

Revisionsrapport

Granskning av hyror och arrenden, inklusive tomlokaler

Region Gotland

Fredrik Jehrén
Ebba Lind
Jenny Nyholm

Oktober 2017

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	2
2.	Inledning	4
2.1.	Bakgrund	4
2.2.	Revisionsfråga	4
2.3.	Revisionsmetod och avgränsning.....	4
3.	Organisation och ansvarsfördelning	6
3.1.	Fastighets- och hyresadministrativt IT-system	7
3.2.	Regionens externa hyres- och arrendeintäkter	7
4.	Granskningsresultat	8
4.1.	Riktlinjer/anvisningar kring hantering av hyror och arrenden.....	8
4.2.	Fakturering av hyror och arrenden	8
4.3.	Betalningsbevakning av kundfakturor	11
4.4.	Ersättningsnivåer	11
4.5.	Kartläggning av tomlokaler	12
5.	Revisionell bedömning och rekommendationer.....	14
5.1.	Avstämning mot kontrollmål	14
5.2.	Svar på revisionsfrågan samt rekommendationer	15

1. Sammanfattning

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i region Gotland har PwC genomfört en granskning av hantering och fakturering av hyror och arrenden, inklusive tomlokaler.

Granskningen har syftat till att besvara följande revisionsfrågor:

- *Är den interna kontrollen avseende rutinerna för fakturering av hyror och arrenden tillräcklig?*
- *Är uppgifterna i redovisningen aktuella, fullständiga och rättvisande?*

Efter genomförd granskning gör vi bedömningen att den interna kontrollen avseende rutinerna för fakturering av hyror och arrenden inte i alla delar är tillräcklig. Vidare bedömer vi att uppgifterna i redovisningen i allt väsentligt är aktuella, fullständiga och rättvisande.

De sammanfattande bedömningarna baseras på de i granskningen noterade iakttagelser utifrån uppställda kontrollmål. Tre kontrollmål bedöms uppfyllda, tre kontrollmål bedöms delvis uppfyllt, ett kontrollmål bedöms ej uppfyllt och ett kontrollmål går ej att bedöma. Bedömningarna baseras på följande:

- Det saknas dokumenterade riktlinjer/anvisningar kring hantering och fakturering av hyror och arrenden. Inom fastighetsförvaltningsavdelningen har ett arbete pågått sedan 2010 med ta fram en dokumenterad policy. Regionen har övergripande riktlinjer avseende kundfakturering. Den praktiska hanteringen och faktureringen av hyror och arrenden anses dock i allt väsentligt fungera ändamålsenligt.
- Det saknas dokumenterade principer för ersättningsnivåer av hyressättning. Utgångspunkt för hyressättning är självkostnadsprincipen.
- Vår verifiering visar att samtliga 58 av 58 granskade avtal har fakturerats. För samtliga 58 avtal finns uppgifter om kontrakt/avtal i fastighetssystemet, dock återfinns inte avtal inscannade i systemet. Vi har verifierat 57 av 58 faktiska avtal och samtliga av dessa är giltiga och alla, förutom ett, är undertecknat. Av ett avtal framgår endast datum medan underskrift saknas.
- Vidare visar vår verifiering visar att det finns avvikelser avseende belopp för 6 granskade stickprov. I fyra fall överensstämmer inte fakturerat belopp med uppgifter i kontraktlista. I två fall överensstämmer inte fakturerat belopp med avtal. Vidare noteras att det för två avtal inte har skett någon indexjustering av pris sedan år 2013, trots att det finns en klausul i respektive avtal som reglerar detta.
- Betalningsbevakning sker centralt vid regionstyrelseförvaltningen. Det finns regionövergripande riktlinjer för bevakning av kundfakturor och inkasso. Påminnelse skickas ut sju dagar efter att en faktura förfallit till betalning.

