

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsrapport

Kommunens förvaltning av industri- lokaler

Malung - Sälens kommun

Augusti 2009

Lennart Elfving

Sammanfattning	3
1 Inledning	4
1.1 Syfte med granskningen	4
1.2 Revisionsfråga	4
1.3 Avgränsning	4
1.4 Metod.....	4
1.5 Sakgranskning	4
2 Kommunens lokalinnehav.....	5
2.1 Omfattningen av kommunens lokalinnehav	5
2.2 Fastighetsförvaltningens ekonomi.....	5
2.3 Särskilt avseende industrifastigheter	6
2.4 Industrifastigheternas ekonomi	7
3 Organisation för fastighetsförvaltning	8
4 Hyressättning	9
5 Lokalhyresmarknadens förutsättningar	9
6 Sammanfattande bedömning.....	10
6.1 Den ekonomiska omfattningen för kommunens industrilokaler	10
6.2 Grunder för hyresavtal.....	10
6.3 Marknadsanpassning av hyror	11
6.4 Risk och ekonomisk ram för uthyrning	11

Sammanfattning

Granskningen har inriktningen att belysa kommunens ägande och förvaltning av industrifastigheter ur ett förvaltningsekonomiskt perspektiv och vilka grunder som gäller för hyressättning vid uthyrning till det lokala näringslivet.

Av granskningen framkommer att tecknade hyror inte täcker kommunens kostnader för fastigheterna, vilket inneburit skattekollektivet tillskjutit ca 4,2 mkr under 2008 och att motsvarande underskott budgeterats för 2009.

Enligt kommunallagen får en kommun lämna generella stöd till det lokala näringslivet, medan stöd till enskilt företag inte får lämnas, såvida inte särskilda skäl kan anföras. Uthyrning av lokaler till enskilda näringsidkare och företag i Malung-Sälens kommun bör därför bygga på affärsmässiga principer.

De aktuella industrifastigheterna har hög uthyrningsgrad och flera är fullt uthyrda. Trots detta drivs fastigheterna med budgeterade underskott och hyrorna, uttryckta som kr/kvm, visar betydande variation mellan fastigheterna. Sammantaget antal hyresgäster är ca 35-40 st.

Slutsatsen av granskningen är att det kan ifrågasättas om hyressättningen för de uthyrda lokalerna bygger på objektiva grunder och är förenlig med kommunallagens förbud mot ekonomiskt stöd till enskilda näringsidkare.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att besluta om riktlinjer för uthyrning av industrilokaler, varvid bör tydliggöras att hyressättning skall ske enligt objektiva grunder och vara marknadsmässig samt att kostnadstäckning skall gälla.

Om efterfrågesituationen på orten är sådan att hyrorna inte kan höjas till en nivå som innebär kostnadstäckning enligt nuvarande kostnadsbild, är kommunen skyldig enligt god redovisningssed att skriva ned bokförda värden till en nivå som innebär att kostnadstäckning erhålles vid i övrigt ”normala” kostnader för administration, drift och underhåll.

Vi rekommenderar vidare att kommunstyrelsen undersöker möjligheterna att sälja industrifastigheter för att dels begränsa kommunens risktagande, dels för att stimulera till konkurrens på den lokala hyresmarknaden.

1 Inledning

1.1 Syfte med granskningen

Malung-Sälens kommun äger ca 39 000 kvm industrilokaler vilket utgör 35 % av Tekniska förvaltningens sammanlagda lokalyta inklusive omsorgsbostäder. En betydande andel av kommunens ekonomiska resurser för fastighetsförvaltning är därför destinerat för industrilokaler. Förvaltningen av industrilokaler är inriktat mot att stödja det lokala näringslivet genom att erbjuda företag möjligheten att hyra framför att investera i egna lokaler. Enligt kommunallagen får kommunen lämna generella stöd till det lokala näringslivet men inte stödja enskilt företag. Uthyrning av lokaler till enskilda näringsidkare och företag bör därför byggas på affärsmässiga principer.

1.2 Revisionsfråga

Granskningen syftar till att belysa

- den ekonomiska omfattningen för förvaltningen av industrilokaler kontra lokaler för kommunens egen verksamhet,
- att hyresrelationer med enskilda näringsidkare och företag bygger på objektiva och affärsmässiga kriterier
- att hyressättning är marknadsanpassad
- att villkoren i övrigt stimulerar till att företagande utvecklas samtidigt som kommunens hyresrisk hanteras inom rimlig ekonomisk ram

Revisionsfrågor följer av syftet med granskningen.

1.3 Avgränsning

Följer av syftet med granskningen.

