



BÄSTA LIVSPLATSEN

Region Halland

TID: 2018-01-17
PLATS: PwC:s lokaler, Halmstad

Närvarande: Jan-Erik Martinsen
 Gösta Gustafsson
 Lena Olofsdotter
 Eva Hudin
 Lars Gustafsson

Sekr Kerstin Sikander

§ 1

Revisionsrapporten Införande av komponentavskrivning av fastigheter

Revisorerna i Region Halland har gett PwC i uppdrag granska redovisningen av fastigheter vid övergången till komponentavskrivning. Syftet med granskningen har varit att bedöma om framtagna riktlinjer överensstämmer med god redovisningssed samt om regionstyrelsen säkerställer att riktlinjerna följs.

Vi bedömer att regionstyrelsen i allt väsentligt säkerställer att redovisningen av fastighetsinnehavet uppfyller kraven på rättvisande räkenskaper och god redovisningssed vad gäller införandet av komponentavskrivning på *nyinvesteringar*. Det baserar vi på att komponentredovisning införts i enlighet med upprättade riktlinjer, vilka i sin tur överensstämmer med god redovisningssed.

Vi bedömer vidare att det finns en osäkerhet avseende redovisningen när det gäller införandet av komponentredovisning för *befintliga fastigheter*. Det grundar vi på att det saknas dokumenterad och fullständigt objektiv bedömning av återstående nyttjandeperioder för de befintliga fastigheterna. Återstående nyttjandeperioder har anpassats utifrån att avskrivningsbeloppet borde hamna på ungefär samma nivå. Vi vill uppmärksamma regionstyrelsen på risken att bokförda värden blir för höga i relation till förslitningen av fastigheterna. Detta kan i sin tur leda till en ökad risk för nedskrivningsbehov vid kommande reoveringar eller reaförluster vid framtida försäljning.

Utifrån iakttagelser i granskningen rekommenderar vi regionstyrelsen:

- att riktlinjerna för komponentredovisning beslutas av regionstyrelsen.
- att riktlinjerna kompletteras om erfarenheten visar att särskilda redovisningsfrågor behöver förtydligas.

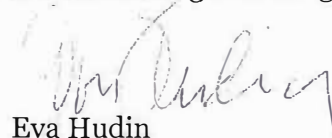
- att en omprövning av nyttjandeperioder enligt RKR 11.4 sker för befintliga fastigheter som komponentindelats samt att underlagen till bedömningarna dokumenteras.
- att rutinerna för att inhämta informationen som behövs för att genomföra komponentindelning av färdigställda investeringar förtydligas.
- att rutinerna för prövning av nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet förtydligas.
- att det sker en uppföljning av rutinerna för komponentredovisning inom ramen för styrelsens arbete med intern kontroll.
- att tidpunkten för färdigställande av investeringar kopplas till starten för fakturering av internhyror.

Revisorerna beslöt

att översända rapporten till regionstyrelsen med begäran om svar senast 2018-05-10 om vilka åtgärder styrelsen avser att vidta med anledning av resultatet i granskningen.


Jan-Erik Martinsen


Lena Olofsdotter


Eva Hudin


Gösta Gustafsson


Lars Gustafsson

Bilaga: Revisionrapport Granskning av införande av komponentavskrivning av fastigheter
Svar sänds till: regionen@regionhalland.se

Revisionsrapport

Granskning av införande av komponentavskrivning av fastigheter

Region Halland

*Caroline Liljebjörn
Certifierad kommunal
revisor*

*Alexander Arbman
Revisionskonsult*

december 2017

Innehållsförteckning

Sammanfattning och revisionell bedömning.....	2
1.1. Bedömningar mot kontrollmål.....	3
2. Inledning	5
2.1. Bakgrund	5
2.2. Revisionsfråga och kontrollmål.....	5
2.3. Revisionskriterier	5
2.4. Metod och avgränsning	6
3. Iakttagelser och bedömningar.....	7
3.1. Finns beslutade riktlinjer som visar hur komponentavskrivning av fastighetsbeståndet ska ske? Överensstämmer riktlinjerna med god redovisningssed?	7
3.1.1. God redovisningssed	7
3.1.2. Iakttagelser	7
3.1.3. Bedömning.....	8
3.2. Har komponentavskrivning införts för nyinvesteringar?	8
3.2.1. Iakttagelser	8
3.2.2. Bedömning.....	9
3.3. Har komponentavskrivning införts för befintliga fastigheter? Har arbetet utförts på ett systematiskt sätt?.....	9
3.3.1. Iakttagelser	9
3.3.2. Bedömning.....	11
3.4. Överensstämmer redovisningen av fastigheter med god redovisningssed? ..	11
3.4.1. Iakttagelser	11
3.4.2. Bedömning.....	12
Bilaga 1 – Generella komponentgrupper.....	13
Bilaga 2 – Befintliga fastigheter som komponentindelats per 30 april 2016.....	14

