



Fördjupad granskning

Hyresbetalningar

Stadsrevisionen i Malmö stad

Granskning av hyresbetalningar
Diarienummer: SR-2020-63

Granskningsansvariga

Styrgrupp OMSORG ur revisorskollegiet: Pia Landgren, Bo Adamsson, Rune Andersson
Claes Carlsson, Jan Danielsson, Göran Hellberg och Berit Sjövall

Sakkunnig revisor: Fredrik Edler, projektledare, certifierad kommunal yrkesrevisor

Kvalitetsgranskare: Ann-Mari Ek, revisionsdirektör, certifierad kommunal yrkesrevisor

Sakkunnig revisor har prövat sitt oberoende med mera i enlighet med Skyrev:s
rekommendation och inte funnit något hinder mot att utföra granskningen.

1. SLUTSATS	4
1.1 Rekommendationer	4
2. GRANSKNINGENS UTGÅNGSPUNKTER.....	5
2.1 Inledning	5
2.2 Syfte och revisionsfrågor	5
2.3 Revisionskriterier	5
2.4 Metod	6
2.5 Avgränsningar	6
3. RESULTAT AV GRANSKNINGEN	6
3.1 Nämndernas styrdokument och rutiner	6
3.2 Nämndernas uppföljning och kontroll	8
3.3 Stadsrevisionens stickprovskontroller	11

1. Slutsats

Malmö stads förvaltningar betalar varje år lokalyror till betydande ekonomiskt belopp och det är av stor vikt att dessa hyror hanteras korrekt och följer gällande avtal. En bristande intern kontroll kring hyresbetalningar kan leda till ekonomiska förluster och förtroendeskada. Syftet med granskningen är att bedöma om fritidsnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har en tillräcklig intern kontroll kring hanteringen av hyresavtal och hyresbetalningar.

Sammantaget bedöms de granskade nämnderna ha styrdokument och rutiner samt uppföljning och kontroll som säkerställer en tillräcklig intern kontroll gällande hantering av hyresavtal och hyresbetalningar. Utifrån genomförda stickprovskontroller är bedömningen vidare att nämnderna har en tillräcklig intern kontroll kring hanteringen av hyresavtal och hyresbetalningar då fakturerad hyra i allt väsentligt överensstämmer med hyresavtal.

1.1 Rekommendationer

Utifrån granskningens resultat lämnas följande gemensamma rekommendationer till fritidsnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden:

- Nämnderna rekommenderas säkerställa att underlag till hyreskostnader såsom faktura eller hyresavi tydligt specificerar vad som avser hyra respektive indextillägg för enklare hantering och uppföljning av hyresbetalningar. Underlag bör även visa hur indextillägg är beräknat.
- Nämnderna rekommenderas implementera ett digitalt system för enklare hantering och uppföljning av hyresavtal och hyresbetalningar. IT-stödet kan med fördel tas fram i samverkan med kommunstyrelsen och vara kommunövergripande så att stadens samtliga nämnder kan ta del av denna effektivisering genom digitalisering.

2. Granskningens utgångspunkter

2.1 Inledning

Revisorskollegiet i Malmö stad har efter riskbedömning beslutat att genomföra granskning av hyresbetalningar. Malmö stads förvaltningar betalar varje år lokalhyror till betydande ekonomiskt belopp och det är av stor vikt att dessa hyror hanteras korrekt och följer gällande avtal. En bristande intern kontroll kring hyresbetalningar kan leda till ekonomiska förluster och förtroendeskada. Granskningen ska bl.a. ge svar på vilka riktlinjer och rutiner förvaltningar och nämnder har kring hyresbetalningar samt om förvaltningarna säkerställer att gällande styrdokument och hyresavtal följs.

2.2 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att bedöma om fritidsnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har en tillräcklig intern kontroll kring hantering av hyresavtal och hyresbetalningar.

