

Till  
Regionfullmäktige i Västra Götalandsregionen

Revisionsberättelse för fastighetsnämnden år 2016

Vi, av fullmäktige utsedda revisorer har granskat fastighetsnämndens verksamhet under år 2016.

Fastighetsnämnden ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande mål, beslut och riktlinjer samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. Den ansvarar också för att det finns en tillräcklig intern kontroll och återredovisning till fullmäktige.

Revisorernas ansvar är att granska verksamhet, intern kontroll och räkenskaper samt att pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och regionens reglemente för revisorskollegiet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och ansvarsprövning. Vår samlade kommentar och bedömning från granskningen under året samt omfattningen av granskningen framgår av revisionens årspromemoria, som fogats till revisionsberättelsen för regionstyrelsen.

Vi bedömer att verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Vi har vid granskningen av styrelsens redovisning funnit att den fyller kraven enligt den kommunala redovisningslagen.

Vi tillstyrker att ansvarsfrihet beviljas för fastighetsnämnden och dess enskilda ledamöter.

Vänersborg den 15 mars 2017



Birgitta Eriksson  
Ordförande



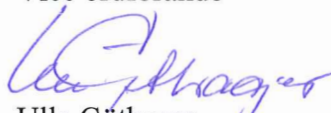
Ulf Sjösten  
Vice ordförande



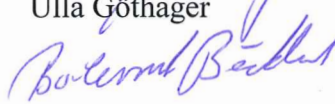
Krister Stensson



Bernt Sabel



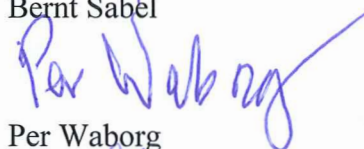
Ulla Göthager



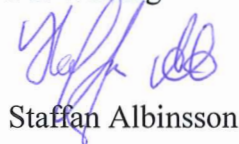
Bo-Lennart Bäcklund



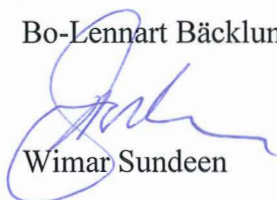
Marie Engström Rosengren



Per Waborg



Staffan Albinsson



Wimar Sundeen

# Årsrapport

# Fastighetsnämnden 2016

Diarienummer REV 2017- 00045

Behandlad av revisorskollegiet den 15 mars 2017

# Årets granskning av Fastighetsnämnden

## 1. Inriktning

I den årliga revisionen prövas om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, om räkenskaperna är rättvisande samt om den interna styrningen och kontrollen är tillräcklig. Den årliga revisionen omfattar granskning och bedömning inom följande områden:

- Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat
- Intern styrning och kontroll
- Räkenskaper

## 2. Genomförd granskning

Revisionen har utförts enligt kommunallagen och enligt god revisionssed för kommunal verksamhet. Revisionen har utgått från revisionsplanen som fastställts av revisorskollegiet samt från en granskningsplan avseende Fastighetsnämnden. I granskningen har revisorerna biträttats av revisionsenheten. Granskningen har genomförts av Marit Käppi vid revisionsenheten. Därtill har räkenskaperna granskats av Deloitte.

Under året har följande granskningar och nämndfördjupningar genomförts; Fördjupad granskning av direktupphandling, fördjupad granskning av regionens investeringsprocess, förstudie Konstenhetens inköp, granskning av delårsrapporter samt årsredovisning och intern kontroll. Revisorerna har träffat nämndens presidium och förvaltningsledning i den årliga granskningen av nämnder och styrelser vid ett tillfälle under året..

### 2.1 Granskning av ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat

I årsredovisningen redovisar fastighetsnämnden måluppfyllelse och aktiviteter i förhållande till fullmäktiges generella mål för verksamheterna och de mer specifika prioriterade mål och fokusområden som berör nämndens verksamhet. Vidare beskrivs i årsredovisningen verksamheten egna mål och utfallet av dessa.

