

Styrelsen för Ånge Fastighet
och Industri AB

För kännedom:
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktiges presidium

Revisionsrapport: Granskning av investering - förskola

KPMG har av lekmannarevisorerna i Ånge Fastighet och Industri AB (ÅFA) fått i uppdrag att genomföra en granskning av styrning och uppföljningen av projektet kring byggnationen av ny förskola.

Revisionen önskar att styrelsen för ÅFA lämnar synpunkter på de slutsatser som finns redovisade i rapporten.

Svar önskas senast den 24 juni 2024.

Av svaret bör det framgå vilka eventuella åtgärder som ska vidtas och när de beräknas vara genomförda.

Lekmannarevisorer i Ånge Fastighet och Industri AB

DocuSigned by:

F28E17E31D9F4B6...
Ain Liivlaid

DocuSigned by:

13220CE64C4C493
Margareta Nelhagen



Granskning av investering – förskola

Rapport

Ånge Fastighet och Industri AB

KPMG AB

2024-03-08

Antal sidor 10



Ånge Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Bakgrund	4
2.1	Syfte, revisionsfrågor och avgränsning	4
2.2	Revisionskriterier	4
2.3	Metod	4
3	Resultat av granskningen	5
3.1	Investeringsprocessen	5
3.2	Beslut om projektet	5
3.3	Uppföljning	7
4	Samlad bedömning och rekommendationer	9



Ånge Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

1 Sammanfattning

KPMG har av lekmannarevisorer i Ånge Fastighet och Industri AB (ÅFA) fått i uppdrag att granska styrningen och uppföljningen av projektet kring byggnationen av ny förskola.

Syftet med granskningen har varit att översiktligt granska styrning och uppföljning av projektet avseende den nya förskolan.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att styrning och uppföljning av projektet delvis varit tillräcklig.

Sammantaget bedömer vi att det inte finns en investeringsprocess beskriven, att styrelsen delvis tagit del av tillräckliga underlag inför beslut och att beslut delvis har fattats på behörig nivå samt att regelbunden uppföljning av projektet har genomförts. Vi bedömer dock att det finns utrymme för vidareutveckling.

Vi anser att en beskrivning av investeringsprocessen bör tas fram för att säkerställa att projekt följer en fastställd modell.

Vidare bedömer vi att det alltid bör tillses att tillräckliga underlag tas fram och beaktas inför beslut. Vi noterar att styrelsen har tagit del av relevanta underlag men att det fanns vissa skiljaktigheter i underlagen som vi ställer oss frågande till, närmare bestämt gällande investeringsbeloppet.

Slutligen bedömer vi att styrelsen har följt upp projektet i tillfredsställande utsträckning men att dokumentationen inte varit tillräcklig med beaktande till ekonomisk uppföljning.

I det följande redovisas våra bedömningar och rekommendationer kopplat till revisionsfrågorna.

Revisionsfråga	Bedömning: nej	Rekommendationer
Finns en tydlig investeringsprocess beskriven och har den efterlevts?	Det finns inte någon dokumenterad beskrivning av investeringsprocessen och vi bedömer att en sådan bör tas fram, gärna i samarbete med kommunen.	- ta fram en beskrivning av investeringsprocessen.
Revisionsfråga	Bedömning: delvis	Rekommendationer
Finns tillräckliga underlag till grund för beslutet om projektet?	Vi bedömer att det delvis fanns tillräckliga underlag till grund för beslutet om projektet. Vi noterar att bolagets styrelse har tagit del av relevanta underlag inför beslutet. Vi bedömer dock att fanns utrymme för ytterligare underlag.	- säkerställa att tillräckliga underlag alltid tas fram inför beslut samt att dessa överensstämmer med tidigare instansers beslut.



Ange Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

Revisionsfråga	Bedömning: delvis	Rekommendationer
Är beslut om att genomföra investeringen fattat på behörig nivå?	Vi bedömer att beslut om investeringen delvis är fattat på behörig nivå. Kommunfullmäktige har fattat ett inriktningsbeslut om projektet och därefter har ÅFAs styrelse fattat beslut om att uppföra den nya förskolan. Vi bedömer dock att det finns vissa otydligheter i beslutsgången.	- säkerställa att beslut fattas på rätt nivå. Om det finns otydligheter i styrdokument i samråd med kommunstyrelsen verka för att dessa tydliggörs.
Revisionsfråga	Bedömning: ja	Rekommendationer
Har styrelsen regelbundet följt upp projektet bl a avseende ekonomi?	Vi bedömer att styrelsen regelbundet har följt upp projektet, Vi ser dock att det finns utrymme för förbättring gällande underlag för uppföljningen.	- ta del av mer utförliga ekonomiska underlag i samband med uppföljning.