1. Har nämnderna *styrdokument och rutiner* för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll gällande hantering av hyresavtal och hyresbetalningar?
2. Finns *uppföljning och kontroll* hos nämnderna för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll gällande hantering av hyresavtal och hyresbetalningar?
3. Säkerställer nämnderna en tillräcklig intern kontroll kring hantering av hyresavtal och hyresbetalningar. (*stickprovskontroller*)

2.3 Revisionskriterier

Revisionskriterierna i granskningen utgörs av följande:

- Delegationsordning (nämnd/förvaltningsspecifik)
- Attestinstruktion (nämnd/förvaltningsspecifik)
- Attestreglemente för Malmö stad KF 19 december 2019 § 255
- Tillämpningsanvisningar attestreglemente för Malmö stad (KS 200115)
- Reglemente intern kontroll i Malmö stad KF 20 december 2016 § 303

Nämnderna har det yttersta ansvaret för att den interna kontrollen är tillräcklig inom dess ansvarsområden och ska se till att det finns en organisation och ett systematiskt arbetssätt som säkerställer en god intern kontroll.

- Kommunallagen (2017:725) kap. 6 § 6

Nämnderna ska var och en inom sitt område se till att den interna kontrollen är tillräcklig och att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

2.4 Metod

Granskningen har utförts genom dokumentstudier av regelverk och styrdokument samt riktlinjer kring hyresavtal och hyresbetalningar. Därutöver har skriftliga frågor ställts via e-post till tjänstepersoner på berörda förvaltningar för information och svar på relevanta frågeställningar.

Intervjuer/samtal har genomförts med tjänstepersoner på berörda förvaltningar som har sakkunskap och ansvar för hyresavtal och hyresbetalningar. Vilka tjänstepersoner som samtal förts med har berott på hur sakkunskapen och ansvaret är fördelat mellan personal. Initiala kontaktpersoner har efterfrågats av respektive förvaltningsdirektör.

Granskningen har omfattat stickprovskontroller kring hyresavtal och hyresbetalningar på berörda förvaltningar under perioden jan - mars 2020 (Q1). Totalt har 5–8 hyresavtal/hyresbetalningar med extern motpart granskats per förvaltning.

2.5 Avgränsningar

Granskningen har avgränsats till fritidsnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden.

Granskningen har genomförts under perioden januari – juni 2020.

3. Resultat av granskningen

3.1 Nämndernas styrdokument och rutiner

Har nämnderna styrdokument och rutiner för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll gällande hantering av hyresavtal och hyresbetalningar?

3.1.1 Bedömning

Utifrån genomförd granskning är bedömningen att fritidsnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har styrdokument och rutiner som säkerställer en tillräcklig intern kontroll gällande hantering av hyresavtal och hyresbetalningar. Granskningen visar att nämnderna har uppdaterade styrdokument och relativt inarbetade rutiner kring hantering av hyresavtal och hyresbetalningar. De dokument som styr de granskade nämndernas hantering av hyresavtal och hyresbetalningar utgörs huvudsakligen av delegationsordning och attestreglemente med tillämpningsanvisningar.

3.1.2 Iakttagelser som ligger till grund för bedömning

Fritidsnämnden

Granskningen visar att fritidsnämndens styrdokument kring *hyresavtal* i allt väsentligt utgörs av nämndens delegationsordning. Av delegationsordningen framgår bl.a. vilka befogenheter som respektive chef (delegat) har inom avtalshantering. Beslut om att teckna avtal avseende extern förhyrning av lokal får göras av ekonomichef. Kommuninterna avtal avseende förhyrning av lokaler och anläggningar samt förlängning av ingånget avtal, om hyreshöjningen inte är väsentlig får göras av avdelningschef. Fritidsnämndens delegationsordning håller på att uppdateras och ska upp till beslut i fritidsnämnden i juni 2020.

Granskningen visar att nämndens styrdokument kring *hyresbetalningar* utgörs av Malmö stads attestreglemente med kommungemensamma tillämpningsanvisningar samt specifik attestinstruktion för fritidsförvaltningen. Förvaltningen har redogjort för att denna sedan något år tillbaka har stärkt upp rutiner kring hantering av hyresbetalningar. Attestbehörigheten på hyresfakturor har styrts om till ekonomiavdelningen istället för i linjeorganisationen. Det är ekonomiavdelningen som attesterar hyresdebiteringar av den anledning att de flesta hyresavtal, speciellt från stadsfastigheter som utgör merparten av nämndens hyreskostnader, passerar ekonomiavdelningen. Det sker tillägg, avskrivningar av avtal, slutbesiktningar, krediteringar, ändringar av olika slag löpande vilket enligt förvaltningen är lättare och säkrare att hantera på ekonomiavdelningen och minimerar risk för feldebiteringar.