- Fastighetsnämnden redovisar ett nollresultat vilket är 9 mnkr lägre än budget. Resultatet har påverkats av kostnader för nedskrivning av obetalda kundfakturer till PEAB. Juridisk process pågår.
- Utfallet för årets investeringar uppgår till 1 615 mnkr. Historiskt högt för Västfastigheter samtidigt som det underskrider investeringsbudgeten. Orsaken är tidsförskjutningar i regionstyrelsen beslutsprocess avseende investeringsprojekt.
- Avseende fullmäktiges miljömål om fossilfrihet i regionens fastigheter pågår konvertering till fossilfria värmeanläggningar med förnybart bränsle. Beräknas vara klart under våren 2017. Västfastigheter har också i uppdrag att arbeta med solenergiinstallationer. Här redovisar nämnden att en tredjedel av solenergiplanens mål på 3 GWh har uppnåtts. Solcellsparken på sjukhuset i Skövde tilldelades priset "Årets

bästa anläggning” av branschföreningen Svensk Solenergi. Därutöver har samtliga beslutade destruktionsanläggningar för lustgas satts i drift under året.

- Fastighetsnämnden uppnår under året de energi- och miljömål som finns i regionens miljöprogram avseende driftkostnad kr/m<sup>2</sup> samt energianvändning i egna fastigheter.
- Avseende fullmäktiges mål om att verksamhetens avfallsmängder ska minska har Västfastigheter pågående aktiviteter för att ta fram jämförande nyckeltal för att bedöma om insatserna för att minska mängden byggavfall gett avsedd effekt.
- Utifrån fullmäktiges mål om att arbetsmiljön ska förbättras och sjukfrånvaron ska minska har Västfastigheter gjort en uppdatering av Västfastigheters systematiska arbetsmiljöarbete (SAM). Utbildning har genomförts för chefer, skyddsombud och medarbetare. Utbildning har också skett kring den nya föreskriften om organisatorisk och social arbetsmiljö (AFS 2015:4). Sjukfrånvaron uppgår till 3,7 procent bland de 459 medarbetarna.
- Den höga investeringstakten ställer krav på hög arbetsbelastning och behov av kompetens. Trots omfattande rekryteringsarbete saknas fortfarande projektledare som är den grupp som är svårast att rekrytera speciellt i en högkonjunktur.
- För att öka kunskap och insikt om kostnadseffektivitet och ekonomistyrning har ett utbildningspaket tagits fram för förvaltare, projektledare och drifttekniker.

En mer detaljerad uppföljning av verksamhetens mål återfinns i Årsredovisningen under rubriken Västfastigheters mål i verksamhetsplan 2015-2017<sup>1</sup>.

### **Revisionens bedömning av måluppfyllelse:**

Fastighetsnämnden har under året ett nollresultat. Nämnden har genom åren haft ett överskott. Årets resultatet har bland annat påverkats av kostnader för obetalda kundfakturor under pågående rättsprocess. Fordringarna mot leverantören PEAB kvarstår oförändrat och uppgår till ca 100 mnkr. De avser fuktskador som Västfastigheter har fått åtgärda. Enligt gällande redovisningsregler ska fakturorna betraktas som osäkra och därför skrivs ned.

Följsamheten till fullmäktiges prioriterade mål och fokusområden som riktar sig till Fastighetsnämndens verksamhet främst inom miljöområdet är i allt väsentligt god. Det gäller även följsamheten till mål och fokusområden i fullmäktiges budget avseende arbetsmiljö och kompetensutveckling.

