

Granskning av kommunens hantering av hyresavtal

Ystads kommun och AB Ystads Saltsjöbad



Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning.....	3
1.1. Bakgrund	3
1.2. Syfte och revisionsfrågor	3
1.3. Genomförande och avgränsning	4
1.4. Revisionskriterier	4
2. Granskningsresultat samhällsbyggnadsnämnden	5
2.1. Fastställda principer och mål	5
2.2. Kvalitén i avtalen	5
2.3. Principer för hur hyran beräknas	9
2.4. Ansvarsfördelning	11
2.5. Uppföljning av avtal	12
2.6. Information till fullmäktige	13
2.7. Bedömning.....	13
3. Granskningsresultat AB Ystads Saltsjöbad.....	16
3.1. Avkastningskrav och vd-instruktion	17
3.2. Kvalité i avtalet.....	18
3.3. Principer för hur hyran beräknas	20
3.4. Risken för jäv- och intressekonflikter.....	21
3.5. Uppföljning av avtal	21
3.6. Bedömning.....	23
4. Slutsats	24
5. Källförteckning	26
Bilaga 1. Granskningsprogram för stickprov.....	28

Sammanfattning

På uppdrag av det förtroendevalda revisorerna har EY genomfört en granskning av kommunens hantering av hyresavtal. Granskningens syfte har varit att bedöma om samhällsbyggnadsnämndens och AB Ystads Saltsjöbads utformande av hyresavtal är ändamålsenlig samt vilken uppföljning av ingångna avtal som sker. Granskningen har skett genom stickprovskontroller, dokumentstudier och intervjuer med ledande tjänstepersoner och nyckelfunktioner inom samhällsbyggnadsförvaltningen och AB Ystads Saltsjöbad. Dokumentstudier har gjorts av hyresavtal, protokoll samt uppföljningsdokument. Stickprovet har omfattat nio av samhällsbyggnadsnämndens hyres- och arrendeavtal med externa parter. Avtalen har valts ut utifrån ett riskbaserat samt ett slumpmässigt urval.

Vår sammanfattande bedömning är att samhällsbyggnadsnämndens hantering och utformande av hyresavtal inte har varit ändamålsenligt samt att nämndens uppföljning av hanteringen av hyresavtal har varit undermålig.

Mot bakgrund av ovan rekommenderar vi samhällsbyggnadsnämnden att:

- ▶ föreslå till fullmäktige att fastställa principer eller mål för vilken typ av fastigheter/lokaler kommunen ska inneha med syfte att hyra ut,
- ▶ säkerställa att avtalen uppnår en tillräcklig och enhetlig kvalitet,
- ▶ fastställa principer för hur hyran ska beräknas,
- ▶ genomföra och dokumentera en konsekvensanalys på den nu gällande delegationsordningen avseende punkten 5.8 och dess kommentar.
- ▶ säkerställa att hanteringen framgent sker på korrekta grunder såsom följsamhet till delegationsordning, samt
- ▶ genomföra kontroll och uppföljning av hyresavtalens utformning och lönsamhet.

Vad gäller AB Ystads Saltsjöbad är vår sammanfattande bedömning att bolaget till stor del har säkerställt en ändamålsenlig hantering av sitt hyresavtal utifrån de uppställda kriterier som legat till grund för granskningen samt utifrån bolagsordning och ägardirektiv.

Vi rekommenderar styrelsen i AB Ystads Saltsjöbad att:

- ▶ dokumentera ställningstaganden vad gäller kostnadsfördelningen av investeringar för att minska sårbarheten i verksamheten.

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Enligt samhällsbyggnadsnämndens reglemente har nämnden ansvar för förvaltningen av kommunens fastigheter. Ansvaret innebär även att hålla sig á jour med kommunens lokalbestånd och hyresnivåer samt att förhandla om hyror. Samhällsbyggnadsnämnden har genom delegation från fullmäktige rätten att utarrendera, uthyra, eller på annat sätt upplåta kommunen tillhörig fastighet eller del av fastighet eller tomträtt som förvaltas av nämnden. Vidare har nämnden genom avtal rätten att belasta kommunens fastigheter med servitut, nyttjanderätt, ledningsrätt, vägrätt eller dylikt. Enligt nämndens reglemente ska beslut fattade med stöd av delegationen redovisas till kommunfullmäktige i samband med årsredovisningen.

AB Ystads Saltsjöbad har som ändamål, enligt bolagsordningen¹, att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler med hög standard bidra till att Ystads kommun är en etablerad konferens- och kongressort. Bolaget skall även främja besöksnäringen året runt genom att tillhandahålla boende med hög kvalitet. Föremålet för bolagets verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning, i huvudsak för hotell- och restaurangrörelse. Därutöver att vårda, bevara och utveckla bolagets lokaler och fastigheter i nära samverkan med hyresgäst samt bedriva verksamheten så att ägarnas avkastningskrav uppnås.

Bristande riktlinjer, rutiner och uppföljning av hyresavtal riskerar att medföra stora kostnader eller minskande intäkter för en kommun. I de fall utformning eller uppföljning av hyresavtal brister riskerar det att medföra onödiga kostnader för kommunen. Därtill kan dess förtroendekapital rubbas om kommunens intressen i avtalen inte efterlevs. Mot bakgrund av ovanstående har revisorerna beslutat att granska samhällsbyggnadsnämndens och AB Ystads Saltsjöbads kvalitetssäkring vid utformande av hyresavtal samt vilken uppföljning av ingångna avtal som sker.

1.2. Syfte och revisionsfrågor

Granskningens syfte har varit att bedöma om samhällsbyggnadsnämndens och AB Ystads Saltsjöbads utformande av hyresavtal är ändamålsenlig samt vilken uppföljning av ingångna avtal som sker.

I granskningen besvaras följande revisionsfrågor:

- ▶ Finns det fastställda principer eller mål för vilken typ av fastigheter/lokaler kommunen ska inneha med syfte att hyra ut?
- ▶ Säkerställer samhällsbyggnadsnämnden och AB Ystads Saltsjöbad tillräcklig kvalitet vid utformning av hyresavtal?

¹ Fastställd vid årsstämman 2013-04-23.

- Finns det riktlinjer/rutiner för upprättandet av hyresavtal vad gäller vilka villkor som ska ingå?
- Framgår syfte/användningsområde för lokalen/fastigheten?
- Är hyresavtalen tidsbestämda? Finns möjlighet till förlängning?
- Finns det en tydlig ansvarsfördelning mellan hyresvärd och hyresgäst, inklusive underhåll och reparationer?
- Framgår det av hyresavtalet när uppsägning/hävning kan ske?
- ▶ Finns principer för hur hyran beräknas?
 - Efterlevs principerna vid hyressättningen?
 - Om inte på vilka grunder motiveras avsteg?
- ▶ Finns en tydlig ansvarsfördelning vid hantering av avtal?
 - Hur hanteras risken för jäv och intressekonflikter?
- ▶ Sker en tillräcklig uppföljning av hyresavtalen på aggregerad nivå?
- ▶ Finns det en ändamålsenlig dokumenthantering vad gäller hyresavtalen?