Sammanfattning och revisionell bedömning

RKR (Rådet för kommunal redovisning) har infört ett explicit krav på att tillämpa komponentavskrivning vid redovisning av materiella anläggningstillgångar från och med räkenskapsåret 2014. Successivt ska komponentindelning ske även för befintliga tillgångar. Omfattning bör vägas mot väsentlighet och nytta.

I juni 2016 upprättade ekonomidirektören riktlinjer för införande och tillämpning av komponentavskrivning. Det bokförda värdet för regionens fastighetsinnehav uppgår till 2 528 mnkr inklusive mark per den 31 december 2016.

Revisorerna har i sin riskanalys identifierat redovisningen av fastigheter och övergången till komponentavskrivning som ett riskområde.

Vi bedömer att regionstyrelsen i allt väsentligt säkerställer att redovisningen av fastighetsinnehavet uppfyller kraven på rättvisande räkenskaper och god redovisningssed vad gäller införandet av komponentavskrivning på *nyinvesteringar*. Det baserar vi på att komponentredovisning införts i enlighet med upprättade riktlinjer, vilka i sin tur överensstämmer med god redovisningssed. Komponentredovisning har införts för nyinvesteringar under år 2016 och år 2017.

Vi bedömer vidare att det finns en osäkerhet avseende redovisningen när det gäller införandet av komponentredovisning för *befintliga fastigheter*. Det grundar vi på att det saknas dokumenterad och fullständigt objektiv bedömning av återstående nyttjandeperioder för de befintliga fastigheterna. Återstående nyttjandeperioder har anpassats utifrån att avskrivningsbeloppet borde hamna på ungefär samma nivå. Vi vill uppmärksamma regionstyrelsen på risken att bokförda värden blir för höga i relation till förslitningen av fastigheterna. Detta kan i sin tur leda till en ökad risk för nedskrivningsbehov vid kommande renoveringar eller reaförluster vid framtida försäljning.

Utifrån iakttagelser i granskningen rekommenderar vi regionstyrelsen:

- att riktlinjerna för komponentredovisning beslutas av regionstyrelsen.
- att riktlinjerna kompletteras om erfarenheten visar att särskilda redovisningsfrågor behöver förtydligas.
- att en omprövning av nyttjandeperioder enligt RKR 11.4 sker för befintliga fastigheter som komponentindelats samt att underlagen till bedömningarna dokumenteras.
- att rutinerna för att inhämta informationen som behövs för att genomföra komponentindelning av färdigställda investeringar förtydligas.
- att rutinerna för prövning av nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet förtydligas.

- att det sker en uppföljning av rutinerna för komponentredovisning inom ramen för styrelsens arbete med intern kontroll.
- att tidpunkten för färdigställande av investeringar kopplas till starten för fakturering av internhyror.

