

Intern granskning av verksamheten i Bornsjön

Stockholm Vatten och Avfall AB

December 2022

Fredrik Jehrén

Nils Jeppsson

Annie Wattman

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Inledning	3
Bakgrund	3
Syfte	3
Avgränsning	3
Metod	3
Verksamheten i Bornsjön	6
Gällande restriktioner och styrdokument	7
Vattentäktsverksamhet	11
Jordbruk	13
Skogsbruk	17
Jakt- och viltvård	19
Fastighetsförvaltning	21
Remisshantering	25
SVOA:s kommunikation kring verksamheten i Bornsjön	26
Fördjupning - Uthyrning och försäljning av varor och fastigheter i Bornsjön	28
Slutsats	34
PwC:s rekommendationer	36
Bilaga 1: Förteckning över insamlade dokument	37
Bilaga 2: Granskningens metod utifrån COSO-modellen	39

Sammanfattning

PwC har på uppdrag av Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) genomfört en granskning av bolagets verksamhet i Bornsjön. Syftet med granskningen har varit att beskriva verksamheten i relation till de restriktioner och regulationer som gäller i området, kopplat till exempelvis vattenskyddsområdet och naturreservatet, och huruvida verksamheten lever upp till såväl interna som externa kravställningar. Syftet har därmed varit att utifrån detta beskriva verksamhetens komplexitet. Baserat på iakttagelser från den initiala granskningen har en fördjupad analys av SVOA:s försäljning och uthyrning av produkter och fastigheter i Bornsjöområdet genomförts, med syftet att säkerställa att detta sköts i enlighet med gällande regler samt på ett förtroendeingivande vis.

Av granskningen framgår att verksamheten som bedrivs av SVOA i Bornsjöområdet har ett stort antal regler och restriktioner att efterleva. Huvuddelen av de restriktioner som gäller i området syftar till att säkerställa Bornsjön som reservvattentäkt och bevara naturreservatets unika miljö. Samtliga verksamheter som bedrivs av SVOA inom ramen för Bornsjöområdet nyttjar ett antal olika kontrollmoment för att säkerställa att verksamheten efterlever de restriktioner och regler som gäller samt bedrivs på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart vis. Vissa kontrollmoment handlar om en generell försiktighet i verksamheten, medan andra är mer konkreta åtgärder som syftar till att säkra vattentäkten samt en fortsatt god vattenkvalitet i Bornsjön. Den verksamhet med flest identifierade risker är fastighetsförvaltningen och fastighetsuthyrningen. Den största risken med denna verksamhet är svårigheten att säkerställa att boende och besökare av fastigheterna faktiskt efterlever gällande restriktioner och regler. För att säkerställa detta arbetar Bornsjöenheten med att reglera hyresgästers beteenden i hyresavtalen samt kontinuerligt besiktiga fastigheterna för att säkerställa efterlevnad. Vidare har anställda inom Bornsjöenheten generellt en god uppsikt över fastigheterna, i och med fastigheternas närhet till arbetsplatsen.

Så länge marken är i SVOA:s ägo, vilket den fortsatt bör vara ur ett vattenskyddsperspektiv, är SVOA förvaltare av naturreservatet vilket innebär att jordbruk, viltvård samt skogsbruk skall bedrivas i enlighet med reservatsföreskrifterna samt skötselplanen. Fastigheterna behöver enligt dessa restriktioner inte förvaltas, men utgör ur ett kulturminnesperspektiv landmärken att bevara. Vidare bidrar fastighetsförvaltningen till översyn av att de personer som bor i området efterlever gällande restriktioner och föreskrifter samt till intäkter som bidrar till den huvudsakliga vattenvårdsverksamheten.

Av den fördjupade granskningen framgår att försäljningen och uthyrningen av varor och fastigheter inom Bornsjöområdet sker i enlighet med ett öppet och marknadsmässigt förfarande. För försäljningen av varor fastställs marknadsmässiga priser genom att varorna säljs på en öppen marknad enligt samma förfarande som privata aktörer. Även hyressättningen sker marknadsmässigt genom värderingsbesiktningar av bostäderna samt årliga hyresförhandlingar mellan Hyresgästföreningen samt Fastighetsägarna. Fritidshusen är undantagna denna förhandlingsordning, vilket innebär att hyressättningen endast baseras på värderingsbesiktningarna för att säkerställa marknadsmässiga hyror i enlighet med normhyran. Det framgår av den fördjupade granskningen att fastighetsförvaltningen samt fastighetsuthyrningen i Bornsjöområdet skiljer sig från SVOA:s resterande fastighetsbestånd. Det framgår att motiveringen till detta är kopplat till fastigheternas ålder och skick samt de restriktioner som gäller i området, vilket ålägger ett större ansvar på den enskilda hyresgästen och SVOA att ha uppsikt över samt underhålla fastigheterna .

Inledning

Bakgrund

Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) har tagit ett initiativ att genomföra en intern granskning av verksamheten i Bornsjön. SVOA har under åren genomfört liknande uppdrag i olika omgångar och storlek på insats. Mot bakgrund av detta har SVOA velat skapa sig en gemensam och samlad bild av verksamheten i Bornsjön med syftet att granska verksamheten och hur bolaget bevakar de intressen det är satt att bevaka. Verksamheten i Bornsjön är komplex i sin art, då den både ska skydda vattentäkten, natur och kulturvärden och samtidigt brukas och nyttjas. PwC har fått i uppdrag av SVOA att genomföra granskningen av verksamheten och sammanställa resultatet i en rapport.

Syfte

Syftet med granskningen har varit att beskriva den komplexa verksamhet som bedrivs i Bornsjön och dess grund i bestämmelser kopplat till områdets status som vattenskyddsområde, naturreservat samt övriga föreskrifter som påverkar verksamhetens genomförande. Vidare har granskningen som syfte att granska huruvida verksamheten i Bornsjön efterlever dessa restriktioner och föreskrifter samt föreslå eventuella förbättringar där brister identifieras.

Avgränsning

Granskningen har avgränsats till SVOA:s verksamhet i Bornsjön vilken bedrivs av Bornsjöenheten under SVOA:s VA-avdelning. Vidare granskas hur SVOA hanterar remisser kopplat till verksamheten i Bornsjön och de restriktioner och föreskrifter som gäller i området. Baserat på iakttagelser från granskningen har en fördjupad granskning genomförts av försäljning av varor samt uthyrning av fastigheter i Bornsjöområdet.

Metod

Granskningen har genomförts genom dokumenstudier av material som verksamhetsplaner och föreskrifter¹ samt genom intervjuer med representanter från Bornsjöenheten, avdelningschef för SVOA:s VA-avdelning, en extern konsult som skrivit en förvaltningsstrategi samt markstrategi för SVOA, fastighetsförvaltare inom SVOA

¹ För fullständig lista över dokument som granskningen tagit del av, se Bilaga 1.

samt internrevisorer inom SVOA. Granskningen har genomförts utifrån COSO-modellen, vilket är ett ramverk som nyttjas för att utvärdera en organisations interna kontroll inom exempelvis ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av gällande lagar och regler.² Utifrån COSO-modellen har ett ramverk för granskningen tagits fram, där vardera verksamhetsområde har granskats utifrån COSO-modellens fem komponenter beskrivna i Bilaga 2. Vidare har en fördjupad granskning genomförts av Bornsjöenhetens försäljning av varor och uthyrning av fastigheter inom ramen för verksamheten i Bornsjöområdet.

² För beskrivning av COSO-modellen samt dess anpassning till innevarande granskning, se Bilaga 2.

Verksamheten i Bornsjön

Stockholms stad gjorde de första markinköpen av Bornsjön och kringliggande mark i slutet av 1800-talet för att säkerställa dricksvattenförsörjningen till invånare i Stockholms stad. Sedan dess har ytterligare markområden förvärvats inom Bornsjöns tillrinningsområde, vilket innebär att SVOA för närvarande äger fastigheter inom kommunerna Salem, Södertälje och Botkyrka. Totalt uppgår den ägda markarealen till cirka 4 493 kvadratkilometer och omfattar huvuddelen av tillrinningsområdet till Bornsjön.

Bild 1: Karta över SVOA:s fastigheter i Bornsjöområdet



Det primära syftet med SVOA:s verksamhet i Bornsjön är att trygga Bornsjön som reservvattentäkt för Stockholms stad. Inom ramen för detta genomförs kontinuerlig vattenvård i enlighet med SVOA:s interna rutiner, såsom över 700 årliga prover av vattenkvaliteten samt sjörestaurering genom Bornsjöns vattenreningsverk. Som ett led i att långsiktigt trygga Bornsjön som vattentäkt äger och förvaltar SVOA egendomar kring Bornsjön, vilket innebär att SVOA även bedriver jordbruk, skogsbruk, jakt och viltvård samt uthyrning av fastigheter i Bornsjöområdet. Dessa verksamheter syftar på olika vis till att säkerställa Bornsjön som Stockholms huvudsakliga reservvattentäkt.

Det huvudsakliga syftet med att äga och förvalta markområdena intill Bornsjön är möjligheten att därmed påverka de kringgående vattenflödena för att minska tillopp av skadliga ämnen till sjön. Genom förvaltandet av skog- och jordbruksmarken kring Bornsjön kan SVOA utöva kontinuerlig kontroll över Bornsjöns kringgående vattenflöden och genom olika medel minska riskerna för att sjöns vattenkvalitet skulle påverkas negativt av tillopp av skadliga ämnen. En viktig aspekt i detta arbete är SVOA:s ekologiska förvaltande av jordbruksmarken i enlighet med svensk KRAV-certifiering. Genom att marken brukas i enlighet med KRAV-certifieringen och med målet att marken brukas året om kan SVOA minska tillopp av skadliga ämnen till följd av konstgödsling samt näringsläckage till följd av obrukad mark under vinterhalvåret.

Skogsbruket som bedrivs inom Bornsjöområdet syftar till att säkerställa att skogen förvaltas i enlighet med Länsstyrelsens beslutade skötselplan för naturreservatet Bornsjön. En förvaltning i enlighet med skötselplanen syftar till att skydda Bornsjöområdet som naturreservat och säkerställa att aspekter som natur- och kulturminnen bevaras. Vidare möjliggör det egna skogsbruket för att säkerställa att skogen förvaltas på ett varsamt vis, med säkerställande av vattentäkten som huvudsakligt mål.

