

Revisionsrapport

Fastighetsförvaltningen – Uppföljande granskning

Gällivare kommun

*Hans Forsström
Cert. kommunal revisor*

*Jonas Wallin
Revisionskonsult*

Mars/2017

Innehåll

1.	Sammanfattande bedömning och rekommendationer	2
1.1.	Sammanfattande revisionell bedömning	2
1.2.	Rekommendationer.....	2
2.	Inledning	3
2.1.	Bakgrund	3
2.2.	Syfte och Revisionsfråga.....	4
2.3.	Kontrollmål	4
2.4.	Revisionskriterier	4
2.5.	Avgränsning och metod.....	4
3.	Iakttagelser och bedömningar	5
3.1.	Vidtagna åtgärder utifrån granskningen 2015	5
3.1.1.	Iakttagelser	5
3.1.2.	Bedömning.....	7

Mars 2017

Hans Forsström, uppdrags- och projektledare

1. *Sammanfattande bedömning och rekommendationer*

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Gällivare kommun har PwC genomfört en uppföljande granskning av kommunens och bostadsföretagets fastighetsförvaltning utifrån tidigare genomförd granskning på området.

1.1. *Sammanfattande revisionell bedömning*

Nedan redogörs för bedömning av revisionsfrågan och kontrollmålen samt iakttagelser för de olika kontrollmålen. Den sammantagna bedömningen av kontrollmålen ligger till grund för bedömningen av revisionsfrågan.

Revisionsfråga:

Vår bedömning är att arbetet kring den samordnade fastighetsförvaltningen i begränsad utsträckning bedrivs på ett ändamålsenligt och ur ekonomiskt synpunkt tillfredställande sätt samt att den interna kontrollen i begränsad utsträckning bedöms vara tillräcklig. Vidare bedömer vi att vare sig nämnden eller TOP bostäder AB har gjort tillräckligt för att säkerställa att beslutade åtgärder genomförs.

Vår bedömning baseras på att vi i vår granskning kan konstatera att den tidigare granskningen från 2015 har hanterats av service- och tekniknämnden samt att beslut om åtgärder har fattats med anledning av dess resultat. Vidare noterar vi att styrningen av arbetet och samordningen kring fastighetsförvaltningen är mer ändamålsenligt avseende underhållsplanering och budgetprocessen än tidigare. Det framgår dock av granskningen att det kvarstår åtgärder att genomföra. För att nämnden ska kunna sägas ha en tillräcklig intern kontroll krävs bl. a. att nämnden i dialog med TOP säkerställer verkställighet i de beslut om åtgärder som nämnden beslutat om. I detta avseende framgår av granskningen att det finns åtgärder som ännu inte påbörjats samt att ingen återkoppling utöver den information som presenterades för nämnden i maj 2016 har skett. Personalbrist lyfts i sammanhanget fram som avgörande för att arbetet med åtgärderna inte har kommit längre.

1.2. *Rekommendationer*

Med anledning av granskningens iakttagelser vill vi lämna följande rekommendationer:

- Att SoTn i dialog med TOP säkerställer verkställighet samt ändamålsenlig rapportering kring de beslutade åtgärderna med anledning av tidigare granskning på området.
- Att SoTn analyserar behovet av ytterligare åtgärder

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Granskningen har framkommit från revisorernas risk och väsentlighetsbedömning.

Mål och riktlinjer för skötsel och drift av fastigheter och anläggningar är viktigt för att upprätthålla hög kvalitet i underhåll och reinvestering. Realistiska underhållsplaner utifrån behoven är också en väsentlig utgångspunkt. Som en del i god ekonomisk hushållning ligger kraven på bra och långsiktig förvaltning av fastigheterna. Kommunen har 2006 överfört fastighetsförvaltningen avseende kommunens verksamhetslokaler till det kommunala bostadsbolaget Top bostäder AB.

Revisorerna granskade området 2015 varvid ett flertal förbättringsområden konstaterades.