1.1. *Bedömningar mot kontrollmål*

Kontrollmål	Kommentar
Finns beslutade riktlinjer som visar hur komponentredovisning av fastighetsbeståndet ska ske? Överensstämmer riktlinjerna med god redovisningssed?	<p>Uppfyllt</p> <p>Vi bedömer att det finns riktlinjer som visar hur komponentavskrivning av fastighetsbeståndet ska ske. Eftersom komponentredovisning även på verkar budgetprocessen och framtida redovisade resultat anser vi att riktlinjerna bör beslutas av regionstyrelsen.</p> <p>Vi bedömer att riktlinjerna överensstämmer med god redovisningssed. Antalet komponenter, komponenternas avgränsning samt nyttjandeperioder överensstämmer med god redovisningssed och den praxis som hunnit utvecklas inom kommuner och landsting.</p>
Har komponentredovisning införts för nyinvesteringar?	<p>Uppfyllt</p> <p>Vi bedömer att komponentredovisning har införts för nyinvesteringar inom fastighetsområdet med start år 2016. Det baserar vi på att färdigställda investeringar under år 2016 och 2017 komponentindelats i enlighet med framtagna riktlinjer.</p> <p>Vi instämmer i beskrivningen att rutinerna för att inhämta informationen som behövs för att genomföra komponentindelning av färdigställda investeringar behöver förtydligas.</p>
Har komponentredovisning införts för befintliga fastigheter? Har arbetet utförts på ett systematiskt sätt?	<p>Delvis uppfyllt</p> <p>Vi bedömer att komponentavskrivning införts för en övervägande del av befintliga fastigheter. Det baserar vi på att över 96 % av bokförda värden i april 2016 omfattas av komponentindelningen. Indelningen i komponenter har genomförts genom en schablonmässig bedömning och för de tre sjukhusområdena har inte fördelningen kunnat göras per byggnad. Enligt RKR ska det arbete som läggs ned på övergång till komponentavskrivning för befintliga till-</p>

gångar vägas mot väsentlighet och nytta.¹ Vi bedömer att det sannolikt hade varit svårt att nå större detaljeringsgrad med en rimlig arbetsinsats.

Vi bedömer vidare att arbetet inte har utförts på ett systematiskt sätt då det saknas dokumenterad och fullständigt objektiv bedömning av återstående nyttjandeperioder för de befintliga fastigheterna. Återstående nyttjandeperioder har anpassats utifrån att avskrivningsbeloppet borde hamna på ungefär samma nivå.

Vi anser att det är en brist att det saknas underlag till de bedömningar som gjorts avseende fördelning av komponenter och återstående nyttjandeperioder.

Överensstämmer redovisningen av fastigheter med god redovisningssed?

Uppfyllt

Vi bedömer att redovisningen, i allt väsentligt, överensstämmer med god redovisningssed vid införandet av komponentredovisning för nyinvesteringar. Det baserar vi på att komponentredovisning införts i enlighet med upprättade riktlinjer, vilka i sin tur överensstämmer med god redovisningssed.

Vi bedömer vidare att det finns en osäkerhet avseende redovisningen när det gäller införandet av komponentredovisning för befintliga fastigheter. Det grundar vi på att återstående nyttjandeperioder har anpassats utifrån att avskrivningsbeloppet borde hamna på ungefär samma nivå. Vi anser att det innebär en risk att bokförda värden blir för höga i relation till förslitningen på fastigheten. Detta kan i sin tur leda till en ökad risk för nedskrivningsbehov vid kommande reoveringar eller reaförlust vid framtida försäljningar

Vi bedömer vidare att det finns redovisningsområden som behöver förbättras. Det gäller till exempel tidpunkten för färdigställande av investeringar vilka bör kopplas till starten för fakturering av internhyror. Vi anser även att rutinerna för prövning av nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet bör förtydligas.

¹ RKR Information – övergång till komponentavskrivning

2. Inledning

2.1. Bakgrund

RKR (Rådet för kommunal redovisning) har infört ett explicit krav på att tillämpa komponentavskrivning vid redovisning av materiella anläggningstillgångar från och med räkenskapsåret 2014. Successivt ska komponentindelning ske även för befintliga tillgångar. Omfattning bör vägas mot väsentlighet och nytta.

I juni 2016 upprättade ekonomidirektören riktlinjer för införande och tillämpning av komponentavskrivning. Det bokförda värdet för regionens fastighetsinnehav uppgår till 2 528 mnkr inklusive mark per den 31 december 2016.

Revisorerna har i sin riskanalys identifierat redovisningen av fastigheter och övergången till komponentavskrivning som ett riskområde.

2.2. Revisionsfråga och kontrollmål

Granskningen ska besvara följande revisionsfråga:

- Säkerställer regionstyrelsen att redovisningen av fastighetsinnehavet uppfyller kraven på rättvisande räkenskaper och god redovisningssed vad gäller införandet av komponentavskrivning?

Följande kontrollmål ska besvaras av granskningen:

- Finns beslutade riktlinjer som visar hur komponentredovisningen av fastighetsbeståndet ska ske? Överensstämmer riktlinjerna med god redovisningssed?
- Har komponentredovisning införts för nyinvesteringar?
- Har komponentredovisning införts för befintliga fastigheter? Har arbetet utförts på ett systematiskt sätt?
- Överensstämmer redovisningen av fastigheter med god redovisningssed?