1.3. Genomförande och avgränsning

Granskningen har genomförts under perioden augusti-november 2024. Granskningen har skett genom stickprovskontroller, dokumentstudier och intervjuer. Intervjuer har genomförts med förvaltningschef för samhällsbyggnadsförvaltningen, fastighetschef (tillsatt och verksam i funktionen sedan augusti 2024), fastighetsutvecklare samt vd för AB Ystads Saltsjöbad.

Dokumentstudier har gjorts av hyresavtal, protokoll samt uppföljningsdokument. Stickprovet har omfattat nio av samhällsbyggnadsnämndens hyres- och arrendeavtal med externa parter. Avtalen har valts ut utifrån ett riskbaserat samt ett slumpmässigt urval. För AB Ystads Saltsjöbad del finns enbart ett hyresavtal att granska. Granskningsresultatet för samhällsbyggnadsnämnden redovisas i kapitel 2 och granskningsresultatet för AB Ystads Saltsjöbad redovisas i kapitel 3.

Granskningen har inte omfattat kommunens internhyresmodell eller bedömning av huruvida avtalade hyror är marknadsmässiga eller förenliga med branschstandarder.

1.4. Revisionskriterier

I denna granskning utgörs revisionskriterierna huvudsakligen av:

- ▶ Kommunallagen
- ▶ Reglemente för samhällsbyggnadsnämnden
- ▶ Bolagsordning och ägardirektiv för AB Ystads Saltsjöbad

2. Granskningsresultat samhällsbyggnadsnämnden

Revisionskriterium

Kommunallagen (2017:725)

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

Samhällsbyggnadsnämndens reglemente

Samhällsbyggnadsnämnden ansvar för förvaltningen av kommunens fastigheter. Ansvaret innebär även att ha en tillräcklig kännedom om kommunens lokalbestånd och hyresnivåer samt att förhandla om hyror. Samhällsbyggnadsnämnden har genom delegation från fullmäktige rätten att utarrendera, uthyra, eller på annat sätt upplåta kommunen tillhörig fastighet eller del av fastighet eller tomträtt som förvaltas av nämnden.

2.1. Fastställda principer och mål

Enligt uppgift finns inga styrdokument som beskriver kommunens strategiska lokalförsörjningsplan, fastighetsstrategi och underhållsstrategi men arbeten inom områdena pågår i den dagliga verksamheten. Vidare uppges att kommunen framöver ska genomföra en rekrytering av fastighetsstrateg som ett steg i att arbeta mer strategiskt med lokalförsörjningsplanering och fastighetsstrategier. Det beskrivs finnas andra typer av dokument och politiska beslut som ger fastighetsavdelningen uppdrag och som kan ange riktning och ambition vad gäller lokaler/fastigheter som kan/ska hyras ut. Det uppges dock vara svårt att peka ut något särskilt dokument eller politiskt beslut som är vägledande i arbetet.

2.2. Kvalitén i avtalen

Den mall som används vid kontraktskrivandet är upprättad av verksamheten. Av de nio hyres- och arrendeavtal som stickprovsgranskningen omfattar har fem upprättats utifrån mallen. Enligt de intervjuade är mallen i dess nuvarande form otillräcklig. Det beskrivs pågå ett arbete med att framöver kunna använda organisationen Fastighetsägarnas² mall vid kontraktsskrivande.

² Fastighetsägarna är en branschorganisation som arbetar för att förbättra villkoren för fastighetsföretagandet i landet.

Av dokumentation framgår att samhällsbyggnadsnämnden har 70 gällande hyresavtal och 135 gällande arrendeavtal med externa parter. Stickprovet omfattar nio av dessa hyres- och arrendeavtal. I tabellen nedan redovisas varje avtals hyresgäst, fastigheten som omfattas och verksamhet. Tabellen anger även om avtalet är ett hyres- eller arrendeavtal.

Tabell 1. Avtal som ingår i stickprovet med tillhörande fastighet och verksamhet

Hyresgäst	Avtalstyp	Årtal för avtalets signering	Fastighet	Verksamhet
Beachhouse Ystad AB	Hyres-avtal	2021 ³	Kantarellen 7, Ystad Sandskogen 2:6	Vandrarhem
NP Bistro AB	Hyres-avtal	2019 ⁴	Gamla Staden 2:3	Café och restaurang
Martins Catering på Öja AB	Hyres-avtal	2022	Kåseberga 12:111	Kiosk- och gatuköksverksamhet
Kaffestugan i Ystad AB, R Pignat	Hyres-avtal	2024	Fastighet Ubbe 3, Bäckahästen	Kaffe- och matservering
LAD AB	Arrende-avtal	2017 ⁵	Del av Sandskogen 2:22	Campingverksamhet
Ystad Holiday Houses AB	Arrende-avtal	2017 ⁶	Ystad Sandskogen 2:21, 2:22, 2:6	Tillfällig stuguthyrning
Muhanad Shikho	Hyres-avtal	2020 ⁷	Hamnen 2:9	Kiosk- och gatuköksverksamhet

³ Avser överlåtelseavtalet. Det ursprungliga avtalet signerades 2010.

⁴ Avser överlåtelseavtalet. Det ursprungliga avtalet signerades 2015.

⁵ Avser det aktuella avtalet. Det ursprungliga avtalet signerades 2014.

⁶ Avser överlåtelseavtalet. Det ursprungliga avtalet signerades 2015.

⁷ Avser överlåtelseavtalet. Det ursprungliga avtalet signerades 2009.

Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB	Hyres- avtal	2016	Del av Vallgraven 24	Bowlinganläggning och restaurang
Ystads Stående Teatersällskap	Hyresavtal	2013	Hamnen 2:7	Kontor

2.2.1. Stickprovsgranskning

Stickprovsgranskningen har utgått från ett antal kontrollfrågor. Dessa har vi bedömt genom att de besvarats antingen med "ja", "nej" eller "delvis". I tabell 2 redovisas andelen för varje bedömning för respektive fråga. När bedömningen "delvis" eller "nej" har gjorts beskrivs detta efter tabellen.

Tabell 2. Kontrollfrågor i stickprovsgranskningen med bedömningar

Kontrollpunkt	Bedömning, % (med eventuella kommentarer)		
	Ja	Delvis	Nej
1. Är hyresvärd och hyresgäst korrekt angivna?	100	0	0
2. Är avtalets startdatum och löptid tydligt specificerade?	100	0	0
3. Är eventuella optioner för förlängning tydligt angivna?	100	0	0
4. Är uppsägningsvillkor och -tider klart definierade?	89	11	0
5. Innehåller avtalet nödvändiga klausuler för att skydda kommunens eller bolagets intressen?	89	11	0
6. Är ansvarsfördelning för underhåll, reparationer och förbättringar tydligt angiven?	67	33	0
7. Är eventuella restriktioner eller rättigheter till lokalanpassningar specificerade?	89	0	11
8. Är hyresnivån tydligt fastställd?	100	0	0
9. Är indexreglering eller andra justeringsmekanismer för hyran tydligt beskrivna?	100	0	0
10. Är betalningsvillkor, inklusive betalningsintervaller och förfallodatum, specificerade?	67	22	11

11. Finns en detaljerad beskrivning av hyresobjektet, inklusive storlek, skick och användningsområde?	67	33	0
12. Är ansvar för driftskostnader (t.ex. värme, vatten, el) klart angivet?	89	11	0
13. Är rutiner för underhåll och reparationer tydligt definierade?	45	11	44
Total bedömningsandel, %	85	10	5

Avseende kontrollpunkt 4 bedöms endast frågan som "delvis uppfylld" för hyresavtalet för Beachhouse Ystad AB⁸. Detta för att det inte framgår några övriga villkor för uppsägning förutom just uppsägningstid. I övriga avtal framgår att uppsägning måste ske skriftligt.

