



Revisorerna

För kännedom:
Fullmäktiges presidium
Partiernas gruppledare
TOP Bostäder AB

Kommunstyrelsen
Service- och tekniknämnden

Strategier vid förändringar av fastighetsbeståndet

Vi har i egenskap av förtroendevalda revisorer i Gällivare kommun granskat kommunens strategier vid förändringar av fastighetsbeståndet. I granskningen har vi biträttats av sakkunniga från Komrev inom PricewaterhouseCoopers.

Följande revisionsfrågor har varit styrande för granskningen:

- Bedriver kommunstyrelsen, och ev övriga berörda nämnder, förändringar i fastighetsbeståndet på ett ändamålsenligt sätt?
- Utövar kommunstyrelsen, och ev övriga nämnder, tillräcklig intern kontroll av detta?

Den sammanfattande bedömningen är att kommunstyrelsen och nämnderna i allt väsentligt bedriver förändringar i fastighetsbeståndet på ett ändamålsenligt sätt och att den interna kontrollen av förändringarna i fastighetsbeståndet i allt väsentligt är tillräcklig.

Bedömningen baseras på att kommunen tillämpar regelbundna rutiner för översyn av fastighetsbeståndet och regelmässigt analyserar om kommunens fastighetsbestånd är väl anpassat till verksamhetens omfattning och behov, samt om lokalutnyttjandet är effektivt.

Vi noterar, om än det inte finns underlag att bedöma i vilken utsträckning kommunens åtgärder i fastighetsbeståndet har påverkat detta, att kommunstyrelsen och nämnderna sammantaget har uppvisat ett totalt positivt driftutfall sedan år 2005 på 60,5 mnkr och att kommunen sedan år 2002 har uppnått ett positivt årsresultat och ett positivt balanserat resultat samtidigt som kommunen under de senaste tio åren har tappat nästan 12 procent av befolkningen. Kommunens nettokostnadsandel uppgick åren 2002 – 2009 till mellan 89,2 och 93,5 procent att jämföra med en rimlig nivå som enligt SKL maximalt bör uppgå till 98 procent.

Vi noterar vidare att:

- vakansgraden på det helägda kommunala bostadsbolaget TOP bostäder AB var en procent åren 2006 – 2009 och att det endast finns ett överskott på kontors- och affärslokaler

Postadress	Telefon	Telefax	Bankgiro
Gällivare kommun 982 81 GÄLLIVARE	0970-180 00	0970-144 51	754-1576

- att det pågår ett arbete i kommunen med en större lokalöversyn
- att kommunen endast i begränsad omfattning för en dialog med andra fastighetsägare än LKAB/FAB i kommunen angående kommunens roll och agerande som stor fastighetsägare
- att styrdokument för förändringar i fastighetsbeståndet har reviderats i tillämpliga delar under år 2010, bl a har kommunstyrelsen reviderat dokumentet Riktlinjer för Strategisk lokalplanering för Gällivare kommunkoncern

Vi bedömer att kommunens fastighetsförsäljning sker på ett i allt väsentligt etiskt affärsmässigt sätt.

Bedömningen baseras på att kommunstyrelsen har fastställt och beslutat vilka fastigheter som ska säljas, i enlighet med kommunstyrelsens reglemente. Försäljningar har fram till år 2008 skett genom främst annat anbudsförfarande. Kommunfullmäktige har beslutat om avyttring av fast egendom av större värde.

Vi noterar vidare att:

- kommunen sedan år 2009 har sålt fastigheter via mäklare men att annonser, öppningsprotokoll och inkomna anbud för fastigheter som har sålts via mäklare inte finns arkiverade hos Gällivare kommun, till skillnad mot rutinerna då kommunen själv sköter försäljningen av fastigheterna
- kommunen inte har gjort någon utvärdering av vilka ekonomiska effekter som har uppnåtts genom att tillämpa olika metoder för avyttring eller andra förändringar i fastighetsbeståndet, t ex genom anbud, försäljning via mäklare eller förhandling

Vi bedömer avslutningsvis att styrningen och den interna kontrollen av förvaltningsuppdraget inte är tillräcklig.

Bedömningen baseras på att kommunen inte har upprättat ett avtal för förvaltningsuppdraget med det kommunala bostadsbolaget TOP bostäder AB. TOP bostäder skall enligt ägardirektiv förvalta kommunens fastighetsbestånd enligt upprättat avtal mellan kommunen och bolaget. Att ett sådant avtal ännu inte har upprättats och antagits kan inte bedömas som tillfredsställande då TOP bostäder har förvaltat kommunägda verksamhetsfastigheter i det så kallade förvaltningsuppdraget alltsedan år 2006.

Vi noterar vidare att TOP bostäders förvaltning av förvaltningsuppdraget har utökats med bland annat en ekonomiadministration år 2009 och att kostnaderna för förvaltningsuppdraget i reala tal har minskat, då de i faktiska tal endast har ökat marginellt från 10,3 mnkr år 2006 till 10,5 mnkr år 2009 netto.

Mot bakgrund av granskningens resultat lämnas följande förslag att:

- kommunstyrelsen och service- och tekniknämnden även för en utvecklad dialog med andra fastighetsägare än LKAB/FAB i kommunen angående kommunens roll och agerande som stor fastighetsägare

- kommunstyrelsen, enligt bolagets ägardirektiv, upprättar ett samarbetsavtal för förvaltningsuppdraget och säkerställer att TOP bostäder förvaltar kommunens fastighetsbestånd i enlighet med det avtal som upprättas. Detta dock med beaktande av att ett sådant avtal blir förenligt med de kommande förändringarna i upphandlingslagarna (fr o m 1/7 2010) respektive den nya sk Allbo-lagen som beräknas träda i kraft 1/1 2011
- kommunstyrelsen tillser att dokumentation av försäljningar av kommunens fastigheter via mäklare arkiveras i kommunen avseende annonser, inkomna anbud osv

Vi emotser ett svar från kommunstyrelsen respektive service- och tekniknämnden senast 2010-10-01 avseende vilka åtgärder som vidtas med anledning av vår granskning.

Revisorerna i Gällivare kommun

Lennart Hagstedt
Ordförande

Ann-Mari Falk
Revisor

Lena Nordgren
Revisor

Sven-Erik Nilsson
Revisor

Sören Engelmark
Revisor

Bilaga: Revisionsrapport ”Strategier vid förändringar av fastighetsbeståndet, Gällivare kommun”, maj 2010, Komrev inom PricewaterhouseCoopers.