Vidare bedriver SVOA även jakt- och viltvård inom Bornsjöområdet, som ett led i förvaltandet av naturreservatet. Jakt- och viltvården bedrivs i egen regi och med syftet att säkerställa en individ- och artrik viltstam inom naturreservatet i enlighet med skötselplanen.

Som en del av ägandet av marken kring Bornsjöområdet äger och förvaltar SVOA även ett flertal fastigheter, markarrenden samt lokaler. Dessa används både till den verksamhet som SVOA bedriver i Bornsjön, men hyrs även ut till privatpersoner och företag samt organisationer. Fastighetsförvaltningen utgör Bornsjöenhetens största intäkt och utgör därmed en viktig del av verksamheten ur ett ekonomiskt perspektiv men är ändå underordnad det övergripande målet att skydda vattentäkten.

Gällande restriktioner och styrdokument

SVOA:s verksamhet i Bornsjön omfattas av ett stort antal restriktioner och bestämmelser avseende skydd för grund- och ytvatten, natur, kultur och totalförsvar med mera. De primära restriktionerna som SVOA behöver efterleva i Bornsjöområdet är kopplade till vattenskyddsområdet, vilka är nära sammankopplade med verksamhetens huvudsakliga syfte att säkerställa Bornsjön som stadens reservvattentäkt. Vidare

behöver verksamheten efterleva reservatsföreskrifterna samt skötselplanen kopplade till områdets status som naturreservat.

Jordbruket och skogsbruket skall bedrivas i enlighet med ovan nämnda restriktioner och är vidare bundna till de krav som ställs kopplat till jordbrukets KRAV-certifiering och skogsbrukets FSC- samt PEFC-certifieringar. Jakten skall även den bedrivas i enlighet med reservatsföreskrifterna samt skötselplanen och är vidare bunden till gällande förordningar och lagar kopplade till jakt och viltvård, såsom Jaktlagen. Uthyrning av fastigheter och bostäder skall bedrivas i enlighet med både reservatsföreskrifterna och vattenskyddsområdets bestämmelser. En av fastigheterna arrenderas av Hemvärnets Stridsskola (HvSS) vilket även kräver att föreskrifter kopplat till militära övningsområden efterlevs.

Grund- och ytvattenskydd

Den 19 maj 1998 fattade Länsstyrelsen i Stockholms län beslut om skyddsföreskrifter för Bornsjöns vattenskyddsområde med stöd av 19 kap 2 och 3 § Vattenlagen samt regeringsbeslut 12 oktober 1989. Den 28 november 2006 uppdaterades beslutet av Länsstyrelsen i Stockholms län med nya skydds- och ordningsföreskrifter för Bornsjöns vattenskyddsområde med stöd av 7 kap 22 § och 7 kap 30 § Miljöbalken. Under 1990-talet noterade SVOA en försämrad vattenkvalitet till följd av förhöjda fosforhalter och minskade syrehalter i Bornsjön, vilket ledde till att skyddsföreskrifterna uppdaterades för att utgöra ett starkare skydd av Bornsjön samt dess tillrinningsområde.

Skyddsföreskrifterna för Bornsjöns vattenskyddsområde reglerar de verksamheter och aktiviteter som får genomföras inom ramen för vattenskyddsområdets olika zoner.

1. Vattentäktszon (Intagsområde)

Inom vattentäktszonen gäller tillträdesförbud och endast vattentäktsverksamhet får bedrivas. Undantag görs för huvudmannens tillsyn och underhåll av vattentäkten. Vattentäktszonen skall vara utmärkt med bojar.

2. Primär skyddszon (Bornsjöns vattenyta)

Inom den primära skyddszonen gäller tillträdesförbud hela året med undantag för vattentäktsinnehavarens tillsyns-, skydds- och underhållsverksamhet.

3. Sekundär skyddszon

Inom den sekundära skyddszonen regleras:

- Hantering av produkter som kemikalier och petroleum
- Industriell verksamhet
- Bebyggelse
- Avloppsvatten och dagvatten
- Djurhållning, jord- och skogsbruk samt trädgård
- Avfallshantering, tippning och upplag
- Muddring, schaktning, sprängning med mera
- Energianläggningar
- Väghållning
- Fordonstvätt
- Transport av farligt gods

Bild 2: Karta över vattentäktens zoner



Källa: Markutredningsstrategi, Svefa AB, 2020-10

Sammantaget syftar skyddsföreskrifterna till att undvika att Bornsjön eller dess tillflöden förorenas, genom att verksamhet och hantering som innebär en direkt risk för förorening begränsas. Föreskrifterna begränsar inte den verksamhet som bedrivs av SVOA inom ramen för vattentäktverksamheten, men har inverkan på verksamheterna som bedrivs

vid sidan av, såsom jordbruk och skogsbruk, samt besökares och boendes beteende i Bornsjöområdet.

Reservatsbestämmelser

Den 3 februari 1995 beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län att inrätta ett naturvårdsområde³ i Bornsjöområdet. Naturreservatet omfattar marken ägd av SVOA samt mindre delar tillhörande Botkyrka kommun, ASSI DOMÄN AB samt Salems församling. Syftet med inrättandet av naturreservatet var att skydda Bornsjöområdet för att säkerställa ett större, oexploaterat grönområde söder om Stockholm för att bevara områdets natur samt säkerställa allmänhetens tillgång till friluftsliv. Enligt inrättandet av naturreservatet ansågs att Bornsjöområdet i sig var skyddsvärt, då avsaknaden av exploatering i området föranlett att natur- och kulturminnen bevarats och ett art- och individrikt djurliv utvecklats. Ur kulturmiljösynpunkt ansågs Bornsjöområdet vara ett av Stockholms läns mest intressanta och fornminnesrika områden, med kvarlämningar från bland annat bronsåldern och järnåldern i form av gravfält, stensättningar samt hällristningar.

Föreskrifterna för naturvårdsområdet begränsar SVOA:s möjlighet att bedriva viss verksamhet i området, exempelvis täktverksamhet eller odlande av energiskog. Möjligheterna för att anlägga nya byggnader och större bebyggelser, såsom golfbanor, bryggor eller antenner, begränsas också. Föreskrifterna har även inverkan på jordbruket, då jordbruksmark inte får överföras till skogsmark genom plantering. Vidare reglerar föreskrifterna även skogsbruket, vilken skall bedrivas i enlighet med den beslutade skötselplanen samt undvika att avverka viss typ av växtlighet som anses särskilt skyddsvärd, såsom större lövträd i odlingslandskapet.

Utöver att inverka på den verksamhet som SVOA bedriver i Bornsjöområdet så innebär föreskrifterna även en viss förpliktelse att tåla att området nyttjas av allmänheten för friluftsliv.

I samband med bestämmelsen om Bornsjös naturreservat beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län om en skötselplan vilken SVOA skall förvalta naturreservatet efter. Skötselplanen beskriver hur området skall förvaltas samt hur verksamhet som jordbruk, skogsbruk och jakt skall bedrivas. Skötselplanen beskriver området i detalj samt de åtgärder som skall vidtas av SVOA inom ramen för skogsbruket. Skötselplanen

³ Numera naturreservat m.a.a. Miljöbalkens ikraftträdande 1999.

beskriver även att ett ekonomiskt jordbruk fortsättningsvis skall bedrivas inom området samt att jakt får bedrivas i enlighet med målsättningen att främja det art- och individrika djurliv som återfinns inom naturreservatet - men endast av SVOA:s personal.

Skyddsförordnanden och skyddsintressen

Viss mark inom ramen för Bornsjöområdet har särskilda skyddsförordnanden till följd av klassning som särskilt skyddsvärda. Områden som omfattas av särskilda restriktioner inom ramen för Bornsjöns naturreservat är vissa skogspartier som utnämns som naturminnen, Bornsjöns strandlinje, vattenintaget vid Bornsjön, ett geohydrologiskt observationsområde samt HVSS stridsskola och militära övningsområde. Tillträdesförbud gäller vid Bornsjöns vattenintag och tillträdesrestriktioner gäller vid skjutning i HVSS militära övningsområde.

Lagar och förordningar

Vidare är verksamheten som SVOA bedriver i Bornsjön reglerad, likt annan verksamhet, av svenska lagar och förordningar. Exempel på lagar med inverkan på verksamheten är:

- Miljöbalken
- Skogsbalken
- Jordabalken (särskilt 12 kap. som avser uthyrning av fastigheter och arrenden)
- Jaktlagen
- Jaktförordningen
- Kommunallagen

Vattentäktsverksamhet

SVOA:s huvudsakliga uppdrag kopplat till Bornsjöområdet är att säkerställa Bornsjön som vattentäkt och säkra sjöns vattenkvalitet. Detta genomförs genom ett kontinuerligt vattenvårdsarbete samt genom förvaltandet av kringliggande mark för att begränsa näringsläckage och näringstillförsel till sjön via jord- och skogsbruk.

Den kontinuerliga kontrollen av vattenkvaliteten genomförs genom prover i sjön och närliggande områden. Totalt genomförs ungefär 700 prover årligen vid ett antal olika mätpunkter. Proverna analyseras vid ett externt lab som delger resultatet till limnologer anställda vid SVOA som genomför djupgående analyser. De kontinuerliga provtagningarna vid de olika mätpunkterna möjliggör för att snabbt identifiera avvikelser samt härleda vad som orsakat avvikelsen.

För att säkerställa vattenkvaliteten i sjön invigdes år 2017 Bornsjöverket, ett vattenreningsverk i Bornsjön som kombinerar sjörestaurering med dricksvattenrening. Sen 2017 nyttjas därmed Bornsjön som vattentäkt till Stockholms stad, dock i relativt liten skala. Vattenreningsverket i Bornsjön bedrivs som en del av Norsborgs vattenverk, vilket innebär att verksamheten inte bedrivs av Bornsjöenheten. En sammanvägd bedömning i Bornsjörapporten från 2021 visar att Bornsjön idag har en god vattenkvalitet som förbättrats sedan det tidiga 2000-talet.⁴ De förhöjda fosforhalterna samt minskade syrehalterna som upptäcktes inför införandet av de förnyade skyddsföreskrifterna 2006 har förbättrats.

