



Granskning av kommunkoncernens fastighetsunderhåll

Rapport

Huddinge kommun

KPMG AB

2025-02-17

Antal sidor 21



Huddinge kommun
Granskning av kommunkoncernens fastighetsunderhåll

2025-02-17

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Bakgrund	4
2.1	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	4
2.2	Revisionskriterier	5
2.3	Metod	5
3	Resultat av granskningen	6
3.2	Underhållsplaner, planeringsverktyg för underhållsbehov och budgetering av underhåll	10
3.3	Uppföljning	16
3.4	Kommunstyrelsens uppsiktsplikt	17
4	Samlad bedömning och rekommendationer	19
5	Bilaga	21

1 Sammanfattning

KPMG har av Huddinge kommuns revisorer och lekmannarevisorerna i Huga Bostäder och Huddinge Samhällsfastigheter fått i uppdrag att översiktligt granska kommunkoncernens rutiner vad gäller underhåll av fastigheter. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunstyrelsen samt styrelserna i Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen samt styrelserna i Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB i allt väsentligt säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Av granskningen framgår att det finns nya styrande dokument och riktlinjer som reglerar ansvar och roller kopplade till fastighetsunderhåll. Vidare gör vi bedömningen att det finns tillförlitliga planeringsverktyg för fastighetsunderhåll. Av granskningen framgår det att kommunstyrelsen och Huddinge Samhällsfastigheter har upprättat underhållsplaner för fastighetsbeståndet. Huga Bostäder är i en process av att ta fram underhållsplaner för samtliga fastigheter.

Däremot gör vi bedömningen att budgeteringen av underhåll enbart delvis utgår från det faktiska underhållsbehovet, vi kan även konstatera att det finns en underhållsskuld för kommunen och bolagen. Vidare bedömer vi att återrapportering avseende fastighetsunderhåll till bolagens styrelser samt till kommunstyrelsen kan utvecklas i syfte att tillgodose att ändamålsenliga åtgärder kan vidtas vid behov utifrån erhållen uppföljning.

I det följande redovisas våra bedömningar och rekommendationer kopplat till revisionsfrågorna.

Är ansvar och roller avseende underhåll av fastigheter tydligt reglerat i styrande dokument?	
Kommunstyrelsen, Huddinge Samhällsfastigheter, Huga Bostäder	Ja
Finns fastställda och tydliga rutiner samt tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov avseende fastigheter?	
Kommunstyrelsen, Huddinge Samhällsfastigheter, Huga Bostäder	Ja
Finns upprättade och aktuella underhållsplaner som omfattar hela fastighetsbeståndet?	

Kommunstyrelsen, Huddinge Samhällsfastigheter,	Ja
Huge Bostäder	Delvis
Utgår budgetering av underhåll från faktiskt underhållsbehov och är utfört underhåll i paritet med identifierat underhållsbehov?	
Kommunstyrelsen, Huddinge Samhällsfastigheter, Huge Bostäder	Delvis
Är uppföljning och rapportering av utfört underhåll tillräcklig och fattar ansvarig styrelse vid behov beslut om åtgärder utifrån erhållen uppföljning?	
Kommunstyrelsen, Huddinge Samhällsfastigheter, Huge Bostäder	Delvis
Utövar kommunstyrelsen tillräcklig uppsikt över berörda bolags arbete med fastighetsunderhåll?	
Kommunstyrelsen	Ja

För närmare beskrivning av bakgrunden till våra bedömningar hänvisar vi till respektive avsnitt i revisionsrapporten.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen samt styrelserna i Huddinge Samhällsfastigheter och Huge Bostäder att:

- Tillse att fortsätta arbetet med att uppdatera och upprätthålla underhållsplaner för samtliga fastighetsobjekt så att de förblir aktuella.
- Tillse att budgetering för både underhållsbehov samt reparationer är tillräcklig utifrån behov.
- Tillse att återrapportering avseende fastighetsunderhåll till berörda bolagsstyrelser samt till kommunstyrelsen är tillräcklig för att kunna vidta tillräckliga åtgärder. Detta inkluderar andra aspekter kring fastighetsunderhållet än enbart ekonomiska, exempelvis teknisk status, kundnöjdhet och användarupplevelse samt hälsa och säkerhet.

2 Bakgrund

KPMG har av Huddinge kommuns revisorer och lekmannarevisorerna i Huga Bostäder och Huddinge Samhällsfastigheter fått i uppdrag att översiktligt granska kommunkoncernens rutiner vad gäller underhåll av fastigheter. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

Fastigheter utgör en väsentlig del av kommunens tillgångar. Att fastigheter fungerar på ett ändamålsenligt sätt är även en förutsättning för att kommunens kärnverksamhet ska fungera på ett ändamålsenligt sätt och för att kommunens övriga verksamhet ska kunna utföras enligt plan. Bristande underhåll av fastigheter medför därmed risk att kommunen inte fullgör sitt uppdrag, både ur ett ekonomiskt- och ett verksamhetsperspektiv. Därför är det viktigt att kommunen har en ändamålsenlig och tillräcklig styrning och kontroll av att fastigheters underhållsbehov tillgodoses.

Underhållet indelas allmänt i dels förebyggande underhåll, dels avhjälpande underhåll (akuta åtgärder). Om kommunkoncernen investerar för lite i underhållet över tid kommer behov av omfattande förnyelse/ombyggnad att byggas upp och behovet av avhjälpande underhåll öka, vilket i regel är väsentligt dyrare än normalt förebyggande underhåll. Underhållsarbetet behöver också organiseras så att avhjälpande åtgärder hanteras på ett tidsenligt sätt så att bestående skada på fastigheter kan undvikas.

Revisorerna har i revisionsplaneringen för 2024 uppmärksammat risker beträffande kommunkoncernens underhåll av fastigheter. Revisionen upplever att det finns ett behov av att klarlägga ett antal frågeställningar avseende investeringar, drift och underhåll och vad ett bristande fastighetsunderhåll kan innebära för kommunen i ekonomiskt- och verksamhetsmässigt perspektiv.