## **2.2 Granskning av direktupphandling**

Syfte/ Revisionsrisk Syftet var att granska hur de nya LOU-reglerna gällande direktupphandling som trädde i kraft 1 juli 2014 och regionstyrelsens beslutade riktlinjer för direktupphandling, 12 september 2014, implementerats i ett urval av nämnder och styrelsen. Fastighetsnämnden var en av de nämnder och styrelser som ingick i granskningen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Västfastigheter, Årsredovisning 2016, Dnr FAST 2017-00009

<sup>2</sup> Granskning Direktupphandling Dnr REV 72-2015

- Iakttagelse** Fastighetsnämnden reviderade sina lokala upphandlingsdirektiv den 6 september 2014 med anledning av de nya riktlinjerna. Västfastigheters delegation avseende direktupphandlingar omfattar högst ett basbelopp för områdescheferna. Vid högre belopp krävs särskild prövning av fastighetsdirektören. Västfastigheter har således ett skarpare internt krav än vad som gäller i de nya direktiven för direktupphandling.<sup>3</sup>
- De nya riktlinjerna kommunicerades i ledningsgruppen, på projektledarnätverksdagar och på APT. Vidare har en gemensam informationsfolder tagits fram av Västfastigheter och Koncerninköp där direktupphandling berörs. Följsamhet till inköpsprocessen omfattas av planen för internkontroll.
- Bedömning** Bedömningen är att Fastighetsnämnden har implementerat LOU´s-regler och regionstyrelsen riktlinjer på ett tillfredsställande sätt. Delegationsordning beträffande direktupphandling är förankrad och säkerställd. Inköpscontroller följer upp och kontrollerar direktupphandlingar.

### 2.3 Förstudie av Konstenhetens inköp av lös konst

- Syfte/  
revisionsrisk** Risk för förtroendeskada, genom massmedias rapportering och till revisionen inkomna skrivelser ifrågasättande av Konstenhetens inköp av lös konst. Risk för att det finns brister i styrmiljö och intern kontroll mellan Konstenheten vid Fastighetsnämnden och beställaren Kulturnämnden.<sup>4</sup>
- Iakttagelse** I förstudien konstateras brister i styrmiljö och styrning av uppdrag. Kulturnämnden gör sin beställning direkt till Konstenheten och rundar Fastighetsnämnden. Fastighetsnämnden har bristande rutiner och riktlinjer för inköp av icke fastighetsanknuten konst. Risken har behandlats revisionsenhetens möten med förvaltningsledningen på Västfastigheter och med koncernkontorets kulturavdelning. Revisorerna har behandlat frågan med presidierna för Kulturnämnden och Fastighetsnämnden. Under hösten 2016 har Kulturnämndens och Fastighetsnämndens presidier träffats för att gå igenom uppdraget och diskutera rutiner för kommande år. Det har lett till att Kulturnämnden fortsättningsvis lämnar uppdrag direkt till Fastighetsnämnden enligt beslut i nämnden 27 november 2016<sup>5</sup>. Fastighetsnämnden tog på sitt möte, den 6 februari 2017, beslut om nya riktlinjer och rutiner för inköp av lös konst<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Västfastigheter arbetssätt vid upphandling av konsulttjänster Dnr FAST 180 - 2011

<sup>4</sup> Förstudie Konstenhetens inköp Dnr REV 23:2016

<sup>5</sup> Uppdragsbaserat verksamhetsstöd till Fastighetsnämnden Dnr KUN 2016 - 00532

<sup>6</sup> Riktlinjer för Konstenhetens konstinköp Dnr FAST 2017 - 00070

**Bedömning** Bedömningen är att risken är hanterad på ett tillfredsställande sätt av Fastighetsnämnden och Kulturnämnden. Det har lett till en ökad transparens och till en mer strukturerad beslutskedja i inköpen av icke fastighetsanknuten konst till regionens verksamheter.

## 2.4 Granskning av intern styrning och kontroll

**Syfte/  
Revisionsrisk** Risk för bristande riskanalys och riskbedömning av måluppfyllelse i Fastighetsnämnden verksamhet. Internkontrollplanen har fokus på uppföljning av löpande verksamhetsprocesser i förvaltningens administration. Nämndens engagemang är bristfälligt.

