

Kommunfullmäktige

Sollefteå 17 november 2011

Fastighetsförvaltning

Kommunens förtroendevalda revisorer har uppdragit till PwC Kommunal Sektor att granska frågor kring fastighetsförvaltning och fastighetsunderhåll avseende lokaler som de kommunala förvaltningarna använder i sina verksamheter. Granskningens övergripande revisionsfråga är om det finns en ändamålsenlig och tydlig organisationsstruktur för fastighetsförvaltning med avseende på verksamhetsfastigheter som ger förutsättningar för tillfredsställande ekonomi och en tillräcklig intern kontroll.

Samtliga verksamhetsfastigheter förvaltas av Solatum Hus&Hem AB som hyr dessa fastigheter av kommunen. För att säkerställa en ändamålsenlig och effektiv fastighetsförvaltning som ger förutsättningar för en god ekonomisk hushållning är det avgörande att det finns en tydlig och klar rollfördelning mellan kommun och bolag samt att dialog och samverkan mellan parterna säkerställs. Vidare är det viktigt att den interna kontrollen är tillräcklig avseende planering, beställning och uppföljning av tjänster inom fastighetsförvaltningen.

Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömning:

- Den rollfördelningen mellan kommunen och Solatum som finns angiven i hyresavtal, generell överrensommelse samt gränsdragningsförteckning ger bra förutsättningar för ansvarsfördelningen avseende fastighetsförvaltningen. Den bild vi får är att samverkan enligt hyresavtalet i huvudsak fungerar tillfredsställande. Vår bedömning är att det finns en löpande och bra dialog mellan parterna via t.ex. de månadsträffar som hålls. Till vissa delar skiljer sig dock bolagets och kommunens uppfattning om sakfrågor och i dessa delar behöver man reda ut rollfördelningen.
- En förutsättning för att fastighetsförvaltningen ska fungera tillfredsställande är att det finns en långsiktighet i planeringen av lokalanvändningsbehovet från kommunens sida. Att denna långsiktighet kanaliseras till bolaget är avgörande för att detta ska fungera. Den lokalresursplaneringsgrupp som tillsatts och som ska ta fram en lokalförsörjningsplan är ett bra verktyg för detta ändamål. Vi rekommenderar att kommunstyrelsen följer upp och utvärderar gruppens arbete och säkerställer att resultatet av gruppens arbete kommuniceras med bolaget.
- Vi bedömer att rutinerna avseende upphandling inom bolaget ger förutsättningar för en tillräcklig intern kontroll och att upphandlingar sker i enlighet med interna riktlinjer och Lagen om offentlig upphandling. Den samverkan som finns mellan bolaget och kommunens upphandlingsenhet kombinerar upphandlingsenhetens kompetens avseende upphandlingsförfarande med bolagets kompetens i fastighetsfrågor. De ramavtalsområden som vi granskat visar på en god följsamhet mot ramavtal inom de områden där ramavtal finns upprättat. Bolagets interna kontroll av att ramavtal följs

förefaller i huvudsak tillräcklig. Vi rekommenderar dock att man inom den interna kontrollen i bolaget genomför stickprovskontroller av att ramavtal följs.

- De rutiner som finns inom bolaget för beställning, uppföljning och kontroll av underhållsarbeten ger enligt vår bedömning förutsättningar för en tillräcklig intern kontroll. De kontroller vi gjort via stickprov ger inte heller anledning att ifrågasätta att kontrollerna är tillräckliga. Samtidigt är det viktigt att betona vikten av ett fortsatt internkontrollarbete där risker identifieras och där kontrollåtgärder och metoder ständigt utvecklas för att vara ändamålsenliga.

För Sollefteå kommuns revisorer



Bertil Falkerby
Ordförande



Martin Nilsson
Vice ordförande

Eventuella frågor besvaras av Bertil Falkerby, telefon 070-679 32 53.

Rapporten i sin helhet finns att hämta på Sollefteå kommuns hemsida
<http://www.sollefteå.se/kommunen/demokratipolitik/revisorer/revisionsrapporter>