2.3. Revisionskriterier

Revisionskriterier i granskningen utgörs av:

- Lagen om kommunal redovisning
- Rådet för kommunal redovisning, främst rekommendation 11.4 och information ”Övergång till komponentavskrivning”, från år 2014
- Internt beslutade riktlinjer

2.4. Metod och avgränsning

Granskningen avgränsas till redovisning av fastighetsbeståndet.

Vi har genomfört intervjuer med redovisningschef och fastighetsekonom inom regionservice. Vi har även inhämtat kompletterande uppgifter från fastighetsförvaltarnas teamledare tillika förvaltare av Hallands sjukhus Halmstad.

Vi har tagit del av följande dokument: rutin för komponentavskrivningar, anläggningsrutin och rutin för inventering av anläggning samt registrering av utrustning.

Vi har granskat färdigställda investeringar år 2016 och år 2017 januari-oktober. Vi har även tagit del av fördelningen på komponenter och återstående nyttjandeperioder vid övergången till komponentredovisning för befintliga fastigheter.

Faktauppgifterna i rapporten har sakgranskats av redovisningschef och fastighetsekonom.

3. *Iakttagelser och bedömningar*

För varje kontrollmål redogörs för vilka iakttagelser som gjorts i samband med granskningen och revisionella bedömningar som gjorts därpå.

3.1. *Finns beslutade riktlinjer som visar hur komponentavskrivning av fastighetsbeståndet ska ske? Överensstämmer riktlinjerna med god redovisningssed?*

3.1.1. *God redovisningssed*

Regionen ska från och med januari 2014 tillämpa komponentavskrivning vid redovisning av fastigheter som är anläggningstillgångar. Komponentavskrivning innebär att anskaffningsvärdet för en fastighet delas upp i olika nyttjandeperioder som anpassas till den förväntade nyttjandeperioden för varje komponent.

I RKR:s rekommendation om redovisning av materiella anläggningstillgångar infördes ett tydligt uttalat krav att tillämpa komponentavskrivning.²

”Förväntas skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter vara väsentlig, ska tillgången delas upp på dessa. Respektive komponent ska skrivas av separat. Återanskaffning av komponent redovisas som anskaffning av ny anläggningstillgång och eventuellt kvarvarande redovisat värde för den ersatta enheten kostnadsförs.”

3.1.2. *Iakttagelser*

Riktlinjerna för komponentavskrivning fastställdes av ekonomidirektören i juni 2016. I riktlinjerna beskrivs effekterna vid övergång till komponentavskrivning översiktligt.

Ett krav för att dela upp en tillgång i komponenter är följande:

- Komponenterna bör utgöra minst 5 % av tillgångens totala värde. Minimibeloppet för en komponent bör vara minst 1,5 miljon för en enskild komponent.
- Komponenterna ska ha olika förväntade livslängder och en nyttjandeperiod på minst tre år.
- Komponenterna ska ha någon form av funktionell samhörighet så att grupperingen framstår som logisk.

Det anges även riktlinjer för hur tillkommande utgifter ska redovisas.

- Anskaffning av en helt ny komponent som bedöms som betydande – aktiveras.

² RKR 11.4 Redovisning av materiella anläggningstillgångar

- Utbyte av befintlig komponent som har särredovisats – aktiveras (eventuellt ut-rangering av befintlig komponent).
- Utbyte av befintlig komponent som tidigare inte särredovisats – aktiveras (eventu-ellt utrangering av befintlig komponent). Historik behandlas i särskild ordning.
- Åtgärder för vidmakthållande (reparationer) – underhåll.

I riktlinjerna anges de grupper av komponenter som Region Halland använder för att för-
dela tillgångarnas anskaffningsvärden i anläggningsregistret, se bilaga 1.

I intervjuerna beskrivs att ett förslag till riktlinjer skickades på remiss till berörda innan
de fastställdes. Riktlinjerna har tagits upp vid möte i redovisningsnätverket som består av
ekonomer i regionen. Sedan riktlinjerna fastställdes finns de på regionens intranät.

