

Årsrapport 2021

Fastighetsnämnden

Rapport från
stadsrevisionen



HELSINGBORG

Den kommunala revisionen i Helsingborgs stad är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Helsingborgs stad granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Större granskningar som genomförs under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, helsingborg.se/stadsrevisionen. De kan också beställas från revisionskontoret, stadsrevisionen@helsingborg.se.



Sammanfattande bedömning

Revisorerna ska varje år pröva om verksamheten inom nämnderna sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, om räkenskaperna är rättvisande och om den interna kontrollen är tillräcklig.

De bedömningar som görs i rapporten har som mål att uppnå en rimlig grad av säkerhet om nämndens verksamhet och redovisning i sin helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men ingen garanti för att svagheter eller felaktigheter inte finns.

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån stadsrevisionens granskningar av verksamheten 2021. De avvikelser som noterats kommenteras i rapporten.

Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det verksamhetsmässiga resultatet till stor del är förenligt med kommunfullmäktiges uppdrag och inriktning för verksamheten samt att lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att fastighetsnämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Räkenskaper

Räkenskaperna bedöms, i allt väsentligt, ge en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomiska ställning. Räkenskaperna bedöms vara upprättade i enlighet med gällande lagstiftning och god redovisningssed. Avvikelse finns rörande RKR:s rekommendation "R6 Nedskrivningar".



1. Årets granskning

Revisorerna ska varje år pröva om verksamheten inom nämnderna sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, om räkenskaperna är rättvisande och om den interna kontrollen är tillräcklig. I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar av fastighetsnämnden 2021.

Revisionen har utförts enligt kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen samt god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av nämndens verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 6.

I den årliga granskningen ingår att revisionen löpande följer verksamheten genom att ta del av grundläggande dokument och ärenden. Grundläggande dokument är bland annat plan för mål och ekonomi, reglemente, delegationsordningar, ekonomi- och verksamhetsrapportering, delårsrapport, verksamhetsberättelser, beslutsunderlag och protokoll. Under året har också särskilda möten hållits avseende ekonomi, måluppfyllelse och intern kontroll. Vidare genomför revisionen också en viss omvärldsbevakning kopplat till nämndens verksamhet. Utöver denna grundläggande granskning har också tre fördjupade granskningar samt två uppföljningsgranskningar genomförts under året. Dels granskning av fastighetsunderhåll, granskning av fastighetsdrift vid oförutsedda händelser, dels granskning av brandskyddsarbete. Uppföljningsgranskningarna har avsett dels uppföljningen av entreprenörers debitering, dels samverkan vid nybyggnation. Dessa granskningar sammanfattas i bilagor.

De bedömningar som görs i rapporten av verksamhet och ekonomi, av intern kontroll samt av räkenskaper, har som mål att uppnå en rimlig grad av säkerhet om nämndens verksamhet och redovisning i sin helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men ingen garanti för att svagheter eller felaktigheter inte finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentlighet är högre än felaktighet som beror på misstag. Detta eftersom oegentlighet kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

Granskningsledare har varit Karin Landgren vid Helsingborgs stads revisionskontor.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningen.



2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om nämndens resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Vidare redovisas om nämnden har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser samt haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bedömningen av nämndens verksamhetsmässiga resultat grundas på revisionskontorets granskning av nämndens redovisning i årsbokslut, verksamhetsberättelser, delårsbokslut samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Uppdrag och inriktning

Fastighetsnämndens uppdrag är att tillhandahålla relevanta lokaler och bostäder för stadens verksamheter. Under 2021 har fastighetsnämnden haft följande inriktning: "Sveriges smartaste fastighetsutvecklare med fokus på effektiva verksamhetslokaler."

Fastighetsnämnden följer ett antal olika nyckeltal som ett led i sin uppföljning av nämndens uppdrag och inriktning, vilka redovisas i nämndens årsbokslut. Framtagna nyckeltal finns inom områdena fastigheter, bostäder, medarbetare och investeringar. Nytt för 2021 är att nämnden därtill redovisar nyckeltal för idéer, piloter och initiativ inom området innovation för välfärdslösningar.

Inom området fastigheter noterar vi att nyckeltalet Driftskostnader per kvadratmeter, kr/m² har ökat från 340 år 2020 till 384 år 2021. Vi noterar också att egenproducerad solenergi på fem år har ökat från 88 MWh (2017) till 1982 MWh (2021). Inom området medarbetare uppgår hållbart medarbetarengagemang till 85, en ökning från 79 för år 2020.