- Utdrag ur fastighetssystemet för att kartlägga antalet tomlokaler i regionen har efterfrågats, men inte erhållits. Enligt uppgift vore en dylik förteckning missvisande till följd av att flera av de lokaler som finns registrerade i systemet utgör endast en del av en fastighet, till exempel lokaler i en skola. Enligt uppgift har det inom årets internkontroll skett en stickprovskontroll avseende regionens fastighetsinnehav i fastighetsdatabasen gentemot Lantmäteriet. Vi har inte erhållit utfallet av kontrollen och kan därmed inte uttala oss om det finns kontroll över vilka av regionens lokaler som inte är uthyrda. Enligt uppgift ska dock tomlokaler undvikas.

Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning och noterade iakttagelser lämnas följande rekommendationer:

- Färdigställa det påbörjade arbetet med att ta fram en dokumenterad policy och riktlinjer kring hantering och fakturering av hyror och arrenden. Av policyn bör framgå principer för ersättningsnivåer av hyressättning.
- Säkerställa regionens fastighetsinnehav, samt kontroll över vilka fastigheter som är uthyrda respektive tomlokaler.
- Säkerställa att årlig indexering via KPI sker för samtliga hyresavtal som omfattas av indexberäkningen.

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Revisorerna har mot bakgrund av genomförd risk- och väsentlighetsanalys inför revisionsåret 2017 beslutat om en granskning avseende regionens hantering av hyror och arrenden.

Intäkterna avseende hyror och arrenden uppgår till väsentliga belopp, drygt 122,8 mnkr enligt årsredovisning 2015. Det bedöms finnas risker kopplat till hanteringen bland annat kopplat till att alla avtal faktureras med korrekt belopp. Hanteringen är i viss mån förtroendekänslig. Revisorerna har bland annat mot denna bakgrund identifierat fakturering av hyror och arrenden som ett prioriterat granskningsområde.

2.2. Revisionsfråga

Granskningen syftar till att besvara följande revisionsfrågor:

- *Är den interna kontrollen avseende rutinerna för fakturering av hyror och arrenden tillräcklig?*
- *Är uppgifterna i redovisningen aktuella, fullständiga och rättvisande?*

2.2.1. Kontrollmål och revisionskriterier

För att besvara revisionsfrågorna och därmed uppnå syftet med granskningen har vi utgått från följande kontrollmål:

- Det finns dokumenterade riktlinjer/anvisningar kring hantering och fakturering av hyror och arrenden.
- Alla utförda avtal faktureras.
- Underlag för fakturering baseras på överenskomna villkor.
- Upprättade fakturor överensstämmer med underlag.
- Registrering av underlag sker vid rätt tidpunkt.
- Betalningsbevakningen är tillräcklig avseende kundfakturorna.
- Finns principer för ersättningsnivåer och efterlevs.
- Kartläggning av tomlokaler

Revisionskriterier utgörs av lagar, föreskrifter, regelverk, fullmäktigebeslut etc. Dessa utgör underlag till de bedömningsgrunder som uttrycks i kontrollmålen.

2.3. Revisionsmetod och avgränsning

Granskningsobjekt är tekniska nämnden och avgränsning sker utifrån revisionsfrågor och formulerade kontrollmål.

Granskningsmetoden bygger på intervjuer med ansvariga handläggare, genomgång och bedömning av rutiner och system för fakturering samt av vitala kontroller. Verifiering av ett urval fakturor mot underliggande avtal.

