



Granskning av Rutinerna och processerna avseende hyresavtal

Lekmannarevisionsrapport

Huddinge Samhällsfastigheter AB

KPMG AB

2022-12-13

Antal sidor 10



Huddinge Samhällsfastigheter

Granskning av Rutinerna och processerna avseende hyresavtal

2022-12-13

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Bakgrund	3
2.1	Syfte och revisionsfrågor	3
2.2	Revisionskriterier	3
2.3	Metoder	4
3	Resultat av granskningen	5
3.1	Omfattning och villkor vad gäller tecknade hyresavtal	5
3.2	Uppföljning av hyresavtal	9
4	Slutsats och rekommendationer	10

1 Sammanfattning

Vi har av lekmannarevisorerna i Huddinge Samhällsfastigheter AB fått i uppdrag att genomföra en granskning av rutinerna och processerna avseende hyresavtal vad gäller den uthyrning som sker av bolagets fastighetsbestånd. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2022.

Vår sammanfattade bedömning utifrån granskningens syfte är att bolaget bedriver ett delvis ändamålsenligt arbete kring rutinerna och processerna avseende hyresavtal. Bolaget har tillfredställande villkor och förutsättningar i de aktuella hyresavtalen. Dessa utgörs av styrdokument som täcker centrala moment i förhållande till bland annat ansvarsfördelning, skyldigheter och rättigheter. Vidare bedriver bolaget ett fortlöpande ändamålsenligt uppföljningsarbete gentemot kommunen vid hyresavtalens löptid.

Mot bakgrund av den genomförda granskningen bedömer vi även att bolaget har utrymme att utveckla centrala delar av verksamheten. Dessa avser i huvudsak rutiner och riktlinjer kring arbetsprocesser. Vi bedömer frånvaron av sådana som ett riskområde.

Med utgångspunkt i den genomförda granskningen rekommenderar vi Huddinge Samhällsfastigheter AB att:

- Genomföra en översyn kring riktlinjer och rutiner av bolagets styrning inom området.
- Utveckla riktlinjer och rutiner kring bolagets arbetsprocess vid tecknande av hyresavtal.
- Utveckla en kompletterande skriftlig dokumentation av riktlinjer och rutiner kring arbetsprocessen vid utgående hyresavtal.
- Genomföra kontinuerliga uppföljningar med externa hyresgäster, det vill säga sådana hyresgäster som inte utgörs av Huddinge kommun.

2 Bakgrund

Vi har av lekmannarevisorerna i Huddinge Samhällsfastigheter AB fått i uppdrag att genomföra en granskning av rutinerna och processerna avseende hyresavtal vad gäller den uthyrning som sker av bolagets fastighetsbestånd. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2022.

Huddinge Samhällsfastigheter förvaltar en rad fastigheter av olika slag. Vad gäller lokalförsörjningen är Huddinge kommun ytterst ansvarig för denna. Utifrån av kommunfullmäktige i Huddinge kommun beslutat ägardirektiv ska bolaget bistå kommunen i detta arbete vad gäller tillhandahållningen av lokaler till kommunens verksamheter. Av detta framgår att Huddinge kommun är bolagets största hyresgäst för lokaler vad gäller bedrivande av de olika verksamheter som kommunen är ansvarig för samt att hyran skall bestämmas till självkostnadspris. Det är viktigt att bolaget har ändamålsenliga rutiner och processer vad gäller aktuella hyresavtal och hur dessa tecknas samt följs upp.

2.1 Syfte och revisionsfrågor

Granskningens syfte har varit att bedöma om bolaget har ändamålsenliga rutiner och processer vad gäller de hyresavtal som tecknas med olika hyresgäster och då främst med Huddinge kommun.

Granskningen har besvarat följande revisionsfrågor:

- Vilken omfattning av tecknade hyresavtal finns inom bolaget?
- Hur ser processen/rutinerna ut vad gäller tecknande av hyresavtal?
- Hur hanteras potentiella intressekonflikter som kan finnas mellan kostnadseffektiv förvaltning och "kundnöjdhet" bland hyresgäster?
- Vilka villkor/förutsättningar är aktuella i hyresavtalen?
- Vilken uppföljning/avstämning sker under hyresavtalens löptid?
- Hur ser möjligheten ut att föra vidare ökning i taxebundna kostnader samt högre finansieringskostnader?
- Hur ser processen/rutinerna ut i samband med hyresavtals utgång?

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller:

- Kommunallagen (2017:725) 6 kap. 6 §
- Tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut

2.3 Metoder

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier och intervju samt avstämningar med berörda tjänstepersoner.

