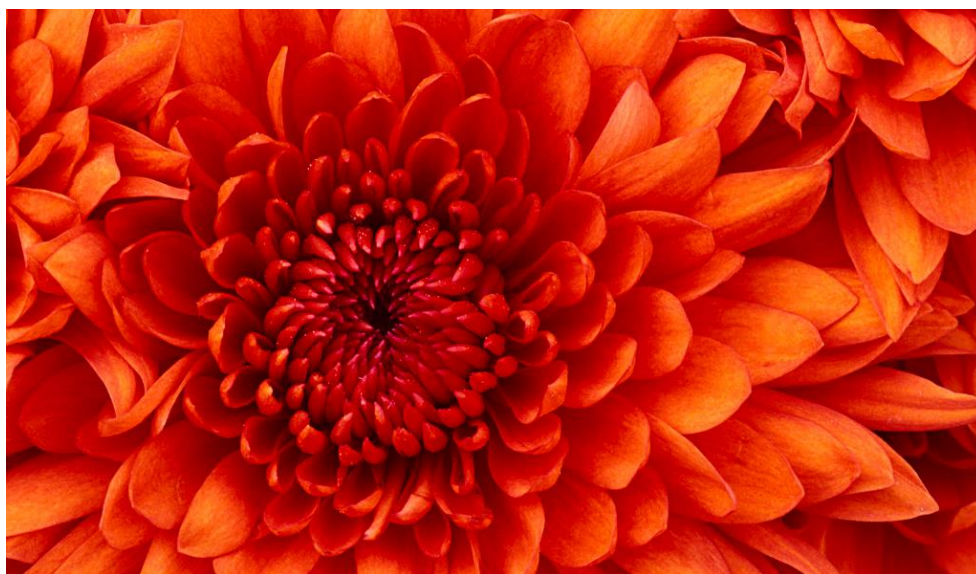

Revisionsrapport

***Granskning av
kommunens hantering
av fastigheter***

Tierps kommun

Per-Erik Waller

mars 2014



Innehållsförteckning

1.	Sammanfattande bedömning	2
2.	Inledning	4
2.1.	Bakgrund	4
2.2.	Revisionsfråga	4
2.3.	Metod.....	4
3.	Tierps Kommunfastigheter AB.....	5
3.1.	Tierps Kommunfastigheter AB.....	5
3.2.	Kommunfastigheters inhyrning av lokaler.....	6
3.3.	Kommunfastigheters uthyrning av lokaler	6
3.4.	Kommunfastigheter.....	6
3.4.1.	Verksamheten.....	6
3.5.	Resultat 2013.....	7
4.	Anläggningsregister	9
5.	Markupplåtelse	11

1. *Sammanfattande bedömning*

PwC har på uppdrag av kommunens revisorer genomfört en granskning av hanteringen av fastigheter och lokaler i Tierps kommun.

Följande iakttagelser och bedömningar har gjorts:

- Tierps Kommunfastigheter AB bildades för att överta merparten av kommunens fastigheter och kommersiella lokaler från Tierpsbyggen. Kommunfastigheter har ännu inte förvärvat några fastigheter utan hyr lokaler från Tierps kommun.
- Enligt "Förvärvsplan av fastigheter från Tierps kommun" kommer fastigheter att överföras successivt till och med 2023. Baserat på bokförda värden 2013 planeras huvuddelen av fastighetsbeståndet att överföras 2021-2023. Kommersiella lokaler inom Tierpsbyggen ingår inte i planen. Dessa lokaler finns huvudsakligen i fastigheter med bostäder som fortsatt ska ägas av Tierpsbyggen.
- Hyra för Tierps Kommunfastigheters inhyrning av lokaler från kommunen och kommunens hyra för verksamhetslokaler fastställs vid årliga förhandlingar. Med denna ordning finns risk för att självkostnadshyra fastställs på kortsiktiga grunder och att underhållsåtgärder kan nedprioriteras. För större ombyggnader och nya byggnader tas kalkyler fram, inklusive hyror, för godkännande av kommunen innan byggstart. Tierps kommun och Tierps Kommunfastigheter bör komma överens en långsiktig hyresmodell för befintliga lokaler.
- Kommunfastigheter uppger att det finns ett uppsamlat underhållsbehov. Redovisat underhåll 2013 var lågt, dock att åtgärder aktiverades i balansräkningen. Det finns i nuläget ingen aktuell underhållsplanering som möjliggör en bedömning av det långsiktiga åtgärdsbehovet. Kommunfastigheter bör upprätta en långsiktig underhållsplan. Med en långsiktig underhållsplan och kommunens långsiktiga strategiska lokalförsörjningsplan kan en väl avvägd planering av åtgärder fastställas. Underhålls- och åtgärdsplanen blir också en viktig del i underlaget för beräkning av långsiktig självkostnad för kommunens verksamhetslokaler.
- Samtliga fastigheter som Tierps kommun äger enligt fastighetsregistret finns i kommunens sammanställning över ägda fastigheter med undantag för tre sålda fastigheter där köparna ännu inte erhållit lagfart.
- Anläggningsreskontran är baserad på objekt utan tydlig koppling till fastighetsbeteckning. Med nuvarande systemstöd krävs således ett manuellt arbete för att utvärdera bokfört värde på fastighetsnivå. Anläggningsreskontran bör utvecklas för att exempelvis underlätta arbetet med överföring av fastigheter till Tierp Kommunfastigheter AB.
- Kommunens hantering av markupplåtelser är i linje med den av kommunfullmäktige beslutade taxan.

