

www.avesta.se



Avesta kommun
Kommunrevisionen

2023-06-12

Till:
Kommunfullmäktige

För kännedom:
Styrelsen för Gamla Byn AB

Revisionsrapport – Granskning av långsiktig finansiell planering

KPMG har av utsedda lekmannarevisorer fått i uppdrag att granska den långsiktiga finansiella planeringen i Gamla Byn AB. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2023. Syftet med granskningen är att bedöma om det finns en ändamålsenlig långsiktig finansiell planering i Gamla Byn AB.

Vår sammanfattade bedömning utifrån granskningens syfte är att Gamla Byns långsiktiga finansiella planering endast i låg grad är ändamålsenlig. Detta är till delar hänförligt till kommunens övergripande långsiktiga finansiella planering och delar som ligger utanför bolagets kontroll.

Genom framför allt ägardirektivet bedömer vi att det finns styrande och stödjande dokument som har bäring på långsiktig finansiell planering i relation till ägarstyrningen. Däremot bedömer vi att processer och långsiktighet avseende investeringar inte är ändamålsenliga. Vår bedömning är att den kommunövergripande riktlinjen för ett investeringsärende anger en process som tydligt skiljer sig från det genomförande som beskrivs av bolaget och som ger upphov till kortsiktiga planeringsförutsättningar för bolaget. Vi bedömer det också nödvändigt att den kommunövergripande investeringsprocessen kopplas till bolagets interna motsvarighet på ett sätt som ger både beställare och bolag goda förutsättningar att planera och genomföra investeringsprojekt.

Vår bedömning är att Gamla Byns arbete med långsiktiga finansiella prognoser inte är ändamålsenligt. Delvis är detta en konsekvens av ägarens investeringsprocess som får till följd att ingen koncernövergripande strategisk lokalförsörjningsplan finns från ägarens sida. En dylik plan är fundamental i en långsiktig finansiell planering varför vi bedömer att bolaget, gentemot ägaren, bör tydliggöra behovet av att kommunen fastställer en långsiktig strategisk lokalförsörjningsplan. Med avstamp i en sådan är vår bedömning att bolaget kan och bör utveckla sin långsiktiga finansiella planering tillsammans med ägaren utifrån ett koncernperspektiv.

Mot bakgrund av storleken på kommunens förväntade investeringsvolym bedömer vi att bolaget bör initiera ett samarbete med ägaren kring en investeringsprioritering. Stora investeringar ökar kommunens skuldsättning och kostnader för avskrivningar. Det i sin tur kan påverka möjligheterna att nå långsiktiga finansiella mål, vilket även kan få konsekvenser för bolagets ekonomiska mål och finansieringsmöjligheter. Vidare bedömer vi det angeläget att bolaget inleder en dialog med ägaren kring målsättningen för nyproduktion som anges i kommunens mål- och budgetdokument. Avser kommunen

fullfölja de högt uppsatta målen anser vi att bolaget tillsammans med ägaren bör utvärdera och bedöma vilken omfattning på investeringar som bolaget klarar av framgent samt eventuellt behov av tillskott från ägaren.

Vi noterar även att ägardirektivet kan behöva ses över då målsättningarna om nyproduktion inte harmoniserar med de ekonomiska målen.

Beträffande underhåll konstaterar vi att behovet är betydande framför allt inom bolagets lägenhetsbestånd. Vi bedömer det som nödvändigt att pågående arbete med en inre underhållsplan slutförs och sammanställs med plan för yttre underhåll, som i nästa steg kan ligga till grund för eventuell dialog med ägaren kring finansiering. För att kunna göra en adekvat prioritering av underhållsbehov bedömer vi det lämpligt att analysera behoven och tydliggöra konsekvenserna av uteblivna åtgärder.

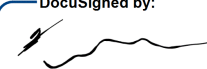
Vi bedömer att den omvärldsbevakning som genomförs i huvudsak är ändamålsenlig. Bolaget har ett proaktivt förhållningssätt till identifierade risker samt samverkar i relevanta konstellationer för att hålla sig à jour inom aktuella frågor och viktiga områden.

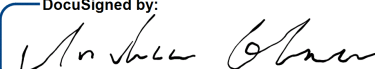
Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi styrelsen i Gamla Byn AB att:

- Initiera dialog med ägaren kring former för och samsyn kring investeringsprocessen och upprättandet av en koncernövergripande strategisk lokalförsörjningsplan
- Initiera en dialog med ägaren gällande utvärdering och eventuell revidering av ägardirektiv avseende finansiella mål och mål för nyproduktion
- Fördjupa arbetet med långsiktiga finansiella analyser
- Upprätta en sammanställd underhållsplan för inre och yttre underhåll
- Genomföra och dokumentera en analys avseende planerade underhållsåtgärder samt upprätta en konsekvensanalys i de fall underhållsåtgärder inte vidtas enligt plan

Revisionen rekommenderar fullmäktige att begära in ett yttrande över bifogad revisionsrapport från styrelsen i Gamla Byn AB till fullmäktiges sammanträde 2023-11-27.

Yttrandet bör även lämnas till revisionen för kännedom.

DocuSigned by:

FBE4B300D44E428...
Lilian Palm
Lekmannarevisor

DocuSigned by:

6ACF1541D08448A...
Andreas Olsson
Lekmannarevisor



Granskning av långsiktig finansiell planering

Rapport
Gamla Byn AB

KPMG AB

2023-05-26

Antal sidor 21



Gamla Byn AB
Granskning av långsiktig finansiell planering

2023-05-26

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Bakgrund	5
2.1	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	5
2.2	Revisionskriterier	6
2.3	Metod	6
3	Resultat av granskningen	7
3.1	Om Gamla Byn AB	7
3.2	Styrande och stödjande dokument	8
3.3	Långtidsprognoser och planeringsprocesser	12
3.4	Investerings- och underhållsbehov	15
3.5	Omvärldsbevakning	19
4	Slutsats och rekommendationer	20

1 Sammanfattning

KPMG har av utsedda lekmannarevisorer fått i uppdrag att granska den långsiktiga finansiella planeringen i Gamla Byn AB. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2023. Syftet med granskningen är att bedöma om det finns en ändamålsenlig långsiktig finansiell planering i Gamla Byn AB.

Vår sammanfattade bedömning utifrån granskningens syfte är att Gamla Byns långsiktiga finansiella planering endast i låg grad är ändamålsenlig. Detta är till delar hänförligt till kommunens övergripande långsiktiga finansiella planering och delar som ligger utanför bolagets kontroll.