Med anledning av ovanstående drar kommunens revisorer slutsatsen i sin riskanalys att kommunkoncernens rutiner avseende underhåll av fastigheter behöver granskas.

2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen samt styrelserna i Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

I syftesformuleringen ingår att besvara följande revisionsfrågor:

- Är ansvar och roller avseende underhåll av fastigheter tydligt reglerat i styrande dokument?
- Finns fastställda och tydliga rutiner samt tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov avseende fastigheter?
- Finns upprättade och aktuella underhållsplaner som omfattar hela fastighetsbeståndet?
- Utgår budgetering av underhåll från faktiskt underhållsbehov och är utfört underhåll i paritet med identifierat underhållsbehov?
- Är uppföljning och rapportering av utfört underhåll tillräcklig och fattar ansvarig styrelse vid behov beslut om åtgärder utifrån erhållen uppföljning?

- Utövar kommunstyrelsen tillräcklig uppsikt över berörda bolags arbete med fastighetsunderhåll?

Granskningen omfattar Kommunstyrelsens, Huddinge Samhällsfastigheter AB:s och Hüge Bostäder AB:s underhållsarbete avseende fastigheter.

Granskningen avser 2024 men berör utifrån behov även år 2023.

2.2 Revisionskriterier

I granskningen utgörs revisionskriterierna av:

- Kommunallagen 6 kap § 6
- Aktiebolagslagen 9 kap. § 4
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Tillämpbara interna regelverk och policyer.

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av interna styrdokument, policyer och riktlinjer
- Intervjuer har genomförts med tjänstepersoner från kommunstyrelseförvaltningen, tjänstepersoner från Hüge Bostäder AB och tjänstepersoner från Huddinge Samhällsfastigheter AB.

Samtliga intervjuade har givits möjlighet att faktakontrollerna rapporten.

3 Resultat av granskningen

Av granskningen framgår det att det under 2024 har antagits nya styrdokument (se avsnitt 3.1.1). Ett nytt arbetssätt med fastighetsunderhåll har därmed börjat implementeras, men kommunen befinner sig fortfarande i ett tidigt skede av denna process.

3.1.1 Styrande dokument

3.1.1.1 Reglemente och bolagsordningar

Kommunstyrelsen ansvarar enligt reglemente¹ för den översiktliga planeringen av mark- och vattenanvändning, bostadspolitik, exploaterings- och byggnadsverksamhet, fastighetsäggande och lokalförsörjning samt samhällsbyggandet i övrigt.

Enligt Hüge Bostäders bolagsordning² har bolaget till föremål för sin verksamhet att inom Huddinge kommun förvärva, avyttra, uppföra, äga, utveckla och förvalta fastigheter med huvudsaklig inriktning på bostäder med hyresrätt med tillhörande lokaler och kollektiva anläggningar. Bolaget får även förvärva, avyttra, uppföra, äga, utveckla och förvalta kommersiella lokaler för närservice åt hushållen samt parkeringsanläggningar. Bolaget ska i samarbete med Huddinge kommun i allmännyttigt syfte främja bostadsförsörjningen i Huddinge kommun.

Huddinge Samhällsfastigheters bolagsordning³ anger att ändamålet med bolaget är att inom Huddinge kommun förvärva, avyttra, uppföra, äga, förhyra eller med tomträtt tillhandahålla lokaler och anläggningar för kommunens verksamheter samt lokaler och anläggningar till privata utförare av kommunal verksamhet.

3.1.1.2 Fastighetspolicy för Huddinge kommun

Kommunfullmäktige har beslutat om en fastighetspolicy⁴ för Huddinge kommun. I policyn förtydligas att kommunkoncernen äger fastigheter genom eget ägande samt genom de båda fastighetsbolagen Hüge Bostäder AB och Huddinge Samhällsfastigheter AB. Fastigheterna består av både bebyggd och obebyggd mark och avser fastigheter för bostäder, lokaler, anläggningar (frilufts- och aktivitetsytor och idrottsytor), jordbruksfastigheter (arrendegårdar och mindre enskilda byggnader i naturreservat), kulturfastigheter, exploateringsfastigheter (utvecklingsfastigheter) och tillgångar genom bostadsrätter. Tillsammans benämns innehavet som kommunkoncernens fastighetsinnehav.

Fastighetspolicyen omfattar kommunkoncernens fastighetsinnehav enligt nedan:

- Alla fastigheter ägda av de båda fastighetsbolagen samt via kommunen

¹ Reglemente för kommunstyrelsen, antaget av kommunfullmäktige 1991-12-16 §183, senast reviderat 2023-04-24 § 14

² Bolagsordning för Hüge Bostäder AB, antagen av kommunfullmäktige 2023-02-13 §12

³ Bolagsordning för Huddinge Samhällsfastigheter AB, antagen av kommunfullmäktige 2017-03-27 senast reviderad 2023-02-13 §12

⁴ Fastighetspolicy för Huddinge kommun, antagen av kommunfullmäktige 2024-02-12 § 14

- Alla fastigheter (bebyggd och obebyggd mark) för olika kommunala ändamål
- Fastigheter kommunkoncernen kan komma att förvärva
- De bostadsrätter kommunen äger och kan komma att förvärva.

I policyn anges det att kommunkoncernens fastigheter ska förvaltas på ett professionellt och proaktivt sätt så att fastigheternas värde och utvecklingsmöjligheter säkerställs. Förvaltningen omfattar såväl teknisk, ekonomisk som administrativ förvaltning. Enligt policyn ska all förvaltning vägledas av koncernnytta, maximal kostnadseffektivitet, god kvalitet och ändamålsenlighet. Vidare framgår det att investeringar för att vidmakthålla byggnader och funktioner ska anpassas till den tidsperiod som kommunkoncernen har behov av byggnaden eller till den tid som krävs för att upprätthålla ett alternativt värde som till exempel ett försäljningsvärde.