Mål

Kommunfullmäktige har för 2021 beslutat om två mål för fastighetsnämndens verksamhet:

- Antalet hyresgäster med besittningsskydd i av staden ägda bostadsrätter ska vid årsskiftet 2021/2022 vara högst 75 och därefter minska med 10 stycken varje år.
- Den normalårskorrigerade energianvändningen per kvm i lokaler som fastighetsnämnden förvaltar ska 2021 vara högst 128,7 kWh/kvm/år.

Nämnden uppfyller det första målet. Vid årsskiftet fanns det 70 hushåll med besittningsskydd. Detta är samma resultat som redovisades i 2020 års bokslut, men nämnden redovisar att bostadsavdelningen fortsatt arbetar för att hålla nere antalet besittningsskydd som enligt nämnden hade kunnat öka med 43 hushåll om arbetet inte pågått.

Vad gäller fastighetsnämndens andra mål så uppfylls inte detta. Resultatet som redovisas är 131 kWh/kvm/år. De avvikelser som noterats är bland annat att förvaltningen har behövt utöka drifttiderna för ventilation för att minimera smittspridning av Corona, att planerade energiåtgärdsprojekt har tagit längre tid än tänkt samt att förvaltningen har behövt lägga tid på att implementera ett nytt energiuppföljningssystem. Målet finns kvar 2022 med ambitionen att energianvändningen ska uppgå till högst 127,2 kWh/kvm/år.



Fördjupad granskning – fastighetsdrift vid oförutsedda händelser

Under året har en granskning av fastighetsdrift vid oförutsedda händelser genomförts. Syftet har varit att granska om fastighetsnämnden har tillräckliga förutsättningar för felavhjälpning vid oförutsedda händelser. I granskningen noterades brister och utredningsbehov och granskningen mynnade ut i tre rekommendationer till nämnden:

- att tillse att bilagorna till krisledningsplanen snarast uppdateras och även uppdatera den information om kontaktpersoner som finns hos räddningstjänsten;
- att utreda vilket behov som föreligger för övningar vid oförutsedda händelser tillsammans med socialförvaltningen och/eller vård- och omsorgsförvaltningen;
- att utreda om behov finns av en jourfunktion för driften alternativt att utreda hur sådana händelser kan hanteras på annat sätt

Fastighetsnämnden tog upp granskningen på sitt sammanträde den 20 september 2021 och gav förvaltningen i uppdrag att senast den 31 december 2021 redovisa sitt arbete utifrån de rekommendationer som stadsrevisionen lämnat i granskningen.

På fastighetsnämndens sammanträde den 8 december 2021 redovisade fastighetsförvaltningen resultatet av uppdraget från nämnden. Förvaltningen uppger att de har uppdaterat bilagorna till krisledningsplanen samt informerat både stadsledningsförvaltningen (Trygghet och säkerhet) och räddningstjänsten om aktuella kontaktpersoner. Förvaltningen uppger vidare att de har beslutat att genomföra en krisövning i mars 2022 gemensamt med vård- och omsorgsförvaltningen. Förvaltningen har också utrett om behov finns av en jourfunktion för driften och anser sammantaget att nuvarande jourorganisation fungerar väl. Nämnden godkände förvaltningens redovisning av uppdraget.

Se mer utförligt om granskningen i bilaga 1.

2.2 Ekonomiskt resultat

2.2.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2021:

Resultaträkning, tkr	Bokslut 2021	Internbudget 2021	Bokslut 2020
Kommunbidrag	61 148	61 148	65 938
Disposition av ackumulerat resultat	1 394	0	0
Intäkter	1 012 169	971 250	966 965
Summa intäkter	1 074 711	1 032 398	1 032 903
Utdelningskrav	-315 090	-315 090	- 311 490
Kostnader	-754 095	-717 308	- 720 879
Summa kostnader	-1 069 185	-1 032 398	- 1 032 369
RESULTAT	5 526	0	534



Av ovanstående redovisning framgår att nämnden redovisar ett överskott om 5,5 mnkr i förhållande till budgeten. Överskottet är nettot av flera betydligt större avvikelser på olika kostnadslag. Erhållna bidrag från Dunkers donationsfonder redovisas numera som en intäkt, drygt 20 mnkr. Intäkter kopplat till försäljning av bostadsrätter avviker positivt mot budget med 3 mnkr och även återföring av en uppbokad projektering som inte blev av på 4 mnkr. Större underskott finns t ex avseende elförbrukning om 13,5 mnkr jämfört med budget. Även värmekostnaderna på 40 mnkr blev betydligt högre än de budgeterade 33 mnkr.