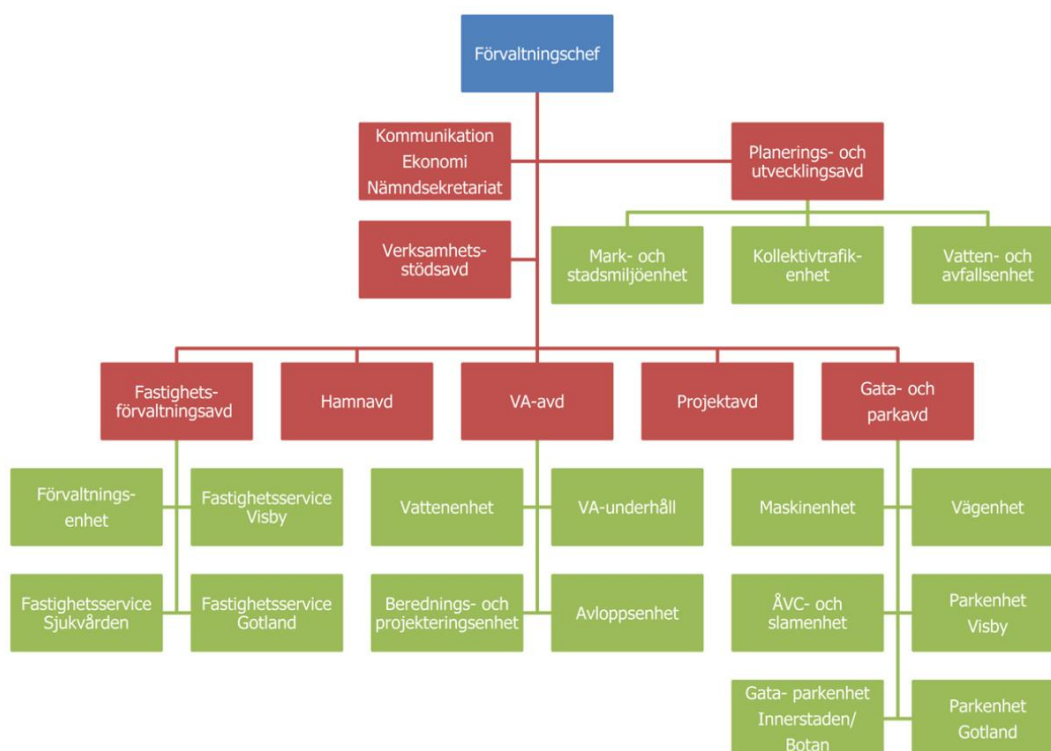
Följande tjänstemän har intervjuats/ kontaktats via mail:

- Fastighetschef, teknikförvaltningen
- Fastighetsförvaltare, teknikförvaltningen
- Fastighetsekonom, teknikförvaltningen
- Hyresadministratör, teknikförvaltningen

Revisionsrapporten har varit föremål för sakgranskning hos berörda tjänstemän.

3. Organisation och ansvarsfördelning

Inom Region Gotland hanteras hyror och arrenden vid teknikförvaltningen. Se förvaltningen organisation nedan.



Hanteringen av hyror och arrenden har fördelats på två avdelningar inom förvaltningen. Fastighetsförvaltningsavdelningen hanterar de bebyggda fastigheterna, medan mark- och stadsmiljöenheten hanterar arrenden och tomträtter för obebyggda fastigheter. Teknikförvaltningens huvudsakliga uppdrag avseende fastighetsförvaltningen är att tillhandahålla lokaler till regionens förvaltningar. Regionen äger nästan inga bostadsrätter eftersom regionen beslutat att all bostadsförmedling ska hanteras av allmännyttan, d.v.s. via det kommunala bolaget Gotlandshem. De bostadsrätter som tillhandahålls via regionen är mestadels (98 procent) via socialförvaltningen inom särskilt boende där regionen hyr ut bostäderna i andra hand.

Det finns fem fastighetsförvaltare inom teknikförvaltningen. Dessa ansvarar för kontakten med kunden/potentiella kunder och upprättar hyres- eller arrendeavtalen. Vid intervju anges att fastighetschefen undertecknar samtliga hyres- och arrendeavtal. I enlighet med nämndens delegationsordning har enhetschef, ersättare och avdelningschef rätt att fatta beslut om uthyrning av lokaler (högst fem år) till interna och externa hyresgäster, samt markuthyrning och utarrendering inklusive byggnader (högst fem år). Inom förvaltningen finns även fastighetsekonom och hyresadministratör.

3.1. Fastighets- och hyresadministrativt IT-system

Regionen använder fastighetssystemet Incit Xpand. I systemet registreras de hyresavtal, arrenden och tomträtter som kommunen har, både interna och externa. Uppgift om kontraktsnummer, hyres-ID, hyresgäst, årshyra och fakturaperiod med mera för respektive avtal matas in manuellt i systemet utifrån avtal och underlag. I systemet är det inte möjligt att se om ett kontrakt är underskrivet eller inte. Däremot är huvudregeln att alla hyres- och arrendekontrakt ska finnas inscannade i systemet. Alla avtal i original bevaras i brandsäkert arkiv.