3.1.1.3 Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun

Riktlinjer för fastighetsinnehav⁵ är underställda Huddinge kommuns fastighetspolicy. Riktlinjerna är styrande för kommunens samtliga nämnder, Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB. Respektive nämnd / bolag ansvarar för att implementera, följa och följa upp riktlinjerna i de delar som berör deras verksamhetsområde. Uppföljning sker inom nämndens/ bolagens ordinarie process för uppföljning.

I riktlinjerna anges att utgångspunkten för fastighetsdrift ska vara att eftersträva låga totala driftkostnader utan att sänka driftssäkerheten eller få en negativ klimatpåverkan. Vidare beskriver riktlinjerna arbetet med fastighetsunderhåll. Enligt riktlinjerna ska planering och prioritering av underhållsåtgärder anpassas utifrån den planeringshorisont som kommunkoncernen har ett dokumenterat behov av byggnaden/bostadsrätten. Vidare ska det finnas en underhållsplan för varje fastighet/bostadsrätt som ska innehålla uppgift om teknisk status och planerade åtgärder utifrån tid, art och omfattning. Planen ska även innehålla uppgift om bedömd kostnad för planerade åtgärder. Därtill ska alla avtal ha en gränsdragningslista för att klargöra en fördelning av underhållsansvaret mellan parterna avseende vem som äger, driftar, underhåller samt vem som svarar för kostnaden.

3.1.1.4 Lokalresursplan

Huddinge kommun har som tillhörande bilaga till mål och budget 2024–2026 upprättat en lokalresursplan. Denna har bifogats budgeten.

I lokalresursplanen framgår det att respektive nämnd ansvarar för att ta fram en lokalbehovsprognos. I lokalbehovsprognosen ska en beskrivning ges av nuvarande och kommande behov av förändringar som bedöms vara nödvändiga för att lokalerna ska stödja en verksamhetsförändring eller bättre stödja den nuvarande verksamheten. Utifrån nämndernas lokalbehovsprognoser tar kommunstyrelsens förvaltnings strategiska lokalfunktion fram förslag på utredningar som behöver genomföras avseende identifierade behov (både avseende volymförändringar,

⁵ Riktlinjer för fastighetsinnehav, beslutad av kommunstyrelsen 2024-01-31 §27

verksamhetsanpassningar och behov av att bygga om och underhålla alternativt ersätta byggnader i det befintliga beståndet). Utredningarna benämns som förstudier och syftar till att på ett objektivt sätt klargöra de mest relevanta alternativ till lösningar som finns att beakta för att nå långsiktig hållbar utveckling utifrån aspekterna social, ekonomisk, ekologisk hållbarhet, och med utökat fokus på hur de alternativa lösningarna står sig mot varandra ur ett tekniskt-, ekonomiskt, verksamhets- och medborgarperspektiv. Kommunstyrelsens förvaltning leder arbetet med förstudier i samberedning med berörd förvaltning. Resultatet av förstudien kan leda till att kommunfullmäktige beslutar om att tilldela investeringsmedel för ett specifikt projekt för ny-, till- och ombyggnad i mål och budget. Av lokalresursplanen framgår det vidare att planerat underhåll inte ska beställas av kommunens verksamheter/förvaltningar utan beslutas inom ramen för hyressättning i mål och budget. I de fall oförutsedda behov av underhållsåtgärder uppkommer under året som inte är akuta ska det övervägas och i första hand upptas nästkommande år (2025 och framåt).

Av lokalresursplanen framgår det vidare att Huddinge Samhällsfastigheter ska tillhandahålla underhållsplaner för respektive fastighet där det ska framgå vilka underhållsåtgärder som bedöms nödvändiga att påbörja under de närmast kommande tio åren. Planerat underhåll på fastighetsnivå avser utemiljö, byggnad utvändigt, byggnad invändigt och installationer. Syftet med en underhållsplan är att säkerställa att adekvat beslutsunderlag finns inför strategiska vägval.

3.1.1.5 Lokalförsörjningspolicy

I samband med granskningen har KPMG tagit del av lokalförsörjningspolicyn för Huddinge kommun⁶. Syftet med lokalförsörjningspolicyn är att definiera övergripande mål, principer och ansvarsfördelning för kommunens lokalförsörjning utifrån kommunens gemensamma långsiktiga perspektiv. Policyn omfattar de lokaler som kommunen hyr inom kommunkoncernen (kommunen och Huddinge Samhällsfastigheter) eller hyr in från en extern fastighetsägare (en extern fastighetsägare kan även vara Huga Bostäder). Vidare beskriver policyn en översiktlig ansvarsfördelning mellan nämnder och bolag.

I policyn framgår att kommunfullmäktige beslutar om ekonomiska ramar och ägardirektiv som är styrande för lokalförsörjningens utveckling samt beslutar om den årliga lokalresursplanen. Kommunfullmäktige fattar inriktningsbeslut för lokalprojekt.

Kommunstyrelsen ansvarar för den översiktliga planeringen av lokalförsörjningen och för samordningen med samhällsbyggandet. Kommunstyrelsen förfogar över de av kommunfullmäktige beslutade investeringsmedlen för lokalprojekt och fattar genomförandebeslut för lokalprojekt inom ramen för beslutade investeringsmedel.

Nämnderna ansvarar för att årligen ta fram en lokalbehovsprognos som ska beskriva nuvarande och kommande behov av förändringar.

Huddinge Samhällsfastigheter ska med beaktande av självkostnadsprincipen, tillhandahålla verksamhetslokaler åt kommunens verksamheter.

⁶ Lokalförsörjningspolicy. Senast reviderad 2024-03-13. Beslutad av kommunfullmäktige

Huge Bostäder AB, ska utifrån affärsmässiga principer, tillhandahålla bostäder i enlighet med kommunens behov av bostäder för sociala ändamål.

