



2014-04-16

Kommunstyrelsen

För kännedom till
Kommunfullmäktige

Granskning av styrning och uppföljning av hyresfastigheter i kommunal förvaltning

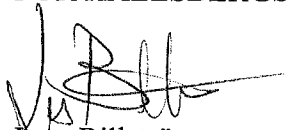
Revisorerna har genomfört en granskning av styrning och uppföljning av hyresfastigheter i kommunal förvaltning. Granskningen har genomförts av PwC.


Vår samlade revisionella bedömning är att kommunstyrelsens inte har säkerställt att kvarteret Kopparslagaren bedrivits utifrån gällande lagstiftning. Bedömningen baseras på att det saknas dokumenterade beslutsunderlag som visar att kommunstyrelsen har gjort en laglighetsprövning och en bedömning av risk. Vi bedömer att det finns stora brister i hur ärendet har beretts av kommunstyrelsen då det saknas dokumenterade beslutsunderlag till samtliga beslut om att bygga bostäder i egen förvaltning.

Vår revisionella bedömning är vidare att kommunstyrelsen under 2013 har följt upp kvarteret Kopparslagaren på ett tillräckligt sätt.

Revisionsrapporten översänds till er för yttrande. Revisorerna vill ha ert yttrande i bifogad matris senast 2014-08-01. Ytrandet sänds till revisorerna@hallsberg.se

FÖR HALLSBERGS KOMMUNS REVISORER


Lars Billström
Ordförande


Siv Palmgren



2014-04-16

Revisorernas bedömning/berörd nämnd	Styrelsens reflektion och beslut om åtgärd	När åtgärd planeras vara omförd	Ansvarig för implementering
Det finns stora brister i hur ärendet beretts av kommunstyrelsen då det saknas underlag till samtliga beslut. Det saknas kalkyl, dokumenterad laglighetsprövning och dokumenterad bedömning av risk.			
Eftersom AB Kopparslagaren inte finns idag anser vi att beslutet om kommunal borgen på 40 mnkr ska upphävas.			
Det saknas tydligt beslutsmandat gällande hyresfastighet i kommunen i kommunstyrelsens delegationsordning.			
Det saknas konkreta skäl till varför kommunen i detta fall valt att använda progressiv avskrivningsmetod.			
Vi rekommenderar att kommunen följer rekommendation 11.4 och går över till komponentavskrivning så snart som möjligt.			
Vi bedömer at KS har följt upp hyresfastigheterna på ett tillräckligt sätt under 2013. Vi rekommenderar att uppföljning även framöver sker på både kort och lång sikt i syfte att säkra att kostnader inte skjuts på framtiden.			

Revisionsrapport

Styrning och uppföljning av hyresfastigheter i kommunal förvaltning

Anna Gröndahl
Henrik Sandberg

mars 2014

Hallsbergs kommun

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattande revisionell bedömning.....	1
2.	Inledning	3
2.1.	Bakgrund	3
2.2.	Uppdrag.....	3
2.3.	Avgränsning och metod.....	3
3.	Lagar.....	5
3.1.	Kommunallag (1991:900).....	5
3.2.	Konkurrenslag (2008:579).....	5
3.3.	Lag (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler ...	5
3.4.	Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag	6
4.	Granskningsresultat	7
4.1.	Beslut gällande kvarteret Kopparslagaren	7
4.1.1.	Bedömning.....	9
4.2.	Delegationsordning	9
4.2.1.	Bedömning.....	10
4.3.	Ekonomisk redovisning.....	10
4.3.1.	Bedömning.....	11
4.4.	Uppföljning av verksamheten	11
4.4.1.	Bedömning.....	11

1. ***Sammanfattande revisionell bedömning***

De förtroendevalda revisorerna har gett PwC i uppdrag att genomföra en granskning av kommunstyrelsens styrning och uppföljning av uthyrningen av hyreslägenheter.

