



## **Revisionsrapport**

Förstudie av kommunens  
engagemang och ägande i Torsta -  
Rösta

Krokoms Kommun 23 december 2016

# Innehåll

Sammanfattning	2
1. Inledning	3
2. Resultat	4
3. Revisionell bedömning	7

# Sammanfattning

## Bakgrund och Uppdrag

Kommunen köpte fastigheter i Ås av landstinget i Jämtland under år 2012. En av anledningarna till att Krokoms köpte fastigheterna var att säkerställa att ett "grönt utbildningscenter" ska finnas kvar i bygden.

Kommunens revisorer har beslutat att göra en **förstudie** om kommunens ägande och engagemang i fastigheterna.

## Revisionsfråga

Förstudiens **revisionsfråga** är om verksamheten fungerar tillfredsställande?

## Revisionell bedömning

Den sammanfattande bedömningen är att tydliga rutiner och struktur behöver utvecklas för att roller och uppdrag ska vara tydliga för resultatenheten.

## Efter genomförd förstudie lämnar vi följande rekommendationer:

- Ta fram tydliga administrativa rutiner och en verksamhetsplan för enheten.
- Redovisa tydligt nedlagda kostnader och investeringar i fastigheterna.
- Fastställ resultatkrav på verksamheten.

Östersund 2016-12-23

DELOITTE AB

Kjell Pettersson, Certifierad kommunal revisor, Uppdragsansvarig

# 1. Inledning

## 1.1 Uppdrag och bakgrund

Kommunen köpte fastigheter i Ås av landstinget i Jämtland under år 2012. En av anledningarna till att Krokoms köpte fastigheterna var att säkerställa att ett "grönt utbildningscenter" ska finnas kvar i bygden.

Kommunens revisorer har beslutat att göra en **förstudie** om kommunens ägande och engagemang i fastigheterna.

## 1.2 Revisionsfråga och kontrollmål

Förstudiens **revisionsfråga** är om verksamheten fungerar tillfredsställande?

### **Kontrollmål:**

- Hur är verksamheten organiserad?
- Vilken nämnd ansvarar för resultatenheten i kommunen?
- Hur ser ekonomin ut för enheten?
- Vilka åtgärder planeras för att stärka ekonomin?
- Vem hyr fastigheterna?

## 1.3 Revisionskriterier

Underlag för bedömningen är interna regler och riktlinjer.

## 1.4 Avgränsning

Förstudien avser 2016.

## 1.5 Metod

Förstudien genomförs genom intervjuer och dokumentstudier samt ett studiebesök på plats tillsammans med valda revisorer och nyanställd affärsutvecklare.

## 2 Resultat

### 2.1 Förvärv av fastigheterna Krokoms Torsta 1:22, Krokoms Ösa 1:36 och Krokoms Trättgårde 1:34

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade i april 2012 att föreslå fullmäktige att förvärva fastigheterna för en köpeskilling om 27,5 mnkr av Jämtlands läns landsting. I köpekontraktet mellan köpare och säljare skulle det villkoras att det skapas ett utbildnings och utvecklingscentrum för de gröna näringarna i Norrlands inland, lokaliserat till Ås. Fullmäktige beslutade i maj 2012 (KF § 48, 2012) enligt samhällsbyggnadsnämndens förslag. I beslutet framgår inte hur köpet ska finansieras. I beslutet framgår att ca 10 mnkr behöver investeras i lokalerna för att dessa ska kunna hyras ut samt att hyresvakanser leder till ett driftunderskott om ca 400 kkr för andra halvåret 2012.

I köpekontraktet undertecknat 2012-06-29 av Maria Söderberg och Gunilla Sundgvist för Krokoms kommun och Harriet Jorderud och Karin Strandberg Nöjd för Jämtlands läns landsting framgår att totalt 27,5 mnkr betalats för fastigheterna. Tillträdesdag: 2012-07-01. Under övriga villkor framgår särskilda överenskommelser för delar av inredning och uthyrning av exempelvis Malmstensrummet, övertagande av hyreskontrakt med mera.