Inom regionservice har förvaltarna tillsammans med kontrollern tagit fram mer detalje-
rade riktlinjer som stämts av med projektledarna. Det pågår även ett arbete att ta fram
blanketter som ska användas för att rapportera de uppgifter som behövs för att kunna
dela upp investeringen i komponenter.

3.1.3. Bedömning

Vi bedömer att det finns riktlinjer som visar hur komponentavskrivning av fastighetsbe-
ståndet ska ske. Eftersom komponentredovisning även på verkar budgetprocessen och
framtida redovisade resultat anser vi att riktlinjerna bör beslutas av regionstyrelsen.

Vi bedömer att riktlinjerna överensstämmer med god redovisningssed. Antalet kompo-
nenter, komponenternas avgränsning samt nyttjandeperioder överensstämmer med god
redovisningssed och den praxis som hunnit utvecklas inom kommuner och landsting.

Vi rekommenderar att riktlinjerna efterhand omprövas om erfarenheten visar att vissa
redovisningsfrågor bör förtydligas ytterligare.

Vi bedömer kontrollmålet som uppfyllt.

3.2. Har komponentavskrivning införts för nyinveste- ringar?

3.2.1. Iakttagelser

I årsredovisningen för år 2016 beskrivs under avsnittet redovisningsprinciper att kompo-
nentavskrivning för nya anläggningstillgångar gäller från och med år 2016.

Färdigställda investeringar inom fastighetsområdet uppgår till 268,9 mnkr för år 2016. Vi
har granskat en lista över dessa poster. Listan visar att det endast är två poster som inte
har komponentindelats. Anskaffningsvärdet för posterna uppgår sammanlagt till 850 tkr.
Övriga investeringar har delats upp i komponenter enligt framtagna lista, se bilaga 1.

Av färdigställda investeringar under år 2016 avser 95,5 mnkr Halmstads sjukhus. I an-
läggningsregistret har beloppet delats upp på respektive byggnad, till exempel entré- och
mottagningsbyggnad, röntgen-/förlossningsbyggnad, norra klockhuset, vårdbyggnad C1 –

vårdavdelning, vårdbyggnad C2 – operation/sterilcentral med flera. I flera fall finns även beskrivande text som visar vad investeringen avser.

Från 1 januari till 31 oktober 2017 har investeringar färdigställts med 97,7 mnkr inom fastighetsområdet. Granskningen visar att samtliga investeringar delats upp i komponenter.

Inom serviceförvaltningen innebär införandet av komponentredovisning att alla investeringar behöver identifieras utifrån både vilken byggnad och vilken komponent som avses. I intervjuerna beskrivs att för närvarande ligger ett stort ansvar på controllerfunktionen när det gäller att inhämta de uppgifter som behövs av projektledarna. Vid större investeringar behöver information inhämtas från entreprenören som utför byggnationen, särskilt i de fall det gäller en totalentreprenad. Vid mindre investeringar sker uppdelningen i komponenter i samråd mellan controller och respektive fastighetsförvaltare. Successivt pågår ett arbete att förtydliga rutiner så att informationen ska finnas med när investeringen planeras och under genomförandet för att stämmas av i samband med färdigställandet. I dagsläget sker uppdelningen av anskaffningsvärdet i komponenter i efterhand.

Mindre värden som inte kan hänföras till en viss komponent läggs antingen till värdet på stommen eller fördelas över samtliga komponenter som investeringen delats upp i.

3.2.2. Bedömning

Vi bedömer att komponentredovisning har införts för nyinvesteringar inom fastighetsområdet med start år 2016. Det baserar vi på att färdigställda investeringar under år 2016 och 2017 komponentindelats i enlighet med framtagna riktlinjer.

Vi instämmer i beskrivningen att rutinerna för att inhämta informationen som behövs för att genomföra komponentindelning av färdigställda investeringar behöver förtydligas.

Vi bedömer kontrollmålet som uppfyllt.

3.3. Har komponentavskrivning införts för befintliga fastigheter? Har arbetet utförts på ett systematiskt sätt?

3.3.1. Iakttagelser

I årsredovisning för år 2016 beskrivs under avsnittet redovisningsprinciper, att komponentavskrivning för historiska värden på befintliga anläggningstillgångar under året har hanterats så att alla fastigheter med väsentliga värden redovisas enligt komponentmetoden.

