

**Grundläggande granskning av  
Fastighetstjänster i Vännäs AB  
& utökad granskning av interna  
kontroller vid uthyrning av  
lokaler**

**2025**

Vännäs kommun



## Sammanfattning

Kommunrevisionens uppgift är att ge kommunfullmäktige underlag till den årliga ansvarsprövningen. Enligt kommunallagen 12 kap. 1 § ska revisorerna årligen granska all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområden i den omfattning som följer av God revisionsred. Denna grundläggande granskning är en del av den årliga granskningen.

Enligt God revisionsred är den grundläggande granskningen inriktad på att översiktligt bedöma måluppfyllelsen samt om styrelse eller nämnd har en tillräcklig styrning och kontroll för att leva upp till mål, beslut och föreskrifter. Denna granskning har således varit av översiktlig karaktär.

För vår sammanfattande bedömning och rekommendationer, se avsnitt 3.

## Innehåll

<b>1.</b>	<b>Inledning.....</b>	<b>2</b>
1.1.	Bakgrund.....	2
1.2.	Syfte och revisionsfrågor.....	2
1.3.	Avgränsning.....	3
1.4.	Revisionskriterier.....	3
1.5.	Genomförande.....	4
<b>2.</b>	<b>Granskningsresultat.....</b>	<b>5</b>
2.1.	Inledning.....	5
2.2.	Styrning och uppföljning av verksamhet.....	5
2.3.	Styrning och uppföljning av ekonomi.....	6
2.4.	Intern kontroll.....	7
<b>3.</b>	<b>Sammanfattande bedömning.....</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Utökad granskning av bolagets styrning och kontroll avseende uthyrning av lokaler</b>	<b>10</b>
4.1.	Bakgrund.....	10
4.2.	Syfte och revisionsfrågor och metod.....	10
4.3.	Riktlinjer och rutiner.....	11
4.4.	Dokumentation av beslut om uthyrning.....	14
4.5.	Sammanfattande bedömning och rekommendationer.....	15

## 1. Inledning

### 1.1. Bakgrund

Kommunrevisionen granskar årligen i den omfattning som följer av *god revisions*sed all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområden. De granskar på samma sätt, genom de lekmannarevisorer som utsetts i företag enligt kommunallagens 10 kap. 2-6 §§, även verksamheten i dessa juridiska personer.

Lekmannarevisorn ska, enligt aktiebolagslagens 10 kap. 3 § granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Enligt *god revisions*sed ska den grundläggande granskningen innehålla:

- ▶ Granskning av måluppfyllelse.
- ▶ Granskning av styrning och intern kontroll.

Granskningen är inriktad på att översiktligt bedöma måluppfyllelsen samt om styrelse respektive nämnd har en tillräcklig styrning och kontroll för att leva upp till mål, beslut och föreskrifter.

Granskningen har sin utgångspunkt i *god revisions*sed i *kommunal verksamhet*, samt risker som framkommit i lekmannarevisorerernas risk- och väsentlighetsanalys.

Lekmannarevisorererna i bolaget har också beslutat att genomföra en utökad granskning av bolagets styrning och kontroll avseende uthyrning av lokaler. Detta dokumenteras i avsnitt 4.

### 1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att ge lekmannarevisorn underlag till sin granskningsrapport där denne ska uttala sig om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt, och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Följande revisionsfrågor ska besvaras i granskningen:

#### **Ändamålsenlighet**

- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av verksamheten?
- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av verksamheten?

#### **Ekonomiskt tillfredställande**

- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av ekonomin?
- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av ekonomin?

#### **Intern kontroll**

- ▶ Har styrelse och VD säkerställt att den interna kontrollen i bolaget är tillräckligt?

### 1.3. Avgränsning

Granskningen avser Fastighetstjänster i Vännäs AB och verksamhetsåret 2025. Den grundläggande granskningen är översiktlig och inte inriktad på detaljer.