I bedömning av kontrollpunkt 5 har vi bedömt om en klausul finns för att skydda kommunens/bolagets ekonomiska intressen. Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB:s hyresavtal är det enda avtal som vi har bedömt som "delvis" för denna kontrollpunkt. Det beror på att övriga avtal innehåller klausuler med villkor som innebär att hyresgästen exempelvis ska betala för oförutsedda kostnader som bland annat orsakats av införande eller höjning av skatt, myndighetsbeslut eller force majeure-händelse.

För kontrollpunkt 6 bygger samtliga bedömningar av "delvis" på att ansvar för reparationer inte är tydligt definierat i avtalen.

Avseende avtalet för Beachhouse Ystad AB är bedömningen att den inte uppfyller kontrollpunkt 7⁹. I avtalet framgår inte någon information om att hyresgästen begränsas eller har rätt till lokalanpassningar.

För kontrollpunkt 10 har vi bedömt att avtalen för NP Bistro AB respektive Martins Catering AB delvis uppfyller kontrollpunkten. För NP Bistro AB beror det på att det i avtalet inte framgår betalningssätt för hyran eller till vilken kontotyp hyresinbetalning ska göras. I avtalet för Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB har vi bedömt att betalningsvillkor, -intervall eller förfallodatum för hyran inte framgår. Enligt uppgift finns ingen information om varför detta är fallet.

Rörande kontrollpunkt 11 har samtliga fall av bedömningen "delvis" gjorts eftersom avtalen saknar en beskrivning av objektets storlek eller skick. Vid sakgranskning framhölls att objekts skick vid tillträde är/har inte varit brukligt att notera i kontrakt/avtal.

⁸ Vid sakgranskning framhölls att hyresavtalet som upprättades 2010 gjordes av juridiskt ombud på uppdrag av kommunen.

⁹ Vid sakgranskning framhölls att hyresavtalet som upprättades 2010 gjordes av juridiskt ombud på uppdrag av kommunen.

Gällande kontrollpunkt 12 har avtalet för Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB bedömts delvis uppfylla kontrollpunkten. Avtalet anger att hyresgästen bekostar vissa driftskostnader, exempelvis för elförbrukning och sophämtning. Det framgår dock inte om hyresgäst eller hyresvärd ska bekosta exempelvis uppvärmning och vattenförbrukning.

Avseende kontrollpunkt 13 har vi bedömt att avtalet för Kaffestugan i Ystad AB, R Pignat delvis uppfyller kontrollpunkten. Avtalet beskriver rutiner för underhåll men inte för reparationer. För de avtal som inte bedöms uppfylla kontrollpunkten saknas tydliga rutiner för underhåll och reparationer.

Sammanfattningsvis bedöms 85 procent av kontrollpunkterna för de nio avtalen som uppfyllda. Tio procent av kontrollpunkterna bedöms som delvis uppfyllda, och fem procent som ej uppfyllda.

Utöver ovan har vi därutöver kontrollerat om avtal är undertecknat av en funktion som har befogenhet att göra detta (följs tillämplig delegationsordning) som redogörs för i avsnitt 2.2.5.

2.3. Principer för hur hyran beräknas

Av intervju framgår att samhällsbyggnadsnämnden inte har fastställt övergripande principer för beräkning av hyresnivån för fastighetsobjekt som hyrs ut till extern part. Enligt uppgift beräknas lokalernas hyra i regel utifrån en bashyra och en schablonkostnad för drift och underhåll. Detta beskrivs dock inte alltid motsvara lokalens självkostnad. En faktor som påverkar detta som de intervjuade lyfter är att hyran inte har anpassats efter hyresgästernas varierande elförbrukning för vissa fastigheter som inrymmer flera hyresgäster. Följaktligen betalar inte elintensiva hyresgäster för hela sin elkostnad.

Det uppges även att en extern värderingsman har vid olika tillfällen anlitats av fastighetsavdelningen för värdering av enskilda fastigheter. Värderingen uppges sedan ha mynnat ut i en föreslagen årlig kvadratmeterhyra. Intervjuad tjänsteperson beskriver att det finns ett behov av att göra en översyn av hyresnivåerna och värderingar av kommunägda fastigheter som hyrs ut till extern part, eftersom det finns lokaler vars nuvarande hyra inte motsvarar den faktiska marknadshyran.

Lokalernas hyror uppges årligen justeras enligt konsumentprisindex (KPI). Om ett hyresavtal är tecknat för kortare tid än tre år uppges inte höjning enligt KPI kunna tillämpas. Då justeras hyran istället utifrån en fast procentsats per kalenderår enligt KPIF¹⁰ som bestäms för avtalet i fråga. En majoritet av granskade hyres- och arrendeavtal saknar beskrivning av hur objektets hyra är satt. För samtliga granskade avtal beskrivs dock att indexuppräknings av hyran görs utifrån ett angivet indextal för oktober månad för ett särskilt år.

¹⁰ Innebär KPI med fast ränta.

De två avtal som beskriver hur hyran är satt är avtalen för Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB respektive Beachhouse Ystad AB. I avtalet för Beachhouse Ystad AB anges att värderingen av det hyrda objektet görs utifrån en marknadshyresprincip, där skicket för fastigheten avgör hyressättningen. Det specificeras även att om hyresvärden bedömer att marknadshyran per den 1 januari 2021 överstiger den då gällande hyran med mer än 60 procent, har hyresvärden rätt att säga upp gällande hyresavtal för att justera hyran till en rättvisare nivå. Om detta sker ska hyresvärden inhämta ett värdeutlåtande från en oberoende auktoriserad värderingsman avseende den aktuella marknadshyran.

I en tilläggsklausul till avtalet med Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB, som signerades den 16 november 2017, beskrivs att lokalens årshyra ska motsvara 8,03 procent av hyresgästens årliga omsättning. Bashyran får dock inte understiga 1 400 000 kr per år. Bashyran indexeras årligen utifrån indextalet för oktober 2015. Omsättningshyran ska enligt tilläggsklausulen inte indexuppräknas. Enligt uppgift har det inte gjorts någon analys om vilken påverkan valet att inte indexuppräknas omsättningshyran har haft.

2.3.1. Politiska beslut om hyresavtal

Av granskningen framgår att majoriteten av kommunens hyresavtal med extern part hanteras av tjänstepersoner inom samhällsbyggnadsförvaltningen. Vidare framgår att godkännande av hyresavtal har vid två tillfällen behandlats av politisk instans, dessa redogörs för nedan.

Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB

Ett av besluten avser att godkänna hyresavtalet för lokalen som disponeras av Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB¹¹. Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 20 januari 2016 om att godkänna en särskild hyressättning för lokalen. Hyran ska vara 8,03 procent av hyresgästens omsättning, med en minimihyra på 1,4 miljoner kronor per år.