Ånge Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

2 Bakgrund

KPMG har av lekmannarevisorer i Ånge Fastighet och Industri AB (ÅFA) fått i uppdrag att granska styrningen och uppföljningen av projektet kring byggnationen av ny förskola. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2023.

Utifrån tidigare konstaterade brister vad gäller styrning och ledning av investeringsprojekt, vid främst ombyggnad av badhus, bedömer revisorerna att det finns en risk för brister. Revisorerna avser därför att granska styrning och uppföljning av investeringen i ny förskola.

2.1 Syfte, revisionsfrågor och avgränsning

Syftet med granskningen var att översiktligt granska styrning och uppföljning av projektet avseende den nya förskolan.

Granskningen har omfattat följande revisionsfrågor:

- Finns en tydlig investeringsprocess beskriven och har den efterlevts?
- Finns tillräckliga underlag till grund för beslutet om projektet?
- Är beslut om att genomföra investeringen fattat på behörig nivå?
- Har styrelsen regelbundet följt upp projektet bl a avseende ekonomi?

Granskningen är översiktlig och avgränsas till ovanstående projekt.

2.2 Revisionskriterier

I granskningen utgörs revisionskriterierna av:

- Relevanta lagar och föreskrifter
- Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut.

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av kommunens riktlinje för investeringar, ÅFAs projektprocess, kommunfullmäktiges och ÅFAs styrelses protokoll, beslutsunderlag för förskola däribland planritning och kalkyl samt VD-rapporter.
- Intervjuer/avstämningar med VD och ekonomichef för ÅFA. Styrelsens ordförande har fått ta del av rapporten i samband med faktakontroll.

Rapporten är faktakontrollerad av VD, ekonomichef samt styrelsens ordförande.



Ange Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

3 Resultat av granskningen

3.1 Investeringsprocessen

Vi har tagit del av en påbörjad beskrivning av ÅFAs projektprocess. Denna beskriver händelseförloppet från det att ett behov uppstår i exempelvis en kommunal verksamhet till att hyresavtal skrivs på och därifrån till att inflyttning sker. Projektprocessen beskrivs översiktligt och omfattar således inte någon beskrivning av investeringsdelen av processen.

Diskussioner uppges ha förts med kommunen om att beskrivning behöver tas fram.

3.1.1 Bedömning

Vår bedömning är att det inte finns någon dokumenterad investeringsprocess.

Vi noterar att det finns en påbörjad beskrivning av projektprocessen. Vi ser däremot inte att denna beskriver själva investeringsprocessen. Syftet med en sådan processbeskrivning (eller projektmodell) är att säkra upp att projektet följer en given modell med bland annat fasta beslutspunkter.

Vi anser att ÅFA bör ta fram en beskrivning av investeringsprocessen, gärna i samarbete med kommunen då vi bedömer att det kan finnas likheter mellan processerna.

3.2 Beslut om projektet

Av kommunens riktlinjer för investeringar¹ framgår att ÅFA ansvarar för att kommunfullmäktige får ta ställning innan beslut i verksamheten, som är av principiell betydelse eller annars av större vikt, fattas. I ägardirektiven² preciseras detta till att kommunstyrelsen ska godkänna investeringar överstigande 5 mnkr och kommunfullmäktige över 10 mnkr.

Fullmäktige tog i november 2020³ ett inriktningsbeslut att uppdra till ÅFA att verkställa projekt Åsgatan enligt Sundsvallskonceptet motsvarande åtta avdelningar för 60 mnkr.

ÅFA beslutade i september 2021⁴ att uppföra ny förskola på Åsgatan enligt fullmäktiges beslut. Av beslutet framgår att investeringen bedöms uppgå till 65 mnkr, med hänsyn till tillkommande kostnader efter fullmäktiges beslut.

I december 2021⁵ beslutade kommunstyrelsen att anta detaljplan för förskolan.

I mars 2022⁶ rapporterade ÅFAs VD till bolagets styrelse att upphandling av projektet har slutförts och att projektet ska påbörjas under år 2022.

¹ KF 2018-06-18 § 48

² Reviderad av KF 2022-11-28 § 109 och antagen av bolagsstämma 2022-12-28. Beloppsgränserna ändrades inte i samband med revideringen.

³ KF 2020-11-30 § 84

⁴ ÅFA 2021-09-24 § 85

⁵ KS 2021-12-14 § 211

⁶ ÅFA 2022-03-04 § 12



Ange Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

Gällande skillnaden mellan fullmäktiges beslut om 60 mnkr och ÅFAs beslut om 65 mnkr har företrädare för ÅFA uppfattat att det finns ett godkännande från kommunfullmäktige om 65 mnkr. Något beslut på detta har inte kunnat återfinnas. I årsredovisningen för år 2021, som antagits av fullmäktige⁷, framgår däremot att investeringen uppgår till 65 mnkr. Investeringsbeloppet framgår inte av budgeten för år 2021.