I kommunens årsredovisning för 2013, efter extern värdering av fastigheterna, beslutade fullmäktige att godkänna att det bokförda värdet på fastigheterna skrevs ned 7 mnkr till 20,5 mnkr (KF § 33 2014).

Arealmässigt innefattar förvärvet följande, enligt muntliga uppgifter från fastighetschefen:

Förvärvade fastigheter: Torsta 1:22, Ösa 1:36 (Rösta) och Trättgårde 1:34. Fastigheterna har fastighetsreglerats in i andra fastigheter ägda av kommunen.

**Totalt förvärv:** 396 ha varav ca 164 ha skog, 62 ha impediment, 135 ha åkermark och ca 30 ha betesmark samt hus, lador mm.

## 2.2 Organisation i Krokoms – Resultatenhet Torsta-Rösta

Resultatenhet Torsta – Rösta ingår under samhällsbyggnadsförvaltningen och samhällsbyggnadsnämnden. Det är fastighetschefen som är verksamhetsansvarig och beslutsattestant. Från den 1 oktober 2016 är en affärsutvecklare anställd på 50 % inom resultatenheten. Affärsutvecklaren ska i huvudsak jobba med att hitta hyresgäster till lokalerna samt "utveckla affärerna".

Affärsutvecklaren jobbar även 50 % inom näringslivsenheten och då inom projektet "Power Region" där Östersunds kommun, Krokoms kommun, Regionen och Jämtkraft samverkar för att attrahera stora etableringar inom datacenterbranschen.

## 2.3 Ekonomi

Budgeten för 2016 är nettomässigt – ca 400 kkr. Budgeterade kostnader är ca 9,9 mnkr och budgeterade intäkter ca 9,5. Intäkterna består i huvudsak av hyror och arrenden. För 2016 beräknas ett resultat på ca – 400 kkr beroende på budgetutfallet för fastighetskostnader och hyresintäkter (tomma lokaler).

Enligt utdrag ur investeringsredovisningen har ca 12,5 mnkr investerats i fastigheterna sedan de köptes in. För 2016 har tom oktober ca 460 kkr investerats. Enligt ett fullmäktige beslut från 2014 (KF § 137) föreligger ett totalt investeringsbehov på ca 15 mnkr och fullmäktige beslutade därför att bevilja ett tilläggsanslag med 15 mnkr för iordningställande av både bostäder och lokaler på Torsta/Rösta i Ås. Av detta anslag på 15 mnkr har ca 1,3 mnkr använts till åtgärder för att anpassa lokaler till hyresgästernas behov.

I bokförda totala investeringsutgifter på 12,5 mnkr ingår ombyggnad av Sunnan på Torsta med 1,5 mnkr samt verksamhetslokaler för Eldrimner på Rösta med 9,6 mnkr totalt 11,1 mnkr.

Investeringsmässigt innebär det att 13,7 mnkr (TA 2014 15 mnkr minus 1,3 mnkr) kommer att föras över till 2017 för fortsatta anpassningar av lokaler.

## 2.4 Planerade aktiviteter 2017

Ingen verksamhetsplanering finns ännu för 2017 utan det huvudsakliga uppdraget för affärsutvecklaren är att "fylla lokalerna och fånga upp hyresgästernas behov".

Det är aktuellt att bygga om lokaler för att tillgodose Eldrimner behov och SABY räknar på vad det innebär kostnadsmässigt. Det finns även behov av att bygga om ladugården på Torsta. Det pågår även sanering och renovering av Sunnans tredje våning, vilket gör att 8 rum inte är disponibla för uthyrning.

Det planeras ett möte med fastighetschef, näringslivschef och KBAB för att klara ut ansvarsområden och de rutiner som ska gälla för verksamheten. Även kommunstyrelsen ska informeras om hur verksamheten fortskrider.