### 1.4. Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser, slutsatser och bedömningar. I denna granskning utgörs revisionskriterierna av:

- ▶ Aktiebolagslag 10 kap. 1 §, 3 § (2005:551)
- ▶ Kommunallagen 6 kap. 6 § (2017:725)
- ▶ Bolagsordning och ägardirektiv
- ▶ COSO-ramverkets fem komponenter

#### 1.4.1. Bolagsordning och ägardirektiv

Enligt bolagsordningen från 2024 (fastställd av kommunfullmäktige 2024-12-10) ska bolaget äga, förhyra och förvalta fastigheter inom Vännäs kommun och därmed förenlig verksamhet. Bolaget ska även erbjuda bygg- och städtjänster till kommunala verksamheter samt bedriva parkeringsverksamhet. Bolagets ändamål är att i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip förvalta och hyra ut lokaler samt bistå med tjänster till kommunala verksamheter. Verksamheten ska bedrivas enligt självkostnadsprincipen. Bolaget får även i den mån det uppstår vakanta lokaler och parkeringar i verksamheten hyra ut dem för näringslivets olika ändamål enligt affärsmässiga principer.<sup>1</sup>

Ägardirektiv för Fastighetstjänster i Vännäs AB fastställdes i kommunfullmäktige 2024-06-18. Enligt ägardirektivet ska bolaget:

- ▶ Förhyra verksamhetslokaler främst till kommunala förvaltningar som tillgodoser ett allmänt intresse och beakta de kommunalrättsliga principerna i allmännyttigt syfte.
- ▶ Enligt självkostnadsprincipen utföra ny- till- och ombyggnad, samt förvalta offentliga verksamhetslokaler och tillhandahålla lokalvård till kommunala verksamheter.
- ▶ På affärsmässiga grunder anpassa, förhyra och förvalta verksamhetslokaler och parkeringar till externa hyresgäster som av Vännäs Kommun betraktas som vakanta.
- ▶ Arbeta för att utveckla, utöka och förbättra kvaliteten i tillhandahållna produkter och tjänster.

Bolaget ska till kommunen årligen:

- ▶ avge delårsrapport avseende förhållandet per den 31 augusti,
- ▶ avge årsredovisningshandlingar med innehåll enligt aktiebolagslagen avseende förhållandet per den 31 december, samt
- ▶ inge styrelseprotokoll i samband med att de expedieras till bolagets styrelse.

---

<sup>1</sup> Kommunfullmäktige har i juni 2025 beslutat om en ny styrmodell och koncernövergripande mål för kommunen som gäller från och med 2026 (2025-06-10). Kommunens nya styrmodell och de koncernövergripande mål innebär att de helägda bolagen nu arbetar mot samma mål och resultatindikatorer som samtliga nämnder, resultatenheter och kommunstyrelsen.

I övrigt ska information lämnas när kommunstyrelsen önskar eller bolagets styrelse finner det nödvändigt. Årsstämma ska hållas senast den 31 maj efter det år som redovisningen avser.

#### 1.4.2. COSO-ramverkets fem komponenter<sup>2</sup>

COSO-ramverket är internationellt etablerat för utvärdering och utveckling av intern styrning och kontroll.

Ramverket består av moment av vikt för god styrning och kontroll:

- ▶ Kontrollmiljö
- ▶ Riskbedömning/riskanalys
- ▶ Kontrollaktiviteter/kontrollmoment
- ▶ Information och kommunikation
- ▶ Uppföljning och utvärdering

#### 1.5. Genomförande

Vi har i huvudsak utfört granskningen genom dokumentgranskning (tex protokoll och tillhörande underlag såsom mål- och budgetdokument, ekonomi- och verksamhetsrapporter, delårsrapporter, bokslut och årsrapporter/verksamhetsberättelser).

Vi använder oss av följande bedömningsskala för att besvara revisionsfrågorna och iakttagelserna i tabellerna:

Ja, i allt väsentligt.	Grön
Delvis, viss avvikelse.	Gul
Nej, väsentlig avvikelse.	Röd
Ej tillämbart.	Grå

---

<sup>2</sup> Internal Control - an Integrated Framework. The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

## 2. Granskningsresultat

### 2.1. Inledning

I nedanstående avsnitt redogörs för granskningens iakttagelser. Vi har utifrån granskningens frågor delat upp dessa i tre avsnitt där våra iakttagelser per revisionsfråga sammanställs i tabeller. Granskningens resultat sammanställs i avsnitt tre där granskningens syfte och revisionsfrågor besvaras.