Följande rekommendationer lämnades i granskningen 2015

- ✓ Att SoTn säkerställer en gemensam tolkning av kommunens respektive Top:s roller inklusive hur den faktiska samverkan mellan parterna ska bedrivas avseende den samordnade fastighetsförvaltningen.
- ✓ Att SoTn i dialog med Top tar fram och implementerar ett systematiskt arbete med att identifiera underhållsbehovet på lång och kort sikt i syfte att skapa förutsättningar för ett ändamålsenligt arbete med kommunens fastighetsbestånd.
- ✓ Att Top säkerställer faktureringsunderlag som möjliggör uppföljning ned på objektsnivå samt att underlagen redovisas på ett sådant sätt att det tydligt kan utläsas hur kostnader fördelats, utifrån underhåll och andra typer av åtgärder inom ramen för samarbetsavtalet.
- ✓ Att SoTn tar fram samt implementerar rutiner för att dokumentera fastighetsstandard. Inte minst för att förebygga kunskapsförluster i samband med personalbyten.
- ✓ Att SoTn redovisar nödvändiga åtgärder utifrån den av kommunstyrelsen initierade kartläggningen av underhållsskulden.
- ✓ Att SoTn i samverkan med kommunstyrelsen säkerställer en budgetprocess i syfte att minska inslaget av underhållskostnaden som ekonomisk regulator. Vidare bör processen leda till ökad samverkan/dialog mellan kommunen och Top i syfte att få en budget som motsvaras av den framtida utmaning som den stora underhållsskulden innebär.
- ✓ Att SoTn får rutiner på plats för uppföljning och utvärdering i syfte att ge nämnden möjlighet att fatta korrigerande och styrande beslut avseende den samordnade fastighetsförvaltningen i allmänhet och fastighetsunderhållet i synnerhet.

2.2. Syfte och Revisionsfråga

Granskningen syftar till att bedöma om den samordnade fastighetsförvaltningen bedrivs på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Detta med utgångspunkt från utfallet av den granskning som genomfördes 2015.

2.3. Kontrollmål

Har service- och tekniknämnden, SoTn, i samverkan med TOP Bostäder AB, TOP, vidtagit tillräckliga åtgärder med anledning av den tidigare genomförda granskningen ”Samordnad fastighetsförvaltning (sept 2015)”?

2.4. Revisionskriterier

- ✓ Revisorernas tidigare granskning
- ✓ Mål och riktlinjer för skötsel av fastigheter och anläggningar
- ✓ Kommunallagen 6:7

2.5. Avgränsning och metod

Intervjuer har hållits med service- och teknikförvaltningens chef och berörda tjänstemän samt med VD m fl tjänstemän i bolaget. Beslut, planer m fl dokument som beskriver vidtagna och planerade åtgärder har gått igenom.

Granskningen har genomförts samordnat mellan kommunens revisorer och lekmannarevisor i TOP bostäder AB.

3. *Iakttagelser och bedömningar*

3.1. *Vidtagna åtgärder utifrån granskningen 2015*

I denna uppföljande granskning har vi gått igenom sammanträdesprotokollen för att få en bild över hur granskningen har behandlats av Ks samt SoTn. Vidare har intervjuer genomförts för att kartlägga/redda ut vilka åtgärder som vidtagits samt hur långt arbetet har kommit med dessa åtgärder. Vi har även granskat vilken uppföljning och återrapportering som skett till Ks samt SoTn under arbetets gång. Nedan redogörs för iakttagelserna utifrån detta.

3.1.1. *Iakttagelser*

Granskningen presenterades för SoTn av revisorerna i maj 2015. Nämnden beslutade att uppdra till SoT-förvaltningen att återkomma med svar till revisorernas granskning vid sammanträdet 10 november 2015, SoTn 2015-10-13 § 116.

Service- och tekniknämnden beslutade i november 2015 att anta ett yttrande som arbetats fram av TOP och SoT-förvaltningen med ett förtydligande i beslutet om att byta ut ”bör” i yttrandet till ”ska” samt att åtgärder enligt yttrandet skulle påbörjas under första kvartalet 2016. Vidare framgår att SoTn föreslår Ks bjuda in SoTn för en muntlig redogörelse samt anta det framarbetade yttrandet, SoTn 2015-11-10 § 141.

Kommunstyrelsen (Ks) antog service- och tekniknämndens (SoTn) samt Gällivare TOP Bostäder AB:s (TOP) yttrande avseende granskningen som genomfördes 2015 på området, Ks 2015-11-30 § 277.

VD för TOP har på SoTn:s sammanträde i maj 2016 informerat om samarbetet med service- och teknikförvaltningen (SoT-förvaltningen) samt underhållsbehovet, SoTn 2016-05-17 § 98. Av protokollet framgår att revisionsgranskningen har legat som underlag till att VD för TOP bjöds in till nämnden.

Yttrande SoTn samt TOP

Yttrandet gällande granskningen som genomfördes 2015 innehåller en beskrivning över vilka åtgärder SoT-förvaltningen och TOP ska genomföra i syfte att i större utsträckning motsvara måldokumentet samt de ågardirektiv som finns framarbetade och avtalade på området. Nedan återges inom vilka områden åtgärder har identifierats samt en sammanfattning över dessa:

- ✓ **Styrning och samordning** – gemensam (SoT-förvaltningen och TOP) genomgång av avtalet i syfte att klargöra ansvar och roller.
- ✓ **Underhållsplanering** – formerna för framtagandet av planeringen av underhållet på kort respektive lång sikt, ansvar och roll kopplat till detta arbete samt att planeringen på kort sikt ska utgå ifrån samhällsomvandlingen samt olika komponenters livslängd.