Genom framför allt ägardirektivet bedömer vi att det finns styrande och stödjande dokument som har bäring på långsiktig finansiell planering i relation till ägarstyrningen. Däremot bedömer vi att processer och långsiktighet avseende investeringar inte är ändamålsenliga. Vår bedömning är att den kommunövergripande riktlinjen för ett investeringsärende anger en process som tydligt skiljer sig från det genomförande som beskrivs av bolaget och som ger upphov till kortsiktiga planeringsförutsättningar för bolaget. Vi bedömer det också nödvändigt att den kommunövergripande investeringsprocessen kopplas till bolagets interna motsvarighet på ett sätt som ger både beställare och bolag goda förutsättningar att planera och genomföra investeringsprojekt.

Vår bedömning är att Gamla Byns arbete med långsiktiga finansiella prognoser inte är ändamålsenligt. Delvis är detta en konsekvens av ägarens investeringsprocess som får till följd att ingen koncernövergripande strategisk lokalförsörjningsplan finns från ägarens sida. En dylik plan är fundamental i en långsiktig finansiell planering varför vi bedömer att bolaget, gentemot ägaren, bör tydliggöra behovet av att kommunen fastställer en långsiktig strategisk lokalförsörjningsplan. Med avstamp i en sådan är vår bedömning att bolaget kan och bör utveckla sin långsiktiga finansiella planering tillsammans med ägaren utifrån ett koncernperspektiv.

Mot bakgrund av storleken på kommunens förväntade investeringsvolym bedömer vi att bolaget bör initiera ett samarbete med ägaren kring en investeringsprioritering. Stora investeringar ökar kommunens skuldsättning och kostnader för avskrivningar. Det i sin tur kan påverka möjligheterna att nå långsiktiga finansiella mål, vilket även kan få konsekvenser för bolagets ekonomiska mål och finansieringsmöjligheter. Vidare bedömer vi det angeläget att bolaget inleder en dialog med ägaren kring målsättningen för nyproduktion som anges i kommunens mål- och budgetdokument. Avser kommunen fullfölja de högt uppsatta målen anser vi att bolaget tillsammans med ägaren bör utvärdera och bedöma vilken omfattning på investeringar som bolaget klarar av framgent samt eventuellt behov av tillskott från ägaren. Vi noterar även att ägardirektivet kan behöva ses över då målsättningarna om nyproduktion inte harmoniserar med de ekonomiska målen.



Gamla Byn AB

Granskning av långsiktig finansiell planering

2023-05-26

Beträffande underhåll konstaterar vi att behovet är betydande framför allt inom bolagets lägenhetsbestånd. Vi bedömer det som nödvändigt att pågående arbete med en inre underhållsplan slutförs och sammanställs med plan för yttre underhåll, som i nästa steg kan ligga till grund för eventuell dialog med ägaren kring finansiering. För att kunna göra en adekvat prioritering av underhållsbehov bedömer vi det lämpligt att analysera behoven och tydliggöra konsekvenserna av uteblivna åtgärder.

Vi bedömer att den omvärldsbevakning som genomförs i huvudsak är ändamålsenlig. Bolaget har ett proaktivt förhållningssätt till identifierade risker samt samverkar i relevanta konstellationer för att hålla sig à jour inom aktuella frågor och viktiga områden.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi styrelsen i Gamla Byn AB att:

- Initiera dialog med ägaren kring former för och samsyn kring investeringsprocessen och upprättandet av en koncernövergripande strategisk lokalförsörjningsplan
- Initiera en dialog med ägaren gällande utvärdering och eventuell revidering av ägardirektiv avseende finansiella mål och mål för nyproduktion
- Fördjupa arbetet med långsiktiga finansiella analyser
- Upprätta en sammanställd underhållsplan för inre och yttre underhåll
- Genomföra och dokumentera en analys avseende planerade underhållsåtgärder samt upprätta en konsekvensanalys i de fall underhållsåtgärder inte vidtas enligt plan

2 Bakgrund

KPMG har av lekmannarevisorerna fått i uppdrag att granska den långsiktiga finansiella planeringen i Gamla Byn AB.

Kostnaden för investeringar och underhåll hos de tre bolagen uppgår årligen till betydande belopp. Investeringar behöver göras på kort såväl som lång sikt, och större investeringar behöver föregås av detaljerade kalkyler och underlag, bland annat med konsekvensbeskrivningar. Det är även av stor betydelse att planeringen för underhållet av bolagens anläggningstillgångar sker på ett strukturerat sätt, att underhållsplaner finns upprättade samt att prioritering av investeringar och underhållsåtgärder görs på ett ändamålsenligt och effektivt sätt.

Långsiktiga beräkningar är nödvändiga att ha, bland annat som underlag för diskussioner rörande prioriteringar. Det gäller också strategier för finansiering av investeringarna, det vill säga hur mycket som kan/bör finansieras externt, med lån och hur stor andel som ska egenfinansieras. Vald strategi påverkar de finansiella målen, inte minst kravet på resultat.

Samtliga tre bolag står i dag inför stora kommande investeringar. Bolagens lekmannarevisorer bedömer därför att det finns väsentliga behov av att säkerställa att bolagen har en ändamålsenlig långsiktig finansiell planering, och av att genomföra en granskning inom området.

2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Granskningen syftar till att bedöma om det finns en ändamålsenlig långsiktig finansiell planering i vart och ett av bolagen Gamla Byn AB

Granskningen besvarar följande revisionsfrågor:

- Vilka långtidsprognoser finns för bolagens ekonomi och är dessa förankrade på ett ändamålsenligt sätt inom bolagens styrelser?
- Har bolagen antagit strategidokument eller annat dokument som reglerar långsiktig finansiell planering och täcker dessa upp väsentliga områden i relation till kommunens ägarstyrning av bolagen?
- Finns en tillräcklig omvärldsbevakning för att upptäcka yttre faktorer som påverkar den långsiktiga ekonomiska planeringen?
- Tar budgetprocessen hänsyn till långsiktiga volymförändringar och investeringar- och underhållsbehov?
- Hur beaktas behovet och hur sker prioriteringar enligt underhållsplaner och investeringsbudget?
- Hur genomförs arbetet med långsiktig finansiell planering inom bolagen?



Gamla Byn AB

Granskning av långsiktig finansiell planering

2023-05-26

2.1.1 Avgränsning

Granskningen omfattar Gamla Byn AB. Granskningen avser VD och styrelse i Gamla Byn AB.

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller:

- Kommunallagen
- Kommunens ägardirektiv och bolagsordning
- Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier och intervjuer/avstämningar med styrelseordförande, vd och ekonomichef för Gamla Byn AB samt kommundirektör för Avesta kommun.

Rapporten är faktakontrollerad av samtliga intervjuade.