1.4 Metod

Granskningen har utförts genom intervjuer med berörda ansvariga befattningshavare och studier av dokumentation som beskriver verksamheten.

1.5 Sakgranskning

Rapporten har tillställts kommunchefen, ekonomichefen, förvaltningschefen för Tekniska förvaltningen, fastighetsansvarig och näringslivschefen för sakgranskning.

2 Kommunens lokalinnehav

2.1 Omfattningen av kommunens lokalinnehav

Kommunen äger fastigheter med följande lokalyta¹ (inkl industrilokaler):

	kvm
Förvaltningsfastigheter	12 152
Industrifastigheter (8 st.)	39 196
Bostads- och affärshus	9 166
Skolor (8 st.)	35 632
Barnstugor (9 st.)	4 104
Servicehus (3 st.)	10 621
Övriga	1 647
Summa	112 518

Fastigheterna är lokaliserade inom ett förvaltningsmässigt stort geografiskt område som sträcker sig från Tyngsjö fem mil söder om Malung till Sörsjön tio mil norrut. Merparten av lokalytan och samtliga industrilokaler finns emellertid i tätorten Malung.

Fastigheternas sammantagna bokförda värde är 341 753 tkr, motsvarande 3 037 kr/kvm.

2.2 Fastighetsförvaltningens ekonomi

Följande uppgifter har lämnats för den sammantagna fastighetsförvaltningen (inkl industrilokaler):

Kommundel	Kostnader		Intäkter		Resultat	
	Budget 09	Utfall 08	Budget 09	Utfall 08	Budget 09	Utfall 08
Malung	-85 524	-93 005	77 806	79 668	-7 718	-13 337
Lima	-7 324	-7 710	7 219	7 146	-105	-564
Sälen	-11 364	-9 802	11 364	8 729	0	-1 074
Summa	-104 212	-110 517	96 389	95 543	-7 823	-14 974

Omvandlat till nyckeltalet kr/kvm visar sammanställningen att den genomsnittliga kostnaden för samtliga lokalkategorier är budgeterade till 926 kr/kvm (utfall 982 kr/kvm) och intäkter är budgeterade till 857 kr/kvm (utfall 849 kr/kvm).

¹ Lämnade uppgifter om lokalytor är ungefärliga

2.3 Särskilt avseende industrifastigheter

Kommunen äger följande industri- och verksamhetslokaler för extern uthyrning, samtliga lokaliserade till tätorten Malung:

Fastighet	Byggnadsår (uppfört av kommunen)	Förvärvat år	kvm	Uthyrnings- grad %	Antal hyresgäster
Motorn 3	1970		2 907	100	5
Industrihus 3	1986/-04		8 680	100	1 (Autoform)
Normark	1980		4 024	100	1 (Normark)
Industrihus 2	1978		2 952	0	0 (f d Autoform)
Industrihus 4	1994		2 546	100	2
Hantverkshuset	1980		6 503	95	15
Rosengrens	1963	2000	10 384	80	9
F d Plastprodukter	?	2005	1 200	100	5
Summa			39 196		Ca 38

Bokförda värden för industrifastigheter per 2008-12-31:

Fastighet	Tkr	Kr/kvm	Ev. kommentar
Motorn 3	1 990	684	
Industrihus 3	37 098	4 274	
Normark	6 986	1 736	Industrihus 1
Industrihus 2	2 856	967	
Industrihus 4	11 431	4 490	
Hantverkshuset	12 170	1 871	
Rosengrens	8 645	833	
F d Plastprodukter	1 964	1 637	
Summa	83 140	2 121	

2.4 Industrifastigheternas ekonomi

Följande uppgifter har lämnats avseende industrifastigheter:

Fastighet	Kostnader		Intäkter		Resultat	
	Budget 09	Utfall 08	Budget 09	Utfall 08	Budget 09	Utfall 08
Motorn 3	-1 133	-917	735*	731	-398	-186
Industrihus 3	-4 371	-4 357	3 600	3 480	-771	-877
Normark	-828	-856	1 200	1 077	372	221
Industrihus 2	-969	-980	1 000	1 161	31	180
Industrihus 4	-1 786	-1 747	800	767	-986	-979
Hantverkshuset	-3 041	-2 796	2 200*	2 376	-841	-420
Rosengrens	-2 547	-3 032	1 300	1 621	-1 247	-1411
F d Plastprodukter	-862	-998	432*	302	-430	-696
Summa	-15 537	-15 684	11 267*	11 516	-4 270	-4 168

*I angivna hyresintäkter ingår interna hyror från kommunal verksamhet med sammanlagt 592 tkr.

Noteras att industrifastigheterna budgeteras med negativt utfall -4 207 tkr för 2009 att jämföra med budgeterat negativt utfall för samtliga fastigheter -7 823 tkr.