De dokument som använts inom ramen för granskningen är:

- Överenskommelse angående hyresnivå för 2021-2023
- Överenskommelse angående hyresnivå 2018-2020
- Ramavtal hyresvillkor för verksamhetslokaler mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter
- Kundförvaltare processkartläggning
- Hyresavtal i Huddinge kommun
- Husf lokaler 20221101
- Gränsdragningslista för kommunala lokaler - en ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst
- Gränsdragningslista vid investering

3 Resultat av granskningen

3.1 Omfattning och villkor vad gäller tecknade hyresavtal

Omfattning och aktuella förutsättningar i hyresavtal

I "Husf lokaler 20221101" redovisas den omfattning och former av hyresavtal som Huddinge Samhällsfastigheter tecknat. I detta framgår att bolagets tecknat 249 avtal. Av dessa är 35 hyresavtal tecknade gentemot privata hyresgäster och 213 hyresavtal tecknade gentemot kommunen. Dokumentet anger även bland annat avtalens objektstyp och verksamhetsområde. Vid samtal med intervjuperson angavs att hyressättningen räknas om vart tredje år. Detsamma angavs gälla vid nybygge för kommunens räkning, i vilket avtalen sträcker sig i upp till 30 år och hyressättningen räknas om vart tredje år.

Enligt "Hyresavtal i Huddinge kommun" framkommer att om fastighetsägaren/hyresvärden efter beslut av skattemyndigheten är/blir skattskyldig till moms för uthyrning av lokalen ska hyresgästen erlägga vid varje tillfälle gällande moms. Momsen beräknas utifrån hyresbeloppet baserat på aktuella regler för moms och i de fall det är aktuellt med utgående tillägg och andra ersättningar. Vidare anger styrdokumentet att om hyresvärden blir återbetalningsskyldig till följd av hyresgästens agerande, exempelvis uthyrning av lokalen i andra hand, eller överlåtelse, ska hyresgästen fullt ut ersätta hyresvärden med det återbetalda beloppet. Hyresgästen anges även utge ersättning för den kostnadsökning som följer av hyresvärdens förlorade avdragsrätt för ingående moms på driftskostnaderna som uppstår genom hyresgästens agerande.

Enligt styrdokumentet är det hyresvärden som bekostar och ombesörjer underhåll av lokalernas inre yta. Den inre ytan anges omfatta väggar, golv, tak, dörrar, fönsterbågar med undantag för ytterdörrars och fönstervägars utsidor. Till lokalerna räknas även inredning som tillhandahållits av hyresvärden. Hyresvärden bekostar även övrigt underhåll enligt styrdokumentet. Vidare framkommer att hyresgästen inte har rätt till nedsättning i hyran för tid då hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller annat arbete som särskilt anges i avtalet. Hyresgästen har inte rätt till nedsättning för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra sedvanligt underhåll av de förhyrda lokalerna eller fastigheten i övrigt. Det åligger dock hyresvärden att i god tid underrätta hyresgästen om arbetets art och omfattning samt när och under vilken tid arbetet ska utföras.

För underhåll som efter begäran från hyresgästen, icke utförs under normal arbetstid ska hyresgästen ersätta hyresvärden för därav uppkomna merkostnader. Vid utförandet av underhållsarbeten åligger det hyresgästen att på egen bekostnad vidtaga erforderliga åtgärder för skyddande av egna inventarier och varor samt eventuellt erforderlig flyttning av dessa för att möjliggöra underhållsarbetet.

I *"Hyresavtal i Huddinge kommun"* specificeras även att hyresvärden inte är skyldig att fullgöra sin del av avtalet och från skyldighet att erlagga skadestånd om dennes åtaganden inte alls eller endast till onormalt hög kostnad kan fullgöras på grund av krig eller upplopp, blockad, eldsvåda, explosion eller ingrepp av offentlig myndighet som hyresvärden inte råder över och inte heller kunnat förutse.

3.1.1 Ramavtal

"Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB" är ett ramavtal som utvecklats 2018 mellan bolaget och kommunen och som gäller tills vidare. Avtalet specificerar att samarbetet syftar till att ha ett övergripande dokument tillhanda som tydliggör hyresvillkoren på ett affärsmässigt sätt mellan parterna gällande de kommunala verksamhetslokaler som kommunen hyr av bolaget. Ett annat syfte med avtalet är att öka initiativet att gemensamt bidra till att minska lokalernas miljöpåverkan och energianvändning.