3 Resultat av granskningen

3.1 Om Gamla Byn AB

Gamla Byn AB är Avesta kommuns fastighetsbolag och därtill kommunens gemensamma fastighetsförvaltare, enligt bolagsordningen¹. Bolaget äger runt 1 100 lägenheter och har ett lokalbestånd som uppgår till knappt 130 000 kvadratmeter. Fastighetsbeståndet finns i hela kommunen och utgörs av hyresbostäder samt fastigheter för kommunal verksamhet, så som skolor, omsorgsboenden, badhus och sporthallar. Bolagsordningen anger vidare att Gamla Byn ska bedrivas enligt självkostnadsprincipen och med optimalt resursutnyttjande främja bostadsförsörjningen i kommunen.

Gamla Byn AB är moderbolag åt det helägda dotterbolaget Avesta Industristad AB. Tillsammans utgör de två bolagen Koncernen Gamla Byn AB som till 100 procent ägs av Avesta kommun.

3.1.1 Finansiell status och nyckeltal

För att ge en bild över Gamla Byns finansiella status presenteras utvalda nyckeltal² i tabellen nedan:

År	2021	2020	2019	2018	2017
Resultat efter finansiella poster (TKR)	8 677	-1 770	2 325	10 759	8 382
Soliditet	23,2%	24,6%	27,4%	28,0%	28,0%
Avkastning	5,4%	5,0%	4,9%	5,3%	5,2%

Gällande 2023 års finansiella status räknar intervjuade med ett utmanade verksamhetsår. Bolaget har lagt en budget med nollresultat, men förväntas ändå nå direktavkastningsmålet om 4 procent. Detta då ägardirektivet anger definitionen för direktavkastning enligt "resultat före avdrag för avskrivningar i förhållande till balansomslutningen", vilket enligt årets budget väntas generera avkastning om 4,8 procent. Målsättningen med direktavkastning och det resultat som målet kräver kan innebära att bolaget kan drivas med underskott på grund av högre avskrivningar och räntekostnader men att resultatkravet ändå uppnås.

Därtill uppges markant högre energipriser uppges bolaget som också genomgår en anpassning till rådande marknadsläge med ökad konkurrens från fler privata aktörer.

¹ Upprättad 2016-10-07. Instans som antagit bolagsordningen framgår inte av denna.

² Hämtade från årsredovisning

Beträffande vakansgrad har bolaget ett fortsatt gott uthyrningsläge med endast ett fåtal tomma lägenheter.

Åren 2017-2021 har vakansgraden enligt årsredovisningarna varit 0,5-0,9 procent medan den inför 2023 låg på 2,5 procent till följd av tillkommande vakanser och nyproduktion av lägenheter.

3.2 Styrande och stödjande dokument

3.2.1 Ägardirektiv

Ägardirektivet³ utgör det ramverk med vilket kommunen utövar sin ägarstyrning och fastställer ändamål och mål för bolaget. Ägardirektivet ska ses över årligen och anger att bolaget och kommunen ska ha löpande dialog under året, samt två gånger om året följa upp verksamheten tillsammans med kommunledning och kommunstyrelsen. Vidare framgår att bolaget ska uppfylla mål och utföra direktiv stipulerade i kommunens mål- och budgetdokument, bidra till kommunens utveckling och koncernnyttan samt följa vissa utpekade styrande dokument. Ägardirektivet säger också att finansiering går genom kommunens internbank.

Därtill anger ägardirektivet att Gamla Byn ska:

- Ha en långsiktig avkastning på totalt kapital på minst 4 procent
- Ha en självfinansierad verksamhet
- Eftersträva en soliditet på minst 20 procent, vilken inte får understiga 10 procent.
- Fastställa budget årligen och i denna väga in kommunens övergripande mål.
- Bidra med mätindikatorer för perspektivet God ekonomisk hushållning.

Enligt de specifika ägardirektiven ska Gamla Byn bland annat:

- Samverka med omsorgsförvaltningen inom ramen för socialt ansvarstagande.
- Genom nyproduktion av bostäder bidra till att målen i lokalförsörjningspolicyn, bostadsförsörjningspolicyn samt Programmet för äldre i Avesta kommun uppnås. Därtill ska träbyggnadspolicyn beaktas så långt det är möjligt.
- Producera minst 100 nya hyreslägenheter mellan åren 2020-2024.

3.2.1.1 God ekonomisk hushållning

Begreppet "God ekonomisk hushållning" regleras i kommunallagen och innebär att kommunfullmäktige ska besluta om riktlinjer för att uppnå god ekonomisk hushållning. Verksamheter ska ha mål och riktlinjer som bidrar till god ekonomisk hushållning och adekvata finansiella mål ska anges. Målen ska vara långsiktiga och omfatta tre kalenderår. I ägardirektivet anges att Gamla Byn ska bidra till kommunens intentioner kring God ekonomisk hushållning genom att ta fram mätindikatorer. Enligt intervjuer är detta ett arbete som påbörjats som en del i kommunens översyn av nuvarande styrmodell, bland annat med avsikt att mätindikatorer ska formuleras framgent.

³ Antaget av kommunfullmäktige 2021-06-10

3.2.2 Avesta kommuns mål och budget för 2023-2025

Mål- och budgetdokumentet⁴ sammanfattar det Avesta kommun vill uppnå för perioden 2023-2025. Utifrån ett antal fastslagna perspektiv innehåller dokumentet övergripande mål, vilka brutits ned på verksamhetsmål och finansiella mål med tillhörande indikatorer.

Under perspektivet "Lokalsamhället" finns delperspektivet "Långsiktig hållbar social utveckling" som innehåller målet "Avesta växer genom att erbjuda attraktiva och hållbara boendemiljöer". Den indikator som anges är att kommunen under mandatperioden ska färdigställa totalt 400 bostäder fördelat på bostäder i flerbostadshus, enbostadshus och kommunala boendeplatser för särskilda grupper, av vilken bolagets del är 100 bostäder.

Mål- och budgetdokumentet belyser också de förutsättningar som kommunen har att agera utifrån. Under delen "Bostads-, mark- och hyresmarknad" nämns att de kommunala bolagen kommer behöva göra större nyupplåningar för att klara av investeringsbehovet kring bland annat verksamhetslokaler och VA-nät. Särskilt nämns nybyggnationer i verksamhetslokaler som kommer öka på befintlig låneskuld.

Dokumentet innehåller även en riskanalys med tre identifierade risker som har bäring på Gamla Byn enligt följande tabell.

Identifierad risk	Beskrivning	Påverkan	Hantering
Åldrande gator, vägar och fastigheter	Slitna gator och vägar som varit i drift under många år	Ökande kostnader för drift och underhåll samt behov av investeringar	Upprätta underhålls- och investeringsplaner
Åldrande anläggningar	Slitna anläggningar som varit i drift under många år	Ökande kostnader för drift och underhåll	Reviderade underhålls- och investeringsplaner Ökad tillsyn av befintliga anläggningar
Finansiell risk	Hög skuldsättning Stigande räntenivåer	Högre räntekostnad och högre kostnad för kapital	Aktiv skuldförvaltning Beslut om limitnivåer tas minst 1 gång per år Policy och riktlinjer för finansverksamheten ses över

3.2.3 Finanspolicy

Kommunens gemensamma finanspolicy⁵ ska revideras varje mandatperiod och beskriver det finansiella arbetet inom kommunen och dess helägda bolag. Syftet är att definiera övergripande strategier och riktlinjer som ligger till grund för en säker och effektiv finansiell verksamhet.