**Iakttagelser** Fastighetsnämndens interna kontrollplan har tidigare enbart omfattat ekonomiprocesser. Under 2016 har en ny och mer omfattande plan tagits fram. Arbetet följer de regiongemensamma riktlinjerna. Dialog och förankring av planen och den riskanalys som planen bygger på har skett med Fastighetsnämnden.

Planen innehåller kontrollområden, riskbedömning, kontrollmoment, grad av sannolikhet för att risk ska uppstå, grad av sårbarhet i verksamheten om risken inträffar. Till nämnden rapporteras verksamhetsplan, delegering/befogenheter, god ekonomisk hushållning och investeringar kvartals- och årsvis. Fastighetsnämnden har särskilt pekat ut en risk för måluppfyllelse nämligen tidsförskjutningar i väntan på investeringsbeslut i regionstyrelsen. Här bedöms risken som både sannolik och med hög grad av sårbarhet för nämndens verksamhet.

**Bedömning** Den sammanfattande bedömningen är att Fastighetsnämnden har utformat ett tillfredsställande och ändamålsenligt system för styrning och uppföljning och att detta genomförts på ett tillfredsställande och ändamålsenligt sätt.

## 2.5 Granskning av regionens investeringsprocess

**Syfte/  
Revisionsrisk** Brist på ägarens helhetssyn och produktionsstyrning av fastighetsinvesteringar skapar risk för överinvesteringar och en icke ändamålsenlig ekonomisk hushållning av resurser. Den höga investeringstakten ger en hög arbetsbelastning för Västfastigheters medarbetare. En överhettad byggmarknad gör att kostnaderna ökar.

**Iakttagelser** Regionstyrelsen har ansvaret för investeringsprocessen för fastigheter. Vid revisorernas årliga möte påpekade Fastighetsnämnden och fastighetsdirektören bristen på ägarstyrning av framtida investeringar. Som det är idag har Västfastigheter dialog med respektive sjukhus och lyssnar på deras önskemål och behov av fastighetsinvesteringar, i

egenskap av utförare. Det sker ingen koncernövergripande prioritering eller produktionsstyrning från ägarutskottet trots att Fastighetsnämnden

har efterfrågat en sådan. Revisorerna har i en fördjupad granskning studerat ändamålsenligheten i regionens investeringsprocess.<sup>77</sup>

Bedömning Den sammanfattande bedömningen är, trots vad som uttrycks i budgeten för 2016 om en långsiktig investeringsplan och analys av behoven, finns det en bristande koncernövergripande strategisk styrning av investeringar. Det innebär att investeringsbeslut fattas utan långsiktiga perspektiv och säkerställda kalkyler. Det kan leda till överinvesteringar och bristande ekonomisk hushållning i framtiden. Revisorerna rekommenderar regionstyrelsen att säkerställa en ändamålsenlig investeringsprocess utifrån regionens strategiska måldokument.

### 3. Granskning av räkenskaper

Deloitte har granskat räkenskaperna och konstaterar att ”Under 2014 har Västfastigheter påbörjat arbetet med att åtgärda ett fuktproblem i golven på Sahlgrenska sjukhuset. Det pågår per 160831 en utredning med entreprenören om vem som har ansvaret för skadan. Västfastigheter har reserverat för kundfakturorna utställda till entreprenören då de är förfallna mer än 12 månader i enlighet med VGR:s interna riktlinjer.”

Förutom ovanstående områden har det inte framkommit något som tyder på några väsentliga avvikelser. ”Bokslutet är upprättat enligt god redovisningssed samt visar en rättvisande bild av enhetens resultat och ställning. Regionens anvisningar har följts.”

---

<sup>77</sup> Granskning, Ändamålsenlighet i regionens investeringsprocess Dnr REV 54-2016