-
- Tierps kommuns information på hemsidan om kommunens bolag bör uppdateras.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Tierps kommun har under senare tid organiserat om sitt ägande av fastigheter. Som en del i förändringen bildades Tierps Kommunfastigheter AB som startade sin verksamhet 2013.

Mot bakgrund av att fastigheter är en väsentlig del av kommunens tillgångar och att kvaliteten på lokaler är viktig för kommunens verksamheter önskar kommunens revisorer en granskning av fastigheter och lokaler i Tierps kommun.

2.2. Revisionsfråga

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Har kommunen en ändamålsenlig förvaltning av fastigheterna?
- Är kommunstyrelsens interna kontroll avseende redovisning av anläggningstillgångar tillräcklig?

Granskningen inriktas mot följande kontrollmål:

- Har kommunens och fastighetsbolagets hantering av processen för bildandet av fastighetsbolaget varit ändamålsenlig?
- Har överföringen av fastigheter till Tierps Kommunfastigheter skett enligt plan.
- Uppfyller anläggningsregistret kraven enligt god redovisningssed.
- Kan värdena bedömas vara riktiga enligt god redovisningssed
- Finns dokumenterade rutiner för hur registren ska hanteras

Är hyressättningen rimlig i förhållande till underhållsbehovet

2.3. Metod

Granskning har utgått från kommunfullmäktiges beslut att bilda Tierps Kommunfastigheter AB och kommunfullmäktiges beslut om taxa för markupplåtelser.

Granskningen har genomförts genom inläsning av beslut, löpande rapporter och intervjuer med företrädare för Tierps kommun och Tierps Kommunfastigheter AB samt avstämning av anläggningstillgångar med anläggningsregistret, analys av hyressättning och underhåll mm.

I granskningen ingår

- Jämförelse av kommunens anläggningsregister med fastighetsdataregistret
- Grunder för hyressättning av kommunens verksamhetslokaler och uthyrning till externa parter
- Vilket utrymme som finns för underhåll av byggnader och lokaler inom Tierps Kommunfastigheter AB och hur det förhåller sig till aktuell underhållsplan
- Kommunens upplåtelser av mark

3. Tierps Kommunfastigheter AB

3.1. Tierps Kommunfastigheter AB

Kommunfullmäktige fattade den 14 juni 2011 ett inriktningsbeslut om att ett nytt fastighetsbolag skulle bildas under 2012.

I inriktningsbeslutet angavs bland annat följande

- Det nya bolagets huvudsakliga uppdrag är att äga och förvalta kommunens fastigheter samt att leverera så ändamålsenliga och billiga lokaler som möjligt för att möjliggöra bra och billiga lokalförutsättningar för kommunens verksamheter.
- Hyrorna ska baseras på bolagets självkostnader och inte innehålla några marknadsinslag och riskpremier. Bolaget ska inte bära någon risk för lokaler nyttjade av kommunens verksamheter.
- Vid extern uthyrning ska marknadsmässig hyressättning tillämpas.
- En tjänst som lokalstrateg inrättas för att ur ett kommunkoncernperspektiv skapa en bättre lokaleffektivitet, att tillsammans med verksamheterna arbeta med lokalförsörjningsplaner och företräda verksamheterna rörande hyresavtal mm.
- Fastigheterna kan överlåtas för en köpeskilling motsvarande bokfört värde och överlåtelsen föreslås ske genom fastighetsreglering.