⁴ Mål och budget Avesta kommun 2023-2025

⁵ Finanspolicy Avesta kommun, fastställd av kommunfullmäktige 2019-05-27

Policyn anger vidare att leasing och elprissäkring hanteras av respektive part. Vidare omfattar policyn bland annat riktlinjer för upplåning, ränterisker och likviditetshantering.

3.2.4 Riktlinje för investeringar av större eller principiell beskaffenhet

Syftet med riktlinjen⁶ är att kvalitetssäkra och tydliggöra processen kring investeringar i fastigheter och anläggningar av större eller principiell beskaffenhet inom kommunen. I riktlinjen beskrivs en investering av principiell beskaffenhet som något med stor betydelse och påverkan för många. Riktlinjen konkretiserar roller, ansvar och processteg kring en investering enligt följande:

- Ett investeringsbehov initieras av berörd styrelse, nämnd eller verksamhet varpå en förstudie inför förprojektering ska inledas. Under denna ska ställning tas kring huruvida ett utredningsdirektiv bör föregå förstudien.
- Innan beslut om förprojektering fattas av styrelse eller berörd nämnd ska behovsanalys, lösningsförslag, preliminär kostnadsberäkning göras.
- Efter beslut fattats ansvarar beställaren för att inleda förstudie och förprojektering med adekvat organisation samt säkerställa finansiering.
- I de fall då investeringen är större eller av principiell beskaffenhet beslutar fullmäktige om investeringsansökan efter förstudie och förprojektering varpå projektering tar vid.
- Under projekteringen förbereds det operativa genomförandet, bland annat genom att projektledare utses.

3.2.5 Riktlinje för investeringar i Gamla Byn AB och Avesta Industristad AB

I dokumentet⁷ beskrivs principiella former för hur bolagets projekt ska genomföras och återrapporteras samt vilka instanser som, utifrån storlek på investeringen, fattar beslut om genomförande. I likhet med den kommungemensamma riktlinjen för investeringar av större eller principiell beskaffenhet redovisar även bolagets motsvarighet roller, ansvar, beslutspunkter och processteg enligt följande:

- Ett investeringsbehov initieras av någon av kommunens förvaltningar eller annan intressent.
- Förstudie genomförs vilken inkluderar bland annat behovsanalys, riskanalys och intressentanalys. I arbetsgruppen för förstudien kan både bolagsinterna och externa personer ingå.
- I de fall förstudie leder till förprojektering och investeringsansökan utser vd förprojekteringsansvarig som tillsammans med beställaren sätter samman en projektgrupp med deltagare från beställare och bolag.

⁶ Fastställd av kommunfullmäktige 2017 (2018), granskad 2018-06-11

⁷ Riktlinje för investeringar i Gamla Byn AB och Avesta Industristad AB:s fastigheter, reviderad i maj 2023.

- Vid godkänd investeringsansökan utser vd en projektledare som leder projektering och genomförande. Under dessa faser ska projektet löpande återrapporteras till vd så att investeringen inte avviker ekonomiskt eller genomförandemässigt från planeringen.

3.2.6 Programmet för äldre

Programmets syfte är att klargöra hur kommunen avser att möta de ökade krav på boendeformer anpassade för äldre - till exempel tillgänglighetsanpassade lägenheter, trygghetsboenden och särskilda boenden - som den demografiska utvecklingen medför. Bland annat anges att nya trygghetsboenden ska tillskapas preliminärt år 2025 och år 2030.

3.2.7 Lokalförsörjningspolicy

Syftet med lokalförsörjningspolicy⁸ är bland annat att fungera som vägledning för styrning och beslut inom lokalförsörjningsområdet. Policyen avser fastigheter och lokaler som är avsedda för kommunal verksamhet och säger bland annat att låg lokalkostnad ska eftersträvas, att syftet är att bibehålla eller öka värdet av koncernens fastigheter, liksom att verksamheternas och brukarnas behov är det som primärt styr lokaliseringen av verksamhetslokaler.

3.2.7.1 Riktlinjer för lokalförsörjning för Avesta kommun

Enligt riktlinjen⁹ ska Gamla Byn årligen kartlägga samtliga verksamhetslokaler och förmedla resultatet till förvaltningar och andra bolag som utifrån detta ansvarar för att ta fram en förvaltnings- eller bolagsspecifik behovsanalys. Analysen ska göras med både ett kortsiktigt och ett femårigt perspektiv.

De lokalbehov som identifieras i behovsanalysen ska kommuniceras till Gamla Byn i form av en förvaltnings- eller bolagsspecifik lokalförsörjningsplan utifrån vilken bolaget ska upprätta en prioriteringslista för åtgärder.

Riktlinjerna ska ses över årligen och ansvarig för detta är vd för Gamla Byn.

Vi har efterfrågat, men inte tagit del av några dokument som visar resultat av behovsanalys eller specifika lokalförsörjningsplaner.

3.2.8 Bostadsförsörjningsprogram

Bostadsförsörjningsprogram 2022-2023¹⁰ ska bland annat fungera som underlag för agerande inom bostadsfrågor och utgångspunkt för planeringsdirektiv, eventuella ågardirektiv och budgetplanering.

⁸ Fastställd av kommunstyrelsen 2015-11-30, reviderad av kommunstyrelsen 2018-12-10

⁹ Ingår i lokalförsörjningspolicyen

¹⁰ Bostadsförsörjningsprogram för Avesta kommun 2022-2023, antaget av kommunfullmäktige 2022-04-25

Programmet innehåller mål och riktlinjer för kommunens bostadsförsörjning, av vilka framgår att riktlinjerna ska förnyas varje mandatperiod. Programmet pekar även ut ägardirektivet som verktyg för styrning av Gamla Byn i enlighet med kommunens strategier och mål.

Programmet anger vidare att i bostadsfrågor ska hänsyn tas till olika målgrupper och deras behov av exempelvis tillgänglighetsanpassningar och olika lägenhetsstorlekar.

3.2.9 Bedömning

Vi bedömer att det finns styrande och stödjande dokument som har bäring på långsiktig finansiell planering i relation till ägarstyrningen. Vi bedömer att dokumenten är ändamålsenligt förankrade inom bolaget genom framför allt ägardirektivet.