Även i rapporter över slutkostnadsprognoser som upprättats i ÅFA mellan mars 2022 och juni 2023 noteras budgeten vara cirka 60 mnkr. I dessa hänvisas budgeten till juni 2021.

3.2.1 Underlag till beslut

Beslutsunderlag till styrelsens beslut om projektet från september 2021 omfattas av följande:

- Inriktningsbeslut kommunfullmäktige 2020-11-30 – verkställa projekt Åsgatan (60 mnkr)
- Beslutsunderlag förskola
Dokumentet innehåller förslag till beslut. Av dokumentet framgår att bilagor till det omfattas av fullmäktiges inriktningsbeslut, planritning, kalkyl samt preliminär ekonomisk plan inledande 5 år.
- Förskola Åsgatan 5 år
Av denna framgår att det totala investeringsbeloppet uppgår till 65 mnkr.
- Förskola situationsplan

Kalkylen som enligt "beslutsunderlag förskola" är en bilaga till beslutet återfinns däremot inte bland de handlingar som bifogas beslutet. Enligt erhållna uppgifter fick styrelsen ta del av kalkylen i samband med beslutet. Vi har tagit del av den kalkyl som enligt uppgift ska ha presenterats för styrelsen, och underlaget uppgår till drygt 63,8 mnkr.

3.2.2 Bedömning

Vår bedömning är att beslut om att genomföra investeringen delvis är fattat på behörig nivå.

Vi konstaterar att kommunfullmäktige har fattat ett inriktningsbeslut om projektet och att ÅFA därefter beslutat att uppföra den nya förskolan i enlighet med fullmäktiges beslut. Vi saknar det formella beslutet från kommunfullmäktige där det godkänns att kostnaden för förskolan blivit 5 mnkr dyrare än det ursprungliga beslutet. Vi konstaterar dock att det högre beloppet anges i kommunstyrelsens årsredovisning.

⁷ KF 2022-04-25 § 23



Ange Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

Vår bedömning är att det delvis fanns tillräckliga underlag till grund för beslutet om projektet.

Vi noterar att bolagets styrelse tog del av fullmäktiges inriktningsbeslut, planritning och ekonomisk plan för de inledande fem åren inför beslutet om att uppföra ny förskola. Vi noterar dock att det inte framgår av protokollet för beslutet att styrelsen också ska ha tagit del av kalkylen för projektet.

Vidare noterar vi att styrelsen tagit del av fullmäktiges inriktningsbeslut som uppgår till 60 mnkr och preliminär ekonomisk plan som uppgår till 65 mnkr. Vi kan inte se att styrelsen beslutat att hänskjuta frågan till kommunfullmäktige med anledning av att kostnaderna för investeringen är högre än fullmäktiges beslut.

Vi har inte granskat vilka beslutsunderlag som kommunfullmäktige fattade inriktningsbeslutet på eftersom ÅFA inte synes ha varit beredande i den frågan.

3.3 Uppföljning

I samband med att VD rapporterade till bolagets styrelse om att projektet påbörjas under år 2022 noterades att tydligare uppföljning ska genomföras än vid tidigare projekt. Det noterades att styrelsen ska få kontinuerliga rapporter under projektets gång.

VD-rapporter

Bolagets styrelse har följt upp projektet genom VD-rapporter som presenterats vid styrelsesammanträden.

Av VD-rapporterna som är bilagda till styrelsens sammanträden i augusti 2022, september 2022, november 2022 och januari 2023 framgår att byggnationerna pågår som planerat och att tidsplanen följs. Det noteras att vissa merkostnader, ÅTA (ändringar, tillägg och avgående arbeten), har uppkommit men inte på en nivå som påverkar den ekonomiska situationen för projektet. Det framgår inte vad kostnaderna uppgår till. Av rapporterna från mars och maj 2023 framgår samma sak samt att inflyttning beräknas till maj-juni 2023. Av rapporten från september 2023 framgår att projektet har färdigställts och att förskolan har tagits i bruk.

Av de ÅTA-journaler som har upprättats för avvikelser framgår vilken typ av avvikelse som avses, kostnader för respektive avvikelse, vad som har fakturerats och vad som återstår att fakturera. Kostnaderna har till stor del fakturerats löpande. Gällande avvikelserna noterades i intervju att i förhållande till projektets storlek har det handlat om små och få avvikelser. Till en början uppges avvikelserna handla om konstruktioner i marken som behövs rivas. Enligt uppgift har det varit få avvikelser efter att byggnationen påbörjats. När en avvikelse uppstår flaggar byggentreprenören om detta. Är det skyndsamt fattas beslut om åtgärd på en gång och dessa godkänns av VD i efterhand. Det noteras dock att det endast är ytterst få tillfällen där detta har varit nödvändigt. Är det inte skyndsamt inväntas faktiskt pris på åtgärden innan beslut fattas. VD fattar besluten på ekonomimöten som sker i direkt anslutning till byggmöten.



