Granskning av fastighetsunderhåll

Rapport

Eskilstuna Kommunfastigheter AB

KPMG AB

2025-06-23

Antal sidor 17

© 2025 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

Eskilstuna Kommunfastigheter AB
Granskning av fastighetsunderhåll

2025-06-23

Innehållsförteckning

1 Sammanfattning 2

2 Bakgrund 5
2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning 5
2.2 Revisionskriterier 6
2.3 Metod 6

3 Resultat av granskningen 8
3.1 Organisation 8
3.2 Riskhantering 10
3.3 Rutiner och planeringsverktyg 11
3.4 Budgetering 13
3.5 Uppföljning 15

4 Samlad bedömning och rekommendationer 17

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification KPMG Public

1 Sammanfattning

KPMG har av Eskilstuna kommuns lekmannarevisorer fått i uppdrag att genomföra en översiktlig granskning av bolagets rutiner vad gäller underhåll av fastigheter. Uppdraget ingår i revisionsplanen för 2025.

Syftet med granskningen är att bedöma om kommunstyrelsen samt styrelserna i Eskilstuna Kommunfastigheter AB säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att Eskilstuna kommunfastigheter AB i allt väsentligt säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Vår bedömning grundar sig på att bolaget har tydliga ägardirektiv som klargör ansvarsfördelningen för underhåll av kommunala fastigheter, med en gränsdragningslista som ytterligare förtydligar ansvaret mellan bolaget och kommunen. Trots detta har granskningen visat att det finns brister i bolagets förmåga att säkerställa ett fullgott underhåll.

Risker kopplade till underhåll har identifierats i internkontrollplanen, men det saknas konkreta kontrollmoment och ansvariga funktioner för att hantera dessa risker effektivt. Den årliga ronderingen för att bedöma underhållsbehov är väl dokumenterad, men bolaget saknar ett systemstöd för att dokumentera och hantera underhållsplaner, vilket begränsar effektiviteten i planeringsprocessen.

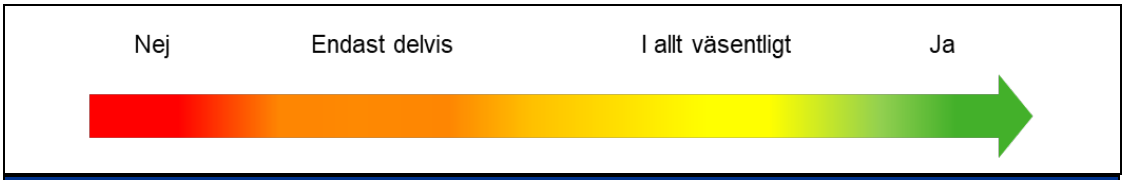
Vidare har granskningen visat att bolaget saknar en övergripande prioriteringsordning för underhållsarbetet, vilket kan leda till ineffektiva beslut och resursallokering. Myndighetskrav styr prioriteringar, men det finns en upplevd underhållsskuld som kräver ökad budgetallokering. Bolagets ekonomiska resurser är begränsade, och inflationen har ytterligare pressat möjligheterna att genomföra planerat underhåll.

Rekommendationerna inkluderar att implementera ett systemstöd för underhållsplanering, utveckla en tydlig prioritetsordning för underhåll, dimensionera underhållsbudgeten för att hantera underhållsskulden, och säkerställa att ägardialogerna protokollförs för att öka spårbarheten.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

I det följande redovisas en samlad bedömning av revisionsfråga per revisionsobjekt.



Revisionsfråga	Bedömning
Är ansvar och roller för fastighets tydligt definierade och dokumenterade i bolagets styrande dokument?	Ja
Finns dokumenterade rutiner samt tillförlitliga och uppdaterade planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehovet av fastigheter?	I allt väsentligt
Har styrelsen genomfört en riskanalys för att identifiera potentiella problemområden inom fastighetsunderhåll samt implementerat åtgärder för att minska dessa risker?	I allt väsentligt
Finns det en fastställd underhållsplan som täcker hela fastighetsbeståndet och som säkerställer att både förebyggande och avhjälpande underhåll utförs i tid?	Endast delvis
Finns det grund för de prioriteringar som sker av underhållsarbetet?	Endast delvis
Är det säkerställt att relevant information om underhållsbehov och utförda åtgärder rapporteras regelbundet till styrelsen och andra berörda parter?	I allt väsentligt
Genomförs regelbundna utvärderingar av processerna för fastighetsunderhåll för att säkerställa att de är effektiva, att budgeten följs och att nödvändiga justeringar görs?	I allt väsentligt
Utgår budgetering av underhåll från faktiskt underhållsbehov och är utfört underhåll i paritet med identifierat underhållsbehov?	Nej