Det är fastighetsförvaltarna som har behörighet att redigera, ändra och lägga upp nya avtal och kontrakt i systemet. Alla upplägg och ändringar loggas i systemet. Det finns dock ingen attestfunktion vid ändringar eller nya kontrakt.

Vid intervju anges att det finns en handfull avtal som hanteras utanför fastighetssystemet. Dessa avtal är omsättningsbaserade med en fast del och en rörlig del. Avtalen finns i en bevakningspärm.

3.2. Regionens externa hyres- och arrendeintäkter

Cirka 80 procent av regionens fastigheter hyrs ut internt inom regionen. Denna granskning avser endast externa hyror och arrenden.

Tabell 1: *Fördelning av externa hyreskontrakt, inklusive årshyra*

Hyreskontrakt	Antal	Årshyra, kr
Bostadskontrakt	483	33 420 190
Lokalkontrakt	167	36 430 615
Garagekontrakt	3	26 198
P-platskontrakt	1	782
Övriga kontrakt	10	450 528
Totalt	664	70 328 313

Tabell 2: *Fördelning av externa arrendekontrakt, inklusive utgående avgift/år*

Arrendekontrakt	Antal	Utgående avgift/år, kr
Lägenhetsarrende	118	685 291
Nyttjanderätt	90	738 319
Anläggningsarrende	84	1 153 738
Jordbruk	75	1 486 357
Bostadsarrende	12	47 407
Jakträtt	2	6 426
Totalt	381	4 117 538

4. Granskningsresultat

4.1. Riktlinjer/anvisningar kring hantering av hyror och arrenden

Dokumenterade riktlinjer avseende fakturering av hyror och arrenden saknas. Vid intervju anges att det sedan 2010 pågår ett arbete med framställande av policy och riktlinjer för fastighetsförvaltningsavdelningen. Vidare framkommer att det finns ett utarbetat och etablerat arbetssätt kring hantering och fakturering av hyror och arrenden.

Inom regionen finns övergripande riktlinjer för fakturering, kravhantering och inkasso. Av riktlinjerna framgår bl.a. att förvaltningarna är ansvariga för att effektiva rutiner finns för fakturering, vilka uppgifter som ska framgå av faktura samt flödesschema för faktura-, krav-, och inkassohantering.

Inom fastighetsförvaltningsavdelningen hålls löpande möten där fastighetschefen och fastighetsförvaltarna diskuterar pågående och kommande uthyrningar och arrenden. Bland annat kan dessa möten nyttjas för att diskutera hyresnivåer och hyresgäster. Vid intervjuerna har det framhållits att förvaltningen ibland lyfter frågor om val av hyresgäst till regionledningsförvaltningen, särskilt vid frågor som innebär en avvägning mellan privata och regionala intressen.

4.1.1. Bedömning av kontrollmål 1

Det finns dokumenterade riktlinjer/anvisningar kring hantering och fakturering av hyror och arrenden.

Det saknas dokumenterade riktlinjer/anvisningar kring hantering av fakturering av hyror och arrenden. Sedan 2010 pågår ett arbete med framställande av policy och riktlinjer för fastighetsförvaltningsavdelningen. Inom regionen finns övergripande riktlinjer för fakturering, kravhantering och inkasso.

Kontrollmålet bedöms *ej uppfyllt*.

4.2. Fakturering av hyror och arrenden

Regionens fastigheter finns registrerade i fastighetssystemet Incit Xpand. När ett hyres- eller arrendeavtal har upprättats skapas en lokal i databasen där hyresuppgifterna enligt kontraktet framgår. Vid registrering av uppgifter i fastighetssystemet avseende hyres- och arrendekontrakt tillämpas tvåhandsprincipen så till vida att en annan förvaltare kontrollerar att registrerade uppgifter överensstämmer med avtalet. Därmed finns en kontroll i de löpande rutinerna för att säkerställa att registrerade uppgifter överensstämmer med avtalsperioden och i tid för fakturering. Det går dock inte att spåra vem som kontrollerat inmatade uppgifter. Det är bara fastighetsförvaltarna som har behörighet att göra ändringar i systemet. Alla ändringar loggas. Enligt uppgift finns en rutin att meddela chef vid jävsituationer.

