



Till  
Kommunrevisorerna

## Yttrande över granskning av kommunens kapital i form av fastigheter

Piteå kommuns revisorer har tillställt fastighets- och servicenämnden ett slutdokument ”Granskning av kommunens kapital i form av fastigheter”. Syftet med granskningen var att bedöma om kommunens underhåll är tillräckligt eller om det innebär risker för kommunen i ett ekonomiskt perspektiv. Revisionens bedömning är att rutiner vad gäller underhållet av kommunens kapital i form av fastigheter/lokaler i nuläget inte är tillräckliga. Revisorerna har i syfte att stärka den interna kontrollen och för att säkerställa att oönskade händelser inte inträffar valt att lyfta fram nedanstående rekommendationer:

- De rutiner/processer som hör till fastigheterna/lokalerna och därtill kopplade underhållsrutiner/-åtgärder bör fullständigt dokumenteras. Vissa rutinbeskrivningar och riktlinjer finns i nuläget, men komplettering bör ske så att dessa blir mer heltäckande.
- En uppstramning bör ske av rutinerna vad gäller klassificering mellan drift och investering. Tidigare har budgetmedel till viss del styrt klassificeringen vilket medfört en risk att likartade poster/transaktioner klassificerats på olika sätt.
- Arbetet vad gäller inventeringen kring underhålls-/renoveringsbehov för fastigheterna/verksamhetslokalerna bör slutföras under 2017 så att aktuella uppgifter finns för samtliga objekt i DeDus underhållsmodul.
- I nuläget är det totalt bedömda underhålls-/renoveringsbehovet oerhört mycket större än de resurser som finns tillgängliga vad gäller underhåll och reinvesteringar. En bedömning av nuvarande resurser bör göras om dessa är tillräckliga för att bibehålla värdet och funktionen på anläggningarna i framtiden.
- Kriterierna vad gäller prioritering mellan olika underhållsåtgärder bör lyftas till fastighets- och servicenämnden. Detta är främst viktigt vad gäller de tillfällen/situationer då budgeten inte bedöms som tillräcklig.
- Renodling av verksamheter bör ske, dvs fastigheter och lokaler av samma karaktär bör samlas hos kommunen respektive de kommunala bolagen (PiteBo och Piteå Näringsfastigheter) så att helheten blir tydligare. I nuläget finns vissa fastigheter/lokaler inom PiteBo och Piteå Näringsfastigheter som borde ligga hos kommunen och vice versa.
- Ekonomistyrningen bör stramas upp, detta gäller bl a uppföljningen av olika parametrar samt en mer konsekvent användning av bl a objekt, projekt och aktiviteter. Detta i syfte att åstadkomma bättre uppföljningar och framtagande av relevant statistik och andra nyckeltal.
- Strategin vad gäller bevarandet/återställandet av fastigheternas/lokalernas värden och funktion bör vidareutvecklas på kommunstrategisk nivå.
- Få till en bättre kunskap kring internhyresmodellen hos de förvaltningar/enheter som är hyresgäster.



Revisorerna har överlämnat slutdokumentet tillsammans med granskningsrapport till kommunstyrelsen och fastighets- och servicenämnden för yttrande.

Fastighets- och servicenämnden delar inte revisorernas uppfattning att rutinerna gällande underhåll av kommunens fastigheter/lokaler i nuläget inte är tillräckliga. Däremot bedömer vi att resurser avsatta för underhåll/reinvesteringar inte är tillräckligt för att undvika risker. Nedan lämnar fastighets- och servicenämnden sin syn på revisionens rekommendationer:

- *De rutiner/processer som hör till fastigheterna/lokalerna och därtill kopplade underhållsrutiner/-åtgärder bör fullständigt dokumenteras. Vissa rutinbeskrivningar och riktlinjer finns i nuläget, men komplettering bör ske så att dessa blir mer heltäckande.*

Det är vår mening att dokumentation av rutiner stärker strukturkapitalet och är att förespråka för att minimera personberoende. Vi bedömer att befintliga underhållsrutiner/processer är dokumenterade i tillräcklig omfattning.