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

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

Utifrån våra iakttagelser och bedömningar rekommenderar vi styrelsen i **Eskilstuna Kommunfastigheter AB** att:

- Säkerställa att ett systemstöd för underhållsplanering implementeras i bolaget.
- Säkerställa att en prioritetsordning för underhåll av bolagets fastigheter tas fram.
- Säkerställa att bolagets underhållsbudget dimensioneras så att bolagets underhållsskuld blir hanterbar.
- Säkerställa att ägardialogerna protokollförs.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

2 Bakgrund

KPMG har av Eskilstuna kommuns lekmannarevisorer fått i uppdrag att genomföra en översiktlig granskning av bolagets rutiner vad gäller underhåll av fastigheter. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2025.

Fastigheter utgör en betydande del av tillgångsmassan i kommunkoncernen. Deras ändamålsenliga funktion är avgörande för att kommunens kärnverksamhet och övriga verksamheter ska kunna bedrivas enligt plan. Bristande underhåll av fastigheter medför risker för att kommunen inte kan fullgöra sitt uppdrag, både ur ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv. Därför är det viktigt att bolaget har en effektiv och tillräcklig styrning och kontroll för att säkerställa att fastigheternas underhållsbehov tillgodoses.

Underhållet delas generellt in i förebyggande underhåll och avhjälpande underhåll. Om bolaget investerar otillräckligt i underhåll över tid, kan behovet av omfattande förnyelse eller ombyggnad öka, vilket vanligtvis är betydligt kostsammare än regelbundet förebyggande underhåll. Underhållsarbetet måste också organiseras så att avhjälpande åtgärder hanteras effektivt för att undvika bestående skador på fastigheterna.

Revisionen har i revisionsplaneringen för 2025 identifierat risker kopplade till bolagets underhåll av fastigheter. Revisionen anser att det finns behov av att klargöra flera frågor kring investeringar, drift och underhåll, samt vad bristande underhåll av fastigheter kan innebära för bolaget och kommunkoncernen ur ett ekonomiskt och verksamhetsmässigt perspektiv.

Mot bakgrund av detta drar revisionen slutsatsen i sin riskanalys att kommunkoncernens rutiner för underhåll av fastigheter behöver granskas.

2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Syftet med granskningen har varit att bedöma om styrelsen i Eskilstuna kommunfastigheter AB säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Granskningen har omfattat följande revisionsfrågor:

- Är ansvar och roller för fastighetsunderhåll tydligt definierade och dokumenterade i bolagens styrande dokument?
- Finns dokumenterade rutiner samt tillförlitliga och uppdaterade planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehovet på fastigheterna?
- Har styrelsen genomfört en riskanalys för att identifiera potentiella problemområden inom fastighetsunderhåll och implementerat åtgärder för att minska dessa risker?
- Finns det en fastställd underhållsplan som täcker hela fastighetsbeståndet och som säkerställer att både förebyggande och avhjälpande underhåll utförs i tid?
- På vilka grunder görs prioriteringar avseende underhållsarbetet?
- Är det säkerställt att relevant information om underhållsbehov och utförda åtgärder rapporteras regelbundet till styrelsen och andra berörda parter?

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

- Genomförs regelbundna utvärderingar av processerna för fastighetsunderhåll för att säkerställa att de är effektiva, att budgeten följs och att nödvändiga justeringar görs?
- Utgår budgetering av underhåll från faktiskt underhållsbehov och är utfört underhåll i paritet med identifierat underhållsbehov?