Fakturering görs månatligen utifrån inmatade uppgifter i fastighetssystemet som utgör underlag för fakturan. Det är hyresadministratören inom teknikförvaltningen som skapar en faktureringsfil avseende externa hyror som läses in i ekonomisystemet och tillhandahålls regionstyrelseförvaltningen, vilka verkställer faktureringen. Om det uppstår fel vid inläsning säger systemet ifrån. Det sker inga direkta kontroller i samband med fakturering. Faktureringen görs i tre omgångar så att hyror, arrenden och äldreboenden faktureras separat. Efter att regionstyrelseförvaltningen genomfört faktureringen stämmer fastighetsekonomen inom teknikförvaltningen av erhållen debiteringsfil så att fakturerat belopp överensstämmer med vad som skulle faktureras enligt fastighetssystem.

Förvaltningen gör månatligen en ekonomisk uppföljning på aggregerad nivå avseende hyres- och arrendeintäkter. I denna uppföljning görs avstämning mot budgeterat utfall. Vid avvikelser görs analyser på objektsnivå.

4.2.1. Verifiering och stickprov

För att kontrollera att underlag för fakturering baseras på överenskomna villkor samt att upprättade fakturor överensstämmer med underlag har vi dels inhämtat kontraktlista för regionens samtliga hyres- och arrendeavtal. Stickprovsmässigt urval har gjorts av totalt 39 avtal, varav 19 hyresavtal och 20 arrendeavtal. Granskat belopp uppgår till 16 862 tkr/år. Kontroll har gjorts av att uppgifter i kontraktlista överensstämmer med uppgifter i fastighetssystemet samt faktura, såsom giltigt och undertecknat avtal, belopp och fakturafrekvens. Dels har vi inhämtat transaktionslista över samtliga hyres- och arrendeintäkter perioden oktober 2016 – april 2017. Genom stickprovsmässigt urval har 20 stycken fakturor granskats. Granskat belopp uppgår till 7 257 tkr. Kontroll har skett av om faktura baseras på giltigt och undertecknat avtal samt om belopp och fakturafrekvens överensstämmer med avtal.

Utfallet av verifieringarna redovisas i tabellerna nedan:

Hyres-kontrakt	Giltigt avtal finns	Underskrift finns	Belopp överensstämmer	Fakturafrekvens överensstämmer
Ja	19	19	16	19
Nej	0	0	3	0

Arrende-kontrakt	Giltigt avtal finns	Underskrift finns	Belopp överensstämmer	Fakturafrekvens överensstämmer
Ja	20	20	19	19
Nej	0	0	1	1

Faktura-kontroll	Giltigt avtal finns	Underskrift finns	Belopp överensstämmer	Fakturafrekvens överensstämmer
Ja	19	17	17	19
Nej	0	2	2	0

Kommentarer

För samtliga 58 granskade stickprov finns uppgifter om kontrakt i fastighetssystemet. Samtliga avtal återfinns inte inscannade i systemet. Inom ramen för granskningen har vi inhämtat de avtal som inte funnits i systemet. Vi har verifierat att avtal finns för 57 av 58 granskade stickprov. Samtliga verifierade avtal är giltiga och undertecknade förutom ett, av vilket endast framgår datum medan underskrift saknas. Vidare har fakturering skett enligt korrekt fakturafrekvens för samtliga stickprov. För totalt 6 avtal har avvikelser noterats avseende belopp.

