



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2024-05-21

Diarienummer SFF-2024-0459

Handläggare

Petra Fridstedt

Telefon: 031-368 28 08

E-post: petra.fridstedt@stadsfast.goteborg.se

Yttrande över rekommendationer lämnade av stadsrevisionen i revisionsredogörelse

Förslag till beslut

I stadsfastighetsnämnden

1. Stadsfastighetsnämnden översänder stadsfastighetsförvaltningens tjänsteutlåtande till stadsrevisionen som stadsfastighetsnämndens eget yttrande.

Sammanfattning

Varje år granskar kommunens revisorer nämndens verksamhet i den omfattning som följer av god revisionssed. Granskning för 2023 har bestått av

- grundläggande granskning
- offentlighet och sekretess
- fastighetsunderhåll samt
- arbetet för att minska energianvändningen.

Den samlade bedömningen är att stadsfastighetsnämndens verksamhet i huvudsak har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vidare är bedömningen att nämndens interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig. Stadsrevisionen har dock identifierats några brister och förbättringsområden utifrån årets fördjupade granskningar och lämnat fyra rekommendationer.

Stadsfastighetsförvaltningen kommenterar de rekommendationer och bedömningar som stadsrevisionen har redovisat i sin revisionsredogörelse och avser att åtgärda rekommendationerna i enlighet med detta utlåtande.

Bedömning ur ekonomisk, ekologisk och social dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån dessa dimensioner.

Samverkan

Information om stadsrevisionens granskningar 2023 har lämnats i förvaltningens samverkansgrupp (FSG) 2024-06-10.

Ärendet

Stadsrevisionen önskar ett yttrande från stadsfastighetsnämnden med anledning av de rekommendationer som lämnats i revisionsredogörelsen. Av yttrandet ska det framgå vilka åtgärder som nämnden har gjort eller planerar att göra för att hantera de rekommendationer som lämnats i revisionsredogörelsen. Stadsfastighetsnämnden har fått tid att yttra över rekommendationerna till den 21 juni 2024.

Beskrivning av ärendet

Varje år granskar kommunens revisorer nämndens verksamhet i den omfattning som följer av god revisionssed. Stadsrevisionens granskning av verksamhetsåret 2023 bestod av grundläggande granskning, offentlighet och sekretess, fastighetsunderhåll och arbetet för att minska energianvändningen.

Stadsrevisionens samlade bedömning är att verksamheten i huvudsak har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att nämndens interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig. Utifrån den grundläggande granskningen är bedömningen att nämnden har en tillfredsställande ledning och styrning samt tillräcklig intern kontroll inom de områden som granskats. Stadsrevisionen har dock identifierats några brister och förbättringsområden utifrån årets fördjupade granskningar och lämnat fyra rekommendationer.

Stadsfastighetsförvaltningen kommenterar de rekommendationer och bedömningar som stadsrevisionen har redovisat i sin revisionsredogörelse och avser att åtgärda rekommendationerna i enlighet med detta utlåtande.

Offentlighet och sekretess

Syftet med granskningen är att bedöma om nämnden har ändamålsenliga rutiner som säkerställer rätten att ta del av offentliga handlingar. Granskningen har genomförts genom intervjuer, dokumentstudier samt stickprov på om allmänna handlingar lämnas ut i enlighet med bestämmelserna i lagstiftningen och styrande dokument.

Revisionskontorets bedömning är att nämnden i huvudsak har ändamålsenliga rutiner som säkerställer rätten att ta del av offentliga handlingar. Nämnden saknar dock ett flertal av de obligatoriska dokument som ska fastställas enligt Göteborgs Stads föreskrifter och riktlinjer samt därtill hörande anvisning för tillämpning av arkiv- och informationshanteringen.

Nämnden rekommenderas att säkerställa att samtliga obligatoriska dokument för nämndens informationsredovisning tas fram och beslutas.

Förvaltningens kommentar

Förvaltningen delar revisionens bedömning att nämnden i huvudsak har ändamålsenliga rutiner som säkerställer rätten att ta del av offentliga handlingar.

Under 2023 har förvaltningen fokuserat på att ta fram en dokumenthanteringsplan samt implementera ett nytt kommungemensamt arbetssätt för dokument- och ärendehantering. Förvaltningen har också tagit fram en plan för att arbeta fram den obligatoriska dokumentation som Regionarkivet kräver. Arbetet med dokumenthanteringsplanen har i huvudsak fortskridit enligt plan och kommer att fastställas när Regionarkivet har fattat

behövliga gallringsbeslut, vilket förväntas ske under sensommaren 2024. Förteckning över IT-system som innehåller allmänna handlingar, plan för bevarande av elektroniska handlingar samt arkivbeskrivning planeras att tas fram under hösten 2024.

Framtagande av arkivförteckning kräver mer resurser än den övriga dokumentationen. Förvaltningen planerar att ta fram en arkivförteckning under 2025.

Fastighetsunderhåll

Årets granskning har omfattat nämndens underhållsprocess. Syftet är att bedöma om nämnden har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av nämndens fastigheter. Bedömningen baserar sig på nämndens fastställda ansvar att förvalta, bygga och utveckla ändamålsenliga och kostnadseffektiva lokaler som tillgodoser stadens verksamhetsbehov. Enligt sitt reglemente ska nämnden säkerställa en god och effektiv fastighetsförvaltning, där ”fastigheternas långsiktiga värde och funktion säkras”.