Enligt tjänsteskrivelsen som låg till grund för beslutet framgår att förvaltningen bedömde att nämnden behövde fatta beslut om avtalet på grund av den ekonomiska risk som den beskrivna hyressättningsmodellen skulle medföra nämnden. Det beskrivs att hyresavtal annars beslutas på delegation av fastighetschef enligt då gällande delegationsordning. Vi vill i sammanhanget framhålla att dåvarande delegationsordning inte gav fastighetschefen delegation att besluta om att ingå hyresavtal. Fastighetschefen uppdrogs enligt beslutet att upprätta och underteckna avtalet med hyresgästen efter nämndens godkännande, samt delge nämnden det signerade avtalet.

¹¹ I beslutet benämnt som "Bowling och restaurang Vallgraven 24"

Per Helsas gård

Enligt kommunstyrelsens protokoll från 28 januari 2009 beslutade kommunfullmäktige den 15 november 2007¹² om att utveckla fastigheten Per Helsas gård till ett centrum för hantverkare och konstnärer. Den 18 juni 2008 tecknade dåvarande ordförande för samhällsbyggnadsnämnden ett avtal med en ekonomisk förening som skulle ansvara för uthyrning till hantverkare. Vid sakgranskning framhölls att föreningen som tecknade avtal med kommunen upphörde år 2010. Då tecknades istället enskilda hyreskontrakt för respektive lokal med varje enskild hyresgäst, vid tid för granskningen finns det 26 hyresgäster.

I avtalet bestämdes årshyran till 705 kronor per kvadratmeter. Hyresnivån beskrevs utgå från fullmäktiges investeringsbeslut för år 2008-2009 om 6,24 mnkr till fastigheten. Hyran ska enligt avtalet räknas upp årligen enligt KPI. I intervju nämns att fullmäktige valde att medvetet sätta en icke-marknadsmässig hyra som inte fullt ut täcker lokalernas driftskostnader. Detta i syfte att hyresgästerna skulle kunna ha råd med hyran och överleva långsiktigt. Detta framgår dock inte av beslutsunderlaget.

2.4. Ansvarsfördelning

Vi har tagit del av delegationsordningar för år 2011, 2016, 2018, 2021 och 2024. Det framgår enbart i delegationsordningen för 2024 att samhällsbyggnadsnämnden har delegerat befogenheten till tjänstepersoner om att besluta om uthyrning eller utarrendering av lokaler och teckna avtal om detta.

I nu gällande delegationsordning beslutad den 12 juni 2024 framgår att fastighetsavdelningschef samt mark- och exploateringschefen har fått delegation på att upplåta lokal och mark inom kommunens fastigheter genom markarrende, hyra eller annan nyttjanderätt. I kommentaren till delegationen anges att en årlig hyra eller arrende under 1 miljon kronor räknas som verkställighet. Exempler som anges är koloniområden och verksamhetsarrenden.

Av de nio hyres- och arrendeavtal som vi har granskat har samtliga tecknats inom den tidsperiod som de delegationsordningar som vi har tagit del av omfattar. Två av avtalen har signerats genom att det ursprungliga hyresavtalet överlåtits till nuvarande hyresgäst via ett överlåtelsekontrakt. De ursprungliga avtalen signerades innan den 1 februari 2011, alltså innan de delegationsordningar som vi har tagit del av började gälla. Det ena överlåtelsekontraktet avser Beachhouse Ystad AB, som gäller från och med den 1 november 2021, vars grundkontrakt började gälla den 1 januari 2011. Det andra kontraktet avser Muhanad Shikho, som började

¹² Av kommunfullmäktiges protokoll 2007-11-15 § 164 framgår att fullmäktige fattade beslut om att Per Helsas Gård ska etableras som ett konstverks- och hantverkscentrum, att "vision och genomförande" (EY:s notering troligtvis beslutsunderlaget utredning från projektgruppen 2007-04-24) antas som grund för arbetet, att samhällsbyggnadsnämnden beviljas 4,5 mnkr för investeringar i Per Helsas Gård under 2008 samt att investeringsanslaget ska finansieras genom motsvarande minskning av rörelsekapitalet.

gälla den 1 juni 2020. Det ursprungliga hyresavtalet signerades den 24 februari 2009.

Enbart för avtalet gällande Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB som beslutades av samhällsbyggnadsnämnden har hanteringen skett i enlighet med nämndens delegationsordning. För de övriga åtta granskade hyresavtalet har hanteringen inte varit korrekt då inga tjänstepersoner har haft delegation på att ingå hyres- eller arrendeavtal.

Vad gäller hanteringen av risk för jäv och/eller en intressekonflikt uppger fastighetsutvecklaren att hen i dessa fall har meddelat överordnad (fastighetschef) om situationen som i fastighetsutvecklarens ställe har hanterat frågan.

2.5. Uppföljning av avtal

Av intervju framgår att tjänsteperson ansvarig för avtalshantering hade regelbundna avstämningar med hyresgäster i deras lokaler när hyresgästen hade synpunkter på lokalen fram till för två år sedan. Efter att dåvarande fastighetschef lämnade har tjänstepersonen mer sällan genomfört sådana avstämningar ute hos hyresgäster, eftersom det saknas tydliga riktlinjer om hur detta ska göras.

Tjänstepersonen beskriver även att samtliga hyresavtal med extern part är inlagda i systemstödet Evolution. Med hjälp av detta kan tjänstepersonen exempelvis följa upp när hyresavtal är på väg att löpa ut.

I intervju framgår att samhällsbyggnadsnämnden inte tar del av regelbunden uppföljning av enskilda hyresavtal. Dock framkommer det i intervju att nämnden med viss periodicitet tagit del av listor på lokaler som skulle kunna vara aktuella för en eventuell avyttring. Exemplet vi har tagit del av är från nämndssammanträdet den 19 januari 2022. Till ärendet *information om pågående översyn av fastighetsbeståndet* finns en tjänsteskrivelse som beskriver fastigheter som kan vara aktuella att sälja och fastigheter där utredning krävs om de på sikt behövs för kommunala behov eller om de bör avyttras. Nämnden beslut var att de har tagit del av informationen. Under perioden som funktionen fastighetschef¹³ var vakant, under perioden mars 2023 till juli 2024, har nämnden inte tagit del av information avseende fastighetsbeståndet. Av intervjuer framkom att nämndens presidium under innevarande år har följt upp frågan. En mer aktuell sammanställning av fastighetsbeståndet som vi har tagit del av lämnades som informationsärendet till presidiet i september 2024. Sammanställningen omfattar enbart de fastigheter som det inte bedrivs kommunal verksamhet i alternativt fastigheter som inte är kostnadseffektiva på grund av att de exempelvis är tomställda, i undermåligt skick

¹³ Fastighetschefen som slutade under hösten 2022 hade tjänsten i cirka 15 år. Från oktober 2022 till augusti 2024 har tjänsten som fastighetschef innehafts av en intern tillförordnad (oktober 2022-januari 2023), en extern interim chef (februari-oktober 2023) återigen intern tillförordnad (november 2023-februari 2024) samt förvaltningschef i dubbla roller (februari-augusti 2024).

för att hyra ut eller hyrs ut till en inte marknadsmässig hyra. Enligt uppgift har nämnden vid sitt sammanträde den 16 oktober tagit del information om planerade underhållsåtgärder för kommande år, driftsnetto¹⁴ för tertial 2 2024 och andra nyckeltal för kommunens lokaler som hyrs av extern part.