- ✓ **Budgetering** – översyn av internhyressystemet i syfte att hyresnivåerna ska motsvara verklig kostnad. Budgetarbetet ska ske i samråd mellan SoT-förvaltningen och TOP.
- ✓ **Redovisning av underhåll/komponentredovisning** – att införandet av komponentredovisning ska föregås av att ekonomiavdelningen bedömer vad det kan innebära i utrymme för nya investeringar.
- ✓ **Uppföljning underhållsskulder** – syfte med nyckeltal och vad dessa ska visa, exempelvis brister, samt ansvar och roll i att arbeta fram nyckeltal där TOP i huvudsak tar fram nyckeltal och SoT-förvaltningen efterfrågar.
- ✓ **Uppföljning enligt fastighetsstandard** – ska undersöka möjligheten att införa programvara som understödjer arbete med uppföljning enligt fastighetsstandard.

Av intervju framgår att yttrandet med anledning av granskningen har arbetats fram av förvaltningschefen för SoT-förvaltningen samt TOP:s VD.

Arbetet med att implementera de beslutade åtgärderna i yttrandet har inte kommit igång fullt ut på grund av personalbrist, enligt intervju. Idag har det anställts personal bl. a. en projekt- och samordningschef.

Nuläge avseende beslutade åtgärder

Styrningen och samordningen upplevs idag fungera bättre än vad den gjort tidigare. Detta bygger till stora delar på en förbättrad dialog mellan SoT-förvaltningen och TOP, enligt intervju. Utgångspunkten för samarbetet och styrning har varit det befintliga avtalet som i tidigare granskning konstaterades vara tillräckligt. Idag sker bl. a. samtal mer regelbundet muntligt mellan VD på TOP samt förvaltningschef på SoT-förvaltningen. För att TOP ska starta igång projekt krävs skriftlig beställning från kommunen och detta upplevs av de intervjuade fungera väl.

Underhållsplanering genomförs idag och denna ligger till grund för arbetet med fastighetsunderhållet. Det befintliga fastighetsregistret är i behov av utveckling och främst kopplat till att det på ett tydligare sätt ska framgå vilket underhållsbehov som föreligger. Kommunens fastighetssamordnare arbetar tillsammans med personal från TOP med att säkerställa ett fastighetsregister där underhållsbehovet framgår. Arbetet bygger på att ta hänsyn till vilken påverkan samhällsomvandlingen kommer ha på fastighetsbeståndet bl. a. genom nyproduktion samt information från den kännedom som finns hos personalen som arbetar med underhåll och drift av fastigheterna.

Den hyra som idag betalas enligt internhyressystemet omfattar inte underhållet utan endast driften av fastigheterna. Det finns nu ett uppdrag att se över internhyressystemet. Dock finns det inga datum för när detta ska vara åtgärdat. Det framgår av intervju att uppdraget att se över internhyressystemet ligger på chefen för projekt- och samordningsavdelningen. Arbetet kring budgeten sker idag i samråd mellan TOP och SoT-förvaltningen. Det lyfts fram att det förs diskussioner och dialog i större utsträckning nu än vad det gjorde tidigare gällande budgeten.

Idag sker redovisningen av underhåll genom att TOP månadsvis rapporterar detta till kommunen avseende vad som genomförts kring underhåll. I övrigt har det inte skett något arbete kring att införa komponentredovisning för det befintliga fastighetsbeståndet. Enligt intervju kommer alla nya byggnader och fastigheter som uppförs och då främst inom ramen för samhällsomvandlingen att komponentredovisas.

Uppföljning av underhållsskulder och hur detta ska ske är inte klart idag. Diskussioner har förts mellan förvaltningschef på SoT-förvaltningen samt VD på TOP om uppföljning utifrån vissa nyckeltal. Möjligheterna finns idag att ta ut nyckeltal utifrån det system som används av TOP. I detta sammanhang har kommunen utbildats i systemet och ska, enligt intervju, ha behörighet att komma åt systemet för att få ut uppgifter. Dock lyfts det fram att det är svårt att få ut lämpliga uppföljningsbara siffror från systemet men att det pågår ett arbete med att lösa detta. Arbetet med detta kommer fortgå under 2017, enligt intervju.

Gällande uppföljning enligt fastighetsstandard finns det möjlighet att lägga in detta i det system som idag används. Det har dock inte förts några samtal mellan TOP och SoT-förvaltningen kring hur detta praktiskt skulle kunna genomföras eller se ut.

3.1.2. Bedömning

Vi bedömer att service- och tekniknämnden i samverkan med TOP Bostäder AB i begränsad utsträckning har vidtagit tillräckliga åtgärder med anledning av den tidigare genomförda granskningen avseende ”Samordnad fastighetsförvaltning sep 2015”.

I sammanhanget bör noteras att personalbrist lyfts fram som avgörande för att arbetet inte har kommit längre än vad det gjort i dagsläget.