Funktionsstödsnämnden

Granskningen visar att funktionsstödsnämndens styrdokument kring *hyresavtal* i allt väsentligt utgörs av nämndens delegationsordning. Av delegationsordningen framgår bl.a. vilka befogenheter som respektive chef (delegat) har inom avtalshantering. Beslut om att teckna och förlänga hyresavtal med hyrestid upp till 3 år och med total hyreskostnad på 6 mnkr får göras av direktör. Beslutet ska dock anmälas till nämnden. Avtal som överstiger 5 mnkr eller tid längre än 3 år ska beslutas av nämnd. Förvaltningen har vidare redogjort för att vid extern förhyrning av lokal ska förhyrande nämnd inhämta kommunstyrelsens tillstånd om hyreskostnaden under kontraktstiden överstiger 15 mnkr i enlighet Malmö stads budget 2020 (s. 31).

Granskningen visar att nämndens styrdokument kring *hyresbetalningar* utgörs av Malmö stads attestreglemente med kommungemensamma tillämpningsanvisningar samt nämndspecifik attestinstruktion för funktionsstödsnämnden med tillämpningsanvisningar för förvaltningen. Förvaltningen har framfört att attestreglemente och tillämpningsanvisningar för Malmö stad beskriver kontrollmoment som ska göras vid attest. Hyresavier registreras i ekonomisystemet Ekot och hanteras som alla andra leverantörsfakturor. Huvudregeln är att ingen enskild person själv ska kunna hantera en transaktion i alla led. Granskningsattesten som ska göras innefattar kontroll av att varan eller tjänsten mottagits/levererats enligt överenskommelse/avtal, att priset överensstämmer med avtal/order/prislista eller motsvarande samt att tillräckligt underlag finns för att styrka transaktionen.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Granskningen visar att hälsa-, vård- och omsorgsnämndens styrdokument kring *hyresavtal* i allt väsentligt utgörs av nämndens delegationsordning. Av delegationsordningen framgår bl.a. vilka befogenheter som respektive chef (delegat) har inom avtalshantering. Beslut om att teckna och förlänga hyresavtal med hyrestid upp till 5 år och med total hyreskostnad på 15 mnkr får göras av direktör. Beslutet ska dock anmälas till nämnden. Avtal som överstiger 15 mnkr eller tid längre än 5 år ska beslutas av nämnd.

Granskningen visar att nämndens styrdokument kring *hyresbetalningar* utgörs av Malmö stads attestreglemente med kommungemensamma tillämpningsanvisningar samt nämndspecifik attestinstruktionen för hälsa-, vård- och omsorgsnämnden med tillämpningsanvisningar för förvaltningen. Förvaltningen har redogjort för att attestinstruktionen klargör vem som får attestera lokalernas hyror och att innan hyresbetalning till bank görs en sista kontroll mot fakturan av förvaltningens redovisning. Därefter kontrolleras filen av förvaltningens kamrer innan filen skickas till bank för betalning.

3.2 Nämndernas uppföljning och kontroll

Finns uppföljning och kontroll hos nämnderna för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll gällande hantering av hyresavtal och hyresbetalningar?

3.2.1 Bedömning och rekommendation

Utifrån genomförd granskning är bedömningen att fritidsnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har uppföljning och kontroll som säkerställer en tillräcklig intern kontroll gällande hantering av hyresavtal och hyresbetalningar. Granskningen visar att nämnderna löpande följer upp hyresavtal och att stickprovskontroller genomförs på hyresbetalningar.