Identifierade risker

Säkerställandet av Bornsjön som reservvattentäkt samt dess kvalitet kan potentiellt påverkas av såväl yttre som inre faktorer. Yttre faktorer som medför en potentiell risk för vattenkvaliteten är dels klimatrelaterade, exempelvis skogsbränder eller utdragen torka vilket skulle minska tillflödet samt öka näringsläckaget till sjön. Andra yttre faktorer med potentiellt negativ inverkan på Bornsjön och dess vattenkvalitet är närliggande verksamhet och bebyggelse såsom vägar, vilket ökar risken för tillopp av skadliga ämnen till sjön. Interna faktorer med en potentiell risk för verksamheten skulle dels kunna vara att övrig verksamhet som bedrivs inom Bornsjöområdet, såsom jordbruk och skogsbruk, skulle bedrivas på ett vis som medför en negativ inverkan på sjöns vattenkvalitet. En ytterligare riskfaktor är ifall vattenprover skulle genomföras mindre kontinuerligt och därmed försvåra uppföljningen av sjöns vattenkvalitet.

Kontrollaktiviteter

Den verksamhet som bedrivs inom ramen för vattenvården syftar till att kontinuerligt testa sjöns vattenkvalitet samt rena vattnet genom Bornsjöns vattenreningsverk. Provtagningen av sjön säkerställs genom en stor mängd prover som tas kontinuerligt vid ett flertal mätpunkter i sjön och dess närområde. Den stora mängden prover som tas under året minskar risken för negativa implikationer ifall ett antal prover av misstag skulle komma bort. Dessutom möjliggör större data för att skapa en bättre bild av trender samt fånga upp eventuella avvikelser. Vidare leder en större mängd prover till att SVOA kan säkerställa huruvida en förändring i ett vattenprov är tillfällig eller bestående, vilket påverkar hur SVOA agerar till följd av den identifierade avvikelsen. Ett mindre

⁴ *Provtagningar i Bornsjön och dess tillflöden till och med 2020*, Christer Lännergren SVOA AB, 2021

bortfall av prover antas därmed inte medföra någon risk, med anledning av den stora mängd prover som tas under årets gång. Vidare tas ytterligare prover i områden som anses utsatta för större risk av föroreningar, såsom omkring HVSS skjutbana.

Provtagningen medför en möjlighet att snabbt identifiera eventuella avvikelser samt med hög precision härleda dessa. Eftersom att SVOA själv bedriver huvuddelen av verksamheten inom Bornsjöområdet, såsom jordbruk och skogsbruk, anses möjligheterna att hantera verksamheternas påverkan på vattenkvaliteten god.

Vid en eventuell avvikelse, exempelvis vid upptäckt av miljöföroreningar i Bornsjön, rapporteras detta som en avvikelse i det interna avvikelshanteringssystemet. I systemet finns checklistor för genomförande av olika åtgärder och aktiviteter, med fokus på personsäkerhet för anställda samt verksamheten. I systemet finns även krishanteringsplaner, i det fall en avvikelse uppgår till en kris och behöver hanteras i enlighet med detta. Vid större avvikelser eller inför större beslut finns även en eskaleringsordning som skall följas, vilken säkerställer att information och beslut fattas av rätt person inom SVOA.

För att säkerställa att beredskap finns vid en eventuell avvikelse ingår verksamheten i Bornsjön i två riskanalyser som genomförs av SVOA varje år. I den bolagsövergripande risk- och väsentlighetsanalysen görs en översiktlig riskanalys, där Bornsjön utgör en liten del av en stor verksamhet och därmed inte berörs i detalj. Inom ramen för uppdraget att producera dricksvatten genomförs en ytterligare risk- och väsentlighetsanalys, där verksamheten i Bornsjön analyseras djupare.

Bedömning

Sammantaget bedöms att vattentäktsverksamheten har god uppsyn över Bornsjöns vattenkvalitet. Möjligheten att inverka på sjöns vattenkvalitet anses vidare vara god, eftersom att SVOA förvaltar kringliggande egendomar och tillhörande verksamhet. Detta leder till god uppsikt över sjöns vattentillflöden samt till möjligheten att inverka på vattenflödena genom hur verksamheten bedrivs.

Jordbruk

Jordbruket som bedrivs i Bornsjöområdet syftar till att bidra till SVOA:s huvudsakliga mål med verksamheten i Bornsjön - att säkerställa Bornsjön som vattentäkt och värna sjöns vattenkvalitet. I enlighet med skötselplanen för Bornsjöns naturreservat ska ett ekonomiskt jordbruk fortsättningsvis bedrivas på den jordbruksmark som ingår i

Bornsjöområdet, med hänsyn till naturvårds-, kulturminnes- och vattenvårdsintressen. Genom att bedriva jordbruket i egen regi och i enlighet med KRAV-certifiering från och med år 2023 syftar verksamheten till att minska såväl näringsläckage som föroreningar för att kunna tillse en hög vattenkvalitet i Bornsjön på lång sikt. KRAV har definierat åtta hållbarhetsområden som är vägledande för att kunna uppnå en mer hållbar livsmedelsproduktion vilket innefattar socialt ansvar, inga naturfrämmande kemiska bekämpningsmedel, biologisk mångfald, begränsad negativ klimatpåverkan, kretslopp av näringsämnen, resurseffektivitet och färskvattenanvändning

Jordbruksmarken brukades enbart av arrendatorer fram till och med år 2011. År 2008 beslutades att SVOA skulle bedriva jordbruket i egen regi för ökad kontroll av jordbruksmarken, som en del av en långsiktig strategi att förvalta Bornsjöns kringliggande mark på ett hållbart vis och med kontroll över sjöns vattentillflöden. En upptäckt som föranledde beslutet att bedriva jordbruket i egen regi var en försämrad vattenkvalitet i Bornsjön under 1990-talet i form av ökade salt- och fosforhalter, vilka kunde härledas till jordbruksverksamheten och dess nyttjande av bland annat handelsgödsel. Sen 2008 har därmed förhandlingar med arrendatorer pågått för att avsluta dessa kontrakt. I dagsläget återstår två av tidigare sex arrendatorer, med målet att samtlig jordbruksmark skall brukas av SVOA år 2025.

Identifierade risker

Den huvudsakliga risken kopplat till jordbruksverksamheten i Bornsjöområdet utgörs av dess påverkan på sjöns vattenkvalitet. I vattentester som genomförts av SVOA under 1980-talet upptäcktes förhöjda fosfor- och salthalter vilka härleddes till bland annat jordbrukets drift och nyttjande av handelsgödsel. Risken för jordbrukets negativa inverkan på vattenkvaliteten kan anses som störst kopplat till de jordbruk som bedrivs av arrendatorer, med anledning av den ökade svårigheten att utöva kontroll över denna verksamhet.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att jordbruket bidrar till en fortsatt god vattenkvalitet i Bornsjön har ett antal åtgärder vidtagits. Jordbruket bedrivs utan några kemikalier eller bekämpningsmedel sen 1987 då restriktioner infördes för användning av bekämpningsmedel i jordbruket i Bornsjöområdet. Arrendatorernas nyttjande av olika bekämpningsmedel och kemikalier regleras dessutom i respektive kontrakt. Det finns dock inga regleringar för arrendatorernas nyttjande av handelsgödsel i nuvarande

arrendeavtal, vars tillopp till Bornsjön potentiellt kan inverka negativt på vattenkvaliteten genom en ökad tillförsel av fosfor.

2020 påbörjade SVOA arbetet med att KRAV-certifiera jordbruket som drivs i egen regi och år 2023 kommer de odlade spannmålen kunna säljas som KRAV-märkta.

KRAV-certifieringen innebär att inga kemiska bekämpningsmedel eller konstgödsel brukas i jordbruket, vilket säkerställer att SVOA:s eget jordbruk efterföljer de regulationer som finns för jordbruk i Bornsjöområdet. Vidare säkerställer KRAV-certifieringen att åtgärder vidtas för bland annat natur- och kulturskydd samt biologisk mångfald genom kravställning på odling av en mångfald av växter samt gröngödslingsgrödor. För att säkerställa att jordbruket bedrivs i enlighet med de krav som ställs på KRAV-certifierat jordbruk kommer framledes kontinuerliga revisioner att genomföras av oberoende externa certifieringsorgan. Varje år görs minst en fullständig fysisk kontroll av den KRAV-certifierade verksamheten och oanmälda eller föranmälda extrakontroller kan förekomma.

För att hantera de ekonomiska riskerna kopplade till jordbruksverksamheten antas även KRAV-certifieringen bidra till en mer stabil omsättning framledes, eftersom att de KRAV-märkta spannmålen kommer kunna säljas till ett högre pris från och med år 2023. Vidare diskuterar man investeringar som ytterligare skulle öka intäkterna för jordbruksverksamheten, såsom en spannmålstork för att i egen regi kunna hantera skörden och därmed minska kostnaderna kopplat till transport samt hantering av spannmålet.

Vidare använder sig SVOA av tvåstegsodling inom det egna jordbruket, vilket innebär att jordbruksmarken odlas växelvis med grödor som bidrar till bördighet i jorden och växelvis med spannmål. Genom denna metod minskar behovet av att använda gödsel med potentiellt negativ inverkan på vattenkvaliteten samtidigt som näringsläckaget från jordbruket minskar. Inga utvärderingar har hittills genomförts för att utvärdera metoden, då den nyttjats under en såpass kort tidsperiod, men det minskade näringsläckaget och minskade användandet av gödsel antas ha en långsiktigt god inverkan på Bornsjöns vattenkvalitet.

Vidare har SVOA även täckdickat en stor del av jordbruksmarken, vilket innebär att man anlagt dräneringssystem i jordbruksmarken för att kontrollera vattentillflöden till Bornsjön. Genom täckdikningen kan SVOA därmed tillse att vatten från jordbruket i mindre grad flödar till Bornsjön och därmed inverkar på dess vattenkvalitet.

En ytterligare åtgärd som vidtagits för att tillse att jordbruket bidrar till en god vattenkvalitet i Bornsjön är strukturralkning av jordbruksmarken, vilket bidrar till en bättre jordkvalitet samt minskade fosforförluster som skulle kunna inverka negativt på Bornsjöns vattenkvalitet.

Vidare kan jordbrukets inverkan på Bornsjöns vattenkvalitet kontinuerligt analyseras genom de vattenprover som genomförs inom ramen för vattentäktssamheten. Proverna sker med hög kontinuitet samt på många olika punkter i sjön och dess närområde (se kapitel 5 där vattenvårdsarbetet beskrivs), vilket innebär att eventuella avvikelser i vattenkvaliteten kan härledas med hög precision.

