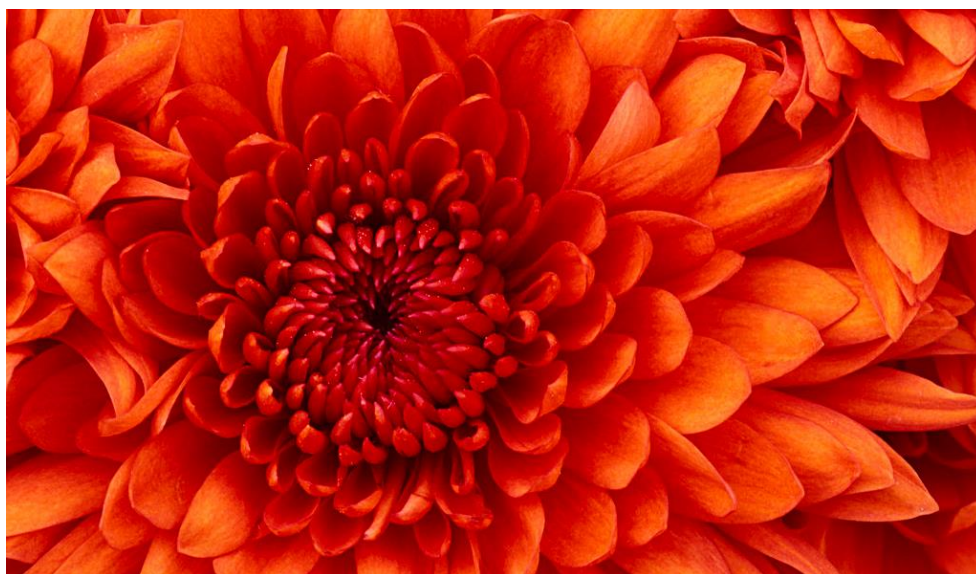

Revisionsrapport

***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.

9 b`] [h` Í D` U b` Z " f` _ c a a i b Y b g` Y _ c b c- & \$ %) c Ī W \ U ĩ [Y f g` g U a
att merparten av kommunens fastigheter och Tierpsbyggens kommersiella fastigheter ska ingå i det nya fastighetsbolaget.

H] Y f d g` ? c a a i b Z U g h] [\ Y h Y f` fl Ī ? c a a i b Z U g h] [\ Y h Y f Ī k
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.