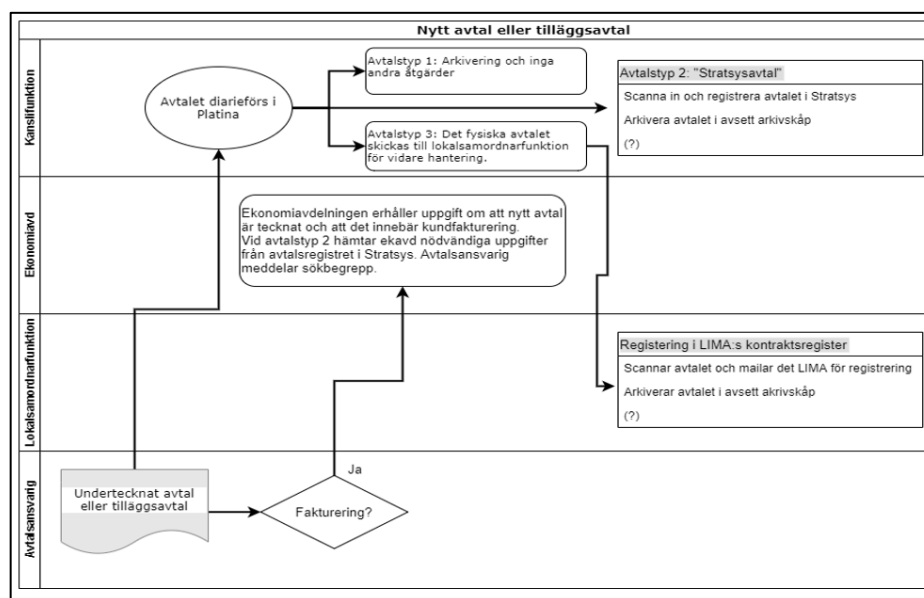
Fritidsnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden rekommenderas implementera ett digitalt system för enklare hantering och uppföljning av hyresavtal och hyresbetalningar. IT-stödet kan med fördel tas fram i samverkan med kommunstyrelsen och vara kommunövergripande så att stadens samtliga nämnder kan ta del av denna effektivisering genom digitalisering.

3.2.2 Iakttagelser som ligger till grund för bedömning och rekommendation

Fritidsnämnden

Granskningen visar att fritidsnämndens uppföljning och kontroll av hyresavtal och hyresbetalningar huvudsakligen genomförs utifrån förvaltningens attestrutin samt genom stickprov. Granskningen visar att även centrala redovisningsenheten (tre enheter inom staden) i samband med betalning genomför ett antal kontrollmoment, bl.a. kontrolleras fakturor som beloppsmässigt överstiger 50 000 kr enligt rutinen *kontroller av utbetalningslista*.

Vad gäller hyresfakturor kontrolleras även betaldag oavsett belopp. Förvaltningen har redogjort för sin processkarta vid avtalshantering som syftar till att säkerställa att avtal sker på rätt sätt och att rätt personer är involverade i rätt process. I samband med processen gör förvaltningen bl.a. stickprov för att kontrollera att processen fungerar. Uppföljning och kontroll av hyresbetalningar görs enligt förvaltningen även vid uppföljningstillfällen och årligen inför budgetprocessen där budgetekonomerna stämmer av hyresutbetalningarna gentemot budget, utfall och avtal.



Funktionsstödsnämnden

Granskningen visar att funktionsstödsnämndens uppföljning och kontroll av hyresavtal och hyresbetalningar huvudsakligen genomförs utifrån förvaltningens attestrutin samt genom stickprov. Granskningen visar att även centrala redovisningsenheten (finns tre olika enheter inom staden) i samband med betalning genomför ett antal kontrollmoment, bl.a. kontrolleras fakturor som beloppsmässigt överstiger 50 000 kr enligt rutinen *kontroller av utbetalningslista*. Vad gäller hyresfakturor kontrolleras även betaldag oavsett belopp.

Förvaltningen har redogjort för att uppföljning och kontroll görs i samband med dagliga utbetalningar samt vid budget och uppföljning. En slutlig kontroll genomförs av förvaltningen genom stickprov. Därefter genomförs betalningen till leverantör. Förvaltningens ekonomiavdelning tar fram anvisningar för internbudget inför varje budgetår. Anvisningarna fastställs sedan av förvaltningen. Av dessa framgår att lokalhyror räknas upp med indexberäkning eller enligt prisuppräkning beroende på avtalets utformning. Detta för att säkerställa att rätt hyresbelopp budgeteras vilket möjliggör uppföljning av att rätt hyra har betalats.