2.5.1. Dokumenthantering

Det framgår i intervju att efter att ansvarig tjänsteperson har registrerat gällande hyresavtal med extern part i Evolution sorterar och arkiverar registrator på samhällsbyggnadsförvaltningen de fysiska avtalskopiorna. Kopiorna uppges sedan förvaras i förvaltningens arkivskåp.

2.6. Information till fullmäktige

I samhällsbyggnadsnämndens reglemente anges att beslut fattade med stöd av delegation avseende utarrendering, uthyrning eller på annat sätt upplåtande av kommunägd fastighet eller del av fastighet eller tomträtt som förvaltas av samhällsbyggnadsnämnden, ska årligen redovisas till kommunfullmäktige. Samhällsbyggnadschefen uppger att det av bokslutet exempelvis framgår om en försäljning av fastigheter har skett eftersom reavinst redovisas och att kommunfullmäktige på så sätt får kännedom om detta, men att det i övrigt inte görs någon årlig återrapportering i enlighet med nämndens reglemente.

2.7. Bedömning

Det finns för kommunens del inga fastställda principer eller mål för vilken typ av fastigheter/lokaler kommunen ska inneha med syfte att hyra ut, vilket vi anser hade varit en fördel i arbetet med att hyra ut lokaler till extern part. Ett sådant styrande dokument hade kunnat klargöra viljeinriktning, intention och ambition vad gäller att inneha och hyra ut fastigheter/lokaler. Det hade kunnat fastställa ramar och förhållningssätt vad gäller uthyrningsprocess, avtalens innehåll och uppföljning därav.

Vi kan konstatera att avtalen som har ingått i stickproven till ganska stor del (85 procent på totalen) svarar upp mot de kriterier vi har granskat avtalen mot men att det finns delar i avtalsutformningen som kan och bör utvecklas. Det finns inga riktlinjer/rutiner som fastställer vilka villkor som ska ingå vilket vi anser bör finnas för att säkerställa att alla typer av avtal innehåller likvärdiga delar oavsett om de följer en mall eller upprättas på annat sätt. Fem av de nio granskade avtalen är upprättade efter den mall som finns, vilken bedöms vara otillräcklig av verksamheten själv.

¹⁴ Avser det ekonomiska överskott som en fastighet skapar, räknat i kronor per kvadratmeter. Beräknas som hyresintäkter - (driftskostnader + underhållskostnader + fastighetsskatt) / kvadratmeter.

Vi bedömer det vara en brist att det inte finns några fastställda principer för hur lokalernas hyra ska beräknas. Vi kan konstatera att regeln har varit att hyran ska utgå från en bashyra och en schablonkostnad för drift och underhåll, vilket i praktiken enligt uppgift har inneburit att en marknadsmässig hyra inte gäller i varje enskilt avtal. Vi kan också konstatera att det finns avsteg från denna regel då politiska instanser har fattat beslut om andra principer för hyressättning avseende Per Helsas gård och Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB.

Ansvarsfördelningen vad gäller att ingå hyresavtal är tydlig då nämnden inte har delegerat rätten att fatta beslut i dess ställe. Ingen av delegationsordningar som har varit gällande under tiden för de ingångna avtalen som har granskats delegerar rätten till tjänstepersoner att fatta beslut om att ingå hyresavtal. Vi bedömer det som en stor brist att för åtta av nio granskade hyresavtalet har hanteringen inte varit korrekt då inga tjänstepersoner har haft delegation på att ingå hyres- eller arrendeavtal. Det är en brist att nämnden inte har kontrollerat att beslut har fattats utan delegation och det är vår bedömning att nämnden rimligtvis bör ha haft kännedom om att hyresavtal har träffats samt vilka beslut de har lämnat till tjänstepersoner att fatta i deras ställe.

Granskningen kan inte påvisa att det skulle kunnat ha förelegat jäv eller intressekonflikter i upprättandet av hyresavtalen som har ingått i granskningen. Det förefaller dock inte finnas någon rutin för att hantera uppkomna situationer, vilket enligt oss vore att föredra, men det finns för ansvarig tjänsteperson ett etablerat förfarande som innebär att eskalera ärendet till närmsta chef. Det finns dock ingen dokumentation som redogör för om sådana situationer har uppkommit och hur det har hanterats i sådana fall.

Vi bedömer det som en brist att nämndens roll förefaller ha varit och är relativt passiv vad gäller arbetet kring och uppföljning av hyresavtal. Nämnden har tagit del av information men de fattar inga beslut som leder till förändring eller utveckling. Den största brist som vi ser är att nämnden inte har säkerställt formerna för hanteringen eller följt upp att hanteringen följer delegationsordningen. Nämndens senaste delegationsordning har delegerat rätten att upplåta lokal och mark inom kommunens fastigheter genom markarrende, hyra eller annan nyttjanderätt samt att det i kommentaren anges att en årlig hyra eller arrende under 1 miljon kronor räknas som verkställighet. Vi ställer oss frågande till om det kan bedömas vara verkställighet vad gäller hyra/arrende av fastigheter/lokaler då det saknas tydliga styrande dokument som redogör för vilka principer som ska råda eller som fördelar ansvaret i arbetet. Vi anser att ett sådant förfarande kan medföra risker och minska på nämndens möjlighet till insyn och uppföljning och vi rekommenderar därmed nämnden att genomföra och dokumentera en konsekvensanalys av sitt beslut.

Slutligen kan vi konstatera att samhällsbyggnadsnämnden inte har fullföljt sitt reglemente vad gäller att årligen till kommunfullmäktige redovisa beslut fattade med stöd av delegation avseende utarrendering, uthyrning eller på annat sätt upplåtande av kommunägd fastighet eller del av fastighet eller tomträtt som förvaltas av samhällsbyggnadsnämnden. Detta bedömer vi som en bristfällig hantering från

samhällsbyggnadsnämndens sida då granskningen har visat på flera brister vad gäller nämndens hantering av hyresavtal mot extern part.

3. Granskningsresultat AB Ystads Saltsjöbad

Revisionskriterium

Aktiebolagslagen

Av aktiebolagslagens 8 kap. 29 § framgår att den verkställande direktörens uppgifter är att sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Vidare anges att den verkställande direktören får utan styrelsens tillåtelse vidta åtgärder som med hänsyn till omfattningen och arten av bolagets verksamhet är av ovanligt slag eller av stor betydelse, om styrelsens beslut inte kan avvaktas utan väsentlig olägenhet för bolagets verksamhet. Om så sker ska styrelsen så snart som möjligt underrättas om åtgärden.

Bolagsordning

Bolagsordningen för AB Ystads Saltsjöbad fastställdes vid bolagsstämman den 23 april 2013. Bolagets ändamål är att bidra till att Ystads kommun är en etablerad konferens- och kongressort genom att tillhandahålla ändamålsenliga lokaler med hög standard. Bolaget ska även främja besöksnäringen året runt genom att tillhandahålla boende med hög kvalitet. Bolagets verksamhet ska kombinera kommunal nytta med affärsmässighet och regelbundet informera ägarbolaget om status, händelser av större betydelse och framtidsplaner. Bolaget ägs till 91 procent av Ytorner AB, övriga privata aktieägare innehar åtta procent av aktierna och därutöver finns det okända aktieägare som förfogar över en procent av aktierna.