3.3 Långtidsprognoser och planeringsprocesser

3.3.1 Långsiktig finansiell analys

Med hjälp av ett planeringsverktyg upprättar kommunen tänkbara scenarier och handlingsalternativ med ett tioårigt perspektiv, vilket sammanställs i dokumentet Långsiktig finansiell analys¹¹. Dokumentet beskrivs inte som någon prognos, snarare som underlag för en långsiktig finansiell analys baserat på befolkningsprognoser från SCB och de investeringar som dessa medför för analysperioden. Dokumentet ska utgöra stöd för planering, prioritering, investeringar och beslut i kommunen.

I underlaget redogörs för förväntad ekonomisk och demografisk utveckling på nationell och lokal nivå. Den demografiska framskrivningen visar att kostnader för äldreomsorg och stödinsatser väntas öka medan kostnader för grundskola och förskola väntas minska under samma period. Även behovsutveckling gällande platsantal för verksamheter inom skola och omsorg redovisas, vilket framgår av tabellen nedan.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Förskola										
Grundskola										
Gymnasium										
Äldreomsorg									180	
LSS-boende										
Basnivå/ reinvesteringar	55	56	58	60	60	61	62	63	64	65
TOTALT	55	56	58	60	60	61	62	63	244	65

¹¹ Långsiktig finansiell analys kalkyl 2 2022, från november 2022

Dokumentet tar likaledes upp kommunens förväntade kostnads- och intäktsutveckling liksom framtida investeringsbehov. Baserat på kommunens investeringsplan uppges behovet av investeringar motsvara 955 miljoner kronor fram till och med år 2031, enligt nedanstående fördelning per år.

I intervjuer framkommer att dokumentet är en viktig del i den långsiktiga planeringen av verksamhetslokaler och bostadsbehov för både bolaget och kommunen. Bland annat uppges bolags- vd:ar, ordföranden för styrelse och nämnder, liksom kommundirektör och ett antal förvaltningschefer ingå i arbetet med att ta fram underlaget och i den löpande planeringsdialogen där underlaget utgör en del. Vid faktakontrollen framhålls att Gamla Byn inte använder dokumentet för sin långsiktiga planering enligt vad som anges ovan.

3.3.2 Planeringsprocesser

3.3.2.1 Planeringsprocesser

Genom intervjuer framgår att dokumentet om långsiktig finansiell analys utgör grunden i kommunens långsiktiga planering. Utifrån det skrivs behov av bostäder respektive verksamhetslokaler fram, vilket från ägarhåll sedermera kan utmynna i beställningar till bolaget.

Därutöver beskrivs olika forum där bolaget samarbetar med kommunen i planerings- och informationsöverförande syfte.

Plansamråd är ett sådant forum där bland annat representanter från bolagsledning, kommunledning och omsorgs- och bildningsförvaltningarna ingår.

Miljöbyggnadsförvaltningen (V-dala), som arrangerar samråden, är gemensam med Fagerstas och Norbergs kommuner och inom ramen för samråden planeras och diskuteras detaljplaner, byggplaner och markanvisningar. Ett dokument har tagits fram som samlar strategiska satsningar avseende till exempel bostadsbehov och framtida exploateringsområden. För bolaget är plansamråden av stor betydelse då det kommer till att arbeta proaktivt i ett längre perspektiv. Det kan handla om att bevaka nya markanvisningar utifrån att exploatering påverkar Gamla Byns marknadsläge.

På frågan om hur övrigt arbete med långsiktiga finansiella prognoser bedrivs, exempelvis kring ekonomiska nyckeltal, menar bolaget att verksamheten kan delas upp i två ben: lägenheter och verksamhetslokaler. Gällande lägenheter ligger bolagets långsiktiga fokus på utveckling av och förändringar inom privatbostadsmarknaden. Mot bakgrund av rådande marknadsläge inom kommunen med fler tillkommande aktörer och ökat antal vakanta lägenheter är ingen nybyggnation är aktuell, varför någon investeringsplan inte heller betraktas vara nödvändig.

Det underhåll som utförs inom bostadsverksamheten ska bäras inom ramen för det genererade kassaflödet, det vill säga genom adekvat hyressättning. I detta avseende samverkar bolaget med Hyresgästföreningen kring en ekonomisk modell för att hitta rimliga hyresnivåer på några års sikt, som också täcker underhållskostnader. En långsiktig underhållsplan avseende ekonomiska kostnader anses av den anledningen inte vara motiverad.

I fråga om produktion av kommunala verksamhetslokaler har Gamla Byn ingen långsiktig investeringsplan att förhålla sig till. Bolaget förklarar att man utför de investeringsbeställningar som ägaren beslutar, och att det uteslutande rör beställningar som ska genomföras på kort sikt. Utan tillgång till någon långsiktig strategisk lokalförsörjningsplan anses finansiella prognoser med längre perspektiv inte kunna upprättas då träffsäkerheten i dessa tar avstamp i en dylik lokalförsörjningsplan. Intervjuade poängterar att målsättningen är att skapa lönsamhet i varje enskild investering, men snarare än vinstmaximering eftersträvas en långsiktigt rimlig hyresnivå. Hyran räknas upp enligt konsumentprisindex för verksamhetslokaler och i de fall ingen negativ kostnadsutveckling ses för bolaget justeras inte heller hyresnivån.

3.3.2.2 Affärsplan

I affärsplanen för 2023¹² beskrivs bolagets strategiska inriktning, vilken präglas av ett förväntat läge med fler externa bostadsmarknadsaktörer och ökat bostadsutbud, men samtidigt ett på längre sikt minskande befolkningsunderlag.

Under fokusområden pekas underhåll och investeringar ut som två strategiskt viktiga områden. Ambitionen för underhåll respektive investeringar är att ta fram en plan för inre underhåll samt initiera en ägardialog i syfte att gemensamt tillskapa en strategisk lokalförsörjningsplan.

3.3.3 Bedömning

Vår bedömning är att Gamla Byns arbete med långsiktiga finansiella prognoser inte är ändamålsenligt. Två avgörande orsaker till detta är att det, till följd av nuvarande investeringsprocess, saknas en koncernövergripande strategisk lokalförsörjningsplan från ägarens sida, vilken är fundamental i en långsiktig finansiell investeringsplanering.

Vi redogör mer ingående för processerna kring investerings- respektive underhållsplan i nästa rapportavsnitt, men konstaterar här att upprättande av dylika planer utgör förutsättningar för ett utvecklat arbete med långtidsprognoser, exempelvis avseende räntekostnader, kassaflöde och avskrivningar. Långtidsprognoser ger kontinuitet och ekonomisk överblick och bidrar till att öka förutsättningarna för likviditetsplanering, vilket vi bedömer vara angeläget inte minst mot bakgrund av rådande ekonomiskt läge med ökade kostnader för räntor och energipriser, den ökade konkurrensen på bostadsmarknaden samt svårigheterna att uppnå lönsamhet i nyproduktion.