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- **Säkerställer kommunstyrelsen att hyresverksamheten bedrivs utifrån gällande lagstiftning (Allvill-lagen och konkurrenslag/stadsstödsregler)?**

Vår bedömning är att kommunstyrelsen inte har säkerställt att kvarteret Kopparslagaren bedrivits utifrån gällande lagstiftning. Bedömningen baseras på att det saknas dokumenterade beslutsunderlag som visar att kommunstyrelsen har gjort en laglighetsprövning och en bedömning av risk.

Det finns beslut i kommunfullmäktige om att kommunen ska bygga bostäder i egen förvaltning men att det enligt gällande beslut ska överlätas till annan ägare inom fem år. Vår bedömning är att det finns stora brister i hur ärendet har beretts av kommunstyrelsen då det saknas dokumenterade underlag till samtliga beslut. Det saknas tydliga beslutsunderlag inklusive redovisad kalkyl, dokumenterad laglighetsprövning samt dokumenterad bedömning av risk.

Vår bedömning är att det i dagsläget är oklart hur kvarteret Kopparslagaren kommer att bedrivas i framtiden. Kommunfullmäktigebeslutet om att kommunen inom fem år avhända sig ägandet av bostäderna gäller fortfarande.

Eftersom bolaget AB Kopparslagaren inte finns idag anser vi att beslutet om kommunal borgen med upp till 40 mnkr ska upphävas.

- **Säkerställer kommunstyrelsen en tillräcklig styrning och uppföljning av hyresfastigheter?**

Vår bedömning är att kommunstyrelsen under 2013 följt upp kvarteret Kopparslagaren på ett tillräckligt sett.

Vår bedömning är att det saknas konkreta skäl varför kommunen har valt att använda progressiv avskrivningsmetod när det gäller hyresfastigheterna. Den avskrivningsmetod som kommunen har valt för kvarteret Kopparslagaren är inte enligt normal praxis varken för kommuner och för kommunala fastighetsbolag. Genom att ha lägre avskrivningar i början för att sedan öka dessa samtidigt som kostnaderna för underhåll kommer att öka ju äldre fastigheten blir skjuter kommunen kostnaderna framför sig till kommande generation skattebetalare och det kännetecknar inte god ekonomisk hushållning. Valet av avskrivningsmetod

påverkar resultatet för Kopparslagaren positivt under 2013. Hade kommunen valt linjär avskrivning metod hade resultatet varit sämre.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att fortsätta följa upp hyresfastigheterna både på kort och på lång sikt för att säkersälla att fastigheten håller budget och att kostnader inte skjuts på framtiden utan att kommunen har en god ekonomisk hushållning även när det gäller hyresfastigheterna.

Vår bedömning är att det är positivt att kommunen nu redovisar moms rätt samt att ekonomavdelningen gör stickprover för att kontrollera detta.

Vi rekommenderar kommunen att följa rekommendation 11.4 och övergå till komponentredovisning så snart som möjligt.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Hallsbergs kommun bedriver uthyrning av hyreslägenheter i den kommunala förvaltningen. Revisorerna har utifrån sin bedömning av väsentlighet och risk beslutat att granska kommunstyrelsens styrning och uppföljning av denna verksamhet.

2.2. Uppdrag

De förtroendevalda revisorerna har gett PwC i uppdrag att genomföra en granskning av kommunstyrelsens styrning och uppföljning av uthyrningen av hyreslägenheter.

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

Säkerställer kommunstyrelsen att hyresverksamheten bedrivs utifrån gällande lagstiftning (Allvill-lagen och konkurrenslag/stadsstödsregler?)

Säkerställer kommunstyrelsen en tillräcklig styrning och uppföljning av hyresfastigheter?