I intervjuerna beskrivs att i samband med att regionen bytte ekonomisystem år 2014 lades befintliga tillgångar in i ett anläggningsregister. Tidigare hade tillgångarna registrerats i en Excel-fil. Excel-filens främsta syfte var att räkna fram vilken avskrivningskostnad som skulle belasta resultaträkningen. Registret var inte strukturerat på ett sätt så att investeringarna gick att härleda per byggnad för sjukhusområdena i Halmstad, Varberg och Kungsbacka.

Som utgångspunkt för uppdelning av befintliga värden i komponenter valdes bokförda värden som översteg 5 mnkr per fastighet i april 2016. Det innebar att bokförda värden

uppgående till 1 975,9 mnkr av 2 051,0 mnkr komponentindelades. Se lista över de fastigheter som komponentindelades samt bokförda värden per 30 april i bilaga 2.

Regionservice ombads dela upp de bokförda värdena i komponenter samt bedöma återstående nyttjandeperiod för de olika delarna. Varje komponent skulle minst uppgå till 1,5 mnkr. Ett ytterligare medskick från den centrala ekonomifunktionen var att den totala kostnaden för avskrivningar borde hamna på ungefär samma nivå jämfört med före förändringen.

På regionservice var det fastighetsekonomen tillsammans med fastighetsförvaltarna som utförde det praktiska arbetet med att komponentuppdela de befintliga fastigheterna. Uppdelningen per komponent skedde schablonmässigt enligt följande:

Komponent	Andel av bokfört värde
Stomme	15-22 %
Tak och fasad	10 %
Ytskikt och rumskomplettering	15-20 %
Kanaler och ledning	20 %
Transportsystem och installationer	0-20 %
El	0-5 %
Utemiljö	0-5 %
Övrigt	0-5 %

Under år 2016 färdigställdes en njur- och dialysmottagning på Varbergs sjukhus. Projektet innebar att en helt ny byggnad uppfördes. Förvaltare och fastighetsekonom beskriver att projektet användes för att beräkna relationen mellan olika komponenter i en byggnad, det vill säga hur stor del av anskaffningsvärdet som utgör stomme, tak och fasad etcetera.

Bedömningen av återstående nyttjandeperiod gjordes av förvaltare och projektledare baserat på vilka större projekt som genomförts från år 2000 och framåt, kvarvarande nyttjandeperiod på befintliga poster och kunskap om byggnadernas nuvarande skick. Det finns underhållsplaner för fastigheterna, men dessa användes endast i begränsad omfattning. Tabellen nedan visar bedömd återstående nyttjandeperiod per komponent.

Komponent	Återstående nyttjandeperiod
Stomme	20-40 år
Tak och fasad	10-30 år
Ytskikt och rumskomplettering	5-40 år
Kanaler och ledning	10-30 år
Transportsystem och installationer	12-17 år
El	20-30 år
Utemiljö	10-15 år
Övrigt	8-10 år

I intervjuerna beskrivs att justering av återstående nyttjandeperioder gjordes för att nå ungefär samma avskrivningskostnad som före förändringen. Avstämningen gjordes på total nivå för samtliga fastigheter.

Vi har efterfrågat dokumentation som visar på vilka grunder fördelningen av komponenter och bedömningen av återstående nyttjandeperioder gjordes, men i intervjuerna beskrivs att skriftlig dokumentation saknas.

3.3.2. Bedömning

Vi bedömer att komponentavskrivning införts för en övervägande del av befintliga fastigheter. Det baserar vi på att över 96 % av bokförda värden i april 2016 omfattas av komponentindelningen. Indelningen i komponenter har genomförts genom en schablonmässig bedömning och för de tre sjukhusområdena har inte fördelningen kunnat göras per byggnad. Enligt RKR ska det arbete som läggs ned på övergång till komponentavskrivning för befintliga tillgångar vägas mot väsentlighet och nytta.³ Vi bedömer att det sannolikt hade varit svårt att nå större detaljeringsgrad med en rimlig arbetsinsats.

Vi bedömer vidare att arbetet inte har utförts på ett systematiskt sätt då det saknas dokumenterad och fullständig objektiv bedömning av återstående nyttjandeperioder för de befintliga fastigheterna. Återstående nyttjandeperioder har anpassats utifrån att avskrivningsbeloppet borde hamna på ungefär samma nivå.

Vi anser att det är en brist att det saknas underlag till de bedömningar som gjorts avseende fördelning av komponenter och återstående nyttjandeperioder.