Vidare framgår det av policyn att bolagen ansvarar för att bolagens ägda och förvaltade mark, byggnader och anläggningar upprätthålls i enlighet med lagar, myndighetskrav och kommunfullmäktiges mål, direktiv och riktlinjer.

3.1.1.6 Riktlinjer för lokalförsörjning i Huddinge kommun

I samband med granskningen har KPMG tagit del av riktlinjer för lokalförsörjning i Huddinge kommun.⁷ Riktlinjerna är beslutade av kommunstyrelsen och är underställda lokalförsörjningspolicy för Huddinge kommun. Det framgår av riktlinjerna att dessa är styrande för kommunens samtliga nämnder och Huddinge Samhällsfastigheter.

I riktlinjerna framgår dels riktlinjer gällande befintliga verksamhetslokaler, dels riktlinjer gällande nya och förändrade lokalbehov. Det framgår bland annat att respektive fastighetsägare ansvarar för att en underhållsplan ska finnas för varje fastighet i sitt fastighetsbestånd. Underhållsplanen ska tydliggöra ålder, bedömt skick och återstående livslängd på byggnadsdelar och tekniska system, samt bedömd kostnad för kommande åtgärder för underhåll/utbyte genom avhjälpande och planerat underhåll. Vidare framgår det att i samband med att underhållsplanerna uppdateras ska fastighetsägaren redogöra för behovet av underhållsprojekt eller förslag till rivningar för de kommande tio åren. Därtill ska respektive fastighetsägare presentera en investeringsprognos som ska omfatta lokalprojekt med beslutade inriktnings- eller genomförandebeslut. Respektive fastighetsägares underhållsplaner och investeringsprognos utgör underlaget till lokalresursplan.

Av riktlinjerna framgår även att respektive förvaltning ska årligen ta fram en lokalbehovsprognos för var och en av sina nämnders verksamhetsområden. I lokalbehovsprognosen ska befintligt bestånd och kommande behov inom det egna verksamhetsområdet beskrivas. Lokalbehovsprognosen beslutas av respektive nämnd och utgör underlag till lokalresursplanen. Kommunstyrelseförvaltningen sammanställer förslag till lokalresursplan. Förslaget lämnas till kommunstyrelsen som en del av inriktningsärendet för mål och budget. Kommunstyrelsen remitterar förslaget till nämnder och bolag som ges tillfälle att yttra sig. Kommunfullmäktige fastställer lokalresursplanen som en del av mål och budget.

3.1.2 Bedömning

Vår bedömning är att ansvar och roller avseende underhåll av fastigheter är tydligt reglerat i styrande dokument. Kommunstyrelsens reglemente och bolagens bolagsordningar tydliggör styrelsens och bolagens uppdrag avseende fastighetsinnehav. Vidare finns det en fastighetspolicy, en lokalförsörjningspolicy, riktlinjer för lokalförsörjningsprocess samt en lokalresursplan där ansvarsområden avseende underhåll och underhållsplanering tydliggörs.

⁷ Riktlinjer för lokalförsörjning i Huddinge kommun. Senast reviderad 2024-03-13. Beslutad av kommunstyrelsen

3.2 Underhållsplaner, planeringsverktyg för underhållsbehov och budgetering av underhåll

3.2.1 Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsens fastighetsbestånd

Huddinge kommun äger genom kommunstyrelsen cirka 180 förvaltningsobjekt varav cirka 50 bebyggda fastigheter (exploateringsfastigheter) och cirka 130 bostadsrättslägenheter. I kommunstyrelsens verksamhetsplan⁸ framgår det att kommunens exploateringsfastigheter och bostadsrätter har ett betydande underhållsbehov. I verksamhetsplanen anges att det finns ett eftersatt underhåll i såväl exploateringsfastigheter som bostadsrätter som behöver åtgärdas utifrån ett fastighetsägarperspektiv. Vidare framgår att marken till exploateringsfastigheterna ska användas för Huddinge kommuns utbyggnad. Statusbesiktningar har genomförts på samtliga exploateringsfastigheter. Det eftersatta underhållet avser bland annat tak, fasader, värmesystem, skalskydd och badrum. Intervjuer med representanter från kommunstyrelsen har belyst en problematik avseende vissa exploateringsfastigheter. Kommunens primära intresse ligger i marken, men flera fastigheter har hyrts ut till privatpersoner. Dessa hyresgäster har haft långvariga hyreskontrakt, vilket har gett upphov till juridiska utmaningar då de kan ha rätt att bo kvar i fastigheterna. Kommunen har ofta intentionen att riva dessa fastigheter, medan hyresgästerna önskar bo kvar. Det är nödvändigt att genomföra akuta underhållsåtgärder för fastigheter med nuvarande hyresgäster, samtidigt som större investeringar bör undvikas med tanke på de framtida rivningsplanerna.

Av intervju med representanter från kommunstyrelseförvaltningen framgår det att kommunstyrelsen inte är fastighetsägare till bostadsrätterna, utan kommunstyrelsen är medlemmar i en bostadsrättsförening. Av verksamhetsplanen framgår att bostadsrätterna i huvudsak används för att tillgodose kommunens behov av offentligt finansierade bostäder till socialförvaltningen. I verksamhetsplanen anges att samtliga bostadslägenheter är uthyrda. Statusbesiktningar har genomförts under 2023 och slutförs under första kvartalet 2024. Det eftersatta underhållet i bostadsrättslägenheter avser kök, badrum och ytskikt.

I verksamhetsplanen görs en bedömning om att medel för det eftersatta underhållet och för rivningar av exploateringsfastigheter behöver tillföras med 15,4 miljoner kronor.

Planeringsverktyg kommunstyrelsen

Av kontakt med kommunstyrelseförvaltningen framgår det att kommunstyrelsen inte har ett eget planeringsverktyg för underhållsarbete. Kommunstyrelsen köper förvaltningen av Huddinge Samhällsfastigheter som använder planeringsverktyget Planima (se avsnitt 3.2.2).