Styrdokumentet *"Gränsdragningslista för kommunala lokaler"* ingår som en bilaga inom ramen för avtalet och syftar till att tydliggöra ansvarsfördelningen för finansiering och underhåll av diverse områden. Dessa kan exempelvis omfatta byggda delar som läktare och fontäner eller yttre drift som värmekablar. Styrdokumentet

"Gränsdragningslista vid investeringar" anger ansvarsfördelningen för byggande respektive inredning/utrustning inför investering. Gränsdragningslistan inkluderas i ramavtalet men fungerar inte som en exklusiv bilaga till ramavtalet.

Enligt ramavtalet baseras hyressättningen på självkostnadsprincipen som beskrivs i kommunallagen (8 kap 3 c §). Denna innefattar att hyran som princip ska svara mot hyresvärdens, i detta fall Huddinge Samhällsfastigheters, självkostnad för tillhandahållandet av lokalen ifråga. Bolaget och kommunen är enligt ramavtalet överens om att i begreppet självkostnad ingår kapitalkostnad, driftkostnad, underhållskostnad, administrationskostnad och riskpremie.

Överenskommelse angående hyresnivå

Parallellt med det ramavtal som utvecklats mellan bolaget och kommunen har hyresnivån för perioden 2021-2023 fastställts i styrdokumentet *"Överenskommelse angående hyresnivå för 2021-2023"*. I överenskommelsen framgår att hyresförändringen mellan 2018-2020 och 2021-2023 följer en negativ utveckling på totalen. Hyresutvecklingen som sådan redovisas i tabell (Tabell 1) på nästkommande sida.

Huddinge Samhällsfastigheter

Granskning av Rutinerna och processerna avseende hyresavtal

2022-12-13

Tabell 1

Kategori	Hyra 2018-2020	Hyra 2021 - 2023	Förändring
Förskolor	90 417	88 967	-1 450
Förvaltningslokaler	12 670	8 011	-4 659
Grundskolor	212 381	227 649	15 269
Gymnasium	53 296	50 579	-2 716
Idrottsanläggningar	78 376	81 338	2 962
Äldreomsorg	46 906	50 842	3 937
Övrig omsorg	24 684	22 823	-1 861
Övriga lokaler	29 672	18 173	-11 500
Total	548 401	548 382	-19

Vid intervju framkommer att bolaget förväntar sig en negativ ekonomisk utveckling framöver till följd av ökade ränte- och energikostnader. Hyresnivåerna kommer revideras inför 2024. Intervjuade anger även att nuvarande överenskommelser av hyresnivån endast inkluderar befintliga fastigheter. För nya fastigheter gäller ett nytt avtal fram till nästa överenskommelse. Vidare framkommer att kommunen utreder en form av internhyressystem. Vid granskningstillfället är arbetet kring ett internhyressystem inte avslutat.

Intervjuade anger att hyresnivån sällan blir föremål för diskussion. Huddinge Samhällsfastigheter och hyresgästerna, som utgörs av både kommunala och privata hyresgäster, är oftast överens kring de hyresavtal som utvecklas mellan parterna. Det anges att skillnaden på hyressättningen mellan nämnderna kan bli föremål för diskussion. Bolaget anger att det till följd av nämndernas olika behov ställs krav på olika sorters lokaler, vilket påverkar hyresnivåerna.

Process och rutin i samband med utgående hyresavtal

Vid avstämning med tjänstepersoner vid Huddinge Samhällsfastigheter framkommer att bolaget arbetar med att utveckla en arbetsprocess som avser rutiner vid utgående hyresavtal. Arbetsprocessen är vid granskningstillfället ännu inte beslutad. Den preliminära utformningen av arbetsprocessen redogörs i "*Kundförvaltare processläggningskarta*". De system som anges användas i den preliminära arbetsprocessen redovisas i tabellen (Tabell 2) på nästkommande sida.

Huddinge Samhällsfastigheter

Granskning av Rutinerna och processerna avseende hyresavtal

2022-12-13

Tabell 2

System	Arbetsmoment
Fast 2	Hyresavtal administratör
Lex	Hyresofferter
Unit 4	Tidsskrivning
FM Access	Framgår ej
Egreement	Elektronisk signering av avtal

3.1.2 Bedömning och kommentarer

Den omfattning av tecknade hyresavtal som finns inom bolaget uppgår till 249. 36 avtal har tecknats gentemot privata aktörer och 213 avtal har tecknats gentemot Huddinge kommun. De villkor och förutsättningar som är aktuella i hyresavtalen framgår i följande styrdokument:

- *Hyresavtal i Huddinge kommun*
- *Gränsdragningslista för kommunala lokaler*
- *Gränsdragningslista vid investeringar*
- *Ramavtal avseende hyresvillkor för verksamhetslokaler mellan Huddinge kommun och Huddinge Samhällsfastigheter AB*

Dessa specificerar de aktuella villkoren i förhållande till bland annat betalningsskyldighet, ansvarsfördelning och förutsättningar. Det sistnämnda styrdokumentet avser det ramavtal bolaget ingått med kommunen i vilket specifika förutsättningar och villkor anges. Vi bedömer de villkor och förutsättningar som är aktuella i ramavtalet såväl som hyresavtalen som tillfredsställande för att bolaget ska kunna bedriva ett ändamålsenligt arbete.