Den 14 februari 2012 fattade kommunfullmäktige beslut om att bilda ett kommunalt fastighetsbolag. Bolagsbildandet sker i flera steg där bland annat kommunernas aktier i Tierpsbyggen överförs till det nya bolaget. Överlåtelse/överföring (sammaläggning) av fastigheter till fastighetsbolaget måste med tanke på skattekonsekvenser ske successivt över en 10-årsperiod.

Enligt ”Plan för kommunens ekonomi och verksamhet under åren 2013-2015” anges att merparten av kommunens fastigheter och Tierpsbyggens kommersiella fastigheter ska ingå i det nya fastighetsbolaget.

Tierps Kommunfastigheter (”Kommunfastigheter”) bildades i mars 2012. I december 2012 överfördes kommunens ägande av Tierpsbyggen AB till Kommunfastigheter.

Enligt ägardirektiv för Tierps Kommunfastigheter är kommunens avkastningskrav på tillskjutet kapital statslåneräntan året före aktuellt räkenskapsår med tillägg av en procentenhet.

Den huvudsakliga verksamheten inom Kommunfastigheter startade den 1 februari 2013 genom in- och uthyrning av lokaler från/till Tierps kommun.

Per den 4 mars 2014 ägde Kommunfastigheter inte några fastigheter enligt fastighetsdataregistret.

3.2. Kommunfastigheters inhyrning av lokaler

Enligt hyreskontrakt mellan Tierps kommun och Kommunfastigheter hyr bolaget 106 010 m² lokaler fördelat på 27 fastigheter (37 objekt). Vid halvårsskiftet 2013 övertogs ansvaret för ytterligare 9 objekt. Huvudsyftet med uthyrningen anges vara att fastigheterna på sikt ska säljas till Kommunfastigheter.

Hyrestiden är 10 år till och med den 31 januari 2023 och förlängs med tre år om inte uppsägning skett minst ett år för hyrestidens utgång.

Hyra per år är 52 796 088 kronor. Ändring av hyra sker med årlig förhandling.

Hyresgästen ansvarar och bekostar uppvärmning, el, trappstädning, snöröjning, skötsel och drift samt underhåll mm.

Hyresvärden ansvarar för fastighetsskatt och försäkring.

Hyresobjekten är i hyreskontraktet definierade med fastighetsbeteckning. I vissa fall är hyresobjektet i praktiken del av fastighet avgränsat som byggnader med verksamhetslokaler och erforderligt markområde.

3.3. Kommunfastigheters uthyrning av lokaler

Enligt hyreskontrakt mellan Kommunfastigheter och Tierps kommun hyr kommunen 98 275 m² lokaler fördelat på 44 lokaler.

Hyrestiden är 10 år till och med den 31 januari 2023 och förlängs med tre år om inte uppsägning skett minst ett och ett halvt år för hyrestidens utgång.

Hyra per år är 111 295 950 kronor. Ändring av hyra sker med årlig förhandling.

Hyresvärden ansvarar och bekostar uppvärmning, el, trappstädning, snöröjning, skötsel och drift samt underhåll mm.

3.4. Kommunfastigheter

3.4.1. Verksamheten

Kommunfastigheters verksamhet under 2013 var främst inriktad mot att organisera den löpande förvaltningen av de hyrda lokalerna.

En stor utmaning för bolaget är hantering av det uppsamlade underhållsbehovet. Det finns i nuläget ingen samlad bild över omfattning och kostnader. Bolaget ska under 2014 ta fram en långsiktig underhållsplan då nuvarande underhållsplanering är alltför kortsiktig, 2 år.

Planerna för investeringar är omfattande, bland annat ny idrottshall. Ny idrottshall kommer att uppföras på fastighet ägd av bolaget genom att överföringen av fastigheter från kommunen påbörjas under 2014.