Ange Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

Tertialredovisning

Utöver VD-rapporterna har styrelsen fått ta del av tertialredovisning. Även kommunstyrelsen har fått ta del av uppföljning i samband med kommunens sammantagna tertialredovisning där nedanstående uppgifter ingår.

Av tertialrapport 1 2022⁸ framgår att uppförande av ny förskola har påbörjats samt att 4,7 mnkr av projektbudgeten om 65 mnkr har upparbetats per den sista april. Av delårsrapporten per den sista augusti 2022⁹ framgår att uppförande av ny förskola pågår samt att 21,9 mnkr av 65 mnkr har upparbetats. Av årsredovisningen för år 2022¹⁰ framgår att nybyggnad av förskola startade i början av året och har sedan dess pågått samt att investeringen beräknas uppgå till 65 mnkr. Av tertialrapport 1 2023¹¹ framgår att uppförande av förskolan pågår samt att 59,3 mnkr av 65 mnkr har upparbetats.

Vid tillfälle för granskningen var den slutliga uppföljningen enligt uppgift inte färdig. Enligt intervjuade beräknas den slutliga kostnaden uppgå till 67 mnkr. Styrelsen uppges ha muntligen informerats när kostnaderna närmast sig 65 mnkr.

lakttagelser avseende uppföljning

Vad gäller uppföljningen generellt framkom i intervju att upplevelsen är att återrapportering till styrelsen har kunnat ske löpande, även om dokumentation ibland brustit något gällande exempelvis kostnader för projektet. Uppföljning och återrapportering har enligt uppgift främst skett vid styrelsens sammanträden. Utöver detta har VD haft viss kontakt med styrelsens ordförande mellan sammanträdena.

3.3.1 Bedömning

Vår bedömning är att styrelsen regelbundet har följt upp projektet men att dokumentationen av det har brustit något.

Vi noterar att bolagets styrelse regelbundet har följt upp projektet i samband med styrelsesammanträden. Vi hade dock gärna sett att styrelsen regelbundet tagit del av mer utförliga ekonomiska underlag i uppföljningen utöver VD-rapport, exempelvis slutkostnadsprognoser.

⁸ ÅFA 2022-05-16 § 26

⁹ ÅFA 2022-09-30 § 72

¹⁰ ÅFA 2023-03-15 § 9

¹¹ ÅFA 2023-05-12 § 18



Änge Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

4 Samlad bedömning och rekommendationer

Syftet med granskningen var att översiktligt granska styrning och uppföljning av projektet avseende den nya förskolan.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att styrning och uppföljning av projektet delvis varit tillräcklig.

Sammantaget bedömer vi att det inte finns en investeringsprocess beskriven, att styrelsen delvis tagit del av tillräckliga underlag inför beslut och att beslut delvis har fattats på behörig nivå samt att regelbunden uppföljning av projektet har genomförts. Vi bedömer dock att det finns utrymme för vidareutveckling.

Vi anser att en beskrivning av investeringsprocessen bör tas fram för att säkerställa att projekt följer en fastställd modell.

Vidare bedömer vi att det alltid bör tillses att tillräckliga underlag tas fram och beaktas inför beslut. Vi noterar att styrelsen har tagit del av relevanta underlag men att det fanns vissa skiljaktigheter i underlagen som vi ställer oss frågande till, närmare bestämt gällande investeringsbeloppet.

Slutligen bedömer vi att styrelsen har följt upp projektet i tillfredsställande utsträckning men att dokumentationen inte varit tillräcklig med beaktande till ekonomisk uppföljning.

Utifrån resultatet av vår granskning rekommenderar vi styrelsen för ÅFA att:

- Ta fram en beskrivning av investeringsprocessen, se avsnitt 3.1
- Säkerställa att tillräckliga underlag alltid tas fram inför beslut samt att dessa överensstämmer med tidigare instansers beslut, se avsnitt 3.2
- säkerställa att beslut fattas på rätt nivå. Om det finns otydligheter i styrdokument i samråd med kommunstyrelsen verka för att dessa tydliggör, se avsnitt 3.2.
- Ta del av mer utförliga ekonomiska underlag i samband med uppföljning, se avsnitt 3.3



Ange Fastighet och Industri AB
Granskning av investering – förskola

2024-03-08

Datum som ovan

KPMG AB

DocuSigned by:
Lena Medin
9CB391F9DD1D41B...

Lena Medin

Certifierad kommunal yrkesrevisor

DocuSigned by:
Kristin Larsson
AC68F42812FC43C...

Kristin Larsson

Verksamhetsrevisor

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.