Budgeterade kostnader och intäkter fördelade per kvm för 2009 för respektive fastighet är enligt följande:

Fastighet	Budgeterad kostnad	Budgeterad intäkt	Budgeterat över/underskott
	kr/kvm	kr/kvm	kr/kvm
Motorn 3	-390	253	-137
Industrihus 3	-504	415	-89
Normark	-206	298	92
Industrihus 2	-328	339	11
Industrihus 4	-701	314	-387
Hantverkshuset	-468	338	-129
Rosengrens	-245	125	-120
F d Plastprodukter	-718	360	-358
Genomsnitt för samtliga fastigheter	-396	287	-109

En närmare analys av den budgeterade kostnadsbilden för fastigheterna ger följande bild:

Kr/kvm				
Fastighet	Drift	Underhåll	Kapital	Summa kostnader
Motorn 3	189	132	69	390
Industrihus 3	115	35	354	504
Normark	25	17	164	206
Industrihus 2	169	30	128	328
Industrihus 4	224	51	427	701
Hantverkshuset	192	85	191	468
Rosengrens	135	48	62	245
F d Plastprodukter	258	208	252	718
Genomsnitt för samtliga fastigheter	145	58	193	396

3 Organisation för fastighetsförvaltning

Förvaltningen av kommunens fastigheter är ansvarsmässigt underordnat kommunstyrelsen och placerat inom Tekniska förvaltningen, som organiserat verksamheten i följande ansvarsområden:

- VA
- Fastigheter/värmeverk/flisanläggningar
- Service av fordon, verkstad, park- och gatuskötsel
- Renhållning
- Fritid
- Lokalvård, kommunala tvätten och vaktmästeri

Fastighetsförvaltning, etc, sysselsätter 19 egna anställda exkl. övergripande ledning, varav 17 personer huvudsakligen arbetar med fastighetsskötsel och – drift.

Fastighetsförvaltningen samarbetar med den enhet/avdelning som svarar för park- och gatuskötsel avseende markskötsel och snöröjning. För fastigheter i Sälen, Lima och Malungfors finns också etablerat samarbete med Malungshem.

4 Hyressättning

När det gäller kommunala verksamhetslokaler tillämpar kommunen självkostnadsbaserade internhyror.

För lokaler som hyrs ut till externa nyttjare gäller i princip marknadshyror som sätts efter förhandling mellan representant för kommunen och den presumtive hyresgästen. Enligt uppgift undertecknas hyresavtalen för kommunen av kommunstyrelsens ordförande.

Externa hyresavtal utformas överlag enligt Fastighetsägarnas standardavtal med treårig avtalstid som innebär att hyran kan knytas till index. Överenskommen hyra består dels av grundhyra exklusive värme dels av värmepåslag baserat på fjärrvärmeföretaget.

Ett hyresavtal ger frihet att fördela lokalanknutna kostnader mellan hyresvärd och hyresgäst. För kommunens industrifastigheter ligger i regel snöröjning på hyresgästen, men kan utföras av hyresvärden varvid kostnaden utdebiteras.

Av den beskrivning av hur hyresförhandlingar genomförs med externa lokalhyresgäster, får vi bilden att näringslivets kontakter med kommunen kan etableras på olika nivåer – med kommunledningen, med näringslivsfunktionen eller direkt med fastighetsförvaltningen. Olika aspekter kan därvid komma att läggas på vilken hyra som kommunen ska begära/acceptera, varvid sysselsättningspolitiska aspekter kan väga tungt. Enligt fastighetsförvaltningen är en marknadsmässig nivå för kallhyran ca 250 till 300 kr/kvm och utgångsbudet från förvaltningen har under senare tid varit 270 kr/kvm. Till kallhyran kommer påslag för fjärrvärme med ca 150 kr/kvm. Som framgår av sammanställning under avsnitt 2.4 ligger hyresnivån för samtliga industrifastigheter, med undantag för Industrihus 3, väsentligt under den nivå som fastighetschefen anser vara marknadsmässig.

Enligt uppgift från ansvarig för fastighetsförvaltningen erbjuder ett par andra på orten etablerade större fastighetsägare lägre hyresnivå för industrilokaler än vad kommunen begär. Eftersom vi inte har ytterligare information och verifierade uppgifter som styrker detta, kan vi inte dra andra slutsatser än att det råder viss konkurrens om hyresgäster.

5 Lokalhyresmarknadens förutsättningar

Kommunen har en negativ befolkningskurva med undantag för Sälenområdet, som visat ett sammantaget positivt netto avseende födelseöverskott och inflyttning. Malungs församling står under 2008 för kommunens befolkningsminskning. Befolkningsminskningen innehåller såväl negativt födelseöverskott som övervikt för utflyttning.