Vi bedömer kontrollmålet som delvis uppfyllt.

3.4. Överensstämmer redovisningen av fastigheter med god redovisningssed?

3.4.1. Iakttagelser

När komponentredovisning införs innebär det att en större del av det som tidigare redovisades som underhållskostnader nu kan klassificeras som anläggningstillgång. Det beror på att ersättning av en befintliga komponent (till exempel byte av tak) kan klassificeras som anläggningstillgång medan endast utgiften som motsvarade standardförbättringen klassificerades som anläggningstillgång förut (till exempel byte av material från plast till tegel). I årsredovisning 2016 framgår beloppet i investeringsredovisningen där utfallet överstiger budget med 18,5 mnkr. I intervjun beskriver fastighetsekonomen att en genomgång av underhållskostnaderna kommer att göras för att säkerställa att de är klassificerade rätt inför årsbokslutet 2017.

En konsekvens av att anskaffningsvärdet ökar, till följd av att en större del av underhållskostnaderna omklassificeras till investeringar, är att avskrivningskostnaderna i sin tur kommer att öka. På sikt kommer avskrivningskostnaderna att fylla det resultatutrymme som tillfälligt skapas, på grund av lägre underhållskostnader, vid övergången till komponentredovisning.

³ RKR Information – övergång till komponentavskrivning

Komponentredovisning innebär även att bokförda värden löpande behöver prövas för att avgöra om någon del behöver utrangeras. Fastighetsförvaltaren beskriver att de fortsättningsvis kommer att göra en bedömning om någon komponent eller del av komponent behöver utrangeras vid varje investering som genomförs.

I intervjuerna beskrivs att det förekommit viss eftersläpning när det gäller att färdigställa investeringsprojekt i redovisningen. Det beror på att verksamheten vill vänta in de sista leverantörsfakturorna innan investeringen slutförs och avskrivning påbörjas.

Enligt RKR 19 Nedskrivningar ska en prövning av eventuellt nedskrivningsbehov göras vid varje bokslutstillfälle. Först ska en bedömning göras om det finns indikationer som ger anledning till en prövning av tillgångens värde. Om så är fallet görs därefter en värdering som jämförs med redovisat värde. Fastighetsekonomen beskriver att rutinen för prövning av nedskrivningsbehov behöver tydliggöras.

Som beskrivits ovan var det 96,8 mnkr av det bokförda värdet i april 2016 som inte komponentindelades. Av beloppet utgör Plönninge före detta naturbruksgymnasium 45,6 mnkr. Del av fastigheten har senare sålts till Halmstads kommun. Andra fastigheter som inte komponentindelats är personalbostäder vid sjukhuset i Varberg, lärarbostäder vid Plönninge, regionservice administration, vårdcentralen i Torup, folktandvården och distriktsmottagningen i Bua med flera. Fastighetsekonomen beskriver att det kommer att göras en utvärdering om dessa fastigheter kommer att orsaka några problem i den framtida hanteringen. Alla investeringar som färdigställs från och med nu kommer att komponentindelade även för dessa fastigheter.

Enligt RKR 11.4 kan nyttjandeperioden för en tillgång behöva omprövas. Om en ny bedömning görs som väsentligt avviker från tidigare bedömningar ska avskrivningsbeloppen för innevarande och framtida perioder justeras.

3.4.2. Bedömning

Vi bedömer att redovisningen i allt väsentligt överensstämmer med god redovisningssed vid införandet av komponentredovisning gällande nyinvesteringar. Det baserar vi på att komponentredovisning införts i enlighet med upprättade riktlinjer, vilka i sin tur överensstämmer med god redovisningssed.

Vi bedömer vidare att det finns en osäkerhet avseende redovisningen när det gäller införandet av komponentredovisning för befintliga fastigheter. Det grundar vi på att återstående nyttjandeperioder har anpassats utifrån att avskrivningsbeloppet borde hamna på ungefär samma nivå. Vi anser att det innebär en risk att bokförda värden blir för höga i relation till förslitningen på fastigheten. Detta kan i sin tur leda till en ökad risk för nedskrivningsbehov vid kommande renoveringar eller reaförlust vid framtida försäljningar.