När det gäller utfall per avdelning uppvisar staben, projektavdelningen och nämnden negativa resultat, medan övriga avdelningar uppvisar positiva resultat. Att notera är att resultaten för både stab och nämnden är i paritet med internbudgeten.

Revisionen konstaterar att nämnden i sitt årsbokslut har lämnat tillfredsställande information om uppkomna budgetavvikelser.

2.2.2 Investeringsverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2021:

Investeringar, mnkr	Bokslut 2021	Budget 2021	Bokslut 2020
Utgifter	-519	-601	-348
Inkomster	19	0	87
Netto	-500	-601	-261

Nämndens utfall för investeringsverksamheten avviker med 101 mnkr i förhållande till budget. En förklaring till avvikelserna är bland annat att ett antal större projekt av olika skäl har blivit försenade (Äldreboende i Rydebäck, dubbelhall på Fredriksdal, förskola på Närlunda samt LSS-boenden). Äldreboendet i Rydebäck har ett utfall om 8 mnkr mot budget på 90 mnkr för 2021 och utgör den största avvikelserna.

Att investeringsintäkterna minskat jämfört med föregående år beror främst på den ändrade redovisningsprincipen av utdelningen från Dunkers donationsfonder som innebär att dessa inte längre redovisas som en intäkt.

Vi noterar att nämnden, för året, håller sig inom tilldelad investeringsram samt att nämnden i sitt årsbokslut har lämnat tillräcklig information om genomförda investeringar och avvikelser gentemot budget.

2.3 Sammanfattande bedömning av verksamhet och ekonomi

Nämndens årsbokslut bedöms i allt väsentligt ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga och ekonomiska resultatet. Nämnden har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

Vad gäller granskning av fastighetsdrift vid oförutsedda händelser har nämnden under året hanterat rekommendationerna i granskningen.

Stadsrevisionen bedömer att nämndens verksamhetsmässiga och ekonomiska resultat för 2021 i allt väsentligt är förenligt med de mål och den verksamhetsinriktning som fullmäktige fastställt. Nämnden har i allt väsentligt bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.



3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av nämndens interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. I samband med stadsrevisionens granskning av nämndens arbete med intern kontroll har två fördjupade granskningar genomförts. Dessa har avsett granskning av fastighetsunderhåll och granskning av brandskyddsarbete. Därtill har två uppföljningsgranskningar genomförts. Dessa granskningar sammanfattas i bilagor.

Intern kontrollplan

Inom Helsingborgs stad finns ett antaget reglemente som tydliggör ansvaret för arbetet med intern kontroll. Häri framgår att det är nämnden som har det yttersta ansvaret för den interna kontrollen inom sitt verksamhetsområde. Det ska inom nämndens ansvarsområde finnas en organisation för den interna kontrollen för att tillse att medarbetare följer regler och anvisningar om intern kontroll. I vår granskning av den interna kontrollen har noterats att nämnden har upprättat en sådan organisation. Inom fastighetsförvaltningen finns en särskilt utsedd intern kontrollsamordnare som arbetar med att ta fram och uppdatera den interna kontrollplanen. Revisionen noterar att arbetet med bakomliggande riskanalys sker tillsammans med samtliga avdelningschefer samt ett antal andra tjänstepersoner och är väl förankrat inom förvaltningen.

En del av fastighetsnämndens verksamhet utgörs av projektverksamhet. Revisionen har noterat att nämnden återkommande, som en intern kontrolluppföljning, får information om pågående projekt avseende status och budget/prognos på sina nämndssammanträden.

Nämnden ska anta en särskild plan för uppföljning av den interna kontrollen. Fastighetsnämnden antog sin interna kontrollplan för år 2021 den 10 februari 2021. Planen innehåller 8 processer som förvaltningen har granskat under 2021 och totalt 10 granskningsområden. Fem av granskningsområdena är nya för år 2021 och valet av dessa bygger på den riskanalys som förvaltningen genomfört.