Avkastning

Intäkterna från jordbruksverksamheten består av försäljning av spannmål och uppgick under 2021 till 1,4 miljoner kronor. Spannmål säljs via Lantmännen vars priser sätts av Lantbrukarnas Riksförbund. Bornsjöenheten beslutar om när försäljning skall ske baserat på aktuell prissättning vid det aktuella tillfället, och tar därmed beslut om försäljning fristående från SVOA:s centrala ekonomienhet. De huvudsakliga kostnaderna för verksamheten utgörs av entreprenadkostnader, varor och material samt övriga kostnader. Under 2020 samt 2021 har jordbruksverksamhetens driftresultat varit negativt. Detta beror på att jordbruket har bedrivits i enlighet med KRAV-certifieringen, men spannmålet sålts som icke-KRAV under övergångsperioden till KRAV-märkning. Då det är mer kostsamt att odla KRAV-märkt spannmål har detta resulterat i ett negativt driftresultat. Från och med år 2023 säljs spannmålet som KRAV-märkt, vilket kommer innebära ett högre spannmålspris.

Bedömning

Sammantaget bedöms att jordbruket bedrivs i enlighet med restriktionerna kopplat till vattenskyddsområdet samt naturreservatet genom att ett ekonomiskt jordbruk bedrivs utan kemikalier eller konstgödsel av SVOA i Bornsjöområdet. Åtgärder har vidtagits genom bland annat KRAV-certifieringen och tvåstegsodlingen för att säkerställa att brukandet av marken bidrar till en välmående mark och biologisk mångfald. En bedömning av huruvida jordbruket lever upp till KRAV-certifieringen har inte gjorts inom ramen för denna granskning, utan granskningen förlitar sig på den oberoende certifieringsprocess som jordbruket genomgått för att uppnå KRAV-certifieringen. Ett arbete med att säga upp kvarstående arrendatorers avtal är pågående, vilket ytterligare

kommer öka SVOA:s möjlighet att utöva tillsyn över jordbruksmarken och vattentillflöden till sjön.

Skogsbruk

SVOA äger huvuddelen av marken inom Bornsjöns tillrinningsområde, vilken består av 2 731 hektar skogsmark. Ägandet av marken syftar till att SVOA skall ha möjlighet att utöva kontroll över tillrinningsområdet till Bornsjön för att minska riskerna för föroreningar och försämringar av sjöns vattenkvalitet. Detta innebär i sin tur krav på att SVOA förvaltar marken i enlighet med bestämmelserna för naturreservatet samt tillhörande skötselplan beslutade av Länsstyrelsen. Med anledning av detta bedriver SVOA skogsbruk som syftar till att värna naturreservatet i enlighet med dessa föreskrifter, på ett vis som är förenligt med vattentäktsverksamheten. Nuvarande skötselplan beslutades av Länsstyrelsen i samband med inrättandet av Bornsjöns naturreservat och beskriver hur naturreservatet skall förvaltas och vilka åtgärder SVOA som förvaltare skall genomföra. Utöver kravet att förvalta skogen i enlighet med Länsstyrelsens skötselplan är skogsbruket även FSC- samt PEFC-certifierat, vilket ställer ytterligare krav på skogsbrukets förvaltning.

FSC-certifiering syftar till att säkerställa ett miljöanpassat, social ansvarstagande och ekonomiskt bärkraftigt skogsbruk genom kravställningar på bland annat arbetssituationen för anställda, bevarande av natur- och livsmiljöer, främjande av biologisk mångfald samt föryngringsavverkning. PEFC-certifiering syftar till att säkerställa socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart skogsbruk i enlighet med FN:s definitioner, vilket ställer krav på bland annat föryngringsavverkning, bekämpningsmetoder, arbetsgivaransvar och värnande om naturvärden. De två certifieringarna har därmed likartade krav när det kommer till syftet att säkerställa socialt, ekologiskt samt ekonomiskt hållbart skogsbruk. Både FSC- samt PEFC-certifieringarna bygger på skogsbrukarens skötselplan samt efterföljande revisioner. Efterlevandet av certifieringarnas respektive krav säkerställs genom revisioner som genomförs av externa aktörer.

Identifierade risker

Skogsbruket riskerar att ha viss påverkan på Bornsjöns vattenkvalitet, i synnerhet då åtgärder genomförs vid Bornsjöns strandkant. En stor del av skogen i Bornsjömrådet är dessutom åldrande, vilket kan göra skogen mindre livskraftig och mer utsatt för omständigheter till följd av klimatförändringar samt angrepp från skadedjur, såsom

granbarkborrar. Detta gör även skogen mer känslig för torka samt eventuella skogsbränder. Vidare genomförs avverkningar av externa entreprenörer, vilket kan innebära svårigheter att utöva tillsyn över hur dessa processer genomförs.

Kontrollaktiviteter

För att säkerställa att skogsbruket bedrivs i enlighet med Länsstyrelsens skötselplan för naturreservatet samt i enlighet med FSC- samt PEFC-certifieringarna tas vart tionde år en skogsbruksplan fram tillsammans med en extern expert på grönt skogsbruk. Den senaste togs fram under 2020. Skogsbruksplanen beskriver skogsmarkens områden i detalj samt eventuella åtgärder som skall vidtas inom varje område. När skogsbruksplanen tas fram säkerställs att åtgärdsförslagen är i linje med skötselplanen för naturreservatet samt de åtgärder som krävs av respektive certifiering. Skogsbruksplanen finns i ett digitalt verktyg, vilket underlättar uppföljning av planen samt planering av åtgärder. För att säkerställa att skogsbruket efterlever skogsbruksplanen samt de krav som ställs av PEFC- samt FSC-certifieringarna genomför externa aktörer kontinuerliga revisioner.

Vid exempelvis avverkning av skog gör SVOA avrop till externa aktörer. I samband med varje avrop görs en tydlig kravställan gentemot aktörerna, där den aktör som lever upp till samtliga krav samt genomför avverkningen till bästa pris får genomföra uppdraget. SVOA är medlemmar i Mellanskog, en skogsägarförening som bland annat stöttar vid beställning av avverkningstjänster för att säkerställa kvalitet i genomförandet av avverkningarna samt bra priser på det virke som säljs.

Generellt genomförs skogsbruket med stor försiktighet. SVOA avverkar exempelvis mindre skog än vad som anges i skötselplanen för naturreservatet, för att säkerställa efterlevnad av denna. Att skogen inte har föryngrats effektivt under tidigare år har lett till att en stor del av skogen kring Bornsjöområdet är mycket gammal, vilket gör skogen mer känslig för yttre omständigheter. SVOA utövar en särskild försiktighet i skogsbruket när det kommer till åtgärder i känsliga området, exempelvis kring Bornsjöns strandkanter. När exempelvis föryngringsåtgärder genomförs har man undvikit markberedning och istället planterat större plantor. Arbetet blir mer kostsamt och svårare att genomföra, men är mer skonsamt för marken.

Avkastning

Intäkterna från skogsbruket och jakten uppgick under 2021 till 1.9 miljoner kronor. Intäkterna består främst av försäljning av virke samt viltkött. Försäljningen av virke sker genom beställning av avverkning av externa entreprenader, där den entreprenad som lever upp till SVOA:s kravställning samt erbjuder bäst pris genomför avverkningen och köper virket. Beslut om val av entreprenad sker internt vid Bornsjöenheten av processledare för skogsbruk och avtalet signeras av avdelningschef vid SVOA:s VA-avdelning. Likt avkastningen från jordbruket syftar avkastningen från skogsbruket till att täcka de kostnader som finns för verksamheten samt bidra till att bekosta vattentäktsverksamheten.

Bedömning

Sammantaget bedöms att skogsbruket bedrivs i enlighet med gällande föreskrifter för vattenskyddsområdet samt naturreservatet. PEFC- och FSC-certifieringarna tillser genom kontinuerliga revisioner att skogsbruket lever upp till standard gällande exempelvis värnande om naturvärden samt hantering av föryngring och avverkning, vilket tillför ett ytterligare kontrollmoment till efterlevandet av skötselplanen för naturreservatet. En bedömning av efterlevnad av certifieringarna har inte genomförts inom ramen för denna granskning, då detta kontrolleras av externa aktörer genom kontinuerliga revisioner. Vidare görs tydliga kravställningar gentemot de externa entreprenörer som genomför avverkningar för att säkerställa att detta sker i enlighet med gällande restriktioner.

Jakt- och viltvård

I enlighet med Länsstyrelsens skötselplan sköts all jakt inom Bornsjöområdet av SVOA:s anställda. Jakten får endast bedrivas på det sätt och i den omfattningen som går att förena med målsättningen att befrämja ett art- och individrikt djurliv i naturskyddsområdet. Vidare krävs att jakten även tar hänsyn till områdets omfattande friluftsliv. Idag skjuts främst vildsvin inom Bornsjöområdet, med anledning av den stora stam som finns i området och dess negativa inverkan på jordbruket samt risken för eventuella olyckor. I området finns även rådjur, kronhjortar och dovhjortar som skjuts i mindre utsträckning. Den jakt som bedrivs är populationsanpassad, och syftar i enlighet med Länsstyrelsens skötselplan till att bidra till livskraftiga viltstammar. Att jakten bedrivs i enlighet med gällande lagar, såsom jaktlagen och jaktförordningen, samt gällande

föreskrifter för naturreservatet säkerställs genom expertkunskap hos anställda vid Bornsjöenheten.

Hanteringen av viltkött sker hos en godkänd vilthanteringsanläggning som SVOA har tecknat avtal med. Allt vilt som skjuts inom ramen för Bornsjöområdet transporteras därmed till anläggningen som köper viltköttet i enlighet med de priser som anges i avtalet samt hanterar och säljer köttet i butik.

Risker

En identifierad risk är att det rika djurlivet i Bornsjöområdet har lett till utökad turism i området, exempelvis genom företag som genomför "viltsafari" i området. Även om en ökad turism till följd av ett rikt djur- och naturliv är förenligt med naturreservatet och allemansrätten så finns det en ökad risk för nedskräpning av naturreservatet samt en ökad svårighet för anställda vid Bornsjön att genomföra sitt arbete - såsom jakt- och viltvård. En alltför livskraftig vildsvinsstam riskerar även att ha negativ inverkan på jordbruket, vilket kan innebära en potentiell ekonomisk risk för jordbruksverksamheten. En ytterligare risk är att bedrivandet av jakten på ett högkvalitativt vis samt i enlighet med gällande restriktioner är personberoende, vilket kräver en tydlig kompetensprofil för de som anställs för att bedriva jakt i området.