Bolagets hyra för inhyrda lokaler och hyra för kommunens verksamhetslokaler justeras efter årliga förhandlingar. Detta förfarande ger viss osäkerhet för Kommunfastigheter om de långsiktiga förutsättningarna, exempelvis rörande

utrymmet för underhåll. För större ombyggnader och nya byggnader tas kalkyler fram, inklusive hyror, för godkännande av kommunen innan byggstart.

Hyra till externa kunder baseras på marknadshyra.

Enligt "Förvärvsplan av fastigheter från Tierps kommun" kommer fastigheter att överföras successivt till och med 2023. Baserat på bokförda värden 2013 planeras huvuddelen av fastighetsbeståndet att överföras 2021-2023. Tidsplanen har påverkats av reglerna för återföring av investeringsmoms och former för övertagande kommer att bero på möjligheterna till förvärv genom fastighetsreglering. Kommersiella lokaler inom Tierpsbyggen ingår inte i planen. Dessa lokaler finns huvudsakligen i fastigheter med bostäder som fortsatt ska ägas av Tierpsbyggen.

En positiv effekt av bildandet av Kommunfastigheter som bolaget redan noterat är en ökad och bättre dialog mellan företrädare för kommunens olika roller rörande lokalförsörjning. Bolagiseringen kommer också att medföra en ökad transparens och tydliggöra kostnader för verksamhetslokaler.

Mot bakgrund av nuvarande hyresnivå, underhållsbehov och planerade investeringar torde Tierps kommuns lokalkostnader att successivt öka.

3.5. Resultat 2013

Kommunfastigheter gjorde ett resultat om cirka 1 mkr för 2013.

Utfallet för hyresintäkter blev cirka 92 % av budget. De lägre intäkterna har balanserats av lägre kostnader. Redovisade kostnader för underhåll är lågt och motsvarar 36 kr/m². Under året har aktiverats cirka 9,3 mkr för prestandahöjande åtgärder på annans fastighet.

Resultaträkning	Resultat		Budget	
	(tkr)	(kr/m ²)	(tkr)	(kr/m ²)
Hyresintäkter lokaler	106 497	1 005	107 816	1 017
Hyresintäkter garage	32	0	47	0
Rabatter	-3 603	-34	-753	-7
Övriga intäkter	73	1	4 450	42
Summa Hyresintäkter	102 999	972	111 561	1 052
Reparationer	-5 634	-53	-5 274	-50
Underhåll	-3 808	-36	-6 191	-58
Taxebundna kostnader	-11 927	-113	-12 565	-119
Uppvärmning	-8 413	-79	-8 946	-84
Hyra lokaler mm	-48 848	-461	-49 051	-463
Fastighetsskötsel	-17 578	-166	-20 446	-193
Inhyrd personal	-3 282	-31	-4 468	-42
Personalkostnader	-79	-1	-114	-1
Övrigt	-2 046	-19	-3 012	-28
Delsumma	-101 614	-959	-110 068	-1 038
Avskrivningar	-373	-4	-519	-5
Räntor	4	0	-793	-7
Årets resultat	1 016	10	181	2
Inhyrd area	106 010 m ²			

Kommunfastigheter har tillgångar om 77,6 mkr varav 53,7 mkr är aktieinnehavet i Tierpsbyggen och 22,7 mkr är pågående ny-, ombyggnader och förbättringsåtgärder på annans fastighet.

Balansräkning

	(tkr)
Anläggningstillgångar	
Pågående ny- och ombyggnader	13 445
Förbättringsutgifter på annans fastighet	9 255
Maskiner, inventarier mm	1 106
Långfristiga värdepappersinnehav	53 700
Andel i bostadsrättsförening	100
Summa anläggningstillgångar	77 606
Varulager	557
Kortfristiga fordringar	5 096
Kassa och bank	0
Summa omsättningstillgångar	5 652
Summa Tillgångar	83 259
Eget kapital	53 750
Årets löpande resultat	1 016
Summa Eget kapital	54 766
Skulder till kreditinstitut	7 182
Leverantörsskulder	18 197
Övriga kortfristiga skulder	2 623
Övrigt	491
Summa skulder	28 492
Summa Eget kapital och Skulder	83 259

4. Anläggningsregister

Tierps kommun äger 254 fastigheter enligt kommunens sammanställning "Fastighetslista 2014-02-25.xls". Fastigheterna omfattar 285 taxeringsenheter med ett sammanlagt taxeringsvärde om 100 205 000 kronor.