2.2 Revisionskriterier

I granskningen har revisionskriterierna utgjorts av:

— Kommunallagen 6 kap. 6 §
— Aktiebolagslagen 9 kap. 4 §
— Bolagsordningar
— Ägardirektiv
— Tillämpbara interna regelverk, policyer och beslut

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av:
    - Affärsplan för 2025
    - Bolagsordning för Eskilstuna Kommunfastigheter
    - Ägardirektiv för Eskilstuna Kommunfastigheter 2025
    - Eskilstuna Kommunfastigheters årsredovisning 2024
    - Gränsdragningslista
    - Processkarta för underhåll
    - Underhållsplan 2025-2027
    - Delårsrapport 1 och 2 2024
    - Minnesanteckningar från möten mellan fastighetsplanerare på kommunledningskontoret och områdeschefer på Eskilstuna Kommunfastigheter AB

- Intervjuer har genomförts med:
    - Kommunstyrelsens ordförande

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

- Affärsområdeschef bostad
- Affärsområdeschef lokal
- Bolagets VD har kommenterat skriftligt

De bedömningar som avlämnas i granskningen har utgått ifrån följande bedömningsnivåer.

Samtliga intervjuade har beretts möjlighet att faktakontrollera rapporten.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

3 Resultat av granskningen

3.1 Organisation

Eskilstunas bolagskoncern följer den av kommunfullmäktige beslutade styrmodellen. Detta innebär att kommunens vision och målbild 2030, en fyraårig strategisk inriktning, årsplan samt övriga styrande dokument ska tillämpas i bolagen. Utöver det fattar kommunfullmäktige årligen beslut om ägardirektiv för bolaget.

3.1.1 Övergripande

Av kommunstyrelsens reglemente[1] framgår det att kommunstyrelsen är kommunens ledande politiska förvaltningsorgan. De har ett helhetsansvar för kommunens verksamheter, utveckling och ekonomiska ställning.

Vidare framgår det av reglementet att kommunstyrelsen har uppsikt över kommunal verksamhet som bedrivs i kommunala företag. Kommunstyrelsen ansvarar för och beslutar om ägardirektiv till bolagen och säkerställer att de kontinuerligt hålls uppdaterade.

3.1.2 Eskilstuna Kommunfastigheter AB

Av Eskilstunas kommunfastigheter AB:s ägardirektiv för 2025 framgår det att bolaget ska bidra till utvecklingen av Eskilstuna genom att, med hög kompetens och ett stort och hållbart ansvarstagande, äga, förvalta och bygga bostäder och lokaler samt bedriva en effektiv förvaltning av kommunala lokaler.

