



Revisorerna

För kännedom:
Fullmäktiges presidium
Partiernas gruppleddare

Service- och tekniknämnden
TOP bostäder AB
Kommunstyrelsen

Granskning av kommunens och bostadsföretagets fastighetsförvaltning

I egenskap av förtroendevalda revisorer i Gällivare kommun samt lekmannarevisor i Top bostäder AB har vi genomfört en granskning av kommunens och bostadsföretagets samordnade fastighetsförvaltning för kommunen (genom främst service- och tekniknämnden, SoTn) och Top bostäder (Top). Detta i första hand avseende frågor kopplade till fastighetsunderhållet. I granskningen har vi biträttts av sakkunniga från PwC. Resultatet av vår granskning finns redovisat i bifogad revisionsrapport.

Vår **sammanfattande bedömning** är att arbetet med samordnad fastighetsförvaltning inte bedrivs på ett ändamålsenligt och från ekonomiskt synpunkt tillfredställande sätt. Den interna kontrollen av underhållsbehovet/riskerna bedöms inte vara tillräcklig.

Vi baserar vår bedömning på följande huvudsakliga iakttagelser:

- Den rent formella delen av den samordnade fastighetsförvaltningen anses vara tillräcklig, avser samarbetsavtal, ägardirektiv samt måldokument.
- Samordningen är av kortsiktig karaktär och bygger till stora delar på "akuta åtgärder" och inte på planmässighet. Det verkliga underhållsbehovet är inte känt vilket leder till att aktiviteter och åtgärder blir av akut snarare än värdebevarande och förebyggande karaktär. Det finns en bristande samsyn mellan kommunen som beställare och Top som utförare vad gäller fastighetsunderhållet.
- Det finns en övergripande underhållsplan men inte några underhållsplaner på objekts- eller fastighetsnivå. Planen omfattar främst ett kortsiktigt underhållsperspektiv, medan plan för ett längre tidsperspektiv i princip saknas.
- Kritiska/väsentliga faktorer avseende fastighetsunderhållet beaktas endast i begränsad utsträckning i budgeteringen. Budgeten avseende underhåll har i praktiken kommit att användas som en budgetmässig regulator inom SoT-nämndens totala budgetram.
- Kommunen har ett eftersatt underhåll av fastigheterna och underhållsskulden uppges vara i storleksordningen 500 mnkr.
- Det genomförs inga uppföljningar utifrån nyckeltal, vilket försvårar möjligheterna att säkerställa kvalitén i utförandet av underhåll och löpande drift. Ett arbete är dock påbörjat med att ta fram nyckeltal för varje verksamhet.
- Den genomsnittliga underhållskostnaden för kommunala fastigheter i Sverige ligger på i storleksordningen 160 kr/kvm. För Gällivare uppges motsv kostnad vara 13 kr/kvm.
- Underlagen till fakturor från Top är bristfälliga och försvårar uppföljning utifrån fastighet/objekt och typ av kostnad.
- Ingen uppföljning utifrån fastighetsstandard genomförs.
- Kommunen riktar i sin målformulering fokus mot att minska underhållsskulden.

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



Revisorerna

Denna granskning visar att arbetet med främst fastighetsunderhållet på flera punkter är i behov av både utveckling och förändring. Vi noterar att kommunens målformulering innebär att fokus nu riktats mot att minska underhållsskulden och bör leda till att både nämnden och bolaget vidtar åtgärder för att förbättra arbetet med fastighetsunderhållet.

Beaktat detta **lämnas följande rekommendationer** för att stärka den interna kontrollen samt bidra till att arbetet med fastighetsunderhållet blir mer ändamålsenligt:

- 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, exempelvis utifrån underhåll och andra åtgärder.
- Att SoTn tar fram samt implementerar rutiner för att dokumentera aktuell 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.

Vi emotser kommunens samt bolagets svar på vår granskning till 2015-12-01

Revisorerna i Gällivare kommun

Tommy Nyström

Sven-Erik Nilsson
Lekmannarevisor Top bostäder AB

Eva Nyström

Börje Johansson

Rune Hedberg