### 2.2. Styrning och uppföljning av verksamhet

I nedanstående tabell har vi sammanställt våra iakttagelser avseende bolagets verksamhetsstyrning och uppföljning. Tabellen syftar till att besvara revisionsfrågorna om styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av verksamheten.

Kontrollpunkter	Bedömning	Kommentar och hänvisning till protokoll
Beslutat om verksamhetsmål	Ja	Det finns en gemensam verksamhetsplan för 2025 för både VFAB och FTAB, denna är däremot inte fastställd av styrelsen.  Styrelsen har beslutat att anta en affärsplan med vision vid sammanträdet 2025-06-12.
Beslutat om nyckeltal för att mäta måluppfyllelsen	Ja	Verksamhetsplanen har målsättningar formulerade som aktiviteter.
Upprättat arbetsordning för styrelsen samt instruktioner för VD:s rapportering	Delvis	VD-instruktion beslutad 2024-06-13.  Arbetsordning för styrelsen ej upprättad. <sup>3</sup>
Följt upp verksamheten löpande under året	Delvis	Verksamheten följs upp löpande på sammanträden och på övergripande nivå vid delår och i årsredovisning.  Styrelsen följde upp verksamhetsmålen på övergripande nivå vid sammanträdet 2025-09-25. Ingen bedömning av måluppfyllelse görs.
Vidtagit åtgärder vid indikationer på bristande måluppfyllelse	ET	Går inte att bedöma då mål följs upp på övergripande nivå och ingen bedömning av måluppfyllelse görs.
Följt upp verksamheten vid årets slut	Delvis	Verksamheten följs upp i årsredovisningen. Information om verksamheten följs upp genom en övergripande beskrivning. Däremot följs inte målen upp.
När målen för verksamheten	ET	Går inte att bedöma då mål följs upp på övergripande nivå och ingen bedömning av måluppfyllelse görs.

<sup>3</sup> Vi noterade detta även i 2024 års granskning.

### 2.2.1. Övriga iakttagelser

Enligt bolagets bolagsordning ska bolaget erbjuda städtjänster till kommunala verksamheter. Vi noterar att det av bolagets årsredovisning framgår att affärsområdet lokalvård omsatte ca 16 mnkr och att större kunder, utöver Vännäs kommun, har varit Vännäs Fastigheter AB och *privata företag*.

### 2.3. Styrning och uppföljning av ekonomi

I nedanstående tabell har vi sammanställt våra iakttagelser avseende bolagets styrning och uppföljning av ekonomin. Tabellen syftar till att besvara revisionsfrågan om styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av ekonomin.

Kontrollpunkter	Bedömning	Kommentar och hänvisning till protokoll
Beslutat om budget och ekonomiska mål för året	Ja	Styrelsen beslutade om en budget för 2025 vid sammanträdet 2024-12-19.
Följt upp ekonomin löpande under året	Delvis	Löpande på sammanträden på övergripande nivå och i delårsrapportering och årsredovisning.  Utfall och bedömning för respektive mål framgår dock inte på ett tydligt sätt.
Vidtagit åtgärder vid indikationer på bristande måluppfyllelse avseende ekonomi	Nej	I delårsrapporten finns resultaträkning för perioden jan-aug 2025. Det lämnas ingen prognos för helåret i delårsrapporten. Av dokument framgår inga beslut om att vidta eller vidtagna åtgärder. Det är dock inte tydligt i vilken utsträckning bolaget hade indikationer på prognos för det negativa resultatet.
Följt upp ekonomin i en årsredovisning	Ja	Styrelsen har följt upp ekonomin i en årsredovisning och behandlat den vid sammanträdet <b>2026-03-10</b> .
Når målen för ekonomin (inkl. budget)	Nej	Resultat efter finansiella poster är ett resultat om -6 mnkr, vilket kan jämföras med ett budgeterat resultat på -1,2 mnkr. Enligt resultaträkningen är det framför allt drygt 10 mnkr lägre omsättning än 2024 samtidigt som kostnadsnivån inte sjunkit lika mycket som påverkat resultatet negativt. De finansiella målen från verksamhetsplanen följs inte upp på ett tydligt sätt.

## 2.4. Intern kontroll

I nedanstående tabell har vi sammanställt våra iakttagelser avseende bolagets interna kontroll. Tabellen syftar till att besvara revisionsfrågan om styrelse och VD har säkerställt att den interna kontrollen är tillräcklig.