Styrdokumentet "*Överenskommelse angående hyresnivå för 2021-2023*" bedömer vi ger goda förutsättningar för att hantera potentiella intressekonflikter gentemot hyresgäster och ett kostnadseffektivt förvaltande av bolaget.

Enligt verksamheten slår förändrade kostnadsnivåer igenom under kommande hyresperioden i och med beräkning av tre årshistoriker och prognos för tre år. Det gäller även taxebundna kostnader och finansieringskostnader. Vi rekommenderar Huddinge Samhällsfastigheter att genomföra en översyn av riktlinjer och rutiner avseende detta område.

Vidare rekommenderar vi bolaget att utveckla konkretiserade arbetsprocesser och rutiner avseende tecknande av hyresavtal såväl som utgående hyresavtal. Under granskningstillfället återfinns ett styrdokument som avser de systemverktyg som bör användas vid arbetsprocessen för utgående hyresavtal. Vi bedömer att dokumentet behöver kompletteras med en skriftlig beskrivning av hur arbetsprocessen bör se ut.

3.2 Uppföljning av hyresavtal

Vid intervju framkommer att representanter från Huddinge Samhällsfastigheter träffar kommunstyrelsens förvaltning varannan vecka. Vid dessa möten diskuteras eventuella behov och aktuella frågor. Inom ramen för avstämningarna genomförs även kartläggningar över bolagets övergripande situation. Vidare framkommer att kommunen har en sammanhållen lokalstrateg samt att respektive förvaltning inom kommunen har en lokalsamordnare. Dessa anges hålla regelbunden kontakt med bolaget, samla in information såväl som att vid behov kommunicera angelägenheter som berör området. Utifrån den avstämning som skett inom ramen för denna granskning förmedlas en positiv bild på det arbete som sker gentemot lokalstrateg och lokalsamordnare.

3.2.1 Bedömning och kommentarer

Den uppföljning som sker under hyresavtalens löptid sker i huvudsak via avstämningar och kartläggningar. Uppföljning anges även genomföras via lokalstrateg och lokalsamordnare. Vi bedömer bolagets befintliga uppföljningsarbete som ändamålsenligt för att kunna bedriva ett gott arbete framöver. Vi rekommenderar att Huddinge Samhällsfastigheter även genomför uppföljningar med de hyresgäster som inte utgörs av kommunal verksamhet. Genom att bedriva ett kontinuerligt uppföljningsarbete med samtliga hyresgäster har bolaget möjlighet att utveckla sin verksamhet ytterligare framöver.

2022-12-13

4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattade bedömning utifrån granskningens syfte är att bolaget bedriver ett delvis ändamålsenligt arbete kring rutinerna och processerna avseende hyresavtal. Bolaget har tillfredställande villkor och förutsättningar i de aktuella hyresavtalen. Dessa utgörs av styrdokument som täcker centrala moment i förhållande till bland annat ansvarsfördelning, skyldigheter och rättigheter. Vidare bedriver bolaget ett fortlöpande ändamålsenligt uppföljningsarbete gentemot kommunen vid hyresavtalens löptid.

Mot bakgrund av den genomförda granskningen bedömer vi även att bolaget har utrymme att utveckla centrala delar av verksamheten. Dessa avser i huvudsak rutiner och riktlinjer kring arbetsprocesser. Vi bedömer frånvaron av sådana som ett riskområde.

Med utgångspunkt i den genomförda granskningen rekommenderar vi Huddinge Samhällsfastigheter AB att:

- Genomföra en översyn kring riktlinjer och rutiner av bolagets styrning inom området.
- Utveckla riktlinjer och rutiner kring bolagets arbetsprocess vid tecknande av hyresavtal.
- Utveckla en kompletterande skriftlig dokumentation av riktlinjer och rutiner kring arbetsprocessen vid utgående hyresavtal.
- Genomföra kontinuerliga uppföljningar med externa hyresgäster, det vill säga sådana hyresgäster som inte utgörs av Huddinge kommun.

2022-12-13

KPMG AB

Anders Petersson

Certifierad kommunal yrkesrevisor