- *En uppstramning bör ske av rutinerna vad gäller klassificering mellan drift och investering. Tidigare har budgetmedel till viss del styrt klassificeringen vilket medfört en risk att likartade poster/transaktioner klassificerats på olika sätt.*

I och med införandet av komponentavskrivning har det tydliggjorts vad som ska klassificeras som drift och investering, se bilaga 1: Riktlinjer för redovisning av investeringar.

- *Arbetet vad gäller inventeringen kring underhålls-/reoveringsbehov för fastigheterna/verksamhetslokalerna bör slutföras under 2017 så att aktuella uppgifter finns för samtliga objekt i DeDus underhållsmodul.*

Vår ambition är att inventeringen kommer att färdigställas under året och resultera i en långsiktig underhållsplan.

- *I nuläget är det totalt bedömda underhålls-/reoveringsbehovet oerhört mycket större än de resurser som finns tillgängliga vad gäller underhåll och reinvesteringar. En bedömning av nuvarande resurser bör göras om dessa är tillräckliga för att bibehålla värdet och funktionen på anläggningarna i framtiden.*

Vi är mycket väl medvetna om att våra resurser rörande underhåll/reovering inte på långa vägar står i paritet med befintligt behov. Det uppdämda behovet uppgår till 300-350 mkr, se bilaga 2: Eftersatt underhåll/reinvesteringar. Samtidigt är vi införstådda med att kommunens resurser är begränsade och att politiska prioriteringar måste ske.



- *Kriterierna vad gäller prioritering mellan olika underhållsåtgärder bör lyftas till fastighets- och servicenämnden. Detta är främst viktigt vad gäller de tillfällen/situationer då budgeten inte bedöms som tillräcklig.*

Vi kommer under året att lyfta förslag till prioriteringsordning gällande underhållsåtgärder i nämnden. Vi kommer också att lyfta specifika ärenden av akut karaktär i nämnden när förvaltningen inte med befintliga resurser kan åtgärda problemen.

- *Renodling av verksamheter bör ske, dvs fastigheter och lokaler av samma karaktär bör samlas hos kommunen respektive de kommunala bolagen (PiteBo och Piteå Näringsfastigheter) så att helheten blir tydligare. I nuläget finns vissa fastigheter/lokaler inom PiteBo och Piteå Näringsfastigheter som borde ligga hos kommunen och vice versa.*

Fastighets- och servicenämnden delar revisorernas åsikt och har tidigare påpekat det samma. Det finns ett uppdrag att se över renodling av fastighetsförvaltning av fastigheter/lokaler i syfte att fastigheter och lokaler av samma karaktär samlas hos en huvudman. Se bilaga 3: Uppdragsbeskrivning/Utredningsdirektiv till ”Renodling av fastigheter inom Piteå kommunkoncern”.

- *Ekonomistyrningen bör stramas upp, detta gäller bl a uppföljningen av olika parametrar samt en mer konsekvent användning av bl a objekt, projekt och aktiviteter. Detta i syfte att åstadkomma bättre uppföljningar och framtagande av relevant statistik och andra nyckeltal.*

Vi ställer oss frågande till denna rekommendation eftersom vi använder objekt, projekt och aktiviteter, samt vid investeringar även komponent vid bokföring och uppföljning.

- *Strategin vad gäller bevarandet/återställandet av fastigheternas/lokalernas värden och funktion bör vidareutvecklas på kommunstrategisk nivå.*

Frågor rörande kommunstrategisk nivå faller under kommunstyrelsen.

- *Få till en bättre kunskap kring internhyresmodellen hos de förvaltningar/enheter som är hyresgäster.*

Vi anser att det är väsentligt att våra hyresgäster känner till internhyresmodellen och är öppna för att förklara den närmare där behov finns.