Det bokförda värdet vid utgången av 2013 var cirka 666 miljoner kronor fördelat på 223 objekt enligt sammanställning "Bokslutslista sort på objekt 2013.xlsx". Vid utgången av 2012 var bokfört värde för mark, byggnader och tekniska anläggningar 661 miljoner kronor.

Objekten indelas efter användning/syfte i fem grupper med redovisade värden enligt följande.

Användning	Redovisat värde (kronor)
Markreserv	42 230 371
Verksamhetsfastigheter	369 124 831
Fastigheter för affärsvht	201 004 688
Publika fastigheter	53 410 542
Övriga fastigheter	577 707
Summa	666 348 140

De fastigheter/objekt som är uthyrda till Tierps Kommunfastigheter är merparten av verksamhetsfastigheter och del av fastigheter för affärsverksamhet. Bokfört värde per 2013-12-31 var 421 mkr. Sju mindre objekt, utan bokförda värden, finns inte i anläggningsregistret.

Det är 15 objekt med bokfört värde överstigande 10 miljoner kronor som tillsammans utgör 60 % av sammanlagt bokfört värde.

Objekt	Redovisat värde (kronor)
HÖGBERGSSKOLAN	85 106 242
NYBYGGN. ASPENBADET	47 360 718
ÖRBYHUS SKOLA	38 764 950
GATOR VÄGAR ALLM PLATSER	27 845 751
ALLMÄN MARKRESERV	27 705 081
TOBO/ÖRBYHUS ÖVERF. LEDNI	27 594 297
SPILLVATTENLEDNINGAR	24 489 228
SÖDERFORS SKOLA	21 179 820
SKÄRPLINGE SKOLA	16 551 230
MÖBELN	15 948 992
BJÖRKÄNGSSKOLAN	14 699 732
ASPENSKOLAN	14 469 421
KOMMUNHUS TIERP 27:6	13 608 124
MÖBELN	11 094 202
DISTRIBUTIONSNÄT VA	10 651 293
Delsumma	397 069 081
208 Objekt	269 279 058
Delsumma	666 348 140

Fastighetsbeteckning finns inte inlagt i anläggningsreskontran. Med nuvarande systemstöd krävs således ett manuellt arbete för att utvärdera bokfört värde på fastighetsnivå.

Vid jämförelse med fastighetsdataregistret är Tierps kommun lagfaren ägare till tre fastigheter som inte ingår i kommunens fastighetslista. Samtliga tre fastigheter är sålda men köparna har ännu inte noterats som ägare av inskrivningsmyndigheten.

Kommunstyrelsen har fattat beslut om försäljningarna vid tre tillfällen, 4 april 2012, 4 september 2012 respektive 15 november 2012. De tre fastigheterna bildades genom avstyckningar från Tierp 1:1 i oktober 2013.

5. Markupplåtelser

Tierps kommun upplåter mark mm fördelat på cirka 115 objekt. För 2014 är hyra/arrende cirka 280 000 kronor.

Kommunfullmäktige beslutade i juni 2012 om ny taxa för nyttjande av kommunens mark. Taxa är angiven för olika typer av upplåtelse exempelvis jordbruksarrende, jaktarrende, mindre markområden, områden för byggnad, tillfälliga arrangemang, torghandel mm.

Beslutade taxor räknas om årligen efter förändringar i konsumentprisindex med indextalet för oktober 2011 som basindex.

Huvuddelen av avtalen överensstämmer med taxan enligt kommunfullmäktiges beslut. Mindre justeringar pågår för ett mindre antal avtal och ett fåtal avtal återstår att anpassa när nuvarande avtalsperiod löper ut. Alla arrendatorer har fått brev med information om förändringen.

Enligt företrädare för Tierps kommun är det endast två upplåtelser till anställda, eller närstående, inom kommunen eller kommunens bolag.

I de sammanställningar över upplåtelser som vi tagit del av framgår inte fullt ut information om typ av upplåtelse och grunder för avgift, exempelvis antalet hektar för jakt- eller jordbruksarrende.

2014-03-31

Per-Erik Waller

Projektledare

Roger Burström

Uppdragsledare