För att bedöma detta används följande revisionskriterier:

- Beslut om att kommunen i sin förvaltning ska bedriva uthyrning av hyreslägenheter har beretts av kommunstyrelsen och beslutas av kommunfullmäktige.
- Inför beslutet fanns tydliga beslutsunderlag med redovisad kalkyl, dokumenterad laglighetsprövning samt dokumenterad bedömning av risk.
- Kommunstyrelsen har tydliggjort vem som har beslutsmandat i styrelsens delegationsordning.
- Den ekonomiska redovisningen av hyresfastigheterna följer den kommunala redovisningslagen, det kommunala momssystemet och god redovisningssed.
- Kommunstyrelsen följer kontinuerligt upp verksamheten på ett dokumenterad och tillräckligt sätt.

2.3. Avgränsning och metod

Granskningen avgränsas till att omfatta kommunstyrelsen och hyresfastigheten Kopparslagaren.

Granskningen genomförs genom granskning av protokoll, kommunstyrelsens delegationsordning, beslutsunderlag (kalkyler, dokumenterade riskbedömningar

utifrån statsstödsregler och konkurrenslag mm), ekonomisk redovisning av hyresfastigheten med mera. Någon detaljgranskning av posterna i ekonomisystemet har inte genomförts.

Intervjuer har genomförts med kunnuncheb, ekonomicheb, ekonom som jobbar mot fastighetsavdelningen.

De intervjuade har fått möjlighet att sakgranska rapporten.

3. Lagar

3.1. Kommunallag (1991:900)

I kommunallagens 2 kap beskrivs kommunernas befogenheter och i 2 kap 7§ framgår att kommuner och landsting får driva näringsverksamhet om den drivs utan vinstsyfte och går ut på att tillhandahålla allmännyttiga anläggningar eller tjänster åt medlemmarna i kommunen. I 2 kap 8§ framgår att kommuner får genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen. Individuellt inriktat stöd till enskilda näringsidkare får lämnas bara om det finns synnerliga skäl för det.

Självkostnadsprincipen regleras i kommunallagen 8 kap 3§ c där det framgår att kommuner inte får ta ut högre avgifter än som svarar mot kostnaderna för de tjänster eller nyttigheter som kommunen tillhandahåller.

3.2. Konkurrenslag (2008:579)

Konkurrenslagen (2008:579) har som ändamål att undanröja och motverka hinder för en effektiv konkurrens i fråga om produktion av och handel med varor, tjänster och andra nyttigheter.

I 3 kap 27-28 §§ framgår att en kommun får förbjudas att i en säljverksamhet tillämpa ett visst förfarande eller en viss säljverksamhet om detta snedvrider (eller är ägnat att snedvrیدا) förutsättningarna för en effektiv konkurrens på marknaden, eller hämmar (eller är ägnat att hämma) förekomsten eller utvecklingen för en effektiv konkurrens av en sådan marknad. Det gäller även i annan juridisk person om kommunen direkt eller indirekt har ett dominerande inflytande över den juridiska personen (t ex ägarskap, finansiell medverkan). Förbud får inte meddelas för förfaranden som är försvarbara från allmän synpunkt.

3.3. Lag (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler

Lag (2013:388) om tillämpning av Europeiska unionens statsstödsregler gäller för statligt stöd i den mening som avses i artikel 107.1 i fördraget om Europeiska unionens funktionssätt.

Med statsstöd avses stöd som kan hänföras till stat, kommun eller landsting till en verksamhet som typiskt sett bedrivs på en marknad (omfattas av det EU:rättsliga företagsbegreppet). Exempel på statsstöd kan vara bidrag, skattereduktioner, lån eller garantier till förmånliga villkor, köp till överpris eller subventionerade tjänster till företag. Följande kriterier ska vara uppfyllda för att ett stöd ska omfattas av statsstödsreglerna:

- Offentliga statliga medel (även kommunala medel)
- Stödet gynnar ett visst företag eller en viss produktion.
- Stödet förmedlas selektivt
- Stödet snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen.
- Stödet påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

Enligt statsstödsreglerna får stöd inte lämnas förrän det godkänts av kommissionen om det inte följer ett gruppundantag. Detta förbud kallas för genomförandeförbudet.