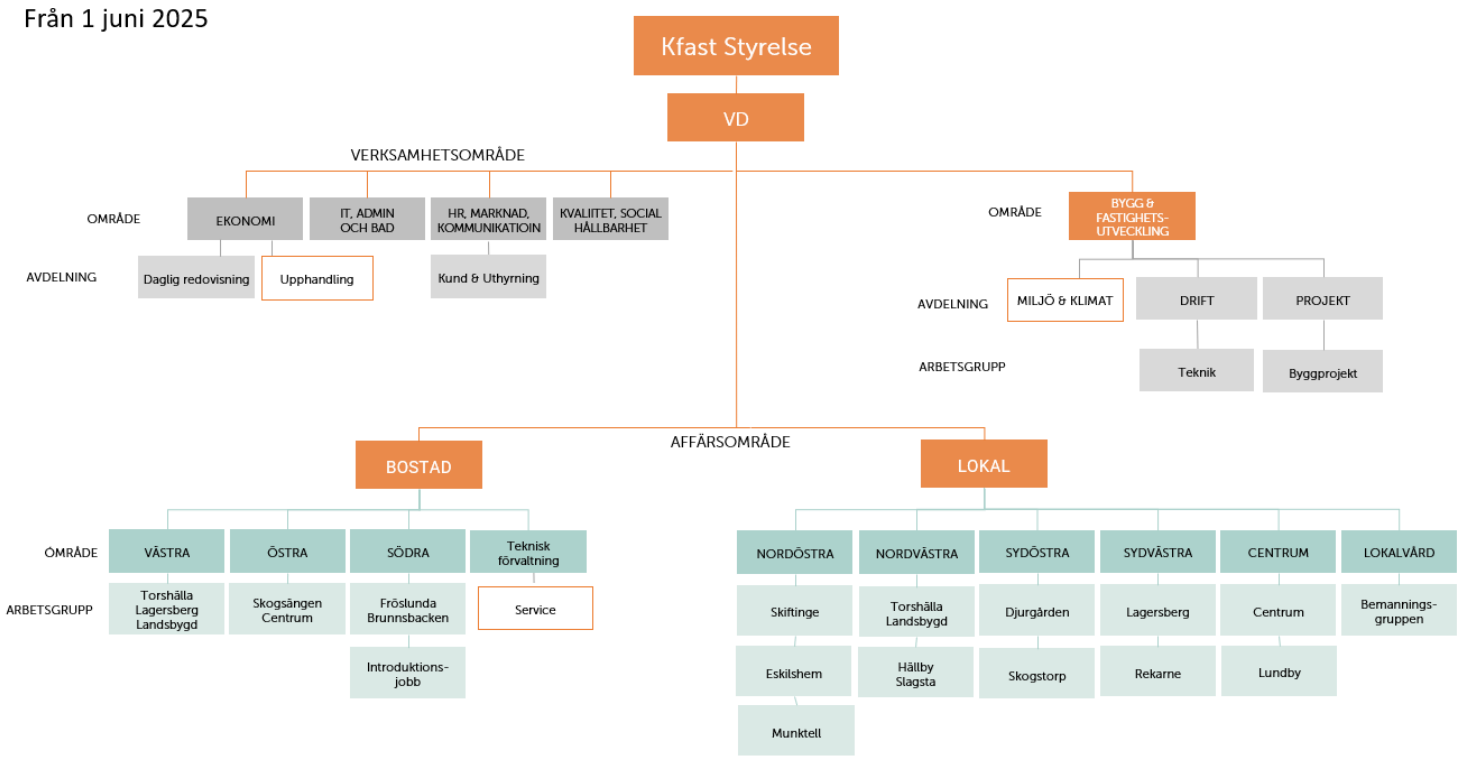
Bolaget äger ca 8 000 bostäder och ca 60 000 kvm samhällsfastigheter. Vidare har bolaget ett ansvar för underhåll för fastigheter som ägs av Eskilstuna kommun.

[1] Kommunfullmäktige 2024-09-12 § 132

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

Bolaget är organiserat likt nedanstående figur:



Av intervju så poängterades det att roller och ansvar upplevs som tydliga inom bolaget. Fastighetsunderhållet analyseras, planeras och beställs av områdeschefer inom affärsområdena Bostad och Lokal. Till sitt stöd har områdescheferna hjälp av tekniska förvaltare inom respektive affärsområde.

Vidare har en gränsdragningslista[2] tagits fram som statuerar vilket ansvar som bolaget respektive Kommunstyrelsen har i relation till underhållsarbetet av de kommunala fastigheterna. Av intervju lyftes det att gränsdragningslistan var väletablerad och kännedomen om dess existens god.

Gränsdragningslista

Gränsdragningslistan gäller för alla kommunägda fastigheter som bolaget förvaltar och hyr ut till kommunen. Det framgår att bolaget ansvarar för alla arbetsuppgifter av teknisk karaktär avseende byggnader, dess installationer och den fasta inredningen. Verksamheterna som hyr fastigheterna ansvarar för att säkerställa att arbetsuppgifter som kan kopplas till verksamheten som bedrivs i lokalen åligger respektive verksamhet.

[2] Eskilstuna 2021-04-01

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

I gränsdragningslistan framgår en tydlig ansvarsfördelning mellan bolaget och verksamheterna. I intervjuer tillades att gränsdragningslistan efterlevdes men att det alltid finns utrymme för olika tolkningar i mindre betydelsefulla detaljfrågor.

Då gränsdragningslistan togs fram under 2021 lyftes det under intervju att en dialog förs gällande en revidering av den.

3.1.3 Bedömning

Vår bedömning är att ansvar och roller för fastighetsunderhåll är tydligt definierade och dokumenterade i bolagets styrande dokument.

Bedömningen grundar sig på att det av bolagets ägardirektiv tydligt framgår att bolaget har ett ansvar för att förvalta de kommunala fastigheterna och lokalerna. Vi ser det som positivt att en gränsdragningslista har etablerats som tydliggör bolagets respektive kommunstyrelsens ansvar i relation till underhåll av de kommunala fastigheterna.