- För tre hyresavtal överensstämmer inte fakturerat belopp med uppgift i kontraktslista. För två avtal uppgår belopp i kontraktslista till ett lägre belopp än vad som fakturerats, varav ett belopp i kontraktslista överensstämmer med faktiskt avtal. För ett avtal uppgår belopp i kontraktslista till ett högre belopp än vad som fakturerats, ingendera överensstämmer med faktiskt avtal.
- För ett arrendeavtal överensstämmer inte fakturerat belopp med uppgift i kontraktslista. Fakturerat belopp överensstämmer däremot med avtal.
- För två hyresavtal har felaktigt belopp fakturerats. För ett hyresavtal uppgår fakturerat belopp till ett lägre belopp än vad som avtalades år 2009. För ett hyresavtal har för mycket fakturerats än vad som avtalats om, bl.a. har fakturering gjorts av städning trots att det enligt avtalet ska ingå.

I verifieringen noteras att indexjustering inte har gjorts för två avtal. Fakturerat belopp uppgår till detsamma som avtalats om år 2013. Detta trots att det finns en klausul om årlig hyreshöjning enligt KPI i respektive avtal.

4.2.2. *Bedömning av kontrollmål 2, 3, 4 och 5*

Alla utförda avtal faktureras.

Vår verifiering visar att samtliga 58 granskade avtal har fakturerats.

Kontrollmålet bedöms *uppfyllt*.

Underlag för fakturering baseras på överenskomna villkor.

Vår verifiering visar att det finns avvikelser avseende belopp för sex granskade stickprov. I fyra fall överensstämmer inte fakturerat belopp med uppgifter i kontraktslista. I två fall överensstämmer inte fakturerat belopp med avtal. Vidare noteras att det för två avtal inte har skett någon indexjustering av pris sedan år 2013, trots att det finns en klausul i respektive avtal som reglerar detta.

Kontrollmålet bedöms *delvis uppfyllt*.

Upprättade fakturor överensstämmer med underlag.

Vår verifiering visar att det finns avvikelser avseende belopp för sex granskade stickprov. I fyra fall överensstämmer inte fakturerat belopp med uppgifter i kontraktlista. I två fall överensstämmer inte fakturerat belopp med avtal. Vidare noteras att det för två avtal inte har skett någon indexjustering av pris sedan år 2013, trots att det finns en klausul i respektive avtal som reglerar detta.

Kontrollmålet bedöms *delvis uppfyllt*.

Registrering av underlag sker vid rätt tidpunkt.

Registrering av hyres- och arrendeuppgifter sker i fastighetssystemet Incit Xpand efter att avtal tecknats. Fakturering sker utifrån registrerade uppgifter i systemet. Vår verifiering visar att 57 av 58 granskade avtal har fakturerats enligt korrekt fakturafrekvens.

Kontrollmålet bedöms *uppfyllt*.

4.3. Betalningsbevakning av kundfakturor

Betalningsbevakning avseende kundfakturor hanteras sedan ett par år centralt via regionstyrelseförvaltningen. De regionövergripande riktlinjerna innehåller följande avseende kravhantering: Sju dagar efter förfallen kundfaktura skickas en påminnelse ut om att betalning ska ske inom tio dagar. Om kundfaktura ej betalats senast 21 dagar efter förfalldag så övergår fakturan till inkasso. När betalningsförfarandet förts vidare till inkasso hanteras kontakten med gäldenären i samråd mellan regionstyrelseförvaltningen och förvaltaren. Regionen säger vanligtvis inte upp ett avtal vid utebliven betalning, utan strävar efter att upprätta betalplaner. I de fall ärendet når Kronofogden brukar regionen säga upp avtalet.

Förvaltningen gör månatligen en ekonomisk uppföljning på aggregerad nivå avseende hyres- och arrendeintäkter. I denna uppföljning görs avstämning mot budgeterat utfall. Vid avvikelser görs analyser på objektsnivå.

4.3.1. Bedömning av kontrollmål 6

Betalningsbevakningen är tillräcklig avseende kundfakturorna.

Betalningsbevakning hanteras centralt vid regionsstyrelseförvaltningen. Det finns regionövergripande riktlinjer för kravhantering. Påminnelse skickas ut sju dagar efter att en faktura förfallit till betalning.