3.4. *Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag*

Enligt lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag ska ett allmännyttigt kommunalt aktiebolag bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer trots 2 kap. 7§ och 8 kap. 3 c § kommunallagen (1991:900).

Lagen avser aktiebolag som en kommun eller flera kommuner gemensamt har det bestämmande inflytandet över (mer än hälften av samtliga röster i bolaget) och som i allmännyttigt syfte

- i sin verksamhet huvudsakligen förvaltar fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt,
- främjar bostadsförsörjningen i den eller de kommuner som är ägare till bolaget, och
- erbjuder hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

4. Granskningsresultat

4.1. Beslut gällande kvarteret Kopparslagaren

I juni 2010 beslutar kommunfullmäktige (KF § 60) att i syfte att medverka till att Hallsbergs kommun uppnår de visioner och mål som kommunfullmäktige tidigare har beslutat, kan kommunen komma att låta bygga bostäder i kommunen. I samma ärende beslutades även att finansiering av sådant byggande kan ske efter beslut om upplåning i kommunstyrelsen. Kommunfullmäktige gav även kommunstyrelsen i uppdrag att låta påbörja projektering av sådana bostäder med avsikt att kommunen ska avhända sig ägandet av bostäderna inom fem år från uppförandet.

Ärendet hade tidigare i juni 2010 varit uppe i kommunstyrelsen där förslag till beslut i kommunfullmäktige var det samma som sedan beslutades i kommunfullmäktige.

Det finns inget dokumenterat underlag till beslutet.

Ärendet beskrivs i sammanträdesprotokollet för kommunfullmäktige på samma sätt som i sammanträdesprotokollet för kommunstyrelsen.

Enligt sammanträdesprotokollet har ärendet sammanfattats av kansliavdelningen efter diskussion på arbetsutskottets sammanträde på följande sätt:

I kommunfullmäktiges nyligen beslutade vision och mål anges bl a att kommunen 2025 ska ha 16 000 invånare. För att uppnå detta krävs många saker. Flera av dessa är också angivna i samma beslut, där det står att läsa om de inriktningsmål kommunen har. En viktig förutsättning är att det finns en mångfald av bostäder i kommunen att välja på. Det har bl a visat sig finnas ett stort intresse av centralt belägna bostäder i Hallsbergs tätort. Kommunen har ett ansvar för att på bästa sätt medverka till att dessa och andra boendalternativ kommer att finnas tillgängliga för kommuninvånare och inflyttare. Det är därför rimligt att kommunen tar initiativ till byggande av de bostäder som kan behövas i kommunen. Detta bör ske så snart som möjligt. Det är emellertid också rimligt att kommunen efter en tid avhänder sig bostäderna till annan lämplig ägare. Beträffande finansieringen så kan den med fördel ske genom beslut i kommunstyrelsen om ianspråktagande av medel från Strategiska investeringar.

I början av september 2010 beslutar kommunstyrelsen om antagande av anbud för byggande av bostäder i kvarteret Kopparslagaren i Hallsberg mm. I ärendet står det att miljö- och teknikförvaltningen under sommaren har begärt in anbud på byggande av bostäder i kvarteret Kopparslagaren med hänvisning till kommunfullmäktiges beslut i juni 2010. Ärendet har samma diarienummer som beslutet att bygga bostäder som togs i juni 2010. Ärendet hänvisar även till diskussioner ibland annat i kommunstyrelsen om behovet att bygga bra lägenheter centralt i Hallsberg. I kommunstyrelsen föredrar ordföranden de anbud som kommit in och hur de har bedömts med utgångspunkt i förfrågningsunderlaget. Kommunstyrelsen beslutar att anta anbud nr 2 för byggande av bostäder. Ledamöterna får efter beslutet veta att det är från NA Bygg AB.