Piteå kommun 2017-04-19

Marita Björkman-Forsman  
Ordförande för fastighets- och servicenämnden



# Riktlinjer för redovisning av investeringar

Dokumentnamn	Dokumenttyp	Fastställt/upprättad	Beslutsinstans
Riktlinjer för redovisning av investeringar	Riktlinjer	2016-04-18	Kommunfullmäktige
Dokumentansvarig/processägare	Version	Senast reviderad	Giltig till
Kommunstyrelsen	1		
Dokumentinformation			
Dokumentet gäller för	Redovisning av investeringar		



## 1 Inledning

Det här är ett dokument som sammanfattar riktlinjer för hanteringen av Piteå kommuns investeringsredovisning. Dokumentet utgår ifrån gällande lagar och rekommendationer för att sedan utmytna i ett ramverk och handledningsverktyg över investeringsredovisningen i Piteå kommun.

## 2 Vad är en investering?

Definitionen av anläggningstillgång återfinns i 6 kap lagen om kommunal redovisning (LKR). Där framgår det att ”Med anläggningstillgång föreslås tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav”. Förutsättningarna för att anskaffningen ska aktiveras och därmed klassas som en tillgång är att tillgången är avsedd att innehas för stadigvarande bruk, att det är troligt att tillgången ger ekonomiska fördelar eller servicepotential till kommunen samt att utgiften avser ett väsentligt belopp.

För att reglerna över vad som är en investering ska vara uppfyllda ska kriterierna avseende stadigvarande bruk samt att väsentligt belopp vara uppfyllda. För detta krävs att anläggningen ska ha en ekonomisk livslängd på minst tre år samt ett värde exklusive moms som minst motsvarar ett prisbasbelopp.

## 3 Anskaffningsvärde

I Rådet för kommunal redovisning (RKR:s) rekommendation 11.4 framgår det att anskaffningsvärdet utgörs av inköpspris och kostnader för att få tillgången på plats för sitt ändamål. Anläggningar som förvärvats genom exempelvis gåva ska värderas utifrån tillgångens verkliga värde (marknadsvärde) och ingå i balansräkningen.

För tillkommande utgifter för anläggningar ska anskaffningsvärdet till den del anläggningens prestanda och/eller servicepotential, jämfört med innan anskaffningstillfället, läggas till anläggningens anskaffningsvärde.

Utgifter som syftar till att vidmakthålla anläggningens egenskaper ska redovisas som en driftkostnad.

Om budgeterade investeringsmedel saknas får detta inte medföra att investeringen tas upp som en driftkostnad istället. Kommunförmäktige kan inför varje år ge nämnder en möjlighet att omfördela en del av driftbudgeten till investeringsbudgeten.

## 4 Komponentredovisning

Enligt RKR:s rekommendation ska kommuner från år 2014 tillämpa komponentredovisning för sina materiella anläggningstillgångar.

I RKR:s rekommendation 11:4 framgår det att om det förväntas finnas väsentliga skillnader i förbrukningen av en anläggningstillgångs betydande komponenter ska komponenten delas upp och skrivas av separat per komponent.

Återanskaffningen av en komponent redovisas som en nyanskaffning och eventuellt restvärde av den gamla komponenten utrangeras och kostnadsförs.



Enskilda komponenter vars värde understiger 500 000 kr exklusive moms samt vars nyttjandetid skiljer sig från anläggningen nyttjandetid med mindre än 5 år anses inte vara betydande komponenter ska därför inte särredovisas.

Inventarier och maskiner ska i normalfallet inte delas upp i komponenter då dessa är av ringa värde och en uppdelning skulle endast få en liten påverkan på resultat.

## 5 Investeringsbidrag

Enligt RKR:S rekommendation 18:1 ska inkomsten, i den mån en avgift eller ett bidrag är hänförligt till en investering, intäktsföras på ett sätt som återspeglar investeringens nyttjande och förbrukning.

Investeringsbidrag som kommunen erhåller ska redovisas som ett investeringsbidrag och intäktsföras under anläggningens ekonomiska livslängd. Investeringsbidraget ska således inte kvittas mot investeringskostnaden utan bruttovärdet av investeringen samt investeringsbidraget ska tas upp i balansräkningen.