Funktionsstödsförvaltningen har även konstaterat att befintligt IT-stöd för att genomföra kontroller är svagt vilket påverkar kontrollmöjligheten negativt. Som ett led i effektiviseringsarbetet på förvaltningen har förvaltningsledningen fattat beslut om en effektiviseringsplan. Som en del i effektiviseringsarbetet ska genomlysning av hyreskostnader som budgeterats i förhållande till faktisk hyra analyseras. Förvaltningen har påbörjat arbetet med att upprätta ett eget register för att kvalitetssäkra kontrollen av att hyror betalas enligt avtal.

Under hösten 2019 inrättade funktionsstödsförvaltningen en tjänst på ekonomiavdelningen för att bland annat stärka kontrollen av inköpsprocessen samt kvalitetssäkra och följa upp avtal (ink. hyresavtal) på förvaltningen.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Granskningen visa att hälsa-, vård- och omsorgsnämnden uppföljning och kontroll av hyresavtal och hyresbetalningar huvudsakligen genomförs utifrån förvaltningens attestrutin samt genom stickprov. Granskningen visar att även centrala redovisningsenheten (finns tre olika enheter inom staden) i samband med betalning genomför ett antal kontrollmoment, bl.a. kontrolleras fakturor som beloppsmässigt överstiger 50 000 kr enligt rutinen *kontroller av utbetalningslista*. Förvaltningen har också uppgett att vad gäller hyresfakturor kontrolleras alla fakturor oavsett belopp inkl. betaldatum.

Förvaltningen har redogjort för att sektionschefer inte längre beslutsätter lokalhyror då ansvaret flyttats upp till enhetschefer. Förvaltningen har i början av 2020 även inrättat en ny kontrollertjänst. Till denna tjänst kommer samtliga hyresbetalningar succesivt flyttas över för säkerställande.

Vid budgetering stämmer ekonom av utfall föregående år samt gör en avstämning med lokalsamordnare om det skett någon förändring i respektive lokals hyra. Hyror budgeteras och följs upp med objekt i hela förvaltningen för att lättare kunna följa intäkter och kostnader relaterade till varje lokal/adress. Under slutet av 2019 och början av 2020 har förvaltningen haft en extra tjänst som bland annat har arbetat med att kontrollera hyror mot dess hyresavtal. Om avvikelse upptäckts har kontakt tagits med hyresvärd för rättelse/korrigerig. Under 2019 visade kontrollen på en total avvikelse om ca 285 tkr mellan hyresavtal och betald hyra och att denna i huvudsak var intern (stadsfastigheter).

Förvaltningen har uppgett att denna idag saknar ett fastighetssystem för hanteringen av hyresavtal och uppföljning av hyreskostnader kring fastigheter och lokaler. I dagsläget krävs således en manuell hantering och kontroll av hyror, vilket enligt förvaltningen försvårar och är tidskrävande.

3.3 Stadsrevisionens stickprovskontroller

Säkerställer nämnderna en tillräcklig intern kontroll kring hantering av hyresavtal och hyresbetalningar?

3.3.1 *Bedömning och rekommendation*

Utifrån genomförd granskning är bedömningen att fritidsnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden har en tillräcklig intern kontroll kring hanteringen av hyresavtal och hyresbetalningar. Granskningen visar att fakturerad hyra i allt väsentligt överensstämmer med hyra enligt avtal. Granskningen visar vidare att av vissa fakturor eller hyresavier framgår inte tydligt vad som avser hyra respektive indextillägg, vilket kan försvåra förvaltningens egen uppföljning och kontroll.

Fritidsnämnden, funktionsstödsnämnden samt hälsa-, vård- och omsorgsnämnden rekommenderas säkerställa att underlag till hyreskostnader såsom faktura eller hyresavi tydligt specificerar vad som avser hyra respektive indextillägg för enklare hantering och uppföljning av hyresbetalningar. Underlag bör även visa hur indextillägg är beräknat.