Resultatet av uppföljningen av den interna kontrollen, med utgångspunkt från antagen plan, ska enligt reglementet för intern kontroll rapporteras löpande till nämnden. Vi noterar att för fastighetsnämnden sker en redovisning per år och så skedde avseende 2021 års interna kontrolluppföljning den 9 februari 2022. Av resultatet framgår att sex områden som granskats bedömdes ha kännbara brister. Totalt elva åtgärder är planerade att genomföras för att komma tillrätta med bristerna. Dessa är planerade att vara utförda senast 2022-03-31 för en åtgärd, 2022-06-30 för fyra åtgärder och 2022-12-31 för sex åtgärder. Även för ett granskningsområde som har ett resultat som bedömts som lindrigt, har en åtgärd planerats.

Förvaltningen uppger att de har för avsikt att ge nämnden en uppföljning av status för åtgärder på nämndssammanträden i maj och i oktober.

Nämnden har en rapporteringsskyldighet att i samband med årsredovisningens upprättande rapportera konstaterade fel och brister vid uppföljningen av den interna kontrollen även till stadens revisorer. Vi kan konstatera att rapporteringen till revisorerna har utförts i enlighet med reglementet.



Fördjupad granskning - fastighetsunderhåll

Inom ramen för den årliga granskningen har en fördjupad granskning av arbetet med fastighetsunderhåll genomförts. Syftet med granskningen har varit att granska om det finns en tillräcklig kontroll, planering och styrning av fastighetsunderhållet.

Den sammanfattande bedömningen i granskningen är att det i allt väsentligt finns en tillräcklig kontroll, planering och styrning av fastighetsunderhållet. Ansvar och befogenheter för underhållsarbetet är tydliggjort. Förvaltarna är medvetna om de olika delarna i sitt ansvarsområde. Det finns mål och riktlinjer som verksamheten arbetar efter för att säkerställa underhållet på stadens fastigheter.

Vidare noteras att det finns underhållsplaner för respektive objekt som ger en bild och översyn av fastighetsbeståndet. Vi konstaterar i granskningen att det saknas en långsiktighet i underhållsplanerna men noterar samtidigt att förvaltningen i det nya fastighetssystemet kommer att arbeta mer långsiktigt.

Vid en jämförelse sex år bakåt i tiden kan vi konstatera att verkligt nedlagda kostnader för underhållet totalt sett överensstämmer med budget. Inga anmärkningsvärda avvikelser har noterats.

En mer utförlig sammanfattning av granskningen redovisas i bilaga 2.

Fördjupad granskning - brandskyddsarbete

Inom ramen för den årliga granskningen har också en granskning gällande brandskyddsarbete genomförts. Syftet med granskningen har varit att följa upp om fastighetsnämnden tillsammans med vård- och omsorgsnämnden tydliggjort och dokumenterat ansvarsfördelning och roller avseende brandskyddsarbete samt hur resultatet i räddningstjänstens tillsyn har sett ut de senaste åren. I granskningen konstaterar vi att ansvarsfördelning och roller är dokumenterade och tydliggjorda. Vi noterar att räddningstjänstens tillsyn från 2018 och 2019 visar att "brandskyddet inte var skäligen" eller att det fanns brister som behövde åtgärdas i åtta av tretton fall.

En mer utförlig sammanfattning av granskningen redovisas i bilaga 3.

Uppföljningsgranskningar

Stadsrevisionen har genomfört två uppföljningar av tidigare genomförda granskningar. Dessa avser uppföljningen av entreprenörers debitering från 2018 och samverkan vid nybyggnation från 2019. För båda dessa granskningar kan vi konstatera att det, inom de områden där förbättringsområden fanns, också har genomförts åtgärder.

Granskningarna redovisas mer utförligt i bilaga 4 och 5.

3.3 Sammanfattande bedömning av intern kontroll

Stadsrevisionen konstaterar att nämnden har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Nämnden genomför årliga riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden har i sin interna kontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Uppföljningen av kontrollerna har dokumenterats och åtgärder för att komma till rätta med brister har tagits fram.



Det bör noteras att vad gäller nämndens arbete med brandskydd så kan detta med fördel förbättras i samverkan med hyresgästen så att tillsyn från räddningstjänsten framöver uppvisar ett bättre resultat.

Sammantaget bedöms den interna kontrollen vara tillräcklig.

4. Räkenskaper

I detta avsnitt redovisas en bedömning av om nämndens räkenskaper är rättvisande, upprättade enligt lag om kommunal bokföring och redovisning samt följer god redovisningssed. Bedömningen baseras på en granskning av nämndens bokslut och på övriga granskningar som genomförts under året.

