det framförs dock att ekonomiska restriktioner varit en påverkande faktor.

Intervjuade framför att det genomförs dialoger med verksamheterna i bolagets fastigheter. Däremot framgår det att detta varierar mellan de olika typerna av verksamheter. Det finns en kontinuerlig dialog med de större förvaltningarna, primärt skola samt vård- och omsorg. Därtill finns det en nära kontakt med kommunens lokalstrateg. Möten hålls kontinuerligt i syfte att informeras och planera för förändringar i lokalerna.

Det finns därtill löpande dialoger om förutsättningarna i fastigheterna. Främst kopplat till behov av förändringar i lokalerna samt felanmälningar. Det finns enligt uppgift hyresavtal med samtliga hyresgäster. Hyresavtalen inkluderar en gränsdragningslista för olika typer av åtgärdsbehov. I erhållen gränsdragningslista framgår vilka åtgärder som åvilar hyresgästen respektive fastighetsförvaltaren. Det framgår att hyresgästen svarar för alla kostnader i samband med åverkan.

4.5. Samlad bedömning Svalövs Samhällslokaler AB

Det är vår bedömning att bolaget uppvisar en låg mognadsnivå gällande förvaltningen av fastighetsbeståndet. Det saknas tydliggjorda processer för hanteringen av underhållet på beståndet. Det saknas därtill tydlig struktur för långsiktig planering av underhållsåtgärder samt tydliggjorda prioriteringsordningar på såväl komponent- som objektsnivå. Vi anser därtill att bolaget tydligare bör definiera vilken kvalitativ standard som underhållet strävar efter att upprätthålla. Vi vill därtill poängtera vikten att genomföra brukarundersökningar i enlighet med mål i affärsplanen.

Vi bedömer det därtill som problematiskt att bolaget till synes har begränsad rådighet över de ekonomiska förutsättningarna. Vi noterar att bolaget enligt ägardirektivet inte haft möjlighet att indexera hyresnivåer samt fått instruktion om att hålla nere investeringar mot bakgrund av rådande ekonomiskt läge. Detta är förknippat med risker för fastighetsbeståndet. Dels risken att fastigheterna ur ett långsiktigt perspektiv inte upprätthåller tillräcklig standard för verksamheterna samt att livslängden förkortas. Vi vill därtill framföra att bolaget samt ägaren bör försäkra sig om att skrivelsen enligt ägardirektivet inte strider mot statsstödsreglerna enligt EU-lagstiftningen. Flera delar av den kommunala förvaltningen uppfyller enligt vår mening företagskriteriet enligt EU-förordningen vilket kan innebära att direktiven inte är förenliga med statsstödsreglerna.

Vi ställer oss därtill frågande till varför budget för underhåll och investeringar beslutas av fullmäktige. Det är enligt ägardirektivet bolagets syfte att tillhandahålla lokaler i enlighet med självkostnadsprincipen. Detta genom ett internhyressystem. Om bolaget inte har rådighet över vare sig hyresnivåer eller budgetering av underhåll och investeringar är det vår bedömning att syftet enligt ägardirektivet avsevärt försvåras att upprätthålla. Vi ställer oss därtill frågande till hur bolaget kan förväntas att upprätthålla ett avkastningskrav på tre procent av eget kapital om självkostnadsprincipen ska tillämpas. Direktiven är enligt vår mening motsägelsefulla.

Det framkommer av granskningen att det sannolikt finns en underhållsskuld. Det är inte möjligt att följa upp dess omfattning givet att det saknas heltäckande underhållsplaner. Givet att internhyrorna inte räknats upp, i kombination med att det uttryckts i granskningen att underhållsnivåerna hållits nere i syfte att upprätthålla en ekonomi i balans, finner vi att det sannolikt har byggts upp en underhållsskuld.

5. Slutsats

Det är vår samlade bedömning att det finns en god struktur för såväl det inre som yttre fastighetsunderhållet inom SvalövsBostäder AB. Det är dock vår bedömning att bolaget bör tydliggöra prioriteringsordningar för att säkerställa att genomförandet av underhållsplaner upprätthålls på ett effektivt sätt.

Det är vår samlade bedömning att Svalövs Samhällslokaler AB inte bedriver ett ändamålsenligt underhåll av fastighetsbeståndet. Det framgår av granskningen att det i allt väsentligt saknas struktur, tydliggjorda processer, heltäckande underhållsplaner samt förmågan att genomföra underhållet enligt bestämd plan.

Vi ser därtill det som problematiskt att bolagets ägardirektiv är motsägelsefulla samt att bolaget inte har rådighet över de ekonomiska förutsättningarna som styr verksamheten. Vi ser det som särskilt problematiskt att bolaget genom direktiv inte har möjlighet att indexera hyror, fått direktiv att förhålla sig restriktiva till investeringsbudgeten, samt lämna en avkastning på tre procent av eget kapital. Vi menar att detta inte är samstämmigt med direktivet att tillhandahålla lokaler enligt självkostnadsprincipen. Effekten blir att underhållsskulden ökar då underhållsinsatser inte genomförs enligt plan, vilket också bekräftas i granskningen. Detta försvårar i sin tur möjligheten att upprätthålla direktivet om funktionella och kostnadseffektiva lokaler, och riskerar att leda till kapitalförstöring genom tidigare lagda behov av nyinvesteringar. Vår bedömning är att självkostnadsprincipen inte upprätthålls.