Bolaget ska:

- ▶ bedriva fastighetsförvaltning i Ystads kommun i huvudsak för hotell- och restaurangrörelse samt därmed förenlig verksamhet.
- ▶ vårda, bevara och utveckla bolagets lokaler och fastigheter i nära samverkan med hyresgäst/arrendator.
- ▶ bedriva sin verksamhet så att ägarnas avkastningskrav uppnås.
- ▶ inom samtliga verksamheter arbeta för god miljö och säkerhet.

Ägardirektiv

Det senaste ägardirektivet för AB Ystads Saltsjöbad fastställdes av kommunfullmäktige den 18 februari 2021. Det fastställer att bolagets särskilda uppdrag är att:

- ▶ äga, bedriva fastighetsförvaltning av och hyra ut fastigheten Ystad Sandskogen 2:28.
- ▶ vårda, bevara och utveckla bolagets fastighet i nära samverkan med hyresgäst/arrendator.

Bolaget ska enligt ägardirektivet gå runt på egna intäkter. Den ekonomiska stabiliteten ska successivt förbättras. Driftskostnader och investeringar ska hållas på en nivå som garanterar en långsiktigt god ekonomi.

Koncernmoderbolaget Ytornet AB beslutar därutöver årligen om avkastningskrav och lånelimit för bolaget. Bolaget ska därutöver regelbundet informera Ytornet AB om sin verksamhet och ekonomi. Bolaget ska även redogöra för hur det uppfyller det kommunala ändamålet i sin förvaltningsberättelse.

3.1. Avkastningskrav och vd-instruktion

I tabellen nedan redovisas bolagets avkastningskrav för år 2021-2024.

Tabell 3. Avkastningskrav för AB Ystads Saltsjöbad, 2021-2024

År	Avkastningskrav, mnkr	Resultat före skatt, mnkr
2021	3,8	3,7
2022	4,0	4,3
2023	4,2	4,8
2024	4,5	

Källa: Ytornet AB:s beslut om avkastningskrav för dotterbolagen 2021-2024 samt intern dokumentation från AB Ystads Saltsjöbad.

Av intervju framkom att bolaget inte behöver lämna koncernbidrag efter beslut av Ytornet. Vid sitt sammanträde den 7 februari 2017 § 10 beslöt Ytornet att AB Ystads Saltsjöbad från och med räkenskapsåret 2017 undantas från Ytornetkoncernens optimeringsförfarande i vilket koncernbidrag och aktieägartillskott regleras via moderbolaget. Av styrelseprotokollet framgår att en advokatfirma anlätades för att utreda frågan gällande koncernbidrag. Advokatfirmans uppfattning var att Ytornetkoncernens optimeringsförfarande riskera att strida mot aktiebolagslagens likhetsprincip och därmed missgynna AB Ystads Saltsjöbads minoritetsägare. Vidare anges att de åtgärder i form av aktieägaravtal med, eller utdelning till, samtliga minoritetsägare som advokatfirman föreslår bedöms inte praktiskt genomförbara med hänsyn till bolagets ägarstruktur. Sedan dess har bolaget inte lämnat några koncernbidrag till modern.

Vd-instruktion

Senaste vd-instruktionen fastställdes den 31 maj 2023 av bolagets styrelse. Den beskriver att vd ansvarar för den löpande förvaltningen av bolaget. Detta omfattar exempelvis att leda bolagets verksamhet, verkställa styrelsens beslut och ingå avtal som understiger 500 000 kronor exklusive moms.

Vd får även fatta brådskande beslut som normalt tillkommer styrelsen, men ska samråda med styrelsens ordförande och informera styrelsen omgående. Vd får inte

hantera frågor som rör avtal mellan sig själv och bolaget eller där vd har ett väsentligt intresse som strider mot bolagets intressen.

3.2. Kvalité i avtalet

I detta avsnitt besvaras revisionsfrågan "Säkerställer samhällsbyggnadsnämnden och AB Ystads Saltsjöbad tillräcklig kvalité vid utformning av hyresavtal?"

Granskningen av YSB AB:s hyresavtal har utgått från samma kontrollfrågor som granskningen av resterande avtal. Dessa har vi bedömt genom att de har besvarats antingen med "ja", "nej" eller "delvis". I tabell 3 redovisas bedömningen för respektive fråga. När kontrollpunkten bedömts som "delvis" eller "nej" har en motivering till bedömningen lagts till i respektive bedömningsruta.

Tabell 4. Kontrollfrågor i stickprovsgranskningen med bedömningar

Kontrollpunkt	Bedömning		
	Ja	Nej	Delvis
Är hyresvärd och hyresgäst korrekt angivna?	X		
Är avtalets startdatum och löptid tydligt specificerade?	X		
Är eventuella optioner för förlängning tydligt angivna?	X		
Är uppsägningsvillkor och -tider klart definierade?		X Uppsägningstid är tydlig, men villkor utöver detta är ej angivna.	
Innehåller avtalet nödvändiga klausuler för att skydda kommunens/bolagets intressen?	X		
Är ansvarsfördelning för underhåll, reparationer och förbättringar tydligt angiven?	X		
Är eventuella restriktioner eller rättigheter till lokalanpassningar specificerade?			X Dessa är ej specificerade.
Är avtalet undertecknat av en funktion som har befogenhet att			

göra detta (följs tillämplig delegationsordning)?	X		
Är hyresnivån tydligt fastställd?			X I avtalet som vi har tagit del av är hyresnivån maskad efter bolagets sekretessprövning.
Är indexreglering eller andra justeringsmekanismer för hyran tydligt beskrivna?	X		
Är betalningsvillkor, inklusive betalningsintervaller och förfallodatum, specificerade?	X		
Finns en detaljerad beskrivning av hyresobjektet, inklusive storlek, skick och användningsområde?	X		
Är ansvar för driftskostnader (t.ex. värme, vatten, el) klart angivet?	X		
Är rutiner för underhåll och reparationer tydligt definierade?	X		

I avtalet mellan AB Ystads Saltsjöbad och YSB AB inkluderas även en gränsdragningslista som beskriver fördelningen av ägar- och underhållsansvar. Listan signerades av parterna den 1 september 2008 och är enligt vd för AB Ystads Saltsjöbad fortfarande gällande. Vid samtalet med vd:n beskrivs även att inför hyresavtalets förnyande år 2021 diskuterade hyresgäst och hyresvärd att revidera listan, men bedömde i slutändan att det inte fanns behov för det.

Av gränsdragningslistan framgår att AB Ystads Saltsjöbad både äger och har ett övergripande underhållsansvar för fastighetens grundläggande ytor och funktioner. Detta innefattar allt som rör fasader, utomhusytor, värme, vatten, avlopp och ventilation. När det gäller lås, larm, övervakning samt tele, TV och data är ägandet och underhållsansvaret fördelat på båda parter. För vissa funktioner delar parterna på underhållsansvaret, exempelvis brandlarm, branddörrkontroll och nödutrymningsdörrar.

AB Ystads Saltsjöbad ansvarar för underhållet av golvbeläggning, ytskikt, väggar och undertak i hyresobjektets restaurang, matsal, förråd, gästrum, korridorer, rekreationslokaler. Underhållsansvaret för fast inredning är jämnt fördelat mellan parterna. YSB AB (hyresgästen) har underhållsansvar för lös inredning, prylar och apparater i hyresobjektets lokaler. Det uppges i intervju att vid invändiga

renoveringar delar parterna på kostnaden utifrån en överenskommen procentfördelning. Procentfördelningen uppges variera från fall till fall.