Kontrollmålet bedöms *uppfyllt*.

4.4. Ersättningsnivåer

Dokumenterad policy eller riktlinjer avseende principerna för hyressättning saknas. Som beskrivits tidigare i avsnitt 3.1 hålls veckovisa möten inom fastighetsförvaltningsavdelningen där hyresnivåer kan diskuteras. Vidare har framhållits att förvaltningen strävar efter att hålla samma hyresnivå inom en

fastighet och att samtliga avtal undertecknas av fastighetschefen som därmed också får insyn i avtalade ersättningsnivåer. Utgångspunkten för ersättningsnivåerna är självkostnadsprincipen. I särskilda fall kan beslut fattas att ersättningsnivån ska understiga självkostnaden, vilket enligt uppgift kan motiveras vid de fall där det bedöms vara angeläget att lokalen blir uthyrd. Inom ramen för granskningen har vi inte verifierat att ersättningsnivån efterlevs.

Indexering görs årligen via KPI. Indexberäkningen görs per automatik för samtliga avtal via fastighetssystemet efter uppdatering av KPI-indexet.

4.4.1. Bedömning av kontrollmål 7

Det finns principer för ersättningsnivåer och dessa efterlevs.

Det saknas dokumenterade principer för ersättningsnivåer för hyressättning. Utgångspunkten för ersättningsnivåerna är självkostnadsprincipen.

Kontrollmålet bedöms *delvis uppfyllt*.

4.5. Kartläggning av tomlokaler

Regionen har, enligt uppgift, få helt tomma fastigheter. Detta bland annat eftersom regionens politiska ambition avseende fastighetsinnehavet är att ha så få tomlokaler som möjligt; lokaler ska inte behållas av strategiska skäl om de är outhyrda. Om en hel fastighet är tom informerar förvaltningens lokalsamordnare som ska utreda om det finns behov av lokalen inom någon av regionens förvaltningar. Finns inget behov lyfts frågan om försäljning av fastigheten till tekniska nämnden som kan besluta om att be regionstyrelsen att besluta om försäljning av fastigheten.

Vi har efterfrågat ett utdrag ur fastighetssystemet för att kartlägga antalet tomlokaler i regionen. Vid intervju anges att en sammanställning av tomlokaler utifrån fastighetssystemet vore missvisande till följd av att flera av de lokaler som finns registrerade i systemet utgör endast en del av en fastighet, till exempel lokaler i en skola. I fastighetssystemet finns det således lokaler som är tomma i fastigheter där det till och med i vissa fall vore olämpligt att ha externa hyresgäster.

Enligt uppgift har det inom årets internkontroll skett en stickprovskontroll avseende fastighetsinnehav. Vi har inte erhållit utfallet av kontrollen.

4.5.1. Bedömning av kontrollmål 8

Kartläggning av tomlokaler.

Vi har efterfrågat, men inte erhållit, ett utdrag ur fastighetssystemet för att kartlägga antalet tomlokaler i regionen. Enligt uppgift vore en dylik förteckning missvisande till följd av att flera av de lokaler som finns registrerade i systemet utgör endast en del av en fastighet, till exempel lokaler i en skola. Enligt uppgift har det inom årets internkontroll skett en stickprovskontroll avseende regionens fastighetsinnehav i fastighetsdatabasen gentemot Lantmäteriet. Vi har inte erhållit utfallet av kontrollen och kan därmed inte uttala oss om regionstyrelsen har

kontroll över vilka av regionens lokaler som är ej uthyrda. *Kontrollmålet går ej att bedöma, eftersom vi inte kunnat verifiera förekomsten av tomlokaler.*

5. *Revisionell bedömning och rekommendationer*

5.1. *Avstämning mot kontrollmål*

Granskningen har gjorts utifrån åtta kontrollmål. Bedömning av respektive kontrollmål baseras på iakttagelser och bedöms enligt kriterierna: Uppfyllt/delvis uppfyllt/ej uppfyllt.