Underhållsplaner

Av intervju framgår det att det finns upprättade statusbesiktningar för varje fastighet som förvaltas av kommunstyrelsen. I samband med granskningen har vi tagit del av ett

⁸ Verksamhetsplan 2024, 2024-01-31 § 34

exempel från en statusbesiktning för en av fastigheterna där det framgår dels en prognos för hur stor underhållsskulden är för fastigheten, dels en prognos för kostnader för underhåll under en 10-årsperiod.

Budgetering av underhåll

I samband med granskningen har vi varit i kontakt med kommunstyrelseförvaltningen som anger att merparten av exploateringsfastigheterna antingen planeras att säljas eller att byggnaden på fastigheten planeras att rivas. Det framgår att samtliga byggnader under 2023 har statusbesiktigats med en objektspecifik kostnadsberäkning för akut/avhjälpande underhåll på 10 år.

I samband med granskningen har vi tagit del av delårsrapportering för strategiska fastigheter och lokalsektionen per augusti 2024. I tabellen nedan framgår en sammanställning av budgeteringen och utfallet kring exploateringsfastigheter.

Resultaträkning	Budget helår	Prognos helår	Avvikelse helår	Budget jan-aug	Utfall jan-aug	Avvikelse jan-aug	Utfall jan-aug föregående år
Verksamhetens intäkter	1 845	1 845	0	1 230	1 320	90	1 343
Lokaler	-1 900	-1 994	-94	-1 267	-1 319	-52	-3 868
Konsulter och inhyrd personal	-2 116	-1 666	450	-1 411	-880	531	-1 320
Varor och tjänster	-8 760	-5 241	3 519	-5 840	-2 181	3 659	
Verksamhetens kostnader	-12 776	-8 901	3 875	-8 517	-4 379	4 138	-5 188
Årets resultat	-10 931	-7 056	3 875	-7 287	-3 060	4 227	-3 844

I samband med granskningen har vi tagit del av uppföljningar och prognoser som gjordes för exploateringsfastigheter vid delår 2 år 2023. Av denna framgår det att kostnader för akut underhåll, viten, renoveringar samt rivningar har konterats på samma konto. Det budgeterade utfallet för detta konto var i samband med delårsbokslutet år 2023 400 000 kr medan det faktiska utfallet uppgick till 2 706 683 kr, således var avvikelsen -2 306 683 kr. Löpande drift och underhåll har konterats på ett annat konto där det budgeterade utfallet uppgick till 291 667 kr i samband med delårsbokslutet år 2023 och det faktiska utfallet uppgick till 798 777 kr, avvikelsen var därmed -507 111 kr.

Avseende de 130 bostadsrätterna som kommunstyrelsen ansvarar för anger kommunstyrelseförvaltningen att det under år 2023 togs fram en 10-årsplan med en planerad renovering av 12 lägenheter per år till en kostnad av 500 tusen kronor per lägenhet (motsvarande 6 miljoner kronor per år). Beräkningarna har utgått från statusbesiktningar av cirka 20 lägenheter och en schablonkostnad per lägenhet beroende på storlek. År 2024 är startår för renoveringarna. Vid tidpunkten för granskningen finns det därför ännu inget utfall i förhållande till budget. I kontakt med kommunstyrelseförvaltningen anges det att prognosen för år 2024 är att 15 lägenheter kommer att renoveras till en kostnad av cirka 5 miljoner kronor.

3.2.2 Huddinge Samhällsfastigheter

Av intervju med Huddinge Samhällsfastigheter framgår det att en ny avdelning, kallad "strategisk fastighetsplanering" bildades den 1 maj år 2024. Den nya avdelningen bildades i samband med kommunens revidering av styrande dokument som reglerar bland annat fastighetsunderhåll. I intervju ges en beskrivning att en ambition med avdelningen är att införa en mer långsiktig planering kring fastighetsunderhåll än vad som tidigare har funnits.

Planeringsverktyg Huddinge Samhällsfastigheter

Enligt uppgift använder sig Huddinge Samhällsfastigheter av två planeringsverktyg för underhållsarbetet. Det ena planeringsverktyget, Fast2, används för detaljerade grunddata av fastigheterna. Förvaltarna använder sig även av programmet för att rapportera in mindre åtgärder. Det andra planeringsverktyget som används, Planima, är ett strategiskt planeringsverktyg för underhållsarbetet. Data från Fast2 överförs till Planima. I Planima görs sedan ett arbete med att systematiskt gå igenom fastigheterna för att kunna göra en tidsbedömning när underhållsbehov behöver åtgärdas. Planima utgår från den data som finns i Fast2 vilket innebär både tekniska standarder och bedömningar som förvaltarna har genomfört av beståndet. Planeringsarbetet uppges syfta till att skapa en rakare tidslinje för att minimera "toppar" med stort underhållsbehov och för att minimera behoven av att evakuera byggnader.

Underhållsplaner

Enligt riktlinjerna för fastighetsinnehav (se avsnitt 3.1.1) ska det finnas en underhållsplan för varje fastighet/bostadsrätt som ska innehålla uppgift om teknisk status och planerade åtgärder utifrån tid, art och omfattning. Av intervju framgår det att det finns en övergripande fastighetsplan för varje fastighet i planeringssystemet Planima. Dessa lämnas över till kommunen i form av kortare rapporter. Det är sedan kommunen som gör en bedömning utifrån verksamhetsperspektiv huruvida lokalerna är ändamålsenliga. Det finns ett arbete tillsammans med kommunen med att skapa en långsiktig underhållsplan för att säkerställa att rätt prioriteringar genomförs.

Budgetering av underhåll

Av intervju med Huddinge Samhällsfastigheter framgår det att det finns en underhållsskuld i fastighetsbeståndet. Det finns en kontinuerlig budget för att hantera mindre reparationer och underhållskostnader medan det behövs ytterligare budgetering för större underhållsprojekt.