Enligt intervju planeras underhållsåtgärder av fastigheten efter dialog mellan AB Ystads Saltsjöbads vd och YSB AB. Vd uppges bedöma om vissa ändringar som hyresgästen önskar ska genomföras tidigare än planerat för att effektivisera underhållet.

3.3. Principer för hur hyran beräknas

Enligt hyresavtalet för YSB AB har hyran för lokalen beräknats utifrån då kända förhållanden om lokalens beskaffenhet, skick och användning. Enligt uppgift finns det dock ingen dokumentation på vad detta avser i detalj. Det framkommer även i granskningen att ett tilläggsavtal till hyresavtalet upprättas varje gång större till- och ombyggnader genomförs som gör att hyran behöver omräknas.

Hyran ska enligt avtalet årligen justeras upp enligt KPI med oktober 2013 som basmånad. Omräkning ska ske med 82,5 procent av förändringen vid jämförelse mellan basmånaden och oktober månad det år då omräkning sker. Hyran får oavsett indexomräkning aldrig understiga hyresnivån som anges i avtalet. Enligt uppgift ökar också hyran när taxeringsvärdet för fastigheten som AB Ystads Saltsjöbad äger ändras. Detta eftersom hyran delvis består av en kostnad för fastighetsskatt.

Vid intervju beskriver vd att KPI med oktober 2013 som basmånad används för att en större påbyggnad av hyresobjektet genomfördes samma år. Detta påverkade grunden för hyressättningen, vilket fastslogs i ett avtal från 2013. I det senaste avtalet från 2021 höjdes uppsägningstiden från fem till tio år jämfört med tidigare avtal. Detta uppges ha ändrats för att hyresgästen ska kunna få en bättre avskrivningstid för genomförda investeringar. Enligt årsredovisning för 2021 skedde dock ingen indexuppräknings av hyran det året eftersom bolaget omförhandlade hyreskontraktet med hyresgästen samma år.

Tabell 5. AB Ystads Saltsjöbads intäkter, 2020-2023

År	Nettoomsättning	Övriga ränteintäkter ¹⁵	Övriga rörelseintäkter
2020	17 780 088	-	0
2021	17 780 089	-	0
2022	18 269 270	133 467	0
2023	19 921 450	979 427	1 349 392

Källa: Årsredovisningar för 2020-2023 för AB Ystads Saltsjöbad.

3.4. Risken för jäv- och intressekonflikter

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna genomförde EY under hösten 2024 en granskning av interna kontroller kopplade till risken för ekonomiska oegentligheter som avsåg AB Ystads Saltsjöbad.

Vad gäller riskanalyser bedömdes att bolaget delvis har säkerställt att det genomförs adekvata riskanalyser för att minska risken för ekonomiska oegentligheter i bolaget men att riskanalysen saknar relevanta risker kopplat till ekonomiska oegentligheter såsom risken för jäv. Vidare gjordes bedömningen att styrelsen inte har säkerställt att kontrollsystemen är effektiva för att förhindra och upptäcka ekonomiska oegentligheter. Eftersom det saknas risker som avser oegentligheter i internkontrollplanen görs inte heller några relevanta kontroller inom ramen för det arbetet. De rekommendationer som lämnades till styrelsen som har bäring på frågan om jäv var att genomföra relevanta riskanalyser kopplat till risken för oegentligheter samt att säkerställa att det inte finns någon risk för jäv vid upphandling/inköp.

3.5. Uppföljning av avtal

Vid en genomgång av styrelseprotokollen för år 2023-2024 noterar vi att vd regelbundet informerar bolagets styrelse om bolagets ekonomiska ställning. Detta innefattar redogörelse av delårsrapport, månadsrapporter, företagets likviditet och befintliga lån. Protokollen tar även upp verksamhetsrelaterade händelser, såsom planerade ombyggnationer och lokalinvesteringar. Månadsrapporterna för 2024 som vi tagit del av innehåller ekonomisk uppföljning av intäkter och kostnader för bolaget.

I bolagets årsredovisningar för 2020-2023 beskrivs även det ekonomiska resultatet för räkenskapsåret, väsentliga händelser, samt pågående och planerade investeringar i lokalen.

¹⁵ Uppgifter saknas i resultaträkningen för år 2020 och 2021.

Tabell 6. AB Ystads Saltsjöbads pågående, planerade och genomförda investeringar, 2020-2023

År	Investeringar ¹⁶		
	Pågående	Planerade	Genomförda (utfallet)
2020	Renovering av rum inom "East-Side". Stambyte inom rummen i East-Side (planerad avslutning 2021). Renovering påbörjad för avloppssystemet i "West-Side".	Planerade tillbyggnader, bl.a. ombyggnad av SPA	Ventilationsanläggning i West-Side
2021	Renovering av rum inom East-Side. Renovering för avloppssystemet i West-Side. Fönsterrenoveringar inom "Sea-Side" hade påbörjats.	En ny våning inom East-Side är under skisstadiet.	Stambyte inom rummen i East-Side Ombyggnation av SPA Ny brandlarmscentral installerad, uppgradering av brandlarmen i samband med installationen.
2022	-	Påbyggnad av en våning med åtta hotellrum inom East-Side, planerad byggstart 2023.	Relining av avloppssystemet inom West-Side.
2023	Om- och tillbyggnad av teknik inom SPA har pågått under 2023 och ska bli klart 2024.	Planerad byggstart av våningen inom East-Side sköts upp till 2024.	-

Källa: AB Ystads Saltsjöbads årsredovisningar 2020-2023.

Vad gäller prognos/kostnad för pågående, planerade och genomförda investeringar i årsredovisningarna 2021-2023 framgår enbart kostnaden för ett genomfört projekt, vilken var relining av avloppssystemet inom West-Side som genomfördes år 2022. Kostnaden för projektet anges ha uppgått till 387 000 kronor. Den totala kostnaden för genomförda investeringar under året framgår till exempel av noterna 6 och 7 i årsredovisning för 2023.

¹⁶ I varje årsredovisning nämns även att påbyggnad för konferensverksamhet "Bolsa Beach" är under skisstadiet samt att arbetet inte har påbörjats än.

3.5.1. Dokumenthantering

Vd uppger i intervju att hyresavtalets originalhandling förvaras i ett arkivskåp på ekonomiavdelningen i kommunhuset. Bolagets ekonomiansvarig uppges ansvara för förvaringen av avtalet.

3.6. Bedömning

Utifrån de uppställda kriterier som legat till grund för granskningen av hyresavtalet är bedömningen att avtalet till stor del är tydligt och av tillräcklig kvalitet. De delar som vi bedömer är otydliga är dels på vilka grunder den ursprungliga hyresnivån sattes då detta inte finns dokumenterat dels hur fördelningen av kostnader mellan bolagen sker i de enskilda projekten. I sammanhanget vill vi framhålla att vår bedömning inte omfattar huruvida hyran är marknadsmässig eller förenliga med branschstandarder.

Ansvarsfördelning bedömer vi som tydlig genom vd-instruktionen. Det finns dock risk för ökad sårbarhet i en sådan liten organisation vilket visar på vikten av att dokumentera ställningstaganden och ageranden för att minska sårbarheten vid ett eventuellt vd-byte eller längre frånvaro. Detsamma gäller för att hantera eventuella jäv- och intressekonflikter som kan uppstå. Styrelsens uppföljning av bolaget bedömer vi vara tillräcklig genom de uppföljningar som de tar del av under året.