Investeringsbidraget ska fördelas med lika stora delar under anläggningens nyttjandeperiod. Om anläggningen består av komponenter med olika nyttjandeperioder ska bidraget fördelas med lika stora delar under anläggningens genomsnittliga nyttjandeperiod.

Om anläggningen avyttras eller utträngs innan den ekonomiska livslängden kommit till ända ska restvärdet av investeringsbidraget påverka periodens driftresultat. Om endast enstaka komponenter, som i stor utsträckning påverkar anläggningens genomsnittliga livslängd, utträngs eller avyttras ska motsvarande del av investeringsbidraget intäktsföras.

## 6 Kapitalkostnader

Kapitalkostnad avser i denna mening den kostnad som kommunen har i form av ränta på lånat kapital, internränta vid självfinansiering och avskrivningar av förbrukade medel.

### 6.1 Avskrivningar

Enligt RKR:s rekommendation 14:1 ska anläggningar med begränsad nyttjandeperiod skrivas av under nyttjandeperioden enligt vad som fastställs vid anskaffningen. Avskrivningsmetoden ska avspegla hur anläggningens värde successivt förbrukas. Avskrivningen ska börja räknas från den tidpunkt då anläggningen tas i bruk. Den fastställda nyttjandeperioden ska omprövas om nyttjandetiden väsentligt avviker från vad som ursprungligen antagits.

För fastigheter och anläggningar påbörjas avskrivningen då dessa tas i bruk, exempelvis i samband med slutbesiktning. För inventarier, maskiner och fordon påbörjas avskrivningen vid anskaffningen.

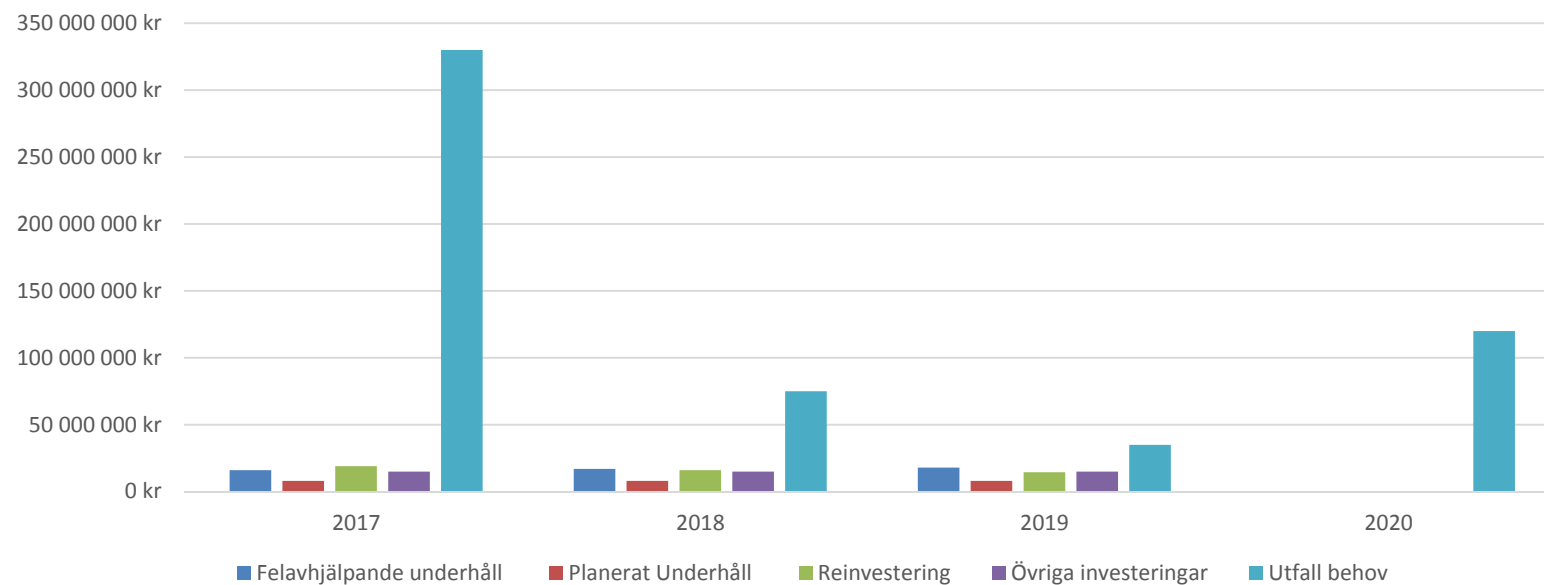
Avskrivningar ska göras enligt en nominell linjär modell, vilket innebär att avskrivningar görs med lika stora belopp varje månad under anläggningens fastställda nyttjandeperiod. Periodens avskrivningar redovisas som en kostnad i resultaträkningen.