I samband med granskningen har vi tagit del av statistik som visar utfall i förhållande till budget för reparationer och underhållskostnader för åren 2024 (fram till oktober), 2023, 2022 och 2021. I tabellerna nedan visas en sammanställning av statistiken.

Sammanställning över utförda reparationer i förhållande till budget (belopp redovisas i tkr).

År	Utfall	Budget	Avvikelse
2021	-26 051	-19 670	-6 381
2022	-26 808	-19 471	-7 338
2023	-28 797	-19 386	-9 411
2024 (tom oktober)	- 25 676	-19 234	-6 442

Sammanställning av underhållskostnader (belopp redovisas i tkr).

År	Utfall	Budget	Avvikelse
2021	- 32 188	- 33 777	1 589
2022	-43 846	-38 271	-5 575
2023	-28 505	- 35 208	6 703
2024 (tom oktober)	-27 015	-34 464	7 449

3.2.3 Huga Bostäder

I Huga Bostäders affärsplan framgår det att Huga kontinuerligt arbetar med att följa upp fastigheters status och skick utifrån en framtagna underhållsplan. Vidare framgår det av affärsplanen att mellan år 2024–2031 planerar Huga att renovera i genomsnitt 500 bostäder om året. I intervju beskrivs att Huga Bostäder är mitt uppe i en stambytesperiod. Statusen på fastighetsbeståndet bedöms som god, då flera enheter har genomgått stambyten. För de enheter där fastigheternas status bedöms som mindre tillfredsställande finns planerade stambyten för att förbättra deras skick.

Av intervju framgår det att fastighetsvärdar, drifttekniker och förvaltare som ofta befinner sig vid fastighetsbestånden kan lyfta behov av underhåll som upptäcks till driftchefen. Beroende på situationen kan då en förstudie genomföras eller en genomgång av problemet göras i förvaltningen, varav åtgärder sedan kan genomföras vid behov. Av intervju framkommer att det återkommande hålls möten där denna typ av frågor fångas upp.

Fastighetsutvecklingsplan för Huga Bostäder

I samband med granskningen har vi tagit del av en fastighetsutvecklingsplan från maj 2024. Planen sträcker sig fram till 2033. Fastighetsutvecklingsplanen har tagits fram utifrån ägardirektiv för att kunna planera och fatta beslut avseende investerings- och underhållsåtgärder. Styrelsen i Hüge Bostäder beslutade 2021-12-17 att Hüge Bostäder ska använda fastighetsutvecklingsplanen som ett strategiskt dokument. I maj varje år ska en statusrapport av planen ges till styrelsen och varje år i november / december ska styrelsen föreslås att fatta beslut att använda fastighetsutvecklingsplanen som ett strategiskt dokument för nästkommande 5-årig prognosperiod. Planen utgör en grov uppskattning av investeringarnas storlek som sedan justeras när en förstudie genomförs av projekten.

Av intervju framgår det att som bakgrund till fastighetsutvecklingsplanen finns en prioriteringsordning. Vidare framgår det av intervju att det inte finns några fastställda grunder för prioriteringsordningen.

Planeringsverktyg för Hüge Bostäder

Av intervju med tjänstepersoner från Hüge Bostäder framgår det att planeringsverktyget Antura används för budget, prognosarbete och tidsplanering. Vidare används även ekonomisystemet Mercur för uppföljning.

Planeringsverktyget Green View används även av förvaltarna som hjälper till att ta fram underhållsplaner. Vidare används modeller utifrån teknisk livslängd i framtagandet av underhållsplaner.

Underhållsplaner

Enligt riktlinjerna för fastighetsinnehav (se avsnitt 3.1.1) ska det finnas en underhållsplan för varje fastighet/bostadsrätt som ska innehålla uppgift om teknisk status och planerade åtgärder utifrån tid, art och omfattning.

Enligt uppgift från Hüge Bostäder har det tidigare funnits underhållsplaner som har varierat i omfattning mellan de olika förvaltningsområdena. Det har därför fattats ett beslut om att ta fram en ny enhetlig mall för hur processen med att ta fram underhållsplaner ska se ut och upprätta underhållsplaner enligt den nya processen. Arbetet med detta är vid tidpunkten för granskningen ännu inte färdigställt.

Budgetering av underhåll

Av intervju framgår det att de budgetmedel som i nuläget finns avsatta för att förvalta fastighetsbeståndet anses som tillräckliga. Det är snarare en fråga om arbetskapacitet samt hur mycket hyresgästerna mäktar med som kan påverka arbetet. Av intervju framgår det dock att det historiskt har varit för lite medel som varit avsatta till underhåll.

I samband med granskningen har vi tagit del av en sammanställning som Hüge Bostäder tagit fram avseende reparationer och underhåll. Sammanställningen omfattar inte värdehöjande underhållsinvesteringar som exempelvis stambyten. Av sammanställningen (se figur nedan) framgår att det finns en avvikelse för åren 2021-augusti 2024 avseende budgeterade kostnader för underhåll och reparation i jämförelse med det faktiska utfallet. Avvikelserna återfinns framförallt avseende reparationer, i kontakt med Hüge Bostäder framgår det att detta beror på att

reparationer är svårare att förutse eftersom det innefattar oförutsedda reparationer som exempelvis vattensador.

Sammanställning över utförda reparationer i förhållande till budget

År	Utfall	Budget	Avvikelse
2021	-43 075	- 34 921	- 4 407
2022	-44 418	-29 433	-14 985
2023	-58 414	-36 694	-21 450
2024 (tom augusti)	- 31 021	-23 705	-7316

Sammanställning av underhållskostnader i förhållande till budget

År	Utfall	Budget	Avvikelse
2021	-65 044	-69 409	4 365
2022	-76 969	-65 184	- 11 785
2023	-74 774	- 72 068	2 706
2024 (tom augusti)	-51 400	-52 886	1 486

I samband med granskningen har vi även tagit del av Hüge Bostäders investeringsredovisning som redogör för större investeringsprojekt och därav även omfattar större underhållsarbeten som stambyten och byte av ventilation.

