

Revisorerna

Yttrande över revisionsrapport 7 2015, Granskning av avtal med Rikshem

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nacka kommun genomfört en genomgång av fastighetsförsäljningen till Rikshem Tunaskolor AB som genomfördes i december 2014. Försäljningen avsåg 39 fastigheter. Syftet med granskningen har varit att dels bedöma om skillnader i kostnader jämfört med eget ägande och dels att bedöma hållbarheten i de underlag som avtalen vilar på. Revisionen lyfter fram 3 iakttagelser:

Kopplingen till av fullmäktige fattade beslut om försäljning innan beslut om avyttring av fastigheterna samt koppling till fastighetsstrategi anser revisionen är svag.

Kommunfullmäktige har i mål och budget under ett flertal år bemyndigat kommunstyrelsen att sälja fastigheter som kommunen inte behöver för sin verksamhet. I den starka tillväxtfasen Nacka kommun befinner sig i ökar behovet av en tydlig styrning och inriktning för kommunens fastighetsägande vilket resulterade i att kommunstyrelsen antog en fastighetsstrategi i oktober 2014. Syftet med fastighetsstrategin är att säkerställa en strategiskt och aktiv planering, förvaltning och utveckling av kommunens fastighetsbestånd. På så sätt har kommunstyrelsens ansvar för att äga, hyra, upplåta, utveckla och vid behov förvärva och försälja fastigheter stärkts. Fastighetsstrategin låg till grund för Rikshemsaffären.

Revisionen anser att det i beslutsunderlagen saknas en dokumenterad analys av nettoeffekter som uppnås i och med försäljningen.

Kommunstyrelsen har i ärendet redogjort till kommunfullmäktige hur hyreskostnaden kommer att utvecklas. De framtida hyreskostnaderna har låsts fast med hyran 2014 december som ingångsvärde och hyreshöjningar är reglerade till inga höjningar 2015-2016 därefter höjs hyran i linje med ökningen av konsumentprisindex (KPI) under avtalstiden. Hyresavtalen har olika löptider för att minska den ekonomiska risken. Snittlängden för kontrakten är 12 år räknat på antalet kontrakt, 16 år räknat på hyresvärde. En tydlig gränsdragningslista finns i avtalet. I överlåtelseavtalet finns en generell klausul som reglerar hur investeringar i hyresobjekten ska regleras. Genom försäljningen och konstruktionen av



de avtal som den vilar på får kommunen en förutsägbarhet och minskad ekonomisk risk för dessa fastigheter i den ekonomiska planeringen framåt i tiden.

Kommunfullmäktige avslag vid behandlingen av ärendet ett yrkande som bland annat omfattade att kommunfullmäktige skulle begära en uppdatering av den ekonomiska långtidsprognosen för tiden fram till år 2030 utifrån de nya förutsättningarna som fastighetsförsörjningen skulle medföra samt utlåtande från kommunens revisorer om genomförandet av själva försäljningsprocessen, hur försäljningstransaktionen ska hanteras i den kommunala redovisningen och konsekvenserna för styrningen av kommunens ekonomi.

Genom att avslå yrkandet och besluta om att genomföra försäljningen har kommunfullmäktige beslutat att det föreliggande underlaget var tillräckligt. Det ingår inte i revisorernas uppdrag att överpröva kommunfullmäktiges egna ställningstaganden.

Det finns synpunkter på hur upphandlingen av biträde i försäljningsprocessen gick till.

Upphandlingen av biträde i processen har skett som direktupphandling. Kommunens riktlinjer innebär att minst tre leverantörer ska lämna anbud. I detta fall har endast en leverantör tillfrågats formellt. En avvägning har skett med utgångspunkt i uppdragets art, omfattning och planering i tiden och efter en sondering av tillgängliga leverantörer bedömdes NAI Svefa vara den bäst lämpade.

Nacka dag som ovan

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande

Lena Dahlstedt
Stadsdirektör