3.3.2 *Iakttagelser som ligger till grund för bedömning och rekommendation*

Fritidsnämnden

Stickprovskontroller har genomförts på ett strategiskt urval av förvaltningens hyresbetalningar. Kontrollerna har i huvudsak inriktats på väsentliga hyresbelopp och hyresvärdarna har utgjorts av beloppsmässigt stora externa leverantörer samt några mindre hyresvärdar. Totalt har fem stickprov tagits med det huvudsakliga syftet att stämma av fakturerad månads- eller kvartalshyra mot hyra enligt avtal.

Inför urval av stickprov ombads förvaltningen inkomma med en komplett förteckning över förvaltningens/nämndens samtliga aktiva hyreskontrakt i maj 2020. Förteckningen skulle bl.a. innehålla uppgift om hyresvärd, årshyra exklusive tillägg/index samt datum när kontrakt tecknades. Förvaltningen ombads efter urval av stickprov inkomma med fem hyresavtal för avstämning mot hyresvärdens faktiska fakturering som kostnadsförts i stadens redovisning. Förvaltningen hade vid granskningstillfället *totalt 19* externa hyreskontrakt (exkl. stadsfastigheter/förvaltning och inkl. MKB).

Nedan presenteras genomförda stickprov per hyresvärd samt årshyra enligt hyresavtal exkl. index, fakturerad hyra kvartal 1 2020 inkl. index samt beräknad årshyra för år 2020 inkl. index.

	Hyresavtal (1)	Fakturerad hyra (2)	Beräknad årshyra (3)
Hyresvärd 1	4 207 500 kr	1 051 875 kr	4 207 500 kr
Hyresvärd 2	1 188 540 kr	305 277 kr	1 221 108 kr
Hyresvärd 3	1 410 571 kr	352 644 kr	1 410 576 kr
Hyresvärd 4	1 100 000 kr	316 045 kr	1 264 180 kr
Hyresvärd 5	557 200 kr	140 869 kr	563 476 kr

1 Årshyra/bashyra exkl. index

2 Kvartal 1 2020 inkl. index

3 Helåret 2020 inkl. index

Granskningen visar att fakturerad kvartalshyra omräknad till årshyra i allt väsentligt överensstämmer med hyra enligt avtal. Skillnader mellan årshyra enligt hyresavtal och beräknad årshyra utgörs främst av indextillägg. Skillnad kan även bestå av hyresreduktion. Indextillägg har stämts av genom beräkning och rimlighetsbedömning och variation i belopp beror huvudsakligen på när i tid kontrakt tecknats. Stickprov och rimlighetsbedömning har kontrollerats av ytterligare sakkunnig revisor.

Granskningen visar vidare att av vissa fakturor eller hyresavier framgår inte tydlig vad som avser månads/kvartalshyra respektive vad som avser indextillägg, vilket kan försvåra förvaltningens egen uppföljning och kontroll.

Funktionsstödsnämnden

Stickprovskontroller har genomförts på ett strategiskt urval av förvaltningens hyresbetalningar. Kontrollerna har i huvudsak inriktats på väsentliga hyresbelopp och hyresvärdarna har utgjorts av beloppsmässigt stora externa leverantörer samt några mindre hyresvärdar. Totalt har fem stickprov tagits med det huvudsakliga syftet att stämma av fakturerad månads- eller kvartalshyra mot hyra enligt avtal.

Inför urval av stickprov ombads förvaltningen inkomma med en komplett förteckning över förvaltningens/nämndens samtliga aktiva hyreskontrakt i maj 2020. Förteckningen skulle bl.a. innehålla uppgift om hyresvärd, årshyra exklusive tillägg/index samt datum när kontrakt tecknades. Förvaltningen ombads efter urval av stickprov inkomma med fem hyresavtal för avstämning mot hyresvärdens faktiska fakturering som kostnadsförts i stadens redovisning. Förvaltningen hade vid granskningstillfället *totalt 246* externa hyreskontrakt (exkl. stadsfastigheter/förvaltning och inkl. MKB).

Nedan presenteras genomförda stickprov per hyresvärd samt årshyra enligt hyresavtal exkl. index, fakturerad hyra kvartal 1 2020 inkl. index samt beräknad årshyra för år 2020 inkl. index.