I likhet med andra kommunalt ägda bolag är det ägaren som fastställer ändamål, direktiv och krav som ska följas av AB Ystads Saltsjöbad och det är vår bedömning att AB Ystads Saltsjöbad utifrån givna ramar och uppdrag visar på hög grad av efterlevnad vad gäller hanteringen av hyresavtalet. Om det ska ske någon ändring av bolagets förutsättningar att bedriva sin affär är det upp till ägaren att genomföra förändringar avseende de ramar såsom bolagsordning och ägardirektiv som bolaget har att förhålla sig till.

4. Slutsats

Vår sammanfattande bedömning är att samhällsbyggnadsnämndens hantering och utformande av hyresavtal inte har varit ändamålsenligt samt att nämndens uppföljning av hanteringen av hyresavtal har varit undermålig.

Vår sammanfattande bedömning är att AB Ystads Saltsjöbad till stor del har säkerställt en ändamålsenlig hantering av sitt hyresavtal utifrån de uppställda kriterier som legat till grund för granskningen samt utifrån bolagsordning och ägardirektiv.

Revisionsfråga	Svar samhällsbyggnadsnämnden	Svar AB Ystads Saltsjöbad
Finns det fastställda principer eller mål för vilken typ av fastigheter/lokaler kommunen ska inneha med syfte att hyra ut?	Nej.	Ej aktuell.
Säkerställer samhällsbyggnadsnämnden och AB Ystads Saltsjöbad tillräcklig kvalitet vid utformning av hyresavtal?	Delvis.	Delvis.
Finns principer för hur hyran beräknas?	Nej det finns inga fastställda principer för hyressättningen.	Delvis. Avtalet har fastställt principer för uppräknings.
Finns en tydlig ansvarsfördelning vid hantering av avtal?	Ja, men den har inte följts.	Ja.
Sker en tillräcklig uppföljning av hyresavtalen på aggregerad nivå?	Nej.	Ja.
Finns det en ändamålsenlig dokumenthantering vad gäller hyresavtalen?	Ja.	Ja.

Mot bakgrund av ovan rekommenderar vi samhällsbyggnadsnämnden att:

- ▶ föreslå till fullmäktige att fastställa principer eller mål för vilken typ av fastigheter/lokaler kommunen ska inneha med syfte att hyra ut,
- ▶ säkerställa att avtalen uppnår en tillräcklig och enhetlig kvalitet,
- ▶ fastställa principer för hur hyran ska beräknas,
- ▶ genomföra och dokumentera en konsekvensanalys på den nu gällande delegationsordningen avseende punkten 5.8 och dess kommentar.

- ▶ säkerställa att hanteringen framgent sker på korrekta grunder såsom följsamhet till delegationsordning, samt
- ▶ genomföra kontroll och uppföljning av hyresavtalens utformning och lönsamhet.

Vi rekommenderar styrelsen i AB Ystads Saltsjöbad att:

- ▶ dokumentera ställningstaganden vad gäller kostnadsfördelningen av investeringar för att minska sårbarheten i verksamheten.

Ystad den 20 november 2024

Negin Nazari
EY

Carl Ädelroth
EY

Anton Wiman
EY

5. Källförteckning

Intervjuade funktioner

- ▶ Fastighetsutvecklare, samhällsbyggnadsförvaltningen
- ▶ Fastighetschef, samhällsbyggnadsförvaltningen
- ▶ Förvaltningschef samhällsbyggnadsförvaltningen
- ▶ Vd för AB Ystads Saltsjöbad

Analyserade dokument

Samhällsbyggnadsnämnden:

- ▶ Samhällsbyggnadsnämndens protokoll för beslut om godkännande av princip för hyresavtal för bowling och restaurang Vallgraven 24, 2016-01-20, §11
- ▶ Samhällsbyggnadsnämndens protokoll avseende svar på ledamotinitiativ om oberoende besiktning av Beach House, 2024-05-22, §95
- ▶ Kommunstyrelsens protokoll avseende informationsärendet om Per Helsas gård, 2009-01-28, §12
- ▶ Sammanställning av pågående översyn av fastighetsbeståndet, 2024-09-04
- ▶ Delegationsordningar, 2011, 2016, 2018, 2021 och 2024

AB Ystads Saltsjöbad:

- ▶ Årsredovisning 2020-2023
- ▶ Styrelseprotokoll 2023-2024
- ▶ Månadsrapporter 2024
- ▶ Beslut från Ytornet AB om avkastningskrav för koncerndotterbolagen för 2021-2024
- ▶ Intern dokumentation om avkastningskrav för dotterbolagen för 2023 och 2024
- ▶ Vd-instruktion, 2023-05-31

Stickprovsuperlag:

- ▶ Hyresavtal för:
 - Beachhouse Ystad AB
 - NP Bistro AB
 - Martins Catering på Öja
 - Kaffestugan i Ystad, R Pignat
 - Muhanad Shihko
 - Sportbaren Fridhemsgatan 27 AB

- Ystads Stående Teatersällskap
- YSB AB

- ▶ Arrendeavtal för:
 - LAD AB
 - Ystad Holiday Houses AB

Bilaga 1. Granskningsprogram för stickprov

Kontroll- uppgifter	Beach house Ystad AB	NP Bis- tro AB	Mart ins Cate- ring på Öja AB	Kaffes- tugan i Ystad AB, R Pignat	LA D AB	Yst- ad Holi- day Hou- ses AB	Shik- ho Muh- anad	Sportba- ren Fridhe- msgata- n 27 AB	YS B AB	Ystads Ståend- e Teaters ällskap
Allmänna uppgifter										
Är hyresvärd och hyresgäst korrekt angivna?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Är avtalets startdatum och löptid tydligt specificerad e?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Är eventuella optioner för förlängning tydligt angivna?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Är uppsägning svillkor och -tider klart definierade ?	Delvis	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Delvis	Ja
Juridiska uppgifter										
Innehåller avtalet nödvändiga klausuler för att skydda kommunen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Delvis	Ja	Ja

s/bolagets intressen?										
Är ansvarsfördelning för underhåll, reparationer och förbättringar tydligt angiven?	Ja	Delvis	Delvis	Delvis	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Är eventuella restriktioner eller rättigheter till lokalanpassningar specificerade?	Nej	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja
Ekonomiska uppgifter										
Är hyresnivån tydligt fastställd?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja
Är indexreglering eller andra justeringsmekanismer för hyran tydligt beskrivna?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Är betalningsvillkor, inklusive betalningsintervaller och förfallodatum, specificerade?	Ja	Delvis	Delvis	Ja	Ja	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja

Fastighetsuppgifter										
Finns en detaljerad beskrivning av hyresobjektet, inklusive storlek, skick och användning sområde?	Ja	Ja	Ja	Ja	Delvis	Delvis	Ja	Delvis	Ja	Ja
Drift- och underhållsuppgifter										
Är ansvar för driftskostnader (t.ex. värme, vatten, el) klart angivet?	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Delvis	Ja	Ja
Är rutiner för underhåll och reparationer tydligt definierade?	Ja	Ja	Nej	Delvis	Ja	Ja	Nej	Nej	Ja	Nej