3.2 Riskhantering

Bolaget har i sin årsredovisning för 2024 konstaterat att den framtida utvecklingen samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer kommer att påverka bolagets framtidsutsikter. Med anledning av att majoriteten av bolagets fastighetsbestånd är mellan 50 – 60 år gammalt står de inför stora upprustnings- och moderniseringsinsatser.

Av bolagets internkontrollplan för 2025 framgår det att planen har tagits fram med stöd av COSO-modellen[3]. Av internkontrollplanen framgår två risker som berör underhåll.

Vi konstateraratt det finns ett utvecklingsbehov av kontrollmomentens utformning, då flera av momenten i vår mening utgör verksamhetsaktiviteter snarare än uppföljande kontroller.

Inom det strategiska målet att *öka attraktionskraften* identifieras risken för att renoveringen av stammar och annat bostadsunderhåll sker i en alltför långsam takt, till följd av ett försämrat ekonomiskt resultat. Detta kan leda till ökade reparationer och skador, vilket på sikt riskerar att försämra fastighetsvärdena. Beslutad åtgärd är att prioritera medel för underhåll i samband med budget för året.

Inom det strategiska målet *en stabil ekonomi* har en risk identifierats: den höga nivån av vakanser och det minskade behovet av lokaler för samhällsservice, främst på grund av avtagande befolkningstillväxt. Detta kan urholka bolagets ekonomiska möjligheter att underhålla fastigheterna.

Den första risken handlar om att säkerställa tillräckliga medel för att bolaget ska kunna upprätthålla ett fullgott underhåll av sina fastigheter. Den andra risken fokuserar på de ekonomiska utmaningar bolaget står inför, vilket kan påverka underhållet negativt.

[3] Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission. Modellen tar sikte på att hjälpa organisationer att effektivt hantera risker och uppnå sina mål och består av fem huvudkomponenter: kontrollmiljö, riskbedömning, kontrollaktiviteter, Information och kommunikation samt övervakning och uppföljning.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

Av internkontrollplanen för 2025 framgår det inga tydliga kontrollmoment för att hantera riskerna eller vem som ansvarar för att ta hand om riskerna. Av intervju framkom det att kontrollmoment återfinns i bolagets systemstöd Hypergene.

Bolagsstyrelsen har i sin internkontrollplan för 2024 identifierat en risk att bolaget inte når resultatkraven utan att kompromissa med underhållet. Risken innebär att bristande underhåll kan påverka fastigheternas värde, miljön, attraktiviteten och kundnöjdheten. Styrelsen har kommenterat att den minskade budgeten för underhållsinsatser 2024 kan leda till en långsiktig minskning av fastigheternas värde samt en ökning av skador, exempelvis vatten- och fuktskador.

I uppföljningen av internkontrollplanen för 2024[4] framgår det att bolagets ekonomichef har ansvarat för tre åtgärder under verksamhetsåret vilka samtliga har genomförts. Dessa var:

- Aktiv månatlig ekonomiuppföljning i företagsledningen.
- Hela bolagetsledningen deltar i mer omfattande analyser av de ekonomiska månadsrapporterna.
- Känslighets- och riskanalys genomförs vid alla större potentiella investeringsprojekt.

3.2.1 Bedömning

Vår bedömning är att en riskanalys för att identifiera potentiella problemområden inom fastighetsunderhåll samt implementerade åtgärder för att minska dessa risker i allt väsentligt har genomförts.

Bedömningen grundar sig på att bolagets styrelse i både internkontrollplanen för 2024 och 2025 har inkluderat risker som fokuserar på och berör underhållet av de kommunala fastigheterna. Vi noterar dock att det saknas kontrollmoment eller ansvarig funktion för att ta hand om riskerna från internkontrollplanen.

Slutligen ser vi det som positivt att bolaget i sin verksamhetsplan 2025 har belyst vilka risker som finns om inte underhållsskulden inte arbetas ned då majoriteten av fastigheterna är byggda mellan 1950 och 1970.

3.3 Rutiner och planeringsverktyg

Av bolagets årsredovisning för 2024 framgår det att en långsiktig utvecklingsplan har tagits fram för de kommunala lokalerna och att en upphandling av ett underhållssystem pågår.