Kontrollpunkter	Bedömning	Kommentar och hänvisning till protokoll
Genomfört en riskanalys avseende verksamhet och ekonomi	Delvis	En övergripande riskanalys för VFAB och FTAB finns och är fastställd vid sammanträdet 2024-06-13.  Riskanalysen beskriver övergripande och gemensamma risker för bolagen. Det finns alltså inga bolagsspecifika risker. Riskanalysen uppdaterades 2025-12, bland annat med tillägg för det nya NIS-direktivet.
Beslutat om en internkontrollplan	Delvis	Bolaget har ingen internkontrollplan. <sup>4</sup> I riskanalysen finns en bedömning där bolagets analys och exponering kopplat till vissa risker framgår. Det saknas dock konkreta åtgärder för att motverka/följa upp de identifierade riskerna. Enligt bolagets riskanalys hålls workshops med relevant personal inom respektive riskområde för att fastställa orsaker, påverkan och hantering. Övergripande handlingsplaner tas fram och integreras i bolagets affärsplan. Vi kan inte på ett tydligt sätt se att det finns en koppling mellan affärsplanen och samliga risker i riskanalysen.
Följt upp internkontrollplanen	Nej	Löpande uppföljning ska ske inom ledningsgruppen. Årlig rapportering av riskarbetet ska ske till revisionsutskott och styrelse. Vi kan inte bekräfta att så sker genom protokoll.
Vidtagit åtgärder vid identifierade brister	Nej	Löpande uppföljning ska ske inom ledningsgruppen. Årlig rapportering av riskarbetet ska ske till revisionsutskott och styrelse. Vi kan inte bekräfta att så sker genom protokoll.

<sup>4</sup> Vi noterade detta även i 2024 års granskning.

### 3. Sammanfattande bedömning

Vår sammanfattande bedömning utifrån vår översiktliga granskning är att bolagets verksamhet **delvis** har skötts på ett ändamålsenligt sätt och att verksamheten **inte** har skötts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt, samt att den interna kontrollen **endast delvis** har varit tillräcklig. Vår bedömning grundar sig på följande:

Revisionsfrågor	Bedömning	Kommentar
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av verksamheten? <i>(Baseras på avsnitt 2.2)</i>	<b>Delvis</b>	Bedömningen baseras på att bolaget har en verksamhetsplan och en affärsplan. Av protokoll framgår dock inte att styrelsen har beslutat om verksamhetsplanen. Verksamhetsplanen har målsättningar formulerade som aktiviteter. Bedömningen baseras även på att verksamheten följs upp löpande på sammanträden och på övergripande nivå vid delår och i årsredovisning. Styrelsen har dock inte följt upp verksamhets- eller affärsplanen. Målen formulerade i verksamhetsplanen följs inte upp.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av ekonomin? <i>(Baseras på avsnitt 2.3)</i>	<b>Nej</b>	Bedömningen baseras på att styrelsen har fastställt en budget för året. Ekonomin följs upp löpande vid sammanträden, i delårsrapport och i årsredovisning. Utfall och bedömning för finansiella mål framgår dock inte på ett tydligt sätt. Årets resultat efter finansiella poster är negativt och uppgår till -6 mnkr.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig intern kontroll? <i>(Baseras på avsnitt 2.4)</i>	<b>Delvis</b>	Bedömningen baseras på att styrelsen har tagit del av, och beslutat om, en övergripande riskanalys. Övergripande handlingsplaner ska tas fram och integreras i bolagets affärsplan. Vi kan inte på ett tydligt sätt se att det finns en koppling mellan affärsplanen och samliga risker i riskanalysen. Vi ser dock positivt på det tänkta arbetssättet. Vi kan inte bekräfta att uppföljning av riskhantering sker på ett strukturerat sätt för styrelsen.  Vi har noterat brister i bolagets interna kontroller vid uthyrning av lokaler. Se mer om detta i avsnitt 4.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi bolagsstyrelsen åter att:

- ▶ Utveckla strukturerna för den interna kontrollen, bland annat genom att analysera bolagsspecifika risker, synliggöra kontrollmoment utifrån identifierade risker och att säkerställa en tydlig uppföljning av kontrollernas effekter.
- ▶ Utveckla styrning och uppföljning av mål för verksamhet och ekonomi.
- ▶ Ta fram en arbetsordning för styrelsen samt årligen se över och fastställa densamma.