Revisionskontoret bedömer att nämnden i huvudsak har säkerställt ett ändamålsenligt underhåll av nämndens fastigheter. Granskningen visar samtidigt på några väsentliga förbättringsområden så som att hyresmodellen och faktiskt hyressättning justeras utifrån andra överväganden än självkostnadsprincipen, att det saknas en tydlig och förvaltningsgemensam begreppsdefinition av underhållsskuld, liksom vad som ska ingå i denna, att underhållsplaner saknas i väsentlig omfattning samt en otillräcklig tydlighet för prioriteringar av underhållsåtgärder.

Nämnden rekommenderas att besluta om en underhållsstrategi som ger en tydlig vägledning om hur underhållsåtgärder ska prioriteras.

Förvaltningens kommentar

Stadsrevisionen skriver i revisionsberättelsen att det är ett problem att den nuvarande hyresmodellen och den faktiska hyressättningen justeras utifrån andra överväganden än självkostnad. Bakgrunden till detta är att förvaltningen i budget för 2023 planerade för ett lägre planerat underhåll än vad som tidigare kommunicerats till stadens verksamheter för att undvika hyreshöjningar. Förvaltningen delar revisionens bedömning att det finns en risk för målkonflikt när nämnden vid beslut och utövande av uppdrag enligt Kap 1 i reglementet å ena sidan ska värna ett hela staden-perspektiv och enligt kap 2 i reglementet å andra sidan ska säkerställa fastigheternas långsiktiga värde och funktion.

Förvaltningen delar stadsrevisionens bedömning att det är viktigt med en tydlig och förvaltningsgemensam definition av begreppet *Underhållsskuld*. Tidigare lokalförvaltningen och sedan även stadsfastighetsförvaltningen har arbetat utifrån dokumentet *strategi för underhåll av lokalnämndens byggnader*. Förvaltningen arbetar nu om denna strategi vilken kommer att ersättas av *stadsfastighetsförvaltningens riktlinje för planerat underhåll*. Av denna riktlinje kommer även förvaltningens definition av underhållsskuld att framgå. Förvaltningens definition för underhållsskuld är; när en komponent uppnått sin faktiska livslängd och inte byts ut uppstår en underhållsskuld. Om förvaltningen, när den teoretisk livslängd närmar sig, bedömer att ett faktiskt behov av underhåll inte uppstått skjuts arbetet framåt för att upprätthålla god ekonomisk hushållning. Stadsfastighetsförvaltningen bedömer inte att det finns behov av att redovisa framflyttat planerat underhåll som inte bedömts som aktuellt. Det underhåll som skjuts framåt och utgör en faktiskt underhållsskuld ska dock följas upp tydligare framöver.

Förvaltningen arbetar vidare med att ta fram underhållsplaner för samtliga fastigheter så väl inhyrda som kommersiella fastigheter. Målet är att samtliga fastigheter ska ha en underhållsplan inom fem år.

I den riktlinje för planerat underhåll som nu arbetas fram kommer grunder till prioritering av underhållsåtgärder att framgå. Förvaltningen vill dock framhålla att en viss del av fastighetsutveckling alltid kommer att bli aktuellt vid prioritering av underhållsåtgärder då fastighetsbeståndet utvecklas ur driftsperspektiv för att till exempel möjliggöra lägre energiförbrukning, minskat klimatavtryck eller miljöpåverkan.

Arbetet för att minska energianvändningen

Syftet med granskningen av arbetet för att minska energianvändning är att bedöma om nämnden bedriver ett ändamålsenligt arbete för att uppnå fullmäktiges mål om minskad energianvändning i bostäder och lokaler 2030. Stadsrevisionens samlade bedömning är att arbetet i allt väsentligt bedrivs på ett ändamålsenligt sätt, även om vissa förbättringsområden har identifierats. Granskningen visar att stadsfastighetsnämnden har avsatt personella resurser för att driva och samordna ett systematiskt miljöarbete och att det finns personella och organisatoriska förutsättningar för att arbeta med energieffektivisering.

Revisionskontoret bedömer att det lokala målet och planen för energieffektivisering behöver ses över, aktualiseras och fastställas av den nya nämnden. Vidare bedömer revisionskontoret att nämnden inte på ett systematiskt sätt har omhändertagit de energieffektiviseringsåtgärder som tilldelats nämnden i stadens energiplan. När och hur åtgärderna ska genomföras, och vilka delar av förvaltningen som ansvarar för detta, har inte tydliggjorts.

Nämnden rekommenderas att revidera och på nytt fastställa den energieffektiviseringsplan och det mål för minskad energianvändning som beslutades av den tidigare lokalnämnden.

Nämnden rekommenderas att omhänderta åtgärderna i fullmäktiges energiplan mer systematiskt. När och på vilket sätt åtgärderna ska genomföras behöver tydliggöras, dokumenteras och integreras i den ordinarie planeringen och uppföljningen av verksamheten.

Förvaltningens kommentar

Stadsfastighetsförvaltningen kommer under 2024 att revidera nämndens energieffektiviseringsplan så att den även omfattar det kommersiella fastighetsbeståndet, före detta fastighetskontorets fastigheter. Förvaltningens mål är att den reviderade energieffektiviseringsplanen ska gälla från 2025 till 2030.

I samband med revideringen kommer åtgärderna i kommunfullmäktiges energiplan tydligare att inarbetas i planen för att på ett mer systematiskt sätt visa på genomförande och uppföljning av stadsfastighetsförvaltningens arbete för att minska energianvändningen i förvaltningens fastighetsbestånd.

Maria Hagberg

Martin Blixt

Avdelningschef

Förvaltningsdirektör