

Till: Kommunstyrelsen och kommunfullmäktige

Granskning av avtal med Rikshem

På uppdrag av oss revisorer i Nacka kommun har Ernst & Young AB (EY) genomfört en granskning av den avyttring som beslutades av kommunfullmäktige 2014-12-15 där en fjärdedel av kommunens fastighetsbestånd såldes till Rikshem Tunaskolor AB. Innebärande en realisationsvinst för kommunen på ca 1,1 miljarder kr och ett likvidtillskott på 1,8 miljarder kr. Syftet med den genomförda granskningen har varit dels att bedöma skillnader i kostnader för kommunen jämfört med alternativet eget ägande, och dels att bedöma hållbarheten i de underlag avtalen vilar på. Syftet med granskningen har inte varit att bedöma om affären som sådan som helhet är bra eller dålig för kommunen.

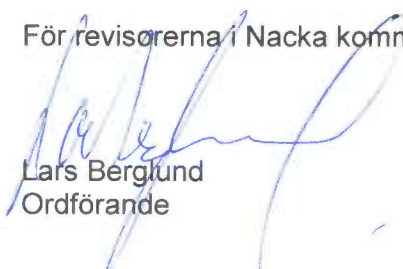
Vi revisorer vill lyfta fram följande iakttagelser från den genomförda granskningen:

- ▶ Avyttringen av fastigheterna till Rikshem saknar en tydlig koppling till av fullmäktige fattade beslut innan avyttringen, exempelvis beslutade Mål & Budget-dokument avseende 2013-2015 och 2014-2016. Kopplingen är också svag i förhållande till den fastighetsstrategi som kommunstyrelsen beslutade om den 27 oktober 2014. Vi noterar att arbetet med avyttringen av fastigheter till Rikshem redan var långt framskridet vid den tidpunkt då fastighetsstrategin beslutades. Strategin är på en övergripande nivå. Det framgår bl.a. att Nacka kommun för att fullfölja sina uppdrag inom fastighetsområdet ska äga, hyra in, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter. Ytterligare koppling till genomförd fastighetsöverlåtelse finns inte. Vi noterar att fastighetsstrategin inte har förelagts Kommunfullmäktige för beslut.
- ▶ I beslutsunderlagen om avyttringen av fastigheterna i kommunstyrelsen och kommunfullmäktige saknas det en dokumenterad analys av vilken nettoeffekt (intäkter-kostnader) som bedöms uppnås i och med den genomförda fastighetsöverlåtelsen. Sådana dokumenterade kalkyler bör utgöra en viktig del i beslutsunderlag vid väsentliga försäljningstransaktioner.
- ▶ Kommunen ingick efter direktupphandling ett avtal med NAI Svefa (Svefa) avseende biträde i försäljningsprocessen. Utifrån dokumentationsblanketten avseende direktupphandlingen kan konstateras att anbud begärdes in enbart från Svefa, vilket inte är förenligt med kommunens riktlinjer för direktupphandlingar.

Revisionen önskar kommunstyrelsens kommentarer till de iakttagelser som framgår i revisionskrivelsen. Svar önskas senast den 29 februari 2016.

Revisionen står givetvis till förfogande för att besvara eventuella frågor.

För revisorerna i Nacka kommun



Lars Berglund
Ordförande



Yvonne Wessman
Vice ordförande