3.2.4 Bedömning

Vår bedömning är att kommunstyrelsen och Huddinge Samhällsfastigheter har upprättat aktuella underhållsplaner. Vi bedömer att Hüge Bostäder delvis har upprättat aktuella underhållsplaner.

Av granskningen framgår det att kommunstyrelsen har tagit fram statusbesiktningar för samtliga fastigheter. Vidare framgår det att Huddinge Samhällsfastigheter har en övergripande underhållsplan för samtliga fastigheter i det planeringsverktyg som används.

Däremot framgår det av granskningen att Hüge Bostäder vid tidpunkten för granskningen arbetar med att ta fram en modell för hur underhållsplaner för varje bestånd ska utformas. Vi uppmärksammar att Hüge Bostäder har utvecklat en fastighetsutvecklingsplan som sträcker sig fram till 2033 för att kunna planera och fatta beslut avseende investerings- och underhållsåtgärder, vilket vi anser är positivt. Vi anser dock att prioriteringsgrunder för investerings- och underhållsåtgärder bör fastställas.

Vår bedömning är att det finns fastställda och tydliga rutiner samt tillförlitliga planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov avseende fastigheter.

Av granskningen framgår det att kommunstyrelsen inte utför förvaltningen av underhållet, utan köper detta av Huddinge Samhällsfastigheter. Vidare framgår det att Huddinge Samhällsfastigheter samt Hüge Bostäder arbetar på ett rutinartat sätt där förvaltare kan lyfta underhållsbehov som de uppmärksammar. Det framgår även att Huddinge Samhällsfastigheter och Hüge Bostäder använder digitala planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehovet för de fastigheter som de ansvarar för. Vår bedömning är att dessa planeringsverktyg är tillförlitliga.

Vår bedömning är att budgetering av underhåll delvis utgår från faktiskt underhållsbehov. Vår bedömning är att utfört underhåll delvis är i partiet med identifierat underhållsbehov.

Avseende kommunstyrelsens budgetering kring underhållsbehov och utfört underhåll, uppmärksammar vi att det finns en problematik då flera exploateringsfastigheter som är i behov av underhåll planeras att rivas. Det finns därav flera fastigheter där det finns underhållsåtgärder som behöver genomföras, men där man inte vill investera för mycket i fastigheter som senare ska rivas. Vi uppmärksammar dock att kommunstyrelsen har tagit fram underhållsplaner för samtliga fastigheter och att det har genomförts underhållsåtgärder för de fastigheter där akuta åtgärder behöver genomföras. Angående de bostadsrätter som kommunstyrelsen förvaltar har kommunstyrelseförvaltningen tagit fram en plan för att åtgärda dessa.

Av granskningen framgår det att den budgetering som både Huddinge Samhällsfastigheter samt Hüge Bostäder har genomfört för reparationer genomgående är lägre än vad behovet för reparationer har varit. Då det genomgående är en negativ avvikelse finns det anledning att ta höjd för reparationer i kommande budgetering. För både Hüge Bostäder och Huddinge Samhällsfastigheter är budgeteringen för underhållskostnader relativt lika det faktiska utfallet. Vidare framgår det av granskningen att Hüge Bostäder arbetar aktivt med att genomföra stambyten, men att det sedan tidigare år finns en underhållsskuld. Det framgår även av granskningen att Huddinge Samhällsfastigheter har en underhållsskuld.

3.3 Uppföljning

3.3.1 Kommunstyrelsen

Av granskningen framgår att det löpande genomförs ekonomiska uppföljningar avseende arbetet med fastighetsunderhåll. De ekonomiska uppföljningarna återrapporteras som månadsrapporter till kommunstyrelsen.

3.3.2 Hüge Bostäder

Avseende Hüge Bostäders arbete med den löpande uppföljningen framgår det av intervju att uppföljning kring utfört underhåll dels sker genom planeringsverktyg som Antura och Mercur, dels genom styrgruppsmöten. Det är distriktscheferna (vilka är projektägare) som kallar till styrgruppsmöten där bland annat projektledare och businesscontroller medverkar. I styrgruppsmötena följs exempelvis tidsplan och eventuella avvikelser upp. Styrgruppsmöten sker löpande.

Hüge Bostäders styrelse får information om underhållsarbete via fastighetsutvecklingsplanen som redovisas två gånger per år, löpande ekonomisk redovisning, delårs- och helårsrapportering, samt vid ägarmöten.

3.3.3 Huddinge Samhällsfastigheter

Av intervju framgår det att det genomförs en löpande uppföljning av underhållsarbete i planeringsverktygen Fast2 och Planima. Vidare framgår det av intervju att det sker löpande rapportering varje månad till bolagets styrelse avseende underhållsplanen, men enligt uppgift är det främst den ekonomiska delen som berörs.

3.3.4 Bedömning

Vår bedömning är att uppföljning och rapportering av utfört underhåll delvis är tillräcklig och att ansvarig styrelse delvis beslutar om åtgärder utifrån erhållen uppföljning.

Av granskningen framgår att det främst är ekonomisk uppföljning kring underhållsarbeten som återrapporteras till ansvarig styrelse. Vi anser dock att det kan finnas en poäng i att även löpande återrapportera andra aspekter av underhållsarbetet som exempelvis tidsplanering, status och framsteg och eventuella risker kopplade till underhållsarbetet. Detta är viktigt för att ansvarig styrelse ska kunna fatta ändamålsenliga beslut utifrån erhållen uppföljning.