Vi ställer oss därtill frågande till varför bolaget inte har rådighet över varken budget för fastighetsunderhåll genom investeringar eller internhyressystemet vars syfte är att reglera självkostnadsprincipen.

Vi vill därtill påtala risken att direktivet att subventionera hyror genom att frångå självkostnadsprincipen kan strida mot EU-förordningen om statsstödsregler.

Revisionsfråga	Svar	
Har bolagen definierat vilken kvalitativa standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla?	ABSB	I allt väsentligt, ja.
	SSLAB	Delvis. Det framgår i viss utsträckning av ägardirektivet. Dessa direktiv är dock inte ytterligare nedbrutna inom bolaget.
Är ansvar och befogenheter för fastighetsunderhållet tydliggjort?	ABSB	Ja.
	SSLAB	Nej. Tjänstemannaorganisationen är i grunden begränsad. Därtill visar granskningen att bolagets rådighet över sina ekonomiska förutsättningar är väsentligt begränsade. Detta innebär i praktiken att det inte är möjligt att genomföra underhållsåtgärder i enlighet med plan.

Finns system för planering av underhåll och följs i så fall beslutad underhållsplan?	ABSB	Ja.
	SSLAB	Delvis. Bolaget använder Vitec men detta är i liten utsträckning uppdaterat. Excellistor används istället för planering av underhållsåtgärder.
Har bolagen genomfört bedömningar av eventuell underhållsskuld?	ABSB	Nej. Det finns dock förutsättningar för att genomföra bedömning av en eventuell underhållsskuld.
	SSLAB	Nej.
Följer bolagen målet om att vid miljöbyggnadsstandard silver ska uppfyllas vid nybyggnation och renovering?	ABSB	Ja.
	SSLAB	Har ej varit tillämpligt då inga sådana byggnationer har genomförts sedan införandet av standarden.

AB SvalövsBostäder rekommenderas att:

- ▶ tydliggöra prioriteringsordningar för genomförandet av underhållsplanerna

Svalövs Samhällslokaler AB rekommenderas att:

- ▶ initiera dialog med ägaren om att tydliggöra gränsdragning och beslutsgångar mellan bolag och kommun i syfte att möjliggöra att samtliga ägardirektiv kan uppnås
- ▶ definiera vilken kvalitativ standard som fastighetsunderhållet ska upprätthålla
- ▶ tydliggöra processer för hanteringen av underhållet på beståndet
- ▶ tydliggöra prioriteringsordningar för typer av underhållsåtgärder
- ▶ kontinuerligt genomföra brukarundersökningar med avseende på fastighetsstandard
- ▶ bedöma omfattningen på underhållsskulden

6. Källförteckning

Intervjuade funktioner

AB SvalövsBostäder

- ▶ VD
- ▶ Projektchef

Svalövs Samhällslokaler AB

- ▶ VD
- ▶ Styrelseordförande
- ▶ Fastighetsförvaltningschef

Analyserade dokument

AB SvalövsBostäder

- ▶ Årsredovisning 2022
- ▶ Ägardirektiv fastställt 2022-11-28
- ▶ Affärsplan 2022
- ▶ Fastighetsel 2020-2022
- ▶ NKI 2022

Svalövs Samhällslokaler AB

- ▶ Affärsplan 2022
- ▶ Ägardirektiv fastställt 2022-11-28
- ▶ Lista fastighetsinnehav inkl. yta
- ▶ Underhållsplan
- ▶ Gränsdragningslista Kulturskolan Kvarnhuset

7. Revisionskriterium

7.1. Kommunallagen (2017:725)

Det är enligt 6 kap. 1 § styrelsens uppgift att leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnder. Kommunstyrelsen ska, enligt 6 kap. 2 §, uppmärksamt följa de frågor som kan inverka på kommunens utveckling och ekonomiska ställning.

Kommunallagens 6 kap 6 § anger att nämnderna inom sitt ansvarsområde ska se till att verksamheten bedrivs i enlighet med Kommunfullmäktiges mål och riktlinjer, samt i enlighet med lagar och författningar som gäller för verksamheten.

7.2. AB SvalövsBostäders ägardirektiv

I AB SvalövsBostäders ägardirektiv, fastställt 2022-11-28, framgår att bolaget i enlighet med bostadsförsörjningslagen ska planera bostadsförsörjningen för att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder förbereds och genomförs. Bolaget ska för att uppnå det övergripande syftet bland annat sträva efter att tillhandahålla sunda, miljöanpassade och energieffektiva bostäder med hänsyn tagen till livscykelperspektivet. Det framgår under finansiella mål att det åligger bolaget att långsiktigt säkerställa värdet i fastigheterna genom ett löpande underhåll inom ramen för de förutsättningar som råder vid den aktuella tidpunkten.

7.3. Svalövs Samhällslokaler AB:s ägardirektiv

Enligt ägardirektivet, fastställt av kommunfullmäktige 2020-09-28 § 182, framgår att bolagets ändamål är att medverka till att kommunens verksamheter har tillgång till funktionella och kostnadseffektiva lokaler. Bolaget ska medverka till detta genom att äga, bygga, vårda, förvärva, avyttra och förvalta fastigheter och lokaler. Vidare framgår att det är väsentligt att verksamheter kan bedrivas i ändamålsenliga lokaler som uppfyller kraven på god arbetsmiljö för såväl brukare som anställda. Bolagets lokaler ska upplevas som attraktiva för kommuninvånare, brukare och kommunalt anställda.