Kommunstyrelsen beslutar vidare att investeringen ska finansieras genom upplåning av medel upp till maximalt ett belopp som beslutas av kommunstyrelsen vid ett senare tillfälle samt att paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Det finns inget dokumenterat underlag till beslutet.

I ärendet står det även att kommunen tidigare har antagit detaljplan för kvarteret Kopparslagaren i Hallsberg.

I juni 2011 tar kommunstyrelsen beslut om att upplåning får ske med max 35 miljoner kronor med anledning av byggande av bostäder i kvarteret Kopparslagaren i Hallsberg mm. Ekonomichefen får efter samråd med kommunstyrelsens ordförande i uppdrag att verkställa upplåningen.

Enligt ekonomichefen togs det aldrig upp något lån. I och med att kommunen sålde fastigheter till Sydnärkes Utbildningsförbund årsskiftet 2011/2012 fick kommunen god likviditet och då kunde de nyttja den i byggandet av kvarteret Kopparslagaren istället för att låna pengar.

I november 2011 tar kommunstyrelsen ytterligare ett beslut som gäller kvarteret Kopparslagaren, att Hallsbergs kommun beviljar bolaget AB Kopparslagaren kommunal borgen med upp till 40 mnkr. Kommunstyrelsen beslutar även att borgen gäller endast så länge i tiden som AB Kopparslagaren är ett helägt dotterbolag som helt och hållet ägs av Hallsbergs kommun. Paragrafen förklaras omedelbart justerad.

Ett tjänsteutlåtande är citerat i sammanträdesprotokollet. Där står bland annat att ett helägt kommunalt aktiebolag har bildats som ett dotterbolag till HIBA och att Hallsbergs kommun kan överlåta fastigheter i kvarteret Kopparslagaren till bolaget. Det står även att bolaget AB Kopparslagaren har hos Hallsbergs kommun ansökt om kommunal borgen med 40 mnkr för finansiering av bostadsbyggandet. Ekonomiavdelningen har enligt ärendet prövat ansökan om borgen enligt de allmänna riktlinjer som kommunfullmäktige har fastställt och föreslår att borgen medges.

Vi har efterfrågat underlag till beslutet men har inte fått ta del av några.

Vid intervjuer framkommer att all beredning av ärendena har skett muntligen på sammanträden.

Kommundirektören upplever att det saknades diskussioner innan beslut togs om att bygga bostäder i kommunal regi och att diskussionerna har kommit efteråt. Han framför vidare att många beslut togs utan att det fanns någon tjänsteskrivelse som underlag och att beslut togs vid sittande bord. Att bygga och äga bostäder i kommunal regi är enligt de intervjuade något som är nytt för Hallsbergs kommun. Beslut och verkställighet gick fort fram och det fanns ingen organisation på plats för att hantera hyresbostäder inom kommunen. Enligt ekonomichefen finns det ingen kalkyl som har kommit tjänstemännen till kännedom. Ekonomiavdelningen fick

arbete fram en budget för kvarteret Kopparslagaren utifrån väldigt knapp information.

Varken kommundirektör och ekonomichef var i tjänst när beslutet togs i juni 2010.

De intervjuade förklarar att bolaget AB Kopparslagaren inte fanns när beslutet togs om att bevilja borgen. Det finns fortfarande inte idag. Kommunen köpte in ett bolag för att senare kunna överlåta fastigheten till men detta har inte skett. Idag är frågan om hur verksamheten i kvarteret Kopparslagaren ska organiseras fortfarande osäker. Kommunfullmäktigebeslutet om att kommunen inom fem år avhända sig ägandet av bostäderna gäller till dess att annat beslut tas.

4.1.1. Bedömning

Vår bedömning är att det finns beslut i kommunfullmäktige om att kommunen ska bygga bostäder i egen förvaltning men att det enligt gällande beslut ska överlåtas till annan ägare inom fem år. Beslutet som togs i kommunfullmäktige i juni 2010 bereddes några veckor tidigare av kommunstyrelsen.