Således bedömer vi att bolaget som ett första steg bör tydliggöra behovet av att fastställa långsiktiga investerings- och underhållsplaner tillsammans med ägaren. Samt därefter intensifiera det interna arbetet med långsiktiga finansiella prognoser.

¹² 2023 Affärsplan för Gamla Byn AB och Avesta Industristad AB

3.4 Investerings- och underhållsbehov

3.4.1 Investeringsbehov

I bolagets affärsplan för 2023 lyfts investeringsprocessen som ett utpekat fokusområde. Målet är att tillsammans med ägaren ta fram en strategisk lokalförsörjningsplan för att utveckla investeringsprocessen som av intervjuade bolagsrepresentanter anses otvetydig och delvis försvårande.

Processen som föregår en investering går enligt bolaget i regel till enligt följande:

- Aktuell nämnd initierar ett investeringsärende baserat på verksamhetsbehov.
- Ärendet bereds inom förvaltningen och en preliminär kalkyl upprättas.
- Då investeringsärendet är av större eller principiell karaktär föregås det av beslut i kommunfullmäktige.
- Investeringsärendet når Gamla Byn i form av en beställning från ägaren. Denna används sedan som underlag för ett investeringsbeslut i bolagsstyrelsen.

Uppfattningen är att bolaget kommer sent in i processen med kortsiktig planeringshorisont som följd, liksom att den första ekonomiska kalkylen som tas fram av nämnderna inte sällan behöver revideras för att motsvara faktisk kostnadsnivå. Kommunen saknar också en aggregerad prioriteringslista för investeringar, vilket anses bidra till ytterligare otvetyglighet.

Det framkommer att en översyn av investeringsprocessen gjordes för något år sedan till följd av ett skolbygge som blev avsevärt dyrare än förväntat. Kommundirektör i egenskap av ägarrepresentant anser att samarbetet kring investeringar mellan förvaltning och bolag har förbättrats därefter, men att det finns utvecklingsutrymme avseende hur kommunens och bolagets respektive investeringsprocess integreras.

Vidare delges att en investeringsberedningsgrupp tillskapats bestående av kommundirektör, vd:ar för de kommunala bolagen, förvaltningschefer och ekonomichefer. Detta i syfte att förbättra beredningen av investeringsärenden och skapa samsyn.

Från bolagets sida lyfts att det är utmanande men nödvändigt att uppnå lönsamhet vid investeringar avseende nyproduktion. Ekonomiska beräkningar för nyproduktionsprojekt baseras som tidigare nämnts på långsiktigt hållbara hyresnivåer utan vinstdrivande avsikt. I nuläget sägs inga nedskrivningar vara aktuella, det har däremot fått göras tidigare.

Gällande pågående nyproduktion fick bolaget för några år sedan ett uppdrag om att producera 100 nya hyreslägenheter fram till år 2024. 71 av dessa har färdigställts, men med anledning av förändrade förutsättningar anses behov av att fullfölja resterande 29 inte finnas. Intervjuade förklarar att den ökade konkurrensen från privata aktörer inom olika boendeformer och ett på sikt minskande befolkningsnetto gör det ekonomiskt

svårt att motivera hela genomförandet. Som exempel nämns att konkurrerande bostadsbolag har sammanlagt 200-300 vakanta lägenheter, vilket understryker det mättade marknadsbehovet. Detta har kommunicerats till ägaren på ägardialog¹³ under våren 2023.

3.4.2 Underhållsbehov

För att bibehålla fastighetsbeståndets värde har Gamla Byn ett långsiktigt mål att driftnetto ska överstiga 300 kr/m² enligt årsredovisningen för 2021¹⁴, vilket uppnåtts de fyra senaste åren (2018-2021).

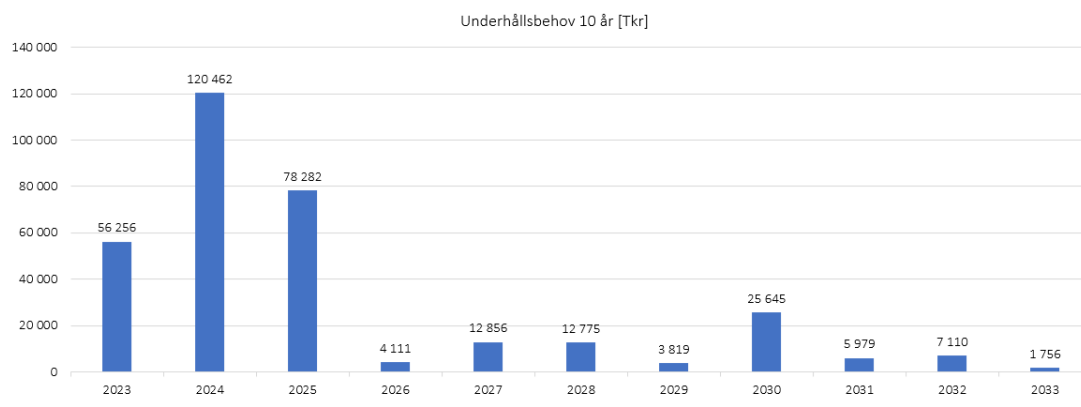
Affärsplanen för 2023 beskriver att bolaget har en betydande underhållsskuld som i huvudsak utgörs av byten av avloppsstammar, tak, fönster och entrépartier på hyresfastigheter. Underhållsbehoven identifieras av bolagets fastighetsförvaltare och tekniker och sammanställs i en underhållsplan för yttre respektive inre underhåll.

Utifrån planerna prioriterar bolagsledningen vilka åtgärder som ska genomföras.

I underhållsplan för 2023 visualiseras det yttre underhållsbehovet fram till och med år 2033. Till grund för listan ligger åtgärdsbehov per enskild fastighet, komponentslag och typ av fastighet och totalt uppges underhållskostnaderna uppgå till 330 miljoner kronor fram till och med år 2033.

Tabellerna nedan visar det ackumulerade underhållsbehovet för kommande tioårsperiod.

GBAB samtliga fastigheter

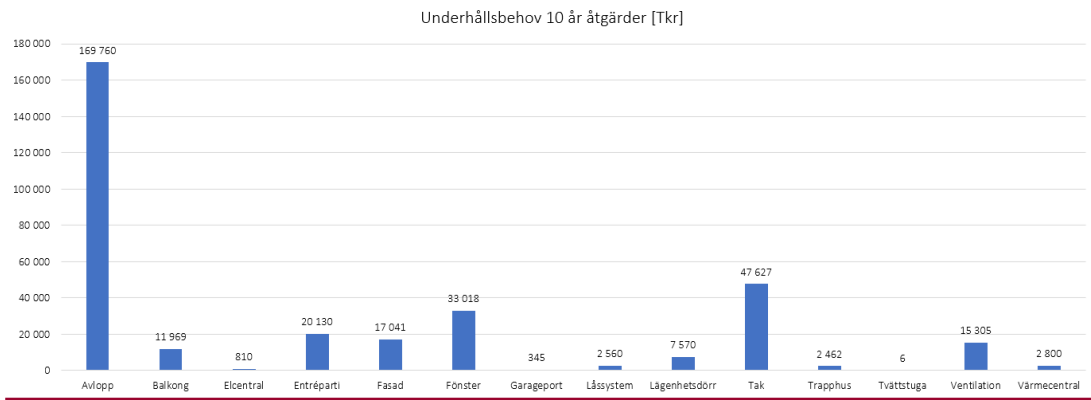


Tabellen ovan visar det aggregerade underhållsbehovet inom Gamla Byn.