3.4 Kommunstyrelsens uppsiktsplikt

Avseende kommunstyrelsens uppsiktsplikt framgår det av ägardirektiven för Hüge Bostäder⁹ och Huddinge Samhällsfastigheter¹⁰ att kommunstyrelsen i Huddinge äger rätt att ta del bolagens handlingar och räkenskaper samt i övrigt inspektera bolagen och dess verksamhet. Detta gäller dock endast i den mån det inte möter hinder på grund av författningsreglerad sekretess. Därtill framgår det av ägardirektiven att bolagen ska fortlöpande hålla kommunstyrelsen väl informerad om bolagens verksamhet, samt tillhandahålla erforderlig information i samband med kommunkoncernens planerings- och uppföljningsprocesser.

Av kontakt med Hüge Bostäder och Huddinge Samhällsfastigheter framkommer att kommunstyrelsen utövar praktisk tillsyn över bolagen genom processen då bolagen har tillfälle att yttra sig inför framtagandet av mål och budget. Vidare sker ägardialoger och

⁹ Ägardirektiv för Hüge Bostäder AB, beslutad av kommunfullmäktige 2023-11-06 §9

¹⁰ Ägardirektiv för Huddinge samhällsfastigheter, beslutad av kommunfullmäktige 2023-11-06 §9

ägarmöten två gånger per år för respektive bolag. Vid ägardialoger deltar främst tjänstepersoner från företagen samt tjänstepersoner från kommunstyrelseförvaltningen. Vid ägarmöten deltar tjänstepersoner från bolagen samt kommunstyrelseförvaltningen, styrelseordförande för bolagen och kommunstyrelseordförande.

I samband med granskningen har vi tagit del av material från ägarmöten samt ägardialog, där det redovisas ekonomiska resultat, resultatprognoser, investeringsprognos, nyckeltalsprognos, prognos för självfinansieringsgrad samt lånebehov och resultatutveckling. Det ges även information om nödvändiga reinvesteringsprojekt och underhållsinvesteringar. Av materialet från ägarmöten framgår att det finns ett mycket stort investeringsbehov för Huga Bostäder.

Vi har även tagit del av material från Huddinge Samhällsfastigheters ägardialoger. Av materialet framgår återslagrapportering av aktuella händelser inom verksamheten. Det framgår även ekonomiska rapporter som exempelvis resultat i förhållande till budget, underhållsbehov i förhållande till budget, resultatprognos, investeringsprognos och prognos över lånebehov.

3.4.1 Bedömning

Vår bedömning är att kommunstyrelsen utövar tillräcklig uppsikt över berörda bolags arbete med fastighetsunderhåll. Av granskningen framgår att kommunstyrelsen utövar sin uppsiktsplikt över bolagen via bland annat ägardialoger och ägarmöten. Det material vi har tagit del av från dessa möten bedömer vi som tillräckligt.

4 Samlad bedömning och rekommendationer

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen samt styrelserna i Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att kommunstyrelsen samt styrelserna i Huddinge Samhällsfastigheter AB och Huga Bostäder AB i allt väsentligt säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Av granskningen framgår att det finns nya styrande dokument och riktlinjer som reglerar ansvar och roller kopplade till fastighetsunderhåll. Vidare gör vi bedömningen att det finns tillförlitliga planeringsverktyg för fastighetsunderhåll. Av granskningen framgår det att kommunstyrelsen och Huddinge Samhällsfastigheter har upprättat underhållsplaner för fastighetsbeståndet. Huga Bostäder är i en process av att ta fram underhållsplaner för samtliga fastigheter.

Däremot gör vi bedömningen att budgeteringen av underhåll enbart delvis utgår från det faktiska underhållsbehovet, vi kan även konstatera att det finns en underhållsskuld för kommunen och bolagen. Vidare bedömer vi att återrapportering avseende fastighetsunderhåll till bolagens styrelser samt till kommunstyrelsen kan utvecklas i syfte att tillgodose att ändamålsenliga åtgärder kan vidtas vid behov utifrån erhållen uppföljning.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi kommunstyrelsen samt styrelserna i Huddinge Samhällsfastigheter och Huga bostäder att:

- Tillse att fortsätta arbetet med att uppdatera och upprätthålla underhållsplaner för samtliga fastighetsobjekt så att de förblir aktuella.
- Tillse att budgetering för både underhållsbehov samt reparationer är tillräcklig utifrån behov.
- Tillse att återrapportering avseende fastighetsunderhåll till berörda bolagsstyrelser samt till kommunstyrelsen är tillräcklig för att kunna vidta tillräckliga åtgärder. Detta inkluderar andra aspekter kring fastighetsunderhållet än enbart ekonomiska, exempelvis teknisk status, kundnöjdhet och användarupplevelse samt hälsa och säkerhet.

Datum som ovan

KPMG AB

Anders Petersson

*Certifierad kommunal yrkesrevisor
och uppdragsansvarig*

Lisa Lohi

Verksamhetsrevisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordninge

5 Bilaga

Granskade dokument:

- Kommunstyrelsens reglemente
- Hüge Bostäders bolagsordning
- Huddinge Samhällsfastigheters bolagsordning
- Ägardirektiv Hüge Bostäder
- Ägardirektiv Huddinge Samhällsfastigheter
- Fastighetspolicy för Huddinge kommun
- Riktlinjer för fastighetsinnehav för Huddinge kommun
- Lokalresursplan
- Lokalförsörjningspolicy
- Riktlinjer för lokalförsörjning i Huddinge kommun
- Kommunstyrelsens verksamhetsplan 2024
- Delårsrapportering för strategiska fastigheter och lokalsektion per augusti 2024
- Uppföljningar och prognoser för exploateringsfastigheter vid delår 2 år 2023
- Statistik Huddinge Samhällsfastigheter, utfall i förhållande till budget för reparationer och underhållskostnader för åren 2024 (fram till oktober), 2023, 2022 och 2021.
- Affärsplan Hüge Bostäder
- Fastighetsutvecklingsplan Hüge Bostäder
- Statistik Hüge Bostäder, utfall i förhållande till budget för reparationer och underhållskostnader för åren 2024 (fram till augusti), 2023, 2022 och 2021.
- Material från ägarmöten och ägardialog Hüge Bostäder och Huddinge Samhällsfastigheter