Kontrollaktiviteter

Att jakten i Bornsjöområdet bedrivs i enlighet med lagar, förordningar och gällande restriktioner säkerställs genom expertkunskap hos anställda vid Bornsjöenheten. Jakten genomförs endast av en anställd yrkesjägare tillsammans med en jaktelev som praktiserar vid Bornsjöenheten under ett års tid. Utöver att säkerställa efterlevnad av gällande regler och restriktioner så säkerställer detta även att jakten bedrivs på ett högkvalitativt vis vilket minskar skadeskjutningar och andra misstag med negativ inverkan på viltpopulationen. Jakten bedrivs endast under veckodagar för att minska eventuella kontakter med besökare i Bornsjöområdet, vilket syftar till att minska friktionerna mellan naturreservatets besökare och anställda som bedriver jakt i Bornsjöområdet. Jakten som bedrivs av SVOA är mycket personberoende, då dess bedrivande i enlighet med gällande lagar och restriktioner säkerställs genom expertkunskap hos de anställda som genomför jakten. Det finns i dagsläget ingen tydlig kompetensprofil för de jaktelever som anställs som praktikanter för att bedriva jakten, vilket ställer höga krav på att den som anställer dessa har goda insikter i de kompetenser som krävs.

Avkastning

Intäkterna från skogsbruket och jakten uppgick under 2021 till 1.9 miljoner kronor, varav ungefär 300 000-350 000 årligen utgörs av intäkter från jakten. All försäljning av viltkött görs till en godkänd vilthanteringsanläggning som SVOA har avtal med, vilket även reglerar priset som viltköttet säljs för. Faktureringen till viltvårdsanläggningen sköts av SVOA:s ekonomienhet, vilka inte genomför någon kontroll av intäkterna. Intäkterna baseras på en rapport som Bornsjöenheten får från företaget som köper viltköttet, för närvarande DeVilda AB, där det framgår hur mycket kött som kan säljas samt det slutgiltiga priset.

Bedömning

Sammantaget bedöms att jakt- och viltvård genomförs i enlighet med de restriktioner som gäller för jakt i Bornsjöområdet. Detta säkerställs främst genom en god kompetens kopplat till jakt och viltvård hos personal vid Bornsjöenheten, vilket dock gör den personberoende. En viss risk för att viltvårdsarbetet krockar med det livliga friluftslivet i naturreservatet kvarstår, men hanteras genom jakt under tider då området har färre besökare.

Fastighetsförvaltning

Inom ramen för Bornsjöområdet äger SVOA totalt 142 fastigheter, lokaler och markområden som hyrs ut eller arrenderas av privatpersoner, företag samt Fortifikationsverket. Sex av lokalerna nyttjas av SVOA i den egna verksamheten, exempelvis som kontor. Av de 142 fastigheterna hyrs 79 ut som fritidshus eller permanentthus till privatpersoner. Den avsevärt största hyresgästen är Fortifikationsverket som arrenderar mark och lokaler till Hemvärnets stridsskola. Förvaltning av fastigheter sköts av Bornsjöenheten. Huvuddelen av kontrakten tecknas mellan hyresgästen och avdelningschef för VA-avdelningen, medan vissa kontrakt hanteras av ett extern företag som även hanterar avisering till samtliga hyresgäster.

Uthyrningen av permanentthus och fritidshus till privatpersoner sköts huvudsakligen av Bornsjöenheten, vilka ansvarar för att finna nya hyresgäster vid upphörande av befintliga kontrakt. Anställda inom Bornsjöenheten, exempelvis maskinförare som ofta anställs under en kortare tidsperiod, har förtur till bostäder. Om ingen intressent finns internt hos Bornsjöenheten annonseras fastigheten ut i SVOA:s intranät. Vid lågt intresse tas kontakt med intressenter som tidigare anmält intresse för fastighetsuthyrningen. Som ett sista steg kan fastigheter annonseras ut på Blocket eller

liknande hemsida. Vid tecknande av kontrakt med ny hyresgäst görs en inhämtning av UC-kontroll samt referenser. Information kopplat till hur fastigheten skall förvaltas till följd av vattenskyddsrestriktionerna samt naturreserveratet finns beskrivet i kontraktet. I kontraktet beskrivs även det underhållsansvar som åligger hyresgästen, då hyresgästen har ett ansvar att underhålla fastigheten under hyrestiden. För att säkerställa att detta efterlevs gör fastighetsansvarig vid Bornsjöenheten kontinuerliga besiktningsbesök av fastigheter där eventuella renoveringsbehov som åligger SVOA att åtgärda fastställs.

De fastigheter som hyrs ut som permanentbostäder genomgår en årlig hyreshöjning till följd av förhandlingar mellan fastighetsägareföreningen och hyresgästföreningen. För fastigheterna som hyrs ut som fritidshus sker ingen årlig hyresförhandling, då dessa inte ingår i förhandlingsordningen som permanentbostäderna gör. Hyressättningen för fritidshusen är därmed friare och hyreshöjningar görs genom hyresregleringar samt vid inflytt av ny hyresgäst. Detta innebär att det finns vissa hyresskillnader mellan de fastigheter som hyrs ut till privatpersoner i Bornsjöområdet, eftersom vissa av fastigheterna inte genomgår årliga hyresförhandlingar och därmed har en lägre hyresnivå.

Viss uthyrning av lokaler görs även till företag och organisationer. I dessa fall väljer Bornsjöenheten hyresgäster bland intressenter, med strävan mot att hyra ut lokaler till befintliga hyresgäster där en kännedom om hyresgästen redan finns. Detta för att ha en bättre kontroll av hyresgästerna för att kunna säkerställa att eventuell verksamhet som bedrivs är förenlig med de restriktioner som gäller för Bornsjöområdet. I särfall har man låtit lokaler stå oanvända, snarare än nyttjas av en hyresgäst man inte känner till. Hyressättningen kopplat till dessa lokaler är friare än för permanentbostäder.

Mark och lokaler som hyrs av Fortifikationsverket å Hemvärnets vägar utgör huvuddelen av intäkterna från fastighetsförvaltningen i Bornsjöområdet. Inom ramen för sin verksamhet i Bornsjöområdet bedriver Hemvärnet utbildning och militär övningsverksamhet på sitt skjutfält samt på den arrenderade marken. För denna mark gäller särskilda restriktioner kopplade till verksamhetens nationella skyddsvärde, vilket innebär att tillträdesrestriktioner gäller vid skjutning och övning i området. För att säkerställa att HVSS verksamhet inte har en negativ inverkan på vattenkvaliteten har åtgärder vidtagits för att minska tillrinningen från skjutbanan till Bornsjön genom anläggande av en gummimatta under skjutbanan.

Risker

Den administrativa processen kring fastighetsförvaltningen i Bornsjöområdet sker till stor del manuellt vilket utgör en potentiell risk. Den stora andelen hyreskontrakt kan anses försvåra möjligheten att ha god insikt i samtliga kontrakt och efterlevnad av dessa. Att vissa fastigheter hanteras via ett externt företag medan andra hanteras direkt av Bornsjöenheten leder till en del otydligheter kopplat till fastighetsförvaltningen, vilket kan anses försvåra möjligheten att systematiskt följa upp fastighetsförvaltningen och fastighetsuthyrningen.

Fastighetsförvaltningen innebär även vissa ekonomiska risker för SVOA, särskilt då renoveringar behöver genomföras. Renoveringar är ofta kostsamma och omfattande renoveringar av permanentbostadshus kräver att dessa tillgänglighetsanpassas. Denna kostnad kan inte alltid täckas av en högre hyra, då hyran regleras gentemot normhyran i området. Eftersom en stor del av fastighetsbeståndet utgörs av äldre hus som framledes kan komma att behöva renoveras utgör detta en särskild risk där SVOA kan komma att behöva göra ekonomiska avvägningar framledes.

Vidare kan fastighetsförvaltningen anses utgöra en risk för Bornsjöns vattenkvalitet och naturreservatet, i det fall hyresgäster inte är införstådda i vilka restriktioner som gäller inom Bornsjöområdet. Det finns även administrativa risker kopplat till hanteringen av hyresgäster som inte anses leva upp till sina åtaganden under hyreskontraktet, då det kan vara juridiskt komplicerat för SVOA att säga upp dessa kontrakt.

Kontrollaktiviteter

De restriktioner som gäller i Bornsjöområdet finns beskrivna i samtliga hyreskontrakt. I kontrakten beskrivs vad vattenskyddsområdet samt naturreservatet innebär och vilka särskilda föreskrifter som gäller med anledning av detta. Efterlevnad av kontrakten följs upp i samband med kontinuerlig besiktning av bostadsbeståndet, vilka genomförs av Bornsjöenhetens fastighetsförvaltare. I besiktningarna granskas huruvida hyresgäster har underhållit bostäderna väl samt om någon renovering behöver genomföras och bekostas av SVOA. För att säkerställa efterlevnad av de restriktioner som gäller i området har bostadsbeståndet i Bornsjöområdet en relativt låg grundhyra mot kravställningen att hyresgästerna själva underhåller sina bostäder samt tar hänsyn till gällande restriktioner. Den generellt lägre hyresnivån kopplat till det långtgående

hyresgästansvaret för underhåll gynnar mer långsiktiga hyresgäster, vilket också anses vara positivt för att säkerställa efterlevnaden av gällande restriktioner.

Avisering till hyresgäster görs av ett externt företag, CEMI. Företaget skickar månatliga rapporter till Bornsjöenheten samt ekonomiavdelningen, där intäkter går igenom och säkerställs. I de fall en hyresgäst skulle undvika att betala hyran hanteras även detta av CEMI. Intäkterna kontrolleras av controller vid SVOA:s finansavdelning, som mottar rapporter om intäkter från CEMI. Intäkterna stäms av månatligen, men det stora antalet fastigheter som hyrs ut anses göra ordentliga kontroller av intäkterna alltför tidskrävande att genomföra på kontinuerlig basis.

Avkastning

Fastighetsförvaltningen utgör Bornsjöenhetens största intäktspost och uppgick till 11 miljoner kronor under år 2021. De huvudsakliga kostnaderna kopplat till fastighetsförvaltningen är fastighets- och lokalkostnader samt energikostnader. De totala kostnaderna uppgick till ungefär 3 miljoner kronor år 2021, vilket innebär att fastighetsförvaltningen gick med ungefär 7 miljoner kronor överskott under året. Bruttointäkten är därmed den största intäktsposten inom ramen för Bornsjöenhetens budget, och nyttjas för att bekosta vattentäktssamheten.