	Hyresavtal (1)	Fakturerad hyra (2)	Beräknad årshyra (3)
Hyresvärd 6	13 541 673 kr	3 538 524 kr	14 154 096 kr
Hyresvärd 7	2 775 000 kr	824 761 kr	3 299 044 kr
Hyresvärd 8	2 131 600 kr	539 329 kr	2 157 316 kr
Hyresvärd 9	1 950 000 kr	512 803 kr	2 051 212 kr
Hyresvärd 10	1 695 000 kr	455 452 kr	1 821 808 kr

- 1 Årshyra/bashyra exkl. index
- 2 Kvartal 1 2020 inkl. index
- 3 Helåret 2020 inkl. index

Granskningen visar att fakturerad kvartalshyra omräknad till årshyra i allt väsentligt överensstämmer med hyra enligt avtal. Skillnader mellan årshyra enligt hyresavtal och beräknad årshyra utgörs främst av indextillägg. Skillnad kan även bestå av hyresreduktion. Indextillägg har stämts av genom beräkning och rimlighetsbedömning och variation i belopp beror huvudsakligen på när i tid kontrakt tecknats. Stickprov och rimlighetsbedömning har kontrollerats av ytterligare sakkunnig revisor.

Granskningen visar vidare att av vissa fakturor eller hyresavier framgår inte tydlig vad som avser månads/kvartalshyra respektive vad som avser indextillägg, vilket kan försvåra förvaltningens egen uppföljning och kontroll.

Hälsa-, vård- och omsorgsnämnden

Stickprovskontroller har genomförts på ett strategiskt urval av förvaltningens hyresbetalningar. Kontrollerna har i huvudsak inriktats på väsentliga hyresbelopp och hyresvärdarna har utgjorts av beloppsmässigt stora externa leverantörer samt några mindre hyresvärdar. Totalt har åtta stickprov tagits med det huvudsakliga syftet att stämma av fakturerad månads- eller kvartalshyra mot hyra enligt avtal.

Inför urval av stickprov ombads förvaltningen inkomma med en komplett förteckning över förvaltningens/nämndens samtliga aktiva hyreskontrakt i maj 2020. Förteckningen skulle bl.a. innehålla uppgift om hyresvärd, årshyra exklusive tillägg/index samt datum när kontrakt tecknades. Förvaltningen ombads efter urval av stickprov inkomma med åtta hyresavtal för avstämning mot hyresvärdens faktiska fakturering som kostnadsförts i stadens redovisning. Förvaltningen hade vid granskningstillfället *totalt 138* externa hyreskontrakt (exkl. stadsfastigheter/förvaltning och inkl. MKB).

Nedan presenteras genomförda stickprov per hyresvärd samt årshyra enligt hyresavtal exkl. index, fakturerad hyra kvartal 1 2020 inkl. index samt beräknad årshyra för år 2020 inkl. index.

	Hyresavtal (1)	Fakturerad hyra (2)	Beräknad årshyra (3)
Hyresvärd 11	9 127 300 kr	2 344 357 kr	9 377 428 kr
Hyresvärd 12	4 530 000 kr	1 181 124 kr	4 724 496 kr
Hyresvärd 13	4 098 500 kr	890 212 kr	3 560 848 kr
Hyresvärd 14	3 510 000 kr	877 500 kr	3 510 000 kr
Hyresvärd 15	2 450 000 kr	1 035 269 kr	4 141 076 kr
Hyresvärd 16	1 515 000 kr	481 020 kr	1 924 080 kr
Hyresvärd 17	1 228 000 kr	412 859 kr	1 651 436 kr
Hyresvärd 18	977 725 kr	327 244 kr	1 308 976 kr

- 1 Årshyra/bashyra exkl. index
- 2 Kvartal 1 2020 inkl. index
- 3 Helåret 2020 inkl. index

Vad gäller *hyresvärd 13* ingår en hyresreduktion om 1 mnkr under 2020 fördelat med 250 tkr per kvartal. Gällande *hyresvärd 15* tecknades hyresavtalet 1991 och har sedan dess räknats upp enligt överenskommelse mellan fastighetsägaren och hyresgästföreningen. Differensen