¹³ Dokumentation från Dialog ägare – GBAB/AIAB daterad 2023-03-28

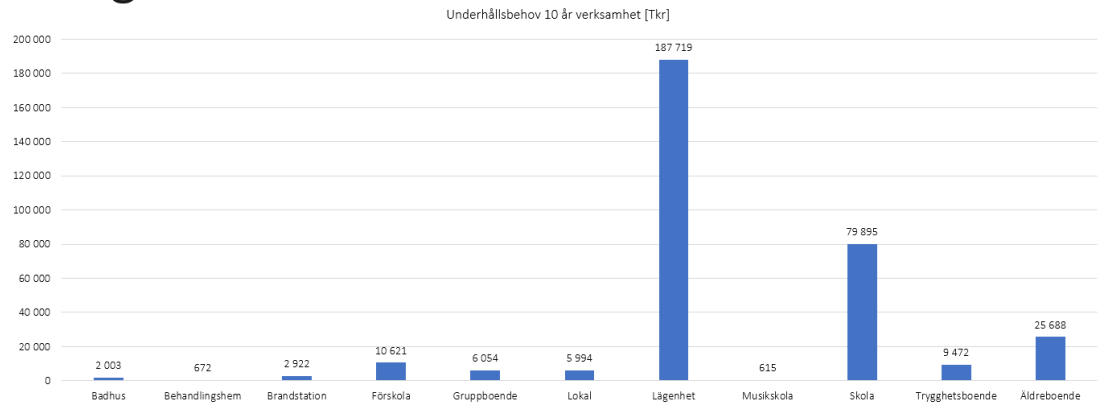
¹⁴ Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021

Åtgärder



Tabellen ovan visar kostnader för olika slags underhållsåtgärder.

Kategori



Tabellen ovan visar underhållskostnader per lokalslag.

Motsvarande plan för inre underhåll uppges vara påbörjad, men var inte komplett vid denna gransknings genomförande. Som exempel på hur dokumentation för inre underhåll sammanställs exemplifierar bolagets representanter med underhållsplanen för en skolfastighet¹⁵. Planen visar underhållskostnader fram till och med år 2042 uppdelat på bland annat år, typ av lokalutrymme, underhållskomponent, specifik åtgärd, kostnad och beräknat utförandeår. Till grund för matrisen ligger K3-regelverket för komponentavskrivning som innebär att fastigheter delas upp i komponenter (tak, fönster, stammar etc) med olika avskrivningstid.

Intervjuade anger att underhållsplanerna är levande dokument som ska uppdateras löpande och behovsbaserat. De ska också fungera verksamhetsutvecklande som

¹⁵ Underhållsplan Karlbo 13-1

underlag för retrospektiva analyser med syfte att kartlägga åtgärders ändamålsenlighet.

I riskanalysen i kommunens mål- och budgetdokument identifieras en risk i åldrande fastigheter och anläggningar, med ökade drift- och underhållskostnader som följd. Som åtgärd utpekades att underhålls- och investeringsplaner ska revideras och upprättas.

Vid intervjuer nämns gränsdragningslistor för kommuninterna verksamhetslokaler som något som ibland ger upphov till schismer med hyresgäster. Enligt kommunens internhyresmodell upprättar Gamla Byn i egenskap av fastighetsförvaltare hyresavtal med aktuell nämnd som hyresgäst. I vissa nyare hyresavtal finns gränsdragningslistor för vad som inkluderas i löpande fastighetsunderhåll, drift och skötsel samt vad hyresgästen förväntas bekosta vid renoveringar och ombyggnationer.

Gränsdragningslistorna bygger på tre scenarier som anger hur investeringen finansieras, antingen genom hyrestillägg eller engångsdebitering, men där antalet scenarier betraktas vara för få för att modellen ska anses som fullt adekvat.

I merparten av de äldre hyresavtalen är dylika gränsdragningslistor inte upprättade med följd att otydligheter kan uppstå kring vilken av hyresvärd och hyresgäst som är skyldig att bekosta en viss åtgärd.

Vad gäller det sammantagna underhållsbehovet har detta på senare år tagit större ekonomiska resurser i anspråk än nyproduktion, enligt intervjuade. Arbetet med att prioritera åtgärder anses vara välfungerande förutom att priser och förväntad livslängd hos vissa komponenter är i behov av att revideras.

Det uppges också att ett pilotprojekt genomförts för att försöka få bättre koordinering mellan inre och yttre underhåll.

Från ägarsidan konstateras att underhållsskulden är av sådan storlek att den behöver beaktas i kommunens budgetarbete. En möjlighet som nämns är att arbeta mer aktivt med ägardirektivet – att till exempel genom justering av soliditets- och avkastningskrav ta höjd för underhållsbehov.

3.4.3 Bedömning

Vi bedömer att den kommunövergripande riktlinjen avseende investeringsärenden inte är styrande på det sätt som avses. Riktlinjen anger en process som tydligt skiljer sig från det reella genomförandet som beskrivs av bolaget. Genom att rutinemässigt involvera Gamla Byn under förprojekteringsfas, innan fullmäktige eller aktuell nämnd beslutat investeringsärendet, bedömer vi att planeringsförutsättningarna och genomförandet kan förbättras. Vidare bedömer vi det nödvändigt att de processer som stipuleras av den kommunövergripande riktlinjen för investeringar av större eller principiell beskaffenhet respektive bolagets interna motsvarighet kopplar i varandra på ett sätt som ger både beställare och bolag goda förutsättningar att planera och genomföra investeringsprojekt.

Mot bakgrund av storleken på kommunens förväntade investeringsvolym bedömer vi att bolaget bör initiera ett samarbete med ägaren kring en investeringsprioritering. Stora investeringar ökar kommunens skuldsättning och kostnader för avskrivningar.

Det i sin tur kan påverka möjligheterna att nå långsiktiga finansiella mål, vilket även kan få konsekvenser för bolagets ekonomiska mål och finansieringsmöjligheter.

Vidare bedömer vi det angeläget att bolaget inleder en dialog med kommunen kring målsättningen för nyproduktion som anges i mål- och budgetdokumentet. Avser kommunen fullfölja de högt uppsatta målen anser vi att bolaget tillsammans med ägaren bör utvärdera och bedöma vilken omfattning på investeringar som bolaget klarar av framgent samt eventuellt behov av tillskott från ägaren.