I dagsläget arbetar bolaget med en underhållsplan i form av en Excelfil för tidsperioden 2025–2028. I underhållsplanen framgår det en beskrivning av vilket underhåll som ska genomföras, vem som ansvarar för underhållet, vilket år det ska genomföras, budget för underhållet, utfall jämfört med budget samt en kommentar om underhållet. Vidare

[4] Lekmannarevisionen har tidigare riktat viss kritik mot bolagets interna kontroll och menar att flera av momenten utgör verksamhetsaktiviteter snarare än uppföljande kontroller. (Grundläggande granskning av kommunala bolag 2024, Revisionsrapport: Eskilstuna kommunfastigheter AB).

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

framgår det av underhållsplanen en fördelning av kostnader för bolagets olika områden.

I intervjuer har det framhållits att Excelfilen har varit ett välfungerande verktyg för underhållsplaneringen. Det poängteras att planen årligen, baserad på underhållsvandingar, revideras för att efterleva de förutsättningar som fanns i stunden. Slutligen så uppges Excelfilen inkludera hela fastighetsbeståndet som bolaget ansvarar för.

Planera underhåll

På bolagets intranät finns bolagets arbetsprocesser dokumenterade, varav *planera och utföra fastighets- och byggnadsunderhåll* är en. Där framgår att syftet med delprocessen är att planera och utföra fastighets- och byggnadsunderhåll för att säkerställa fastighetens och byggnadens status och bibehålla dess marknadsvärde. Vidare är syftet att arbeta proaktivt med det planerade underhållet så att de akuta reparationerna minskar.

Underhållsbesiktning

Områdescheferna för affärsområdena bostad, lokaler och driftavdelningen ansvarar för att årligen genomföra en underhållsvandring tillsammans med fastighetsskötare, tekniska förvaltare och gruppchefer. Syftet med vandringen är att skapa en översyn av fastigheternas underhållsbehov.

Inför fastighetsvandringarna ansvarar fastighetsskötare och gruppchefer för att dokumentera brister och förbättringsförslag vid sina respektive fastigheter, som förberedelse inför underhållsvandringen.

Driftteknikerna ansvarar för att löpande under året dokumentera underhållsåtgärder som behöver genomföras. Av intranätet framgår det att det under maj månad ska underhållsåtgärderna och de prioriterade åtgärderna dokumenteras i en femårsplan. Denna plan har efterfrågats av granskningen men inte delgivits granskningen.

Planera och prioritera åtgärder

Materialet från underhållsvandringarna sammanställs och budgeteras av respektive områdeschef.

Åtgärder uppges prioriteras efter bolagets ekonomiska budgetram och sker i dag i form av en Excelfil. Planen är att prioriteringsarbetet framgent ska utföras i det framtida systemstödet för underhåll.

Beslut om underhållsbudget

Bolagsstyrelsen fattar årligen beslut om bolagets budgetram som sedan överlämnas till VD. Bolagets VD delegerar sedan budgeten till respektive affärsområdeschef som sedan fördelar budgeten till respektive områdeschef.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

Fördela underhållsåtgärder

När budgeten är beslutad och områdescheferna fått en budget allokerad till sig är det deras uppgift att fördela underhållsåtgärder till utförare. Av intervju har det framhållits att mycket av underhållet genomförs av externa aktörer, speciellt när det är stora underhållsinsatser som behöver genomföras. Mindre underhåll utförs vanligen av egen personal.

Justering av underhållsplan

I de fall som affärsområdeschef har beslutat om förändrade förutsättningar, så som förändrade prioriteringar så ansvarar områdeschef för att säkerställa att förändringen sker.

Projektera och utföra underhållsåtgärder

När en underhållsåtgärd beslutats genomföras utses en ansvarig person som leder projektet och säkerställer att underhållsinsatsen genomförs. Om underhållsinsatsen behöver genomföras i samarbete med extern part ansvarar projektledaren för att gå igenom bolagets avtalskatalog och utreda om det finns upphandlade konsulter och/eller entreprenörer. Vid behov av en större insats genomförs en ny upphandling via förnyad konkurrensutsättning.

3.3.1 Bedömning

Vår bedömning är att det i allt väsentligt finns dokumenterade rutiner samt tillförlitliga och uppdaterade planeringsverktyg för att bedöma underhållsbehov på fastigheter.