Vår bedömning är att det finns stora brister i hur ärendet har beretts av kommunstyrelsen då det saknas underlag till samtliga beslut. Det saknas tydliga beslutsunderlag inklusive redovisad kalkyl, dokumenterad laglighetsprövning samt dokumenterad bedömning av risk.

Vår bedömning är att det fortfarande finns många frågor obesvarade gällande kvarteret Kopparslagaren.

Vår bedömning är att det i dagsläget är oklart hur kvarteret Kopparslagaren kommer att bedrivas i framtiden. Kommunfullmäktigebeslutet om att kommunen inom fem år avhända sig ägandet av bostäderna gäller fortfarande.

Eftersom bolaget AB Kopparslagaren inte finns idag anser vi att beslutet om kommunal borgen med upp till 40 mnkr ska upphävas.

4.2. Delegationsordning

Kommunstyrelsen delegationsordning är beslutad 1995 med ett beslut om ändring 1998. Det står inget i delegationsordningen om vem som har ansvar och beslutsmandat gällande frågor som rör fastigheter i kommunal regi.

Organisatoriskt ligger kvarteret Kopparslagaren under fastighetsavdelningen inom kommunstyrelsen. Det är enligt intervjuer fastighetschefen som är ansvarig för kvarteret Kopparslagarens drift och underhåll samt att budgeten inte överskrids.

De intervjuade uppger att nivån på hyran för kvarteret Kopparslagaren bestämdes väldigt tidigt. Kommunen gick ut och lovade hyresgästerna i kvarteret Kopparslagaren en hyra på 1 100 kr/kvm som sedan visades vara lågt satt. Vid inflyttning låg hyrorna på 1 175 kr/kvm. År 2014 är det första året hyrorna höjs.

Enligt de intervjuade är kommunen på gång att ingå avtal med Hallbo där Hallbo kommer att vara den som är kommunens ombud mot hyresgästföreningen i hyressättning för kommunens alla bostadsfastigheter.

4.2.1. Bedömning

Vår bedömning är att tydligt ansvar och beslutsmandat saknas i kommunstyrelsens delegationsordning gällande hyresfastigheter i kommunen.

4.3. Ekonomisk redovisning

I ekonomisystemet ligger kvarteret Kopparslagaren under fastighetsavdelningen som ett eget objekt. Enligt ekonom på ekonomiavdelningen budgeteras alla kostnader och intäkter på objektet och där redovisas även alla kostnader och intäkter.

Enligt mervärdesskattelagen (1994:200) undantas kommunernas uttag av varor och tjänster för eget behov från skatteplikt. Det gäller dock inte moms gällande arbeten på hyresbostäder om inte hyrorna inkluderar moms. Det innebär att kommunen inte får lyfta moms för investeringsutgift eller för driftkostnader på momspliktiga kostnader för kvarteret Kopparslagaren. Enligt de intervjuade så redovisades inte momsen korrekt under 2012 utan kommunen fick redovisa den retroaktivt. Detta uppges nu vara justerat så att kommunen redovisar rätt moms. Enligt ekonomen på ekonomiavdelningen som jobbar mot fastighetsavdelningen görs stickprov med jämna mellanrum för att kontrollera att momsen är rätt redovisad i ekonomisystemet. Detta dokumenteras dock inte.

Kvarteret Kopparslagaren har en avskrivningstid på 50 år. Kommunen har valt en progressiv avskrivningsmetod som innebär att avskrivningarna ökar efter hand. Enligt kommundirektören ska denna avskrivningsmetod spegla hur tillgångens värde successivt förbrukas. Rådet för kommunal redovisning (RKR) skriver i sin skrift om avskrivningar att *avskrivningskostnaderna ska spegla den faktiska resursförbrukningen*. Det finns inget underlag till bedömningen att nyttjandet och resursförbrukningen av fastigheten är mindre i början för att sedan öka.