Bedömning

Att restriktioner framhävs i kontrakten och att hyresgäster ofta bor länge i sina hyresobjekt anses utgöra en god grund för Bornsjöenheten att säkerställa efterlevnad av de restriktioner som gäller i Bornsjöområdet. Bornsjöenheten anses ha god uppsyn över fastigheterna och boende i området i dagsläget, vilket även det minskar riskerna för att fastighetsförvaltningen skulle påverka vattentäkten samt sjöns kvalitet negativt.

En identifierad svårighet är hur upptäckter av oegentligheter eller avvikelser från hyresgäster skall hanteras av SVOA, då det inte verkar finnas någon rutin för denna avvikelshantering i dagsläget. Ett annat identifierat problemområde är uppföljningen av fastighetsförvaltningens intäkter samt tillsyn av hyresnivåer, då fastighetsförvaltningsstrategin för Bornsjöns fastigheter identifierat att det finns skillnader i hyressättningen av fastigheterna som hyrs av privatpersoner idag. Detta antas bero på den friare hyressättningen kopplat till fritidshus, där hyran regleras vid inflytt av ny hyresgäst och inte genom årliga hyresförhandlingar. Detta föranleder att

vissa fritidshus som hyrts ut till en hyresgäst under en längre tidsperiod kan ha en lägre hyresnivå jämfört med andra fritidshus i området.

Sammantaget bedöms att det finns ett behov av att undersöka fastighetsförvaltningen i Bornsjöområdet närmre, främst då det finns skillnader internt inom SVOA kopplat till förvaltning och administration av bolagets hyresobjekt.

Remisshantering

Som bolag får SVOA kontinuerligt in remisser att besvara. En rutin för att hantera detta har upparbetats under senare år. I nuläget har vardera avdelning en remissansvarig, som tar emot remisser och delar ut till personer som anses behöriga och kunniga att bereda ett remissvar. Att avgöra vem som skall besvara en inkommen remiss är ibland komplicerat, då det ofta krävs djupgående insikt i verksamheten för att besvara remisser. I processen för hantering av remisser beskrivs även den delegationsordning som gäller samt vem som skall underteckna en remiss. Vanligtvis är det avdelningschef alternativt bolagets VD som undertecknat remissen, beroende på ämnesområde samt vem som skickat ut remissen.

Sen 2019 har sju remisser inkommit till SVOA rörande verksamheten i Bornsjöområdet. Dessa remisser har hanterats delvis av anställda vid Bornsjöenheten, men även av specialister som limnologer vid SVOA:s VA-avdelning.

- Remissvar till Länsstyrelsen gällande Trafikverkets ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna för Bornsjöns vattenskyddsområde. SVOA bedömde i detta hänseende att dispens för Trafikverkets arbete kunde ges av Länsstyrelsen, då de åtgärder som föreslogs syftade till att skydda vattentäkten från dagvatten från en närliggande väg. SVOA hade vissa synpunkter på genomförandet av förslaget, vilka syftade till att säkerställa rening av uppkommet dagvatten från arbetet för att säkerställa Bornsjöns vattenkvalitet.
- Yttrande till Länsstyrelsen gällande dispens från föreskrifter för vattenskyddsområdet. Yttrandet gällde installation av ett enskilt avlopp på en fastighet i den sekundära vattenskyddszonen. SVOA bedömde i detta hänseende att dispens kunde godkännas av Länsstyrelsen, så till vida man säkerställde att fastigheten framledes skulle ansluta sig till kommunalt VA, att inga ytterligare belastningar eller byggnationer skulle ske samt att ingen annan verksamhet utöver avloppsinstallationen skulle ske.

- Remissvar till Länsstyrelsen gällande åtgärder i Bornsjöns vattenskyddsområde. Yttrandet gällde SVOA:s synpunkter på nybyggnation i en fastighet i Södertälje kommun. SVOA bedömde att fastigheten låg inom skyddsområdet för vattentäkten och att nya byggnader för bostadsändamål därmed inte skulle kunna uppföras i området. Med anledning av detta yttrade SVOA att dispens för nybyggnation ej bör ges.
- Remissvar till Länsstyrelsen gällande ansökan om dispens från Bornsjöns vattenskyddsföreskrifter för b.la. schaktning och pålning av Vattenfall AB på fastighet belägen i Salems kommun inom Bornsjöns tillrinningsområde. SVOA bedömde att dispens skulle kunna ges, då goda skyddsåtgärder ansågs vidtagna för att minimera och förhindra förorening av marken. Risker för negativ påverkan på Bornsjöns vattenkvalitet ansågs som liten.

Bedömning

Sammantaget bedöms att det verkar finnas en fungerande process för remisshanteringen hos SVOA. De remissvar som delgivits PwC framgår ha beretts av personer med ämnesexpertis inom områdena som remissen berör. Det framgår att SVOA vid enstaka tillfällen yttrat ett godkännande av dispens till vattenskyddsföreskrifterna, så till vida att tillräckliga skyddsåtgärder vidtagits av aktören som fått dispens.

SVOA:s kommunikation kring verksamheten i Bornsjön

Av granskningen framgår att det inte finns någon sammanhållen kommunikationsplan avseende SVOA:s verksamhet i Bornsjön. De restriktioner som gäller i området kommuniceras till allmänheten genom skyltning vid vattenskyddsområdet samt naturreservatet. Denna information återfinns även i digitala verktyg, som appen Naturkartan. Information kopplat till hyresgästerna i området utgår främst ifrån de hyreskontrakt som tecknas mellan SVOA och hyresgästen.

Kommunerna som Bornsjöområdet är beläget inom, Södertälje, Botkyrka och Salem, har stundtals uppvisat ett exploateringsintresse gentemot områden i närheten av Bornsjöområdet. Kommunikationen kring gällande restriktioner och behovet av att säkerställa Bornsjön som vattenskyddsområde utgår främst från kommunikation med kommunerna kopplat till dessa exploateringsplaner. I nuläget görs bedömningen av SVOA att kommunerna är medvetna om de restriktioner som gäller, samt att exploateringsintresset i nuläget inte uppges ha några större konsekvenser på Bornsjöns

verksamhet framledes. Utöver denna kommunikation är kommunerna även insatta i vattenskyddsföreskrifterna då de bland annat har utgjort en remissinstans inför framtagandet av de förnyade föreskrifterna år 2006.

Bedömning

Sammantaget bedöms att SVOA kommunicerar om verksamheten i Bornsjön och gällande restriktioner till aktörer i behov av denna information, men att det inte finns någon sammanhållen strategi kopplat till dessa kommunikationsinsatser. Mycket av informationsdelgivningen externt sker *ad hoc* vid behov, vilket anses fungera i dagsläget. Vid ett ökat behov att delge information om verksamheten och restriktioner kan ett behov av en mer sammanhållen kommunikationsplan uppstå, för att säkerställa att information som delges är riktig samt lika för alla mottagare.

Fördjupning - Uthyrning och försäljning av varor och fastigheter i Bornsjön

Inom ramen för verksamheten i Bornsjön säljer SVOA viltkött, spannmål och virke från skogsbruket och jordbruket samt hyr ut fastigheter och mark till privatpersoner och företag. Så länge marken är i SVOA:s ägo, vilket den fortsatt bör vara ur ett vattenskyddsperspektiv, är SVOA även förvaltare av naturreservatet vilket innebär att jordbruk, viltvård och jakt samt skogsbruk skall bedrivas i enlighet med reservatsföreskrifterna samt skötselplanen. Denna typ av sidoverksamhet skall ske i enlighet med kommunallagen, vilket bland annat innebär att försäljningen och uthyrningen av fastigheter och varor inte bör ske i någon större utsträckning i förhållande till kärnverksamheten. Vidare bör verksamheten, i enlighet med kommunallagen, heller inte bedrivas med vinstsyfte. Försäljningen och uthyrningen bör vidare ske i enlighet med ett öppet och marknadsmässigt förfarande för att säkerställa marknadsmässiga priser i enlighet med gällande konkurrenslagstiftning. Som ett led i detta bör sidoverksamheterna, alltså all verksamhet utöver vattentäktsverksamheten, bedrivas på ett förtroendeingivande vis.

För uthyrning av fastigheter innebär detta bland annat att hyressättningen bör ske utifrån bruksvärdessystemet, vilket innebär att fastigheter som hyrs ut till privatpersoner hyressätts gentemot fastighetens bruksvärdesfaktorer, såsom dess standard samt läge. Detta innebär att hyressättningen skall baseras på en normhyra för bostäder i liknande skick, med liknande läge samt liknande standard.

Försäljning av viltkött

All försäljning av det vilt som skjuts inom ramen för Bornsjöområdet av SVOA säljs till ett lokalt företag i Södertälje, DeVilda AB. Företaget är en vilthanteringsanläggning godkänd av Livsmedelsverket som hanterar och säljer viltkött. SVOA ingick under 2022 ett avtal med DeVilda efter att förfrågan skickats till flera leverantörer. I avtalet finns priset för viltköttet beskrivet. Anledningen till att DeVilda valdes som köpare var dels närheten till Bornsjöområdet, vilket förenklade och sänkte priset för att transportera varorna till vilthanteringsanläggningen. Vidare har även ett gynnsamt och

marknadsmässigt pris avtalats fram för SVOA, vilket grundar sig i att jakten som bedrivs av Bornsjöenheten sker på ett högkvalitativt vis med få skadeskjutningar och därmed mindre jobb för vilthanteringsanläggningen.

Försäljning av virke

Försäljning av virke sker i samband med avverkning. Bornsjöenheten begär in anbud från företag baserat på en tydlig kravställan angående hur avverkningen skall gå till kopplat till naturreservatsföreskrifterna samt FSE- samt PEFC-certifieringarna.

Kravställan innehåller även information om hur SVOA förväntar sig att skogen skall se ut efter genomförd avverkning. Den entreprenad som uppfyller kravställan samt erbjuder bäst pris får genomföra avverkningen och köpa virket.

Inom ramen för försäljning av virke har Bornsjön samverkat med olika skogsägarföreningar som finns representerade i området, såsom Mellanskog. Genom samverkan med dessa föreningar ges stöd i hela avverkningsprocessen och vidare säkerställs att de entreprenörer som anlitas för att genomföra avverkningen också är certifierade enligt PEFC.