Kontrollmål	Bedömning
Det finns dokumenterade riktlinjer/anvisningar kring hantering och fakturering av hyror och arrenden.	Ej uppfyllt Det saknas dokumenterade riktlinjer/anvisningar kring hantering av hyror och arrenden. Sedan 2010 pågår ett arbete med framställande av policy och riktlinjer för fastighetsförvaltningsavdelningen.
Alla utförda avtal faktureras.	Uppfyllt Vår verifiering visar att samtliga 58 granskade avtal har fakturerats.
Underlag för fakturering baseras på överenskomna villkor.	Delvis uppfyllt Vår verifiering visar att det finns avvikelser avseende belopp för 6 granskade stickprov. I fyra fall överensstämmer inte fakturerat belopp med uppgifter i kontraktslista. I två fall överensstämmer inte fakturerat belopp med avtal. Vidare noteras att indexjustering inte gjorts för två avtal. Fakturerat belopp uppgår till detsamma som avtalats om år 2013. Detta trots att det finns en klausul om årlig hyreshöjning enligt KPI i respektive avtal.
Upprättade fakturor överensstämmer med underlag.	Se ovan.
Registrering av underlag sker vid rätt tidpunkt.	Uppfyllt Registrering av hyres- och arrendeuppgifter sker i systemet Incit Xpand efter att avtal tecknats.

	Fakturering sker utifrån registrerade uppgifter i systemet. Vår verifiering visar att 57 av 58 granskade avtal har fakturerats enligt korrekt fakturafrekvens.
Betalningsbevakningen är tillräcklig avseende kundfakturorna.	Uppfyllt Betalningsbevakning hanteras centralt vid regionsstyrelseförvaltningen. Det finns regionövergripande riktlinjer för kravhantering. Påminnelse skickas ut sju dagar efter att en faktura förfallit till betalning.
Det finns principer för ersättningsnivåer och dessa efterlevs.	Delvis uppfyllt Det saknas dokumenterade principer för ersättningsnivåer för hyressättning. Utgångspunkten för ersättningsnivåerna är självkostnadsprincipen.
Kartläggning av tomlokaler.	Går ej att bedöma Utdrag ur fastighetssystemet för att kartlägga antalet tomlokaler i regionen har efterfrågats, men inte erhållits. Enligt uppgift skulle en dylik lista vara missvisande. Enligt uppgift har det inom årets internkontroll skett en stickprovskontroll avseende regionens fastighetsinnehav i fastighetsdatabasen gentemot Lantmäteriet. Vi har inte erhållit utfallet av kontrollen och kan därmed inte uttala oss om regionstyrelsen har kontroll över vilka av regionens lokaler som är ej uthyrda. Enligt uppgift ska dock tomlokaler undvikas.

5.2. Svar på revisionsfrågan samt rekommendationer

Granskningen har syftat till att besvara följande revisionsfrågor.

- Är den interna kontrollen avseende rutinerna för fakturering av hyror och arrenden tillräcklig?

- *Är uppgifterna i redovisningen aktuella, fullständiga och rättvisande?*

Efter genomförd granskning gör vi bedömningen att den interna kontrollen avseende rutinerna för fakturering av hyror och arrenden inte i alla delar är tillräcklig. Vidare bedömer vi att uppgifterna i redovisningen i allt väsentligt är aktuella, fullständiga och rättvisande.

De sammanfattande bedömningarna baseras på iakttagelser och granskningsresultat utifrån uppställda kontrollmål. Se avsnittet ovan.

Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning och noterade iakttagelser lämnas följande rekommendationer:

- Färdigställa det påbörjade arbetet med att ta fram en dokumenterad policy och riktlinjer kring hantering och fakturering av hyror och arrenden. Av policyn bör framgå principer för ersättningsnivåer av hyressättning.
- Säkerställa regionens fastighetsinnehav, samt kontroll över vilka fastigheter som är uthyrda respektive tomlokaler.
- Säkerställa att årlig indexering via KPI sker för samtliga hyresavtal som omfattas av indexberäkningen.

2017-11-28

Fredrik Jehrén

Projektledare

Carin Hultgren

Uppdragsledare