Vännäs mars 2026

Jonna Aimoson

Max Stenman

*Verksamhetsrevisor, EY*

*Certifierad kommunal yrkesrevisor, EY*

## 4. Utökad granskning av bolagets styrning och kontroll avseende uthyrning av lokaler

### 4.1. Bakgrund

Av Vännäs Fastighetstjänsters bolagsordning framgår att bolaget i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip ska förvalta och hyra ut lokaler samt bistå med tjänster till kommunala verksamheter. Verksamheten ska bedrivas enligt självkostnadsprincipen. Bolaget får också i den mån det uppstår vakanta lokaler och parkeringar i verksamheten hyra ut dem för näringslivets olika ändamål enligt affärsmässiga principer (vinstsyfte).

Enligt bolagets ägardirektiv är målet med förhyrning av lokaler att säkerställa och förlänga livslängden på befintliga fastigheter avsedda för offentlig verksamhet genom löpande reparationer, underhåll och investeringar inom ramen för beslutade indexerade hyresnivåer där respektive kommunal förvaltning skall ha förutsättningar att bedriva, utveckla sin verksamhet och samtidigt nå sina ekonomiska mål. Uthyrning av parkeringar och lokaler till annan extern part som inte är kommunen sker på affärsmässiga grunder med vinstsyfte.

Bristar i styrning eller kontroll kan leda till över-/underhyror, felaktiga indexjusteringar eller otillräckligt underhåll. En god intern kontroll är också nödvändig för att säkerställa att dom kommunalrättsliga principerna i bolagsordningen efterlevs genom att uthyrning till externa parter sker på affärsmässiga grunder utan risk för otillbörliga förmåner eller korruption.

### 4.2. Syfte och revisionsfrågor och metod

Syftet med granskningen är att bedöma om styrelse och VD i Vännäs Fastighetstjänster har säkerställt att uthyrning av lokaler sker med en tillräcklig styrning och kontroll.

#### Revisionsfrågor:

- ▶ Finns riktlinjer/rutiner som säkerställer korrekta indexjusteringar för hyresnivåer avseende kommunala verksamhetslokaler?
- ▶ Finns riktlinjer/rutiner som säkerställer att uthyrning till externa parter sker på affärsmässiga grunder?
- ▶ Dokumenteras och följs beslut om uthyrning upp på ett sätt som möjliggör insyn och uppföljning?

#### Granskningen består av:

- ▶ Analys av rutiner och riktlinjer för uthyrning.
- ▶ Stickprov på 2-3 hyresavtal med kommunala förvaltningar och 2-3 externa hyresgäster.
  - Beräkningsunderlag för hyresnivåer och indexjusteringar granskas
- ▶ Intervju med VD och ekonomichef/ekonomiansvarig

### 4.3. Riktlinjer och rutiner

#### 4.3.1. Iakttagelser

##### Kommunala verksamhetslokaler

Vi har tagit del av en sammanställning av hyresobjekt och hyresintäkter inom Vännäs Fastighetstjänster AB (bolaget). Totalt finns 29 uthyrda objekt, där majoriteten avser lokaler inom hyr-hyr-modellen som tillämpas i Vännäs kommun. Det vill säga lokaler avsedda för kommunal verksamhet som hyrs ut av kommunen till Vännäs Fastighetstjänster och sedan hyrs tillbaka till kommunen. År 2025 erhöll bolaget drygt **x mnkr** i hyresintäkter och prognosen för 2026 ligger på förväntade hyresintäkter motsvarande 57 mnkr.

Uthyrning till kommunala verksamheter regleras via upprättade hyresavtal mellan kommunen och bolaget. Hyresavtalen styrs i sin tur via ett politiskt beslut i kommunfullmäktige om att bolaget ska förvalta kommunens samlade fastighetsbestånd (KF 2013-11-25 §130).

Avtalen är omfattande och detaljerade och återger flera kommunala principer som att hyresmodellen bygger på självkostnadsprincipen och att uthyrning ska ske utan otillbörliga förmåner. Hyran som bolaget betalar är en kallhyra och består av försäkringskostnad och kapitalkostnad (räntekostnad för belåning och avskrivningar) som framräknas årligen.