Priset för virke beror på en mängd olika faktorer. En faktor med påverkan på priset är virkets kvalitet samt eventuella certifieringar. Då SVOA:s skogsbruk är både FSE- samt PEFC-certifierat kan ett högre pris för virket säkerställas vilket ligger i linje med övriga liknande aktörer på marknaden.

Försäljning av spannmål

Allt spannmål från SVOA:s jordbruk säljs via Lantmännen till priser beslutade av Lantbrukarnas Riksförbund. SVOA har under de senaste åren använt olika typer av spannmålsavtal för försäljning till Lantmännen. Dels spotavtal, där spannmål säljs i samband med tecknandet av avtalet och levereras under en bestämd leveransperiod, dels depåavtal där spannmålet levereras till Lantmännen men beslut om när försäljning skall ske tas av Bornsjöenheten baserat på de dagliga spannmålspriserna.

Depåavtalen, som nyttjats i stor utsträckning de senaste åren, möjliggör därför för att vänta med att sälja spannmål tills dess att ett bra pris kan säkerställas. Därvidlag bestämmer inte SVOA själva priset utan bara när försäljning ska ske.

Uthyrning av fastigheter

SVOA äger utöver fastighetsbeståndet i Bornsjön även fastigheter i andra delar av Stockholmsområdet, exempelvis kring Norsborgs vattenverk och Lovö vattenverk.

Uthyrningsförfarandet inom bolaget skiljer sig åt mellan Bornsjöns fastighetsbestånd respektive övriga fastigheter, både när det kommer till val av hyresgäster, fastighetsförvaltning samt hyresgästens ansvar. Fakturering för samtliga fastigheter sköts av en extern aktör, och hanteras därmed likadant för hela SVOA:s fastighetsbestånd.

Det finns en stor variation av fastigheter inom Bornsjöområdet. Av de fastigheter som hyrs ut till privatpersoner som bostadshus finns såväl större fastigheter kopplade till de tidigare jordbruksarrendena samt mindre fritidshus utan vare sig rinnande el eller vatten. Skillnaderna inom det fastighetsbestånd som hyrs ut till privata hyresgäster är därmed omfattande. Flera av fastigheterna är dessutom mycket gamla, vilket innebär ett omfattande kontinuerligt underhållsarbete.

Val av hyresgäster

Hyresgäster till fastighetsbeståndet i Bornsjön väljs av Bornsjöenheten genom en utstakad process. I första hand hyrs fastigheter ut till anställda inom Bornsjöenheten, i andra hand till anställda inom SVOA, i tredje hand till intressenter man känner till sedan innan genom intresseanmälningar samt i sista hand till allmänheten genom annonsering via exempelvis Blocket. Vid flera intressenter lottas bostaden ut till en hyresgäst. Inför tecknande av avtal görs en inhämtning av UC-kontroll samt referenser, där hyresgästens ekonomi säkerställs. Hyresavtal tecknas sedan av hyresgästen, avdelningschef vid SVOA:s VA-avdelning samt enhetschef vid Bornsjöenheten.

För resterande del av SVOA:s bostadsbestånd nyttjas Bostadsförmedlingen i Stockholms bostadskö sedan år 2020, vilket innebär att den person med längst kötid får hyra den lediga bostaden. Inom ramen för denna process görs även en kontroll av hyresgästens ekonomi. Hyresavtalet tecknas sedan av hyresgästen samt firmatecknare vid SVOA.

Av genomförda intervjuer framgår att Bornsjöns fastigheter utannonseras annorlunda från resterande av SVOA:s fastigheter på grund av hyresobjektens skick samt de restriktioner som gäller i Bornsjöområdet. De flesta av hyresobjekten som förvaltas av Bornsjön är mycket gamla, vilket påverkar underhålls- och renoveringskostnader. Inom ramen för detta åligger ett större underhållsansvar på hyresgästerna i Bornsjön jämfört med resterande hyresobjekt, vilket kan föranleda ett behov av en annan process för att finna hyresgäster villiga att själva underhålla sin bostad. Vidare är fastigheterna i Bornsjöområdet belägna inom både ett naturreservat samt vattenskyddsområde, vilket

innebär att speciella restriktioner gäller för dessa fastigheter. Genom god insyn i vilka hyresgästerna är förenklas därmed arbetet med att säkerställa att gällande restriktioner efterlevs av boende i området, vilket kan motivera förfarandet som Bornsjöenheten har för att finna nya hyresgäster.

Fastighetsförvaltning

Fastigheterna i Bornsjöområdet förvaltas av fastighetsansvarig vid Bornsjöenheten. Fastighetsansvarige genomför kontinuerliga besiktningar av fastigheterna, kopplat till både underhåll och renoveringsbehov samt efterlevnad av restriktioner. Baserat på besiktningarna åläggs hyresgästerna att åtgärda aspekter relaterade till underhåll medan Bornsjöenheten ansvarar för mer omfattande renoveringar, såsom stambyten. Vad som åligger hyresgästen respektive Bornsjöenheten att hantera kopplat till fastighetsförvaltningen fastställs i samtliga hyresavtal.

Inom resterande av SVOA:s fastighetsbestånd sköts all typ av fastighetsförvaltning av ett externt bolag, CEMI, som också ansvarar för avisering av samtliga fastigheter som ägs av SVOA. För de fastigheter som inte förvaltas av Bornsjöområdet har CEMI även ansvar för all fastighetsservice. Vid exempelvis mer omfattande renoveringar ger fastighetsansvarig vid SVOA stöttning till CEMI, eftersom SVOA blir beställare av dessa renoveringstjänster från externa entreprenörer.

Av genomförda intervjuer framgår att Bornsjöenheten förvaltar sina fastigheter annorlunda från resterande av SVOA:s fastigheter på grund av fastigheternas skick, hyresgästernas utökade ansvar samt områdets restriktioner. Samtliga hyresavtal i Bornsjöområdet ålägger ett stort ansvar på hyresgästen för yttre och inre underhåll på grund av fastigheternas skick och möjligheten att då ta ut en lägre hyra vilket dock sammantaget kan ge ett bättre driftnetto på Bornsjös fastigheter. Att nyttja ett externt företag för att förvalta fastigheterna har bedömts bli kostsamt, varvid Bornsjöenheten själva förvaltar bostäderna och genomför fastighetsservice. Därutöver har de som är anställda inom Bornsjöenheten god uppsikt över fastigheterna, vilket förenklar förfarandet att själva ansvara för förvaltningen och eventuella renoveringar. Vidare leder den egna fastighetsförvaltningen till en god uppsyn över fastigheternas skick samt efterlevnad av gällande restriktioner och föreskrifter, vilket ökar möjligheten för SVOA att säkerställa att dessa efterlevs av hyresgäster i området.

Hyressättning

Inom Bornsjöenhetens fastighetsbestånd nyttjas två olika förfaranden vid hyressättning. För fastigheter som hyrs ut som permanentbostäder fattas beslut om hyressättning i samband med att nya hyreskontrakt upprättas. Inför upprättandet av ett hyreskontrakt för ny hyresgäst genomförs en besiktning av bostaden av externa aktörer, för att säkerställa en marknadsmässig hyra. Hyressättningen ställs även gentemot normhyran i området för att säkerställa en hyressättning förenlig med övriga bostäder i området. Hyran regleras under årliga hyresförhandlingar mellan Fastighetsägarföreningen och Hyresgästföreningen, vilket säkerställer en marknadsmässig hyreshöjning. För fritidshusen som Bornsjöenheten hyr ut regleras hyran oberoende av hyresförhandlingar, då dessa är undantagna från ordinarie förhandlingsförfarande. Hyressättningen för dessa bostäder är därmed friare och regleras genom årliga hyresregleringar samt vid inflytt av ny hyresgäst, då en värdering även görs för att säkerställa en marknadsmässig hyra i nivå med normhyran.

Inom SVOA:s övriga fastighetsbestånd ingår inga fritidshus, utan endast permanentbostäder. För dessa fastigheter regleras hyran endast genom de årliga hyresförhandlingarna.

Av genomförda intervjuer framgår att Bornsjöenhetens hyressättning av fastigheter till stor del beror på de speciella omständigheter som gäller i Bornsjöområdet samt för dess hyresgäster. Det faktum att hyresgästerna åtar sig ett stort underhållsansvar motiverar en lägre hyra, vilket innebär att hyressättningen av fastigheterna i Bornsjöområdet håller en relativt låg nivå och därmed regleras enligt normhyran i området i enlighet med bruksvärdesystemet. Marknadsmässiga hyror säkerställs genom de årliga hyresförhandlingarna samt besiktningar vid inflytt av ny hyresgäst.

Bedömning

Av den fördjupade granskningen framgår att försäljning av spannmål, virke samt viltkött sker i enlighet med ett öppet och marknadsmässigt förfarande, då varorna säljs till marknadspriser på en öppen marknad. Hyressättningen av hyresobjekten regleras genom besiktningar och årliga hyresförhandlingar, vilket säkerställer marknadsmässiga hyror samt förhåller sig till normhyran i området.

Så länge sidoverksamheten tydligt åligger bolaget och inom bolagets uppdrag att vårda vattnet och SVOA blir mer eller mindre tvingad till att bedriva den på grund av vattnet och markägandet eller andra föreskrifter (ex naturreservatsföreskrifterna) kan det nog anses vara rimligt, om än att det bör ske i begränsad skala. Ett sätt att hantera detta på kan exempelvis vara att arrendera ut marken för att slippa utföra det i egen regi, men där har SVOA redan sett tydliga nackdelar för vattnet med sådana lösningar. Vidare är SVOA ålagt enligt föreskrifter att viss verksamhet endast får bedrivas av SVOA:s personal.

Angående förvaltandet och uthyrningen av fastigheter framgår det av den fördjupade granskningen att detta förfarande skiljer sig åt inom SVOA. De olika förfarandena motiveras med ett antal faktorer, såsom de speciella restriktioner som gäller för hyresgäster inom Bornsjöområdet samt Bornsjöenhetens äldre fastigheter vilka kräver ett mer omfattande underhåll. Bornsjöenhetens process för förvaltning och uthyrning av fastigheter anses motiverad av fastigheternas skick samt områdets restriktioner, vilket ålägger ett större ansvar på vardera hyresgäst att förvalta och underhålla bostaden i enlighet med detta. Det framgår av granskningen att de olika förfarandena inom bolaget leder till vissa frågeställningar och diskussioner gällande vad som är korrekt och varför förfarandet skiljer sig åt inom bolaget. SVOA bör se över möjligheterna att samordna process för förvaltning och uthyrning inom bolaget som ett led i att säkerställa att förfarandet sker på ett förtroendeingivande vis, samt i den mån det är möjligt, enhetligt inom bolaget.