Kvarteret Kopparslagaren redovisar per 31 december 2013 enligt kommunstyrelsen verksamhetsberättelse ett resultat på 230 tkr och en positiv avvikelse mot budget på 23 tkr.

Enligt den återrapport som kommunstyrelsen tagit del av gällande kvarteret kopparslagaren kommer kostnaderna för underhåll att öka med tiden. Ca 25 år efter att investeringen är gjord ökar underhållet några år för att därefter sjunka igen. Behovet av underhåll antas att öka mot slutet av investeringens livslängd enligt återrapporten. Detta betyder att samtidigt som kostnaderna för avskrivningarna ökar i och med den progressiva avskrivningsmetoden kommer även kostnaderna för underhåll att öka.

Enligt Rådet för kommunal redovisning (RKR) ska kommuner från och med 2014 komponentindela sina materiella anläggningstillgångar. Det är viktigt att beakta de olika komponenternas förbrukning och nyttjandeperioder, anpassa

avskrivningstiderna och skriva av respektive komponent separat. På så sätt får kommunen en mer rättvisande redovisning.

4.3.1. Bedömning

Vår bedömning är att det är positivt att kommunen nu redovisar moms rätt samt att ekonomen som jobbar mot fastighetsavdelningen gör stickprover för att kontrollera detta.

Vår bedömning är att det saknas konkreta skäl varför kommunen i detta fall har valt att använda progressiv avskrivningsmetod. Den avskrivningsmetod som kommunen har valt för kvarteret Kopparslagaren är inte enligt normal praxis varken för kommuner och för kommunala fastighetsbolag. Genom att ha lägre avskrivningar i början för att sedan öka dessa samtidigt som kostnaderna för underhåll kommer att öka ju äldre fastigheten blir skjuter kommunen kostnaderna framför sig till kommande generation skattebetalare och det kännetecknar inte god ekonomisk hushållning.

Valet av avskrivningsmetod påverkar resultatet för Kopparslagaren positivt under 2013. Hade kommunen valt linjär avskrivning metod hade resultatet varit sämre.

Vi rekommenderar kommunen att följa rekommendation 11.4 och övergå till komponentredovisning så snart som möjligt.

4.4. Uppföljning av verksamheten

Kommunstyrelsen följer upp sin egen verksamhet genom månadsrapporter under 2013, efter månaderna maj, augusti, september och oktober samt i delårsrapport och verksamhetsredovisning 2013. Månadsrapporterna redovisas på avdelningsnivå. Kopparslagaren redovisas inte specifikt utan ingår i fastighetsavdelningen. Avvikelser mot budget kommenteras. Under 2013 har kvarteret Kopparslagaren inte prognostiserat någon negativ avvikelse.

Vid delårsrapport och verksamhetsberättelse 2013 redovisas kvarteret Kopparslagarens prognos respektive resultat separat.

Slutredovisning av investeringen byggnation av Kopparslagaren gjordes till kommunstyrelsen den 12 november 2013.

På kommunstyrelsens sammanträde i maj 2013 redovisas en återrapport gällande kvarteret Kopparslagaren och kvarteret Kronan. Kommunstyrelsen beslutade att informationen lades till handlingarna och att kommundirektören fick i uppdrag att undersöka förutsättningarna för och konsekvenser av att lägga fastigheten i Hallbo.

4.4.1. Bedömning

Vår bedömning är att kommunstyrelsen har följt upp hyresfastigheterna på ett tillräckligt sätt under 2013.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att fortsätta följa upp hyresfastigheterna både på kort och på lång sikt för att säkersälla att fastigheten håller budget och att

kostnader inte skjuts på framtiden utan att kommunen har en god ekonomisk hushållning även när det gäller hyresfastigheterna.

2014-03-19

Anna Gröndahl
Projektledare

Marie Lindblad
Uppdragsledare