Vi bedömer vidare att det finns redovisningsområden som behöver förbättras. Det gäller till exempel tidpunkten för färdigställande av investeringar vilka bör kopplas till starten för fakturering av internhyror. Vi anser även att rutinerna för prövning av nedskrivningsbehov i fastighetsbeståndet bör förtydligas.

Vi bedömer kontrollmålet som uppfyllt.

Bilaga 1 – Generella komponentgrupper

Generella komponenter	Nyttjandeperiod
Stomme inkl. markberedning (S) <ul style="list-style-type: none"> • Tung stomme • Lätt stomme 	30-80 år
Tak och fasad (TF) <ul style="list-style-type: none"> • Yttertak • Fasadbeklädnad • Fönster, dörrar, portar m.m. 	30-40 år
Ytskikt och rumskomplettering (YR) <ul style="list-style-type: none"> • Innerväggar • Innetak • Dörrar, glaspartier, trappor • Belysningsarmatur • Takundertak • Målning m.m. 	10-20 år
Kanaler och ledningar (KL) <ul style="list-style-type: none"> • Kanal • Avlopp • Vattenledningar • Ledningar 	35-40 år
Transportsystem och installationer VVSK (TI) <ul style="list-style-type: none"> • Hisskorg • Kylaggregat • Ventilationssystem • Värmepellets, solcellsanläggning 	15-25 år
El (E) <ul style="list-style-type: none"> • Ställverk, elcentral • Reservaggregat 	30-40 år
Utemiljö (U) <ul style="list-style-type: none"> • Markanläggning 	15-20 år
Övrigt (O) <ul style="list-style-type: none"> • Övrig investering som inte kan hänföras till annan grupp, t.ex. hyresanpassningar m.m. 	3-20 år

Bilaga 2 – Befintliga fastigheter som komponentindelats per 30 april 2016

Verksamhetsområde	Bokförda värden (mnkr)
Hallands sjukhus Halmstad	776,1
Hallands sjukhus Kungsbacka	220,2
Hallands sjukhus Varberg	710,8
Vårdcentral Andersberg	5,9
Vårdcentral Falkenberg	101,2
Vårdcentral Getinge	7,0
Vårdcentral Hylte	12,3
Vårdcentral Håsten	7,7
Vårdcentral Laholm	15,4
Vårdcentral Nyhem	14,2
Vårdcentral Onsala	4,5
Vårdcentral Särö	7,4
Vårdcentral Ullared	4,7
Vårdcentral Veddige	8,1
Vårdcentral Västra Vall	9,7
Katrineberg	12,6
Löftadalen	26,6
Munkagård	11,8
Barn- och ungdomspsykiatri	19,7

2017-12-21

Kerstin Sikander

Uppdragsledare

Caroline Liljebjörn

Projektledare

Svensson Inga-Britt RK STAB

Från: Kerstin Sikander (SE - SME) <kerstin.sikander@pwc.com>
Skickat: den 17 januari 2018 17:43
Till: REGION HALLAND officiell e-post
Ämne: Revisionsrapport
Bifogade filer: Revisionsrapport granskning av komponentavskrivning fastigheter.pdf; Protokoll komponentredovisning.pdf

Hej!
Bifogar revisionsrapport med tillhörande protokoll. Jag skulle vilja be er att expediera rapporten till regionstyrelsen enligt beslut i protokollet.

Tack på förhand!

Kerstin Sikander

[PwC | Kommunal Sektor | Certifierad kommunal revisor](#)

[Direkt: +46 \(0\)10 2124551 | Mobil: +46 \(0\)723 530071](#)

[Email: kerstin.sikander@pwc.com](mailto:kerstin.sikander@pwc.com)

[PwC Sverige](#)

[Slottsmöllan 13 E, 302 31 Halmstad](#)

www.pwc.se

The information transmitted is intended only for the person or entity to which it is addressed and may contain confidential and/or privileged material. Any review, retransmission, dissemination or other use of, or taking of any action in reliance upon, this information by persons or entities other than the intended recipient is prohibited. If you received this in error, please contact the sender and delete the material from any computer. E-mail transmission cannot be guaranteed to be secure or error-free as information could be intercepted, corrupted, lost, destroyed, arrive late or incomplete, or contain viruses. The sender therefore does not accept liability for any errors or omissions in the contents of this message, which arise as a result of e-mail transmission. Also, please note that any views or opinions presented in this email are solely those of the author and do not necessarily represent those of the company.