Slutsats

PwC har på uppdrag av Stockholm Vatten och Avfall AB (SVOA) genomfört en granskning av bolagets verksamhet i Bornsjön. Syftet med granskningen har varit att beskriva verksamheten i relation till de restriktioner och regulationer som gäller i området, kopplat till exempelvis vattenskyddsområdet och naturreservatet, och huruvida verksamheten lever upp till såväl interna som externa kravställningar. Syftet har därmed varit att utifrån detta beskriva verksamhetens komplexitet. Baserat på iakttagelser från den initiala granskningen har en fördjupad analys av SVOA:s försäljning och uthyrning av produkter och fastigheter i Bornsjöområdet genomförts, med syftet att säkerställa att detta sköts i enlighet med gällande regler samt på ett förtroendeingivande vis.

Av granskningen framgår att verksamheten som bedrivs av SVOA i Bornsjöområdet har ett stort antal regler och restriktioner att efterleva. Huvuddelen av de restriktioner som gäller i området syftar till att säkerställa Bornsjön som reservvattentäkt och bevara naturreservatets unika miljö. Samtliga verksamheter som bedrivs av SVOA inom ramen för Bornsjöområdet nyttjar ett antal olika kontrollmoment för att säkerställa att verksamheten efterlever de restriktioner och regler som gäller samt bedrivs på ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart vis. Vissa kontrollmoment handlar om en generell försiktighet i verksamheten, medan andra är mer konkreta åtgärder som syftar till att säkra vattentäkten samt en fortsatt god vattenkvalitet i Bornsjön. Den verksamhet med flest identifierade risker är fastighetsförvaltningen och fastighetsuthyrningen. Den största risken med denna verksamhet är svårigheten att säkerställa att boende och besökare av fastigheterna faktiskt efterlever gällande restriktioner och regler. För att säkerställa detta arbetar Bornsjöenheten med att reglera hyresgästers beteenden i hyresavtalen samt kontinuerligt besiktiga fastigheterna för att säkerställa efterlevnad. Vidare har anställda inom Bornsjöenheten generellt en god uppsikt över fastigheterna, i och med fastigheternas närhet till arbetsplatsen.

Så länge marken är i SVOA:s ägo, vilket den fortsatt bör vara ur ett vattenskyddsperspektiv, är SVOA förvaltare av naturreservatet vilket innebär att jordbruk, viltvård samt skogsbruk skall bedrivas i enlighet med reservatsföreskrifterna samt skötselplanen. Fastigheterna behöver enligt dessa restriktioner inte förvaltas, men utgör ur ett kulturminnesperspektiv landmärken att bevara. Vidare bidrar fastighetsförvaltningen till översyn av att de personer som bor i området efterlever gällande restriktioner och föreskrifter samt till intäkter som bidrar till den huvudsakliga vattenvårdsverksamheten.

Av den fördjupade granskningen framgår att försäljningen och uthyrningen av varor och fastigheter inom Bornsjöområdet sker i enlighet med ett öppet och marknadsmässigt förfarande. För försäljningen av varor fastställs marknadsmässiga priser genom att varorna säljs på en öppen marknad enligt samma förfarande som privata aktörer. Även hyressättningen sker marknadsmässigt genom värderingsbesiktningar av bostäderna samt årliga hyresförhandlingar mellan Hyresgästföreningen samt Fastighetsägarna. Fritidshusen är undantagna denna förhandlingsordning, vilket innebär att hyressättningen endast baseras på värderingsbesiktningarna för att säkerställa marknadsmässiga hyror i enlighet med normhyran. Det framgår av den fördjupade granskningen att fastighetsförvaltningen samt fastighetsuthyrningen i Bornsjöområdet skiljer sig från SVOA:s resterande fastighetsbestånd. Det framgår att motiveringen till detta är kopplat till fastigheternas ålder och skick samt de restriktioner som gäller i området, vilket ålägger ett större ansvar på den enskilda hyresgästen och SVOA att ha uppsikt över samt underhålla fastigheterna .

PwC:s rekommendationer

- Vi föreslår en översyn av fastighetsförvaltningen och fastighetsuthyrningen inom SVOA. Vi föreslår en kartläggning samt eventuellt framtagande av gemensamma interna processer kopplat till bolagets fastighetsförvaltning och uthyrning, som ett led i att säkerställa att förfarandet sker på ett förtroendeingivande vis, samt i den mån det är möjligt, enhetligt inom bolaget.
- Vi föreslår en översyn av SVOA:s externa kommunikation kopplat till verksamheten i Bornsjön samt ett eventuell framtagande av en kommunikationsplan som ett led i att försäkra att bolagets externa kommunikation om verksamheten i Bornsjön är sammanhållen och enhetlig för samtliga externa intressenter. En gemensam kommunikationsplan kan ses som ett led i att effektivt informera om de restriktioner som gäller, samt det arbete som SVOA driver kopplat till exempelvis ekologisk hållbarhet inom Bornsjöområdet.

2022-12-21

Susanna Collijn

Uppdragsledare

Fredrik Jehrén

Projektleddare

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Stockholm Vatten och Avfall AB enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 2022-10-13. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.

Bilaga 1: Förteckning över insamlade dokument

- *Beslut Inrättande av naturvårdsområdet Bornsjön, Botkyrka, Salem och Södertälje kommuner*, Länsstyrelsen i Stockholms län, 1995-02-03
- *Beslut om nya skydds- och ordningsföreskrifter för Bornsjöns vattenskyddsområde inom Botkyrka, Salems och Södertälje kommuner*, Länsstyrelsen i Stockholms län, 2006-11-28
- *Bornsjön skogsbruk 2021*, SVOA AB, 2021
- *Bornsjön 2021*, presentation, 2021
- *Förvaltningsstrategi bostadsbyggnader Bornsjön*, Anders Wenning, Svefa AB, 2022-05
- *Generella arbetsinstruktioner vid skogliga åtgärder*, SVOA AB
- *Granskningsrapport - Intern revision och kontrollgranskning av verksamhetsledningssystem*, SVOA AB Kvalitetssamordnare Hållbarhet, 2019-05-28
- *Kungörelse skyddsområde för vattentäkt*, Länsstyrelsen i Stockholms län, 2006-12-04
- *Markutredningsstrategi Norsborg och Bornsjön*, Anders Wenning, Svefa AB, 2022-05
- *Provtagningar i Bornsjön och dess tillflöden till och med 2020*, Christer Lännergren SVOA AB, 2021
- *Remissvar angående Södertälje kommun*, SVOA AB, 2020-06-30
- *Remissvar: Ansökan om dispens från bornsjöns vattenskyddsföreskrifter för bl.a. schaktning och pålning på fastighet Bergaholm 1:3, Salems kommun*, SVOA AB, 2020-01-27
- *Remissvar till Länsstyrelsen gällande Trafikverkets ansökan om dispens från vattenskyddsföreskrifterna för Bornsjöns vattenskyddsområde*, SVOA AB, 2021-06-16
- *Skogsbruk vid Bornsjön*
- *Skötselplan för naturvårdsområdet Bornsjön, Botkyrka, Salem och Södertälje kommuner*, Länsstyrelsen i Stockholms län, 1995-02-03
- *Särredovisning av VA-verksamheten 2021-01-01–2021-12-31*, SVOA AB, 2022
- *Verksamhetsrapport enhet Bornsjön*, SVOA AB, 2022-05-12

- *Yttrande gällande dispens från föreskrifter för vattenskyddsområde, SVOA AB,*
2022-04-19

Bilaga 2: Granskningens metod utifrån COSO-modellen

COSO är ett ramverk för att utvärdera en organisations interna kontroll inom exempelvis ändamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering samt efterlevnad av gällande lagar och regler. Genom att utvärdera processer och rutiner mot ramverket kan en god förståelse för nuläge skapas och en bedömning av väsentliga risker och mognadsgrad för intern kontroll genomföras. Bedömningen syftar till att definiera hur välformulerade kontrollfunktioner inom verksamheten är, och behöver vara och lämpar sig väl för uppdraget. Vi använder COSO-modellen för att vi tror att det kan ge en bra nulägesbild och tydlig riskanalys för att kunna identifiera eventuella brister och värdera dessa. Nedan beskrivs hur modellen tillämpats i det specifika uppdraget.

Ramverket utgår ifrån fem komponenter vars frågeställningar anpassats till denna granskning:

1. Styr- och kontrollmiljö.

Hur styrs verksamheten kring Borsjön relaterat till det komplexa uppdraget och gällande restriktioner? Hur är synen på uppdraget och hur ser ansvarsfördelningen ut? Verksamheten styrs av en rad lagar, regler och bestämmelser:

- Hur har det givna regelverket applicerats?
- Har reglerna brutits ned och anpassats?
- Är roll- och ansvarsfördelningen tydlig?

2. Riskbedömning.

Hur har risker för verksamheten identifierats, värderats samt hanterats? Utifrån det angivna regelverken och gällande restriktioner:

- Har riskbedömning av verksamheten genomförts?
- Har riskerna värderats?

3. Kontrollaktiviteter

Utifrån givet regelverk:

- Har bolaget identifierat vilka nyckelkontroller som finns? Fungerar dessa på avsett vis?
- Finns det preventiva kontroller på plats eller finns det endast reaktiva?
- Tydligt vem som ska utföra kontroller och hur?
- Tidpunkt när kontroller ska utföras?

4. Information och kommunikation:

Utifrån det angivna regelverket:

- Hur kommuniceras regelverket kring Bornsjön?
- Utbildning, styrande dokument och informationsmöten kring vikten av regelverket och restriktionerna?
- Tydliga kommunikationskanaler när något går fel?

5. Övervakning:

Utifrån givet regelverk avseende Bornsjön:

Hur säkerställs att gällande regler följs?

- Hur sker uppföljning?
- Med vilken kontinuitet?
- Vad händer när/om reglerna inte efterlevs

Hur ser rapporteringen ut?

- Aggregerad?
- Nedbruten?