Vi noterar även att ägardirektiven till bolaget kan behöva ses över avseende huruvida målsättningarna om nyproduktion harmoniserar med de befintliga ekonomiska målen.

Avseende underhåll konstaterar vi att det föreligger ett betydande behov framför allt inom bolagets lägenhetsbestånd. Vi bedömer det som nödvändigt att pågående arbete med en inre underhållsplan slutförs och sammanställs med yttre underhållsbehov, och att omfattningen av dessa förutsätter en dialog med ägaren kring finansiering. För att kunna göra en adekvat prioritering av underhållsbehov bedömer vi det lämpligt att analysera behoven och tydliggöra konsekvenserna av uteblivna åtgärder.

Vi bedömer också att bolaget bör utveckla modellen för gränsdragningslistor och överväga att lägga till fler alternativ att hantera tillkommande investeringsutgifter på.

3.5 Omvärldsbevakning

I Affärsplan 2023 identifieras risker kring ökade energikostnader och generell kostnadsutveckling inom byggsektorn. Dessa ska följas upp och återrapporteras till styrelsen genom månadsvisa kontroller av fastighetskostnader, ränteutveckling, investeringsprojekt och vakansgrad.

Den för närvarande största risken uppges vara de kraftigt ökade energipriserna där bolaget fram till årsskiftet 2022/2023 hade en avtalad energikostnad om 0,44 kr/kwh vilket från och med 2023 budgeteras till 1,80 kr/kwh.

Utöver de demografiska och ekonomiska framskrivningar som tas fram av kommunen görs inga övriga prognoser eller scenarioräkningar. En diskussion pågår kring huruvida bolaget framgent ska peka ut särskilda fokusområden för utökad och löpande bevakning. Intervjuade uppger vidare att bolaget ingår i länsbaserade vd- respektive ekonomichefnätverk där deltagarna utbyter erfarenheter och samverkar kring omvärldsspaning och aktuella frågor. Ett exempel som nämns är hyressättningar.

3.5.1 Bedömning

Vi bedömer att den omvärldsbevakning som genomförs är i huvudsak ändamålsenlig. Bolaget har ett proaktivt förhållningssätt till identifierade risker samt samverkar i relevanta konstellationer för att hålla sig à jour inom aktuella frågor och viktiga områden, enligt vår bedömning.

4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattade bedömning utifrån granskningens syfte är att Gamla Byns långsiktiga finansiella planering endast i låg grad är ändamålsenlig. Detta är till delar hänförligt till kommunens övergripande långsiktiga finansiella planering och delar som ligger utanför bolagets kontroll.

Genom framför allt ägardirektivet bedömer vi att det finns styrande och stödjande dokument som har bäring på långsiktig finansiell planering i relation till ägarstyrningen. Däremot bedömer vi att processer och långsiktighet avseende investeringar inte är ändamålsenliga. Vår bedömning är att den kommunövergripande riktlinjen för ett investeringsärende anger en process som tydligt skiljer sig från det genomförande som beskrivs av bolaget och som ger upphov till kortsiktiga planeringsförutsättningar för bolaget. Vi bedömer det också nödvändigt att den kommunövergripande investeringsprocessen kopplas till bolagets interna motsvarighet på ett sätt som ger både beställare och bolag goda förutsättningar att planera och genomföra investeringsprojekt.

Vår bedömning är att Gamla Byns arbete med långsiktiga finansiella prognoser inte är ändamålsenligt. Delvis är detta en konsekvens av ägarens investeringsprocess som får till följd att ingen koncernövergripande strategisk lokalförsörjningsplan finns från ägarens sida. En dylik plan är fundamental i en långsiktig finansiell planering varför vi bedömer att bolaget, gentemot ägaren, bör tydliggöra behovet av att kommunen fastställer en långsiktig strategisk lokalförsörjningsplan. Med avstamp i en sådan är vår bedömning att bolaget kan och bör utveckla sin långsiktiga finansiella planering tillsammans med ägaren utifrån ett koncernperspektiv.

Mot bakgrund av storleken på kommunens förväntade investeringsvolym bedömer vi att bolaget bör initiera ett samarbete med ägaren kring en investeringsprioritering. Stora investeringar ökar kommunens skuldsättning och kostnader för avskrivningar. Det i sin tur kan påverka möjligheterna att nå långsiktiga finansiella mål, vilket även kan få konsekvenser för bolagets ekonomiska mål och finansieringsmöjligheter. Vidare bedömer vi det angeläget att bolaget inleder en dialog med ägaren kring målsättningen för nyproduktion som anges i kommunens mål- och budgetdokument. Avser kommunen fullfölja de högt uppsatta målen anser vi att bolaget tillsammans med ägaren bör utvärdera och bedöma vilken omfattning på investeringar som bolaget klarar av framgent samt eventuellt behov av tillskott från ägaren. Vi noterar även att ägardirektivet kan behöva ses över då målsättningarna om nyproduktion inte harmoniserar med de ekonomiska målen.

Beträffande underhåll konstaterar vi att behovet är betydande framför allt inom bolagets lägenhetsbestånd. Vi bedömer det som nödvändigt att pågående arbete med en inre underhållsplan slutförs och sammanställs med plan för yttre underhåll, som i nästa steg kan ligga till grund för eventuell dialog med ägaren kring finansiering. För att kunna göra en adekvat prioritering av underhållsbehov bedömer vi det lämpligt att analysera behoven och tydliggöra konsekvenserna av uteblivna åtgärder.



Gamla Byn AB

Granskning av långsiktig finansiell planering

2023-05-26

Vi bedömer att den omvärldsbevakning som genomförs i huvudsak är ändamålsenlig. Bolaget har ett proaktivt förhållningssätt till identifierade risker samt samverkar i relevanta konstellationer för att hålla sig à jour inom aktuella frågor och viktiga områden.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi styrelsen i Gamla Byn AB att:

- Initiera dialog med ägaren kring former för och samsyn kring investeringsprocessen och upprättandet av en koncernövergripande strategisk lokalförsörjningsplan
- Initiera en dialog med ägaren gällande utvärdering och eventuell revidering av ägardirektiv avseende finansiella mål och mål för nyproduktion
- Fördjupa arbetet med långsiktiga finansiella analyser
- Upprätta en sammanställd underhållsplan för inre och yttre underhåll
- Genomföra och dokumentera en analys avseende planerade underhållsåtgärder samt upprätta en konsekvensanalys i de fall underhållsåtgärder inte vidtas enligt plan

Datum som ovan

KPMG AB

Sofie Ernerudh

Kommunal revisor

Linnéa Grönvold

Certifierad kommunal revisor

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.