Bedömningen baseras på granskningens resultat, som visar att bolaget har en dokumenterad rutin för att årligen granska och bedöma underhållsbehovet för sina fastigheter och anläggningar.

Vår bedömning är att det endast delvis finns fastställd underhållsplan som täcker hela fastighetsbeståndet och som säkerställer att både förebyggande och avhjälpande underhåll utförs i tid.

Bedömningen grundar sig på att det finns en underhållsplan i form av en Excelfil som täcker in hela fastighetsbeståndet. Vi noterar dock att den enbart sträcker sig tre år framåt.[5] Vi ser dock positivt på att bolaget är i processen av att upphandla ett systemstöd för underhållsplanering.

3.4 Budgetering

Prioriteringar

Intervjuer har belyst att myndighetskrav alltid prioriteras högst vid underhåll av kommunens fastigheter. Det framkom också att det saknas en övergripande

[5] Det finns ingen reglering eller krav på hur lång en underhållsplan ska sträcka sig, men en vanlig målsättning i motsvarande kommuner är fem år.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

prioriteringsordning för underhåll av bolagens fastigheter. Istället är det respektive områdeschef som besitter kunskapen om vilket underhåll som behöver utföras. För att säkerställa en gemensam förståelse av underhållsprioriteringar, baserat på fastigheternas skick och status, hålls regelbundna möten mellan bolaget och kommunledningskontoret. Dessa möten dokumenteras i form av minnesanteckningar.

Budgetering

Bolaget har i sin affärsplan för 2025 beslutat om en ekonomisk långsiktig plan för perioden 2024–2029. Av planen framgår det att en hyreshöjning kommer att ske för cirka 1 900 bostäder under perioden vilket kommer att generera ökade hyresintäkter om ungefär 37 miljoner kronor.

Vidare framgår det att bolaget aktiverat fastighetsunderhåll med cirka 100 miljoner kronor per år under samma period. Kostnaderna är kopplade till underhåll av fasad, tak, fönster, värmesystem, dräneringssystem, skyddsrum samt undercentraler.

Vidare framgår det att ungefär 2 000 av bolagets lägenheter kommer att behöva rotrenoveras[6] under de närmsta tio till femton åren. Under perioden 2024 – 2029 avser bolaget att genomföra ca 175 rotrenoveringar per år.

Slutligen framgår det av affärsplanen att bolaget avser att under perioden 2025–2028 årligen öka intäkterna genom bruksvärdesprövningar och minska kostnaderna, exempelvis genom effektivisering av planerat underhåll. Största besparingen planeras att ske under 2027.

Intervjuer har belyst att det upplevs saknas en tydlig mall och struktur för den årliga budgeteringen av underhållet för bolagets fastigheter. Det framkom att den allmänna uppfattningen inom bolaget är att underhållsbudgeten är underdimensionerad i förhållande till det faktiska behovet. Dessutom påpekades att samtidigt som underhållsbudgeten har minskat, har inflationen ökat, vilket har begränsat bolagets möjligheter att genomföra samma nivå av underhåll som tidigare.

3.4.1 Bedömning

Vår bedömning är att det endast delvis finns grunder för hur prioriteringar görs avseende underhållsarbetet.

Bedömningen baseras på granskningens resultat, som visar att det saknas en prioriteringsordning för hur underhållsarbetet på bolagets fastigheter ska genomföras. Vi ser dock positivt på de regelbundna möten som hålls mellan bolaget och kommunledningskontoret för att säkerställa att prioriteringar och myndighetskrav efterlevs.

Vår bedömning är att budgeteringen inte utgår utifrån faktiskt underhållsbehov och att utfört underhåll inte är i paritet med identifierat underhållsbehov.

[6] En omfattande renovering av en byggnads grundläggande delar, såsom stammar för vatten och avlopp, elinstallationer samt ventilation. Rotrenovering innebär att man förnyar eller förbättrar dessa grundläggande system för att säkerställa byggnadens funktionalitet och förlänga dess livslängd. Målet är att åtgärda problem som kan ha uppstått över tid och att modernisera för att möta aktuella standarder och krav.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

Bedömningen baseras på granskningens resultat, som visar att bolaget planerar att aktivt renovera och underhålla många av sina anläggningar. Vi ser positivt på att hyreshöjningarna förväntas generera ökade intäkter, vilka bolaget avser att delvis använda för underhåll. Dock noterar vi att underhållsbudgeten upplevs som underdimensionerad i förhållande till det faktiska behovet, och det har framkommit att bolaget, på grund av inflationen, inte längre har samma möjligheter att genomföra det planerade underhållet.

3.5 Uppföljning

I intervjuer har det framhållits att möten sker löpande en gång i månaden mellan bolagets områdeschefer och kommunens fastighetsplanerare. Där diskuteras information gällande kommande underhållsinsatser, vilket underhåll som behöver genomföras samt ifall det finns några oklarheter gällande gränsdragningslistan. Dessa sammanträden dokumenteras i minnesanteckningar.

I intervjuer har det påpekats att bolaget följer upp sina underhållskostnader i samband med delårs- och årsredovisningar. En av delårsrapporterna från 2024 visar att trots ökade hyresintäkter på 5,3 %, saknar bolaget tillräckliga ekonomiska resurser för att genomföra det planerade underhållet. Detta kan leda till besparingar inom områden som planerat underhåll, reparation och administration, vilket i sin tur kan kräva en justering av bolagets kvalitetsmål.

I bolagets årsredovisning för 2024 framgår en uppföljning av underhållsinsatser som genomförts under verksamhetsåret.

Vidare framgår det av årsredovisningen för 2024 att driftkostnaderna överskred budgeten, vilket kan hänföras till ökade kostnader för reparationer och underhåll av fastigheterna.

Av intervju har det framhållits att kommunstyrelsen och bolagsstyrelsen har ägardialoger två gånger per år där ägardirektiv, budget, avkastningskrav och utveckling inom bolaget diskuteras. Ägardialogerna protokollförs inte utan de dokumenteras enbart i form av minnesanteckningar hos bolagen.

3.5.1 Bedömning

Vår bedömning är att det i allt väsentligt säkerställs att relevant information om underhållsbehov och utförda åtgärder rapporteras regelbundet till styrelsen och andra berörda parter.

Bedömningen grundar sig på att det löpande sker möten mellan bolagets områdeschefer och kommunens fastighetsplanerare som dokumenteras.

Vidare ser vi positivt på att bolaget både i sina delårsrapporter och verksamhetsberättelser följer upp bolagets underhållsskuld och underhållsarbete.

Samtidigt observerar vi att ägardialogerna inte protokollförs, vilket utgör en svaghet eftersom det leder till minskad spårbarhet. En mer nogsam dokumentation och rapport till kommunstyrelsen skulle möjliggöra en mer effektiv ägarstyrning och uppsikt.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

Vår bedömning är att det i allt väsentligt görs regelbundna utvärderingar av processerna för fastighetsunderhåll för att säkerställa att de är effektiva, att budgeten följs och att nödvändigt justeringar görs.

Bedömningen grundar sig på att det både i bolagets delårsrapport och verksamhetsberättelse genomförs utvärderingar gällande fastighetsunderhållet. Vi ser positivt på att bolagets områdeschefer och kommunen har möten månadsvis för att diskutera fastighetsunderhållet.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public

4 Samlad bedömning och rekommendationer

Syftet med granskningen är att bedöma om styrelsen i Eskilstuna kommunfastigheter AB säkerställer ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att Eskilstuna kommunfastigheter AB i allt väsentligt säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av fastigheter.

Se inledning samt respektive rapportkapitel för en mer detaljerad beskrivning.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi **Eskilstuna Kommunfastigheter AB** att:

- Säkerställa att ett systemstöd för underhållsplanering implementeras i bolaget
- Säkerställa att en prioritetsordning för underhåll av bolagets fastigheter tas fram
- Säkerställ att bolagets underhållsbudget är tillräcklig för att undvika en ohanterlig underhållsskuld
- Säkerställa att ägardialogerna protokollförs.

Datum som ovan

KPMG AB

Ludvig Sjöblom
Verksamhetsrevisor

Fredrik Flodin
Certifierad kommunal yrkesrevisor

Mikael Lind
Certifierad kommunal yrkesrevisor

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 tryckfrihetsförordningen.

© 2025 KPMG AB. All rights reserved.

Document classification: KPMG Public