## 2.5 Hyresavtal

Det finns ca 10 hyresavtal. Genomsnittlig årshyra för ett kontorsrum på ca 15 m<sup>2</sup> och andel i gemensamhetsytor är ca 1800:-/månad + moms om kvadratmeterpriset räknas på 900-1000:-m<sup>2</sup> och år.

Utifrån typ av lokal varierar hyran och räknas ut med hänsyn tagen till standard och användningsområde i separata hyresavtal med enskild hyresgäst. Totala hyresinkomster inklusive arrenden är ca 8,9 mnkr för 2016, enligt redovisningen tom 16 oktober. Budgeterade hyror och arrenden är ca 9,5 mnkr för 2016.

# 3. Noteringar

## 3.1 Förvärv av fastigheterna

I fullmäktiges beslut framgår inte hur köpet ska finansieras. Tillkommande investeringar (anpassningsåtgärder) anges till 10 mnkr i fullmäktigebeslutet. Senare beslut genom tilläggsanslag (TA) 2014 är 15 mnkr.

Extern värdering har medfört att fastigheterna skrivits ned med 7 mnkr i bokslut 2014. Landstingets bokförda värde var ca 33,5 mnkr för fastigheterna, enligt fastighetschefen i kommunen. Kommunens bokförda värde idag är ca 20 mnkr.

## 3.2 Ekonomi och Organisation

Resutatenheten går med underskott som i huvudsak beror på att lokalerna inte är uthyrda. Med en särskild "affärsutvecklare" hoppas nämnden kunna hitta nya hyresgäster. Eftersom tjänsten på 50 % tillkom under oktober 2016 har inga direkta konkreta resultat ännu uppnåtts.

I samband med köpet kalkylerades med ett driftunderskott med ca 400 kkr/år, vilket stämmer bra med verkligheten.

Beträffande investeringsredovisningen är den inte helt enkel att följa för en utomstående. Det gäller att följa med både i redovisningen och i protokollen för att ha koll på utgifterna. Helt klart är att det kommer att kosta betydligt mer än tänkt att iordningställa lokalerna, men samtidigt är det nödvändigt för att attrahera nya hyresgäster. Alternativet "inga nya hyresgäster" känns inte som ett alternativ.

Basen för potentiella hyresgäster kan utökas om kravet på "gröna näringar" breddas i en vidare mening.

## 3.3 Verksamhetsplanering/Aktiviteter 2017

Det finns ingen verksamhetsplanering ännu för 2017. Det behövs struktur och rutiner samt resultatkrav även inom denna verksamhet.

## 3.54 Sammanfattande bedömning

Vår sammanfattande bedömning är att tydliga rutiner och struktur behöver utvecklas för att roller och uppdrag ska vara tydliga för resultatenheten.



## **Efter genomförd förstudie rekommenderar vi:**

- Ta fram tydliga administrativa rutiner och en verksamhetsplan för enheten.
- Redovisa tydligt nedlagda kostnader och investeringar i fastigheterna.
- Fastställ resultatkrav på verksamheten.

## **Intervjuade och uppgiftslämnare**

Tomas Nilsson, fastighetschef SABY

Christine Månsson, ekonom

Ole Rønning Kristiansson, affärsutvecklare



Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"), its network of member firms, and their related entities. DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL (also referred to as "Deloitte Global") does not provide services to clients. Please see [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about) for a more detailed description of DTTL and its member firms.

Deloitte provides audit, consulting, financial advisory, risk management, tax and related services to public and private clients spanning multiple industries. Deloitte serves four out of five Fortune Global 500® companies through a globally connected network of member firms in more than 150 countries bringing world-class capabilities, insights, and high-quality service to address clients' most complex business challenges. To learn more about how Deloitte's approximately 225,000 professionals make an impact that matters, please connect with us on [Facebook](#), [LinkedIn](#), or [Twitter](#).

This communication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively, the "Deloitte network") is, by means of this communication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person who relies on this communication.