Granskningen av bokslutet har i huvudsak inriktats på:

- Verifiering och bedömning av upptagna balansposter
- Periodiseringskontroller
- Genomgång av inventarier/anläggningstillgångar
- Genomgång av årsbokslut inriktning, mål och ekonomi/årsanalys
- Bedömning av om upprättat bokslut överensstämmer med angivna riktlinjer, lagstiftning och god redovisningssed.

Vid granskningen har noterats att erhållna bidrag från Dunkers donationsfonder numera på ett korrekt sätt redovisas som intäkt i resultaträkningen. Tidigare erhållna bidrag från Dunkers donationsfonder nettoredovisas dock mot investeringskostnaden i anläggningsregistret vilket inte bedöms vara förenligt med god redovisningssed. Detta har dock ingen resultateffekt år 2021.

En nedskrivning på Helsingborg Arena har gjorts om 2,8 mnkr. För att en nedskrivning ska vara aktuell ska det på balansdagen, enligt RKR R6, finnas minst en av följande indikationer på att en tillgång har minskat i värde, och då ska en prövning av tillgångens värde göras:

- Tillgången används inte, och beslut har fattats om att avveckla tillgången.
- Tekniska eller legala förändringar har gjort att tillgången inte längre kan användas för sitt ursprungliga ändamål.
- Tillgången har åsamkats fysiska skador som sänker dess värde och årliga servicepotential

Då ingen av ovanstående punkter är aktuella bedöms nedskrivningen inte vara förenlig med god redovisningssed. Detta ger en för hög kostnad år 2021 och resultatet borde således vara 2,8 mnkr högre.

4.1 Sammanfattande bedömning av räkenskaper

Sammantaget bedöms räkenskaperna, i allt väsentligt ge en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomisk ställning. Räkenskaperna bedöms vidare vara upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed. Avvikelse har dock noterats vad gäller en nedskrivning.



BILAGA 1

Granskning av fastighetsdrift vid oförutsedda händelser

Bakgrund

Väl fungerande lokaler är en viktig förutsättning för att kunna bedriva en effektiv verksamhet av vård, skola och omsorg. Akuta fel som innebär en verksamhetsstörning måste kunna avhjälpas utan fördröjning. Detta måste även kunna ske vid en oförutsedd omständighet, exempelvis en extraordinär händelse. En extraordinär händelse är en händelse som avviker från det normala och betraktas som en allvarlig störning eller en risk för en allvarlig störning i viktiga samhällsfunktioner. En extraordinär händelse kan exempelvis vara en pandemi, extrem väderlek eller ett långvarigt elavbrott.

Syfte

Syftet var att granska om fastighetsnämnden har tillräckliga förutsättningar för felavhjälpning vid oförutsedda händelser. En sådan oförutsedd händelse kan exempelvis vara störningar i el, värme- och vattenförsörjning.

Granskningens resultat

I granskningen framkom att fastighetsförvaltningen vid krissituationer utgår ifrån en krisledningsplan som styr hur förvaltningen organiserar, leder, samverkar och kommunicerar inför och vid samhällsstörningar. I granskningen noterades att krisledningsplanens bilagor över kontaktpersoner inte var uppdaterad. Även kontaktpersoner hos räddningstjänsten som används för Tjänsteman i Beredskap, behövde uppdateras.

Vidare noterades i granskningen att det inte sker några övningar med krisledningsgruppen varken med socialförvaltningen eller med vård- och omsorgsförvaltningen. Detta ska ses mot bakgrund av att förvaltningen själva har identifierat vård och LSS/SOL-boenden som prioriterad verksamhet.

Därtill noterades att förvaltningen inte har avtalat någon jourberedskap för oförutsedda händelser för drift i stadens fastigheter.

Granskningen skickades till nämnden i form av ett PM i juni 2021 med tre rekommendationer:

- att tillse att bilagorna till krisledningsplanen snarast uppdateras och även uppdatera den information om kontaktpersoner som finns hos räddningstjänsten;
- att utreda vilket behov som föreligger för övningar vid oförutsedda händelser tillsammans med socialförvaltningen och/eller vård- och omsorgsförvaltningen;
- att utreda om behov finns av en jourfunktion för driften alternativt att utreda hur sådana händelser kan hanteras på annat sätt

Sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen i granskningen var att fastighetsnämnden delvis har tillräckliga förutsättningar för felavhjälpning vid oförutsedda händelser.