## **6.2 Internränta**

Kommunfullmäktige beslutar årligen vilken internränta som ska gälla. Internräntan speglar uteblivna ränteintäkter på eget kapital eller kostnaden för de lån som kommunen finansierar sina investeringar med. Internräntan beräknas från samma månad som investeringen är gjord, d v s den månad som fakturan bokförs. Detta oavsett om investeringen har ett ianspråktagandedatum eller inte.

# Eftersatt underhåll/reinvesteringar







## Uppdragsbeskrivning/Utredningsdirektiv till "Renodling av fastigheter inom Piteå kommunkoncern"

### 1. Bakgrund

I dagsläget finns det 3 enheter, Pitebo, PNF samt fastighets- och serviceförvaltningen, inom kommunkoncernen, som förvaltar fastigheter och lokaler.

En utredning genomfördes 2007 kring frågan men avslutades utan beslut. De fakta som då utreddes och som ännu är gällande ska beaktas i den nya utredningen.

Kommunrevisorerna påpekar i en granskningsrapport att "en renodling av verksamheter bör ske, det vill säga fastigheter och lokaler av samma karaktär bör samlas hos respektive enhet så att helheten blir tydligare. I nuläget finns vissa fastigheter inom Pitebo/PNF som borde ligga hos kommunen" och vice versa.

Det finns därför skäl att aktualisera en utredning i syfte att skaffa ett aktuellt faktaunderlag inför en diskussion om eventuell renodling av fastigheter och lokaler.

### 2. Utredningsuppdrag

Utredningen/faktaunderlag ska ge svar på:

- Aktuella objekt
- Nuvarande ägare/förvaltare/enhet
- Framtida ägare/förvaltare/enhet – här ska också möjligheten, avyttring till extern part beaktas
- Antal objekt
- Storlek på objektet
- Bokfört värde på objektet
- Marknadsvärde på objektet (hänsyn taget till underhållsstandard, avkastningskrav mm)
- Eventuellt andra ekonomiska eller praktiska konsekvenser, positiva som negativa (till exempel stämpelskatt) av en renodling av fastigheter/lokaler

Därutöver ska utredningen ge svar på en prioriteringsordning från lätt till svårt att renodla samt presentera det för utredningen aktuella fastighets-/lokalbeståndet på en gemensam karta över kommunen.

#### 2.1. Utredningsgrupp

Utredningsgruppen ska bestå av en representant per ägare, det vill säga Pitebo, PNF och Piteå kommun/fastighets- och serviceförvaltningen.

Sammanställande i utredningsgruppen är representant för fastighets- och serviceförvaltningen.

#### 2.2. Tidplan

Utredningen ska avrapporteras senast 31 augusti 2017 och presenteras för ordförande för Pitebo, PNF, fastighets- och servicenämnden samt kommunstyrelsens ordförande och vice ordförande vid gemensamt möte.

Delrapport avrapporteras senast 31 maj 2017 och presenteras för ordförande för Pitebo, PNF, och fastighets- och servicenämnden vid gemensamt möte.