Enligt kommunens näringslivschef har tillgång till industrilokaler haft avgörande betydelse för att behålla företag på orten och därmed arbetstillfällen. Däremot finns inget svar på

frågan om lokalhyresnivåns betydelse för det lokala näringslivets ekonomiska förutsättningar att bedriva verksamhet långsiktigt.

6 Sammanfattande bedömning

6.1 Den ekonomiska omfattningen för kommunens industrilokaler

Vi konstaterar att förvaltning av industrilokaler tar i anspråk en betydande andel av Tekniska förvaltningens verksamhet och utgör en ekonomisk belastning för kommunen eftersom hyresintäkterna inte täcker kostnaderna för fastigheterna. Därvid skall beaktas att den genomsnittliga kostnaden (drift/underhåll/kapital) uttryckt som kr/kvm understiger genomsnittet för kommunens övriga fastigheter. Även om driftskostnaderna för industrifastigheterna varierar högst väsentligt mellan fastigheterna, framstår inte kostnadsbilderna som anmärkningsvärd för någon av posterna drift, underhåll och kapital och kan därmed inte utpekas som orsak till det samlade negativa utfallet. Förklaringen är därför att fastighetsförvaltningen inte tar ut erforderlig hyra för lokalerna. Att märka är att hyrorna täcker drifts- och underhållskostnader men inte fullt ut kapitalkostnader.

6.2 Grunder för hyresavtal

Förvaltningen av kommunens industrifastigheter uppfyller inte affärsmässiga principer i den meningen att intäkter förväntas täcka kostnader. Industrifastigheterna budgeteras medvetet med underskott och någon handlingsplan har inte uppvisats som syftar till att rätta till förhållandet. Hyresnivåer för fastigheterna visar stor spridning, vilket kan vara motiverat utifrån lokalernas skick och användbarhet, men vi kan inte utesluta att skillnaderna också har sin grund i avsaknad av enhetlig bedömning vid hyresöverenskommelser, dvs. att hyressättning inte skett på objektiva grunder. Dokumenterade riktlinjer för hyressättning av industrilokaler har inte uppvisats.

Enligt kommunallagen får kommunen inte ekonomiskt stödja enskilt företag såvida inte särskilda omständigheter föreligger. Förvaltning och uthyrning av kommunens industrifastigheter bör därför ske på marknadsmässiga villkor. Vi rekommenderar att kommunstyrelsen ger Tekniska förvaltningen i uppdrag att omförhandla hyresavtalen till en marknadsmässig nivå och som innebär kostnadstäckning. Om efterfrågesituationen för lokaler på orten är sådan att hyrorna inte kan höjas till en nivå som innebär kostnadstäckning enligt nuvarande kostnadsbild, är kommunen skyldig enligt god redovisningssed att skriva ned bokförda värden till en nivå som innebär att kostnadstäckning erhålles vid i övrigt ”normala” kostnader för administration, drift och underhåll.

Vi rekommenderar vidare att kommunstyrelsen beslutar om riktlinjer för uthyrning och hyressättning av industrilokaler som tillförsäkrar att hyresrelationer bygger på objektiva och affärsmässiga kriterier och att hyressättningen marknadsanpassas.

6.3 Marknadsanpassning av hyror

Vi upplever att det finns en osäkerhet om den marknadsmässiga hyresnivån för industrilokaler på orten, vilket dels kan bero på brist på information om vilka hyror som övriga fastighetsägare tar ut för olika lokalkategorier dels på att det finns alltför få andra hyresvärdar för att kunna fastställa en marknadshyresnivå. Möjligen kan viss vägledning i form av hyresstatistik hämtas från andra orter.

Av intervjuer får vi uppfattningen att diskussioner om hyresvillkor kan ske på olika beslutsnivåer i kommunen, vilket kan vara en anledning (av flera anledningar) till den spridning vi ser på hyresnivåer.

Vi rekommenderar att kommunstyrelsen beaktar nämnda synpunkter i riktlinjer för uthyrning.

6.4 Risk och ekonomisk ram för uthyrning

Mot bakgrund av det betydande underskott som förvaltningen av industrifastigheter genererar och därmed motsvarande tillskjutna skattemedel, rekommenderar vi en utvärdering av vilka effekter som erhållits i form av bibehållna eller tillskott av arbetstillfällen, skatteintäkter, etc.

Vidare rekommenderar vi att kommunen undersöker möjligheterna att sälja industrifastigheter för att dels minska den ekonomiska risken dels bredda kretsen av fastighetsägare i Malung-Sälens kommun.