Granskning av fastighetsunderhåll

Bakgrund

Att vårda stadens tillgångar är en viktig del i att upprätthålla en god ekonomisk hushållning. Fastighetsunderhåll är därför en viktig strategisk fråga. Bedömning av rätt fastighetsunderhåll grundar sig bland annat på framtida användning och ägande av fastigheten. Detta avser både löpande och planerat underhåll. En otillräcklig underhållsnivå kan leda till ett uppdämt behov av underhållsåtgärder samt att investeringsbehovet måste tidigareläggas. En annan konsekvens är att fastighetsbeståndet får en försämrad standard vilket kan påverka hyresgästen.

Syfte

Syftet med granskningen har varit att granska om det finns en tillräcklig kontroll, planering och styrning av fastighetsunderhållet. Särskilda revisionsfrågor i granskningen har varit:

- Är ansvar och befogenheter tydliggjort för fastighetsunderhållet?
- Finns mål, riktlinjer och underhållsplaner?
- Stämmer budgeterade kostnader överens med verkligt nedlagda kostnader för underhållet?

Granskningens resultat

Inom fastighetsförvaltningen finns ca 270 objekt med en fastighetsyta om totalt 711 420 m². Åtta fastighetsförvaltare ser tillsammans med tekniska förvaltare till att förvaltningen av fastigheterna fungerar. Förvaltarnas ansvar har tydliggjorts i olika interna dokument. Det är förvaltarna som företräder förvaltningen som fastighetsägare och ansvarar för sina objekt såväl tekniskt och affärsmässigt som för kundrelation, fastighetsutveckling och strategisk fastighetsplanering.

Årliga underhållssyner genomförs på plats i fastigheterna för att bedöma status och underhållsbehov. Även hyresgästernas synpunkter, klagomål och felanmälningar samt energiförbrukningsstatistik ligger till grund för bedömning av underhållsinsatser. En särskild budget för underhållsposter är kopplad till varje förvaltare. Förvaltarna har möjligheten att överföra medel till underhållsarbete sinsemellan och har ett helhetsansvar att nyttja medlen på bästa sätt. Justering av fördelning av medel sker i förvaltarnas prognoser. Det långsiktiga underhållet har sträckt sig ca 2-3 år framåt i tiden, som mest ca 5 år. I nuvarande systemstöd har det varit svårt för förvaltarna att fånga in en långsiktighet i underhållet. Ett nytt systemstöd har, efter att granskningen genomfördes, införts på förvaltningen. I detta är tanken att det ska finnas en långsiktighet på ca 10 år i underhållsplanerna.

Sammanfattande bedömning

Den sammanfattande bedömningen i granskningen är att det i allt väsentligt finns en tillräcklig kontroll, planering och styrning av fastighetsunderhållet. Ansvar och befogenheter för underhållsarbetet är tydliggjort. Vi bedömer utifrån granskningen att förvaltarna är medvetna om de olika delarna i sitt ansvarsområde. Det finns mål och riktlinjer som verksamheten arbetar efter för att säkerställa underhållet på stadens fastigheter.

Vidare noterar vi i granskningen att det finns underhållsplaner för respektive objekt som ger en bild och översyn av fastighetsbeståndet. Vi konstaterar i granskningen att



BILAGA 2

det saknas en långsiktighet i underhållsplanerna. Det är positivt att förvaltningen i det nya fastighetssystemet kommer att arbeta mer långsiktigt. Vid en jämförelse sex år bakåt i tiden kan vi konstatera att verkligt nedlagda kostnader för underhållet totalt sett i huvudsak överensstämmer med budget. Inga anmärkningsvärda avvikelser har noterats.



Granskning av brandskyddsarbete

Bakgrund

En fördjupad granskning av brandskyddsarbete har genomförts under året.

Syfte

Syftet med granskningen har varit att följa upp om fastighetsnämnden och vård- och omsorgsnämnden tydliggjort och dokumenterat ansvarsfördelning och roller avseende brandskyddsarbete samt hur resultatet i räddningstjänstens tillsyner har sett ut de senaste åren.

Granskningens resultat

Ansvar och roller är reglerat i ett dokument över ansvarsfördelning för det systematiska brandskyddsarbetet mellan fastighetsförvaltningen och hyresgästen. Detta bifogas hyresavtalet. Dokumentet är senast uppdaterat 2012 men är enligt fastighetsförvaltningen aktuellt. Häri framgår vad som ingår i fastighetsförvaltningens ansvarsområde och vad som är hyresgästens ansvarsområde, i detta fall vård- och omsorgsförvaltningen. Hyresgästen ska utse en brandskyddsansvarig som ska delta vid tillsyn och sköta kontakten med räddningstjänsten då det rör verksamheten som påverkar brandskyddet. Fastighetsförvaltningen ansvarar för att räddningsvägarna är rätt utförda men hyresgästen ansvarar för att räddningsvägarna är framkomliga och att systematiska kontroller sker. Fastighetsförvaltningen ansvarar tillsammans med hyresgästen i samverkan för att det systematiska brandskyddsarbetet följs upp.

Räddningstjänsten gör tillsyn av det systematiska brandskyddsarbetet på stadens vårdboenden. Detta sker i intervall om ett, två eller tre år beroende på hur bra deras systematiska brandskyddsarbete fungerar samt vilka behov som finns av uppföljning av tekniska system. Normalt sker kontroll av samtliga vårdboenden inom en treårsperiod, men på grund av pandemin har detta inte varit möjligt.

Som en del i granskningen har tillsynsrapporter från kontroller av flera av stadens vårdboenden begärts in från räddningstjänsten. Vi har tagit del av tretton rapporter. Flertalet av dessa tillsyner genomfördes 2018 och 2019.

På fem av vårdboendena bedömdes brandskyddet ha mindre omfattande eller inga brister. Det kan till exempel röra sig om att personalen inte har genomgått grundläggande brandskyddsutbildning eller att dokumentation saknas för detta.

För ett vårdboende fanns det brister i brandskyddet som behövde åtgärdas av nyttjanderättshavare eller fastighetsägare. Ärendet är avslutat från räddningstjänstens sida.

I sju fall har slutsatsen varit att brandskyddet inte är skäligt. I ett av dessa fall pågick ärendet fortfarande under hösten 2021. Övriga ärenden har efter åtgärdande från stadens sida avslutats. I tre fall har vårdboendet fått ett föreläggande om åtgärd. De brister som har noterats vid tillsynerna är bland annat att utrymningsövning inte genomförts det senaste året eller att dokumentation av genomgången utrymningsövning saknas men också att nödvändiga instruktioner och rutiner saknas för det systematiska brandskyddet. Därtill även att utrymningsvägar behöver åtgärdas. Det har varit åtgärder som både vård- och omsorgsförvaltningen och fastighetsförvaltningen har ålagts att utföra.

I en enkät avseende synpunkter på verksamhetens lokaler, som genomförts inom vård- och omsorgsförvaltningen under hösten 2021, ställdes en särskild fråga om



BILAGA 3

enhetscheferna anser att verksamhetens systematiska brandskyddsarbete är uppdaterat. Samtliga enhetschefer som besvarat enkäten svarade ja på denna fråga.

Sammanfattande bedömning

I granskningen kan vi konstatera att ansvarsfördelning och roller är dokumenterade och tydliggjorda.

När det gäller räddningstjänstens tillsyn noterar vi att resultatet i åtta av tretton fall var att brandskyddet inte var skäligen eller att det fanns brister som behövde åtgärdas. Även om förvaltningarna åtgärdat bristerna på tolv av tretton vårdboenden efter att tillsynerna har genomförts är det inte tillfredsställande med så mycket brister. Då enhetscheferna inom vård- och omsorgsförvaltningen anser att det systematiska brandskyddsarbetet är uppdaterat (hösten 2021) bör resultatet i tillsynerna framöver visa ett bättre resultat.



Uppföljning av tidigare granskning uppföljningen av entreprenörers debitering på fastighetsnämnden

Bakgrund

Stadsrevisionen följer löpande upp tidigare gjorda granskningar för att få en uppföljning om vilka åtgärder som nämnder och styrelser vidtagit där det funnits områden att utveckla. Inom fastighetsnämndens verksamhetsområde har en uppföljning gjorts av stadsrevisionens granskning från 2018, Granskning av uppföljningen av entreprenörers debitering.

Resultat i tidigare granskning

Granskningens syfte var att bedöma om fastighetsnämnden arbetar på ett ändamålsenligt sätt för att säkerställa att rätt utbetalningar sker till leverantörer avseende entreprenadtjänster. Granskningen visade att det delvis finns ändamålsenliga rutiner för hur uppföljning av entreprenörers arbete görs inför betalning av fakturan. Vidare visade granskningen att det delvis finns en ändamålsenlig uppföljning och intern kontroll av att gällande rutiner följs, samt att entreprenörers debitering delvis är rimlig.

I granskningen fanns ett antal områden som fastighetsnämnden behövde utveckla och utifrån granskningsresultatet rekommenderades fastighetsnämnden att:

- Säkerställa att avrop från ramavtal gällande externa konsulter sker på korrekta grunder.
- Införa rutiner för nödvändiga kontroller av genomfört arbete inför utbetalningar i syfte att minska risker.
- Stärka projektering och styrning gällande tillämpningen av ramavtal vid större ombyggnader och renoveringsprojekt.
- Säkerställa att ramavtal inte använts för avrop över de tillåtna ekonomiska gränsvärdena.
- Stärka kraven på dokumenterade och tillräckliga underlag för fakturor inför utbetalningar.

Resultat i uppföljningsgranskningen

Skriftliga frågor har ställts till fastighetsdirektören som har samordnat ett svar avseende vilka åtgärder som vidtagits från den tidigare granskningens slutsatser.

Med utgångspunkt i yttrandet från fastighetsnämnden över granskningen från 2018 och uppföljningen av utförda åtgärder visar uppföljningsgranskningen att det, inom de områden som stadsrevisionen hade iakttagit förbättringsområden, också har genomförts åtgärder. Av uppföljningen framgår exempelvis att förvaltningen har skapat en ny tjänst, inköpscontroller, i syfte att följa upp och säkerställa att inköp följer de villkor som finns i befintliga ramavtal. Förvaltningen har också uppdaterat projekteringsanvisningar i syfte att göra dem mer användarvänliga och enklare att följa. Därtill har förvaltningen inrättat en tjänst på projektavdelningen som samordnar underhållsprojekten för att förbättra styrning och minska risken att ramavtal nyttjas på fel sätt.



Uppföljning av tidigare granskning av samverkan vid nybyggnation

Bakgrund

Stadsrevisionen följer löpande upp tidigare gjorda granskningar för att få en uppföljning om vilka åtgärder som nämnder och styrelser vidtagit där det funnits områden att utveckla. Inom fastighetsnämndens verksamhetsområde har en uppföljning gjorts av stadsrevisionens granskning från år 2019, Granskning av samverkan vid nybyggnation.

Resultat i tidigare granskning

Granskningen syfte var att bedöma om det fanns en fungerande samverkan mellan fastighetsnämnden och vård- och omsorgsnämnden vid nybyggnation av LSS-boende. Granskningen visade att samverkan inte varit fullt ut effektiv och ändamålsenlig.

I granskningen fanns ett område som fastighetsnämnden behövde utveckla:

- Vård- och omsorgsnämnden och fastighetsnämnden har ett gemensamt ansvar att etablera en systematisk processuppföljning av nybyggnation av LSS-boenden som även beaktar nytta och kostnadseffektivitet.

Resultat i uppföljningsgranskningen

Skriftlig fråga har ställts till fastighetsdirektören som har samordnat ett svar avseende vilka åtgärder som vidtagits från den tidigare granskningens slutsatser.

I uppföljningen framgår att strategiska avstämningsmöten numera hålls fyra gånger per år mellan fastighetsförvaltningen och vård- och omsorgsförvaltningen. Därtill hålls avstämningar varje månad mellan fastighetsförvaltningens lokalförsörjning och vård- och omsorgsförvaltningens fastighetsgrupp. Fastighetsgruppen har inrättats efter att granskningen genomfördes 2019. Fastighetsförvaltningen uppger i sitt svar till revisionen att de uppfattar att processerna fungerar väl och att de har byggt upp ett bra samarbete i tidiga skeden och vid projektering inför nyproduktion.

Med utgångspunkt i yttrandet från fastighetsnämnden över granskningen från 2019 och uppföljningen av utförda åtgärder visar uppföljningsgranskningen att det inom de områden som stadsrevisionen hade iakttagit förbättringsområden också har genomförts åtgärder.



BILAGA 6

Bedömningskala

Områdena intern kontroll, verksamhet och ekonomi bedöms enligt följande bedömningskala:

Tillräcklig/ändamålsenlig/tillfredsställande:

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser som behöver åtgärdas.

Inte helt tillräcklig/ändamålsenlig/tillfredsställande:

Bedömningskriterierna bedöms inte vara helt uppfyllda. Det finns brister som behöver åtgärdas.

Inte tillräcklig/ändamålsenlig/tillfredsställande: Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas.

Räkenskaperna bedöms som i allt väsentligt rättvisande eller inte rättvisande.