Bolaget hyr sedan tillbaka lokalerna till kommunen och lägger då på kostnader bestående av fyra delar; taxebundna kostnader (el, värme, vatten osv), teknisk förvaltningskostnad, ekonomisk förvaltningskostnad samt kostnader för reparation och underhåll. Samtliga delar har en fast kostnad över aktuell avtalsperiod som ska öka enligt ett index. Vilket index som används för uppräknings framgår inte av avtalet. Enligt intervjuade användes tidigare PKV<sup>5</sup> som index, men har inte ansetts ändamålsenligt. Nu ökar hyresintäkterna med 2,8 procent per år. Enligt intervjuade är den ökningen beräknad utifrån en "rimlighetsbedömning".

Vi har utöver avtalet tagit del av beräkningar i Excel:

- ▶ Det finns en 10-årig prognos som visar hur en ökning av hyresintäkterna med 2,8 procent förhåller sig till principen om självkostnad. Prognosen innehåller en, aggregerad självkostnadsmodell med definierade kostnadskomponenter (taxor, teknisk/ekonomisk förvaltning, R&U). Prognosen innehåller också en indexlogik över tid - men det finns ingen uppdelning per objekt. I bolagets ekonomisystem finns dock en fördelning av kostnader per objekt.
- ▶ Det finns också en hyressammanställning per år. Hyressammanställning 2026 innehåller en komplett lista över hyresintäkter, ytor och kr/kvm per fastighet och kostnadsställe, inklusive fördelning mellan kommunala och externa hyresgäster. Det framgår ingen information om hur hyrorna har beräknats, hur index justerats eller hur kostnadskomponenterna (taxor, förvaltning, R&U, avskrivning, ränta) påverkar hyresnivåerna.

---

<sup>5</sup> Prisindex för kommunal verksamhet

Sammanfattningsvis finns avtal som reglerar principer kring vilka kostnadskomponenter som ska ingå i modellen, en 10-årsprognos som visar hur kostnader summeras över tid och en hyressammanställning som visar det faktiskt planerade, debiterade hyresbeloppet per objekt.

Av de beräkningsunderlag vi tagit del av kan vi konstatera att bolagets långsiktiga prognos bygger på en årlig indexökning om 2,8 procent av hyran. Prognosen visar även ett positivt resultat i den aggregerade självkostnadsmodellen (hyresintäkter minus taxebundna kostnader, teknisk och ekonomisk förvaltning samt reparation och underhåll). För perioden 2025-2031 uppgår detta sammanlagda överskott till cirka 3,3 mnkr.

När däremot de prognostiserade avskrivningarna på aktiverade investeringar samt räntekostnader för lånefinansierade åtgärder inkluderas i kalkylen, visar modellen ett negativt samlat resultat för samma period. Detta innebär att den sammanlagda kostnadsnivån överstiger hyresintäkterna i den så kallade hyr-hyr-modellen.

Det bör samtidigt noteras att prognosen är helt aggregerad och inte uppdelad per fastighet eller per förvaltning. Det saknas därmed underlag för att bedöma hur enskilda fastigheter faller ut i modellen eller om respektive förvaltnings hyresnivåer är förenliga med självkostnadsprincipen. Prognosen ger därmed ingen spårbar koppling mellan avtalens komponenter och de faktiska hyresnivåerna per objekt.

Utöver ovanstående har vi i granskningen noterat att det finns vissa kommunala verksamhetslokaler som ligger utanför hyr-hyr-modellen, eftersom fastigheterna ägs av Vännäs Fastigheter. Det rör framför allt lokaler som vård- och omsorgsnämnden verkar i. En direkt följd av detta är att vård- och omsorgsnämnden kan fråga Vännäs Fastigheter om investeringar i lokalen. Dessa aktiveras av bolaget som gör ett påslag för avskrivningar på nämndens hyra. Vännäs Fastighetstjänster äger inte kommunala verksamhetslokaler själv och kan inte göra motsvarande påslag för avskrivningar i hyr-hyr-modellen. Därigenom kan vård- och omsorgsnämnden verka vid sidan av kommunens ordinarie investeringsbudgetprocess.

### **Externa hyresgäster**

Det finns inga dokumenterade riktlinjer eller rutiner för hur hyra till externa hyresgäster ska fastställas. Den enda explicita regleringen sker i avtalet mellan bolaget och kommunen, där det framgår att bolaget ska rådgöra med kommunen innan uthyrning sker. Vi har inte tagit del av någon dokumentation som kan bekräfta att så har skett.

Bedömda hyresintäkter för 2026 från externa hyresgäster ligger på 1,6 mnkr och totalt rör det sig om 9 hyresavtal.

Vi har granskat ett antal avtal med externa hyresgäster. Hyresavtalen följer i huvudsak standardiserade avtalsmallar och innehåller flera viktiga delar, såsom lokalbeskrivning, reglering av användning samt ansvarsfördelning avseende drift, installationer och myndighetskrav. Avtalen reglerar även ändringar och underhåll och anger tydligt vem som ansvarar för el, värme, vatten, avfallshantering samt hur skador och försäkringar ska hanteras. Vidare innehåller avtalen bestämda årshyror med indexreglering. I vissa fall förekommer rabattkonstruktioner under ett inledande antal år.

Avtalen innehåller dock inte information om hur hyran är beräknad, exempelvis om den baseras på marknadsvärdering, jämförelseobjekt eller satts utifrån en självkostnad med påslag, eller på vilket sätt eventuella rabatter är affärsmässigt motiverade. Vi har inte tagit del av något beräkningsunderlag som visar hur hyrorna har fastställts. Som index anges KPI, men avtalen saknar uppgift om basmånad, vilket innebär att det inte går att kontrollera om index tillämpats i enlighet med avtalet. Det är inte heller möjligt att bedöma hur gemensamma kostnader fördelas mellan externa hyresgäster och kommunala verksamheter.

Enligt intervjuade är det utmanande att bedöma en affärsmässig hyresnivå för industrifastigheter medan hyresnivåerna i kommersiella fastigheter anses vara lättare att beräkna i det avseendet.

### **Kontroller**

Enligt intervjuade sker kontroller av hyresintäkter i förhållande till avtal genom att analysera utfall i bolagets del- och helårsbokslut. Eftersom självkostnadsprincipen råder blir det enligt intervjuade tydligt i bolagets redovisning om en för låga eller höga hyror tas ut. En målsättning är att över en 5-årsperiod genomföra egenkontroller av avtal, hyresnivåer och fakturering för att säkerställa kontrollen och följsamhet till avtalsvillkor såsom självkostnadsprincipen mm.

#### **4.3.2. Bedömning**

**Revisionsfråga:** Finns riktlinjer/rutiner som säkerställer korrekta indexjusteringar för hyresnivåer avseende kommunala verksamhetslokaler?

**Bedömning:** Ja, i allt väsentligt

Vi grundar vår bedömning på nedanstående iakttagelser:

Det finns tydliga avtal för båda stegen i hyr-hyr-modellen, där principer för indexering och komponenter i hyresmodellen framgår. Det finns även övergripande beräkningsunderlag som beskriver hur bolaget avser att hantera kallhyra respektive internhyra på en aggregerad nivå.

Däremot saknas underlag som redovisar hur hyresnivåerna per fastighet och per förvaltning faktiskt är beräknade, inklusive hur index har tillämpats på objektsnivå. Hyressammansättningen innehåller endast slutliga hyror och det är inte möjligt att verifiera om avtalens indexreglering och kostnadskomponenter har tillämpats korrekt.

Vidare saknas dokumenterade och etablerade rutiner för kontroll av att bolagets fakturering överensstämmer med avtal och indexvillkor. Enligt intervjuade finns en ambition att genomföra kontroller över en femårsperiod, men detta utgör inte en fungerande kontrollrutin i dagsläget. De kontroller som sker är analyser av utfall i delårs- och helårsbokslut är på aggregerad nivå och säkerställer inte att hyror och fakturering per objekt är korrekt.

Avslutningsvis vill vi poängtera ett antal risker kopplat till hyr-hyr-modellen:

Syftet med modellen är att kommunens samlade kostnader för fastighetsförvaltning ska motsvara lokalernas faktiska självkostnad, samtidigt som ett stabilt och långsiktigt fastighetsunderhåll säkerställs. Granskningen visar dock att förutsättningarna för självkostnadsprincipen i modellen successivt försvagas. Eftersom hyrorna som bolaget fakturerar kommunen skrivs upp med en fast procentsats – som inte är kopplad till den faktiska kostnadsutvecklingen i den rörliga delen av modellen – uppstår en risk för växande skillnad mellan bolagets kostnader (självkostnaden) och intäkter. Detta innebär att principen om självkostnad riskerar att gradvis urholkas med varje avtalsår. Vid fortsatt tillämpning riskerar modellen därför att generera återkommande underskott eller överkompensationer. Konsekvensen blir att självkostnadsprincipen blir mycket utmanande att efterleva med nuvarande beräkningsmodell.

Därutöver kan vi konstatera att de verksamhetslokaler (främst omsorgsboenden) som hyrs från moderbolaget Vännäs Fastigheter AB och därmed utanför hyr-hyr-modellen hanteras utanför kommunens övriga investeringsprocess.

**Revisionsfråga:** Finns riktlinjer/rutiner som säkerställer att uthyrning till externa parter sker på affärsmässiga grunder?

**Bedömning:** Nej

De externa hyresavtal som finns är formellt korrekta och följer vedertagna mallar men saknar information om hur hyrorna har beräknats. Vi har inte tagit del av något beräkningsunderlag som gör det möjligt att verifiera att hyrorna, eller eventuella rabatter, är affärsmässigt motiverade.

Vidare saknas rutiner för att kontrollera att externa hyresgäster debiteras korrekt och att gemensamma kostnader fördelas på ett lämpligt sätt. Hyressammanställningen visar endast slutliga externa hyresintäkter och saknar spårbar koppling till avtalens villkor och till bolagets kostnadsstruktur.

Sammantaget innebär detta att bolaget inte kan visa att uthyrning till externa parter sker på affärsmässiga grunder, i enlighet med bolagsordningens krav.

#### 4.4. Dokumentation av beslut om uthyrning

##### 4.4.1. Iakttagelser

Vi har granskat bolagets styrelseprotokoll mellan åren 2022-2025 och i dessa återkommer endast övergripande informationspunkter om vakanser, allmänna lokalbehov och interna verksamheters flyttar (exempelvis kommunens egna enheter). Styrelsen får ingen återkommande, strukturerad rapportering om befintliga hyresavtal eller hyresrelationer.

Vid uthyrning till externa parter saknas helt styrelsebehandling under perioden. Två av avtalen med externa parter som vi har granskat har signerats under 2022 och 2023. Det enda spår som återfinns är från 2022, där styrelsen får information om att det pågår en dialog med en av de externa parterna i samband med allmänt "uthyrningsläge" innan avtal tecknats. Därefter förekommer ingen uppföljning, inget rapporterat beslut och ingen information om att avtal ingåtts.

#### 4.4.2. Bedömning

**Revisionsfråga:** Dokumenteras och följs beslut om uthyrning upp på ett sätt som möjliggör insyn och uppföljning?

**Bedömning:** Nej

Vi grundar vår bedömning på att det i de protokoll som analyserats från bolaget inte finns några styrelsebeslut, eller återrapportering av VD-beslut, som rör tecknande, förlängning eller ändring av hyresavtal, vare sig för kommunala verksamheter eller externa hyresgäster. Styrelsen får endast allmän information om vakanser, lokalbehov eller intern verksamhetsförflyttning - exempelvis genom punkter som "Vakanser lokaler". Till sammanhanget hör att uthyrning till framför allt externa aktörer hör till ovanligheterna. Dock saknas rutiner för hur sådana avtal ska hanteras i förhållande till styrelsen.

#### 4.5. Sammanfattande bedömning och rekommendationer

Vi bedömer att styrelse och VD i Vännäs Fastighetstjänster AB endast delvis har säkerställt att uthyrning av lokaler sker med en tillräcklig styrning och kontroll.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi styrelse och VD att:

- ▶ Säkerställa kontroller av hyresavtal, fakturering och hyresintäkter
- ▶ Tydliggöra på vilka grunder som hyror till externa parter beräknas
- ▶ Ta fram ändamålsenliga rutiner för information om ingångna hyresavtal
- ▶ Initiera en översyn av hyr-hyr-modellen

Mars 2026

*Max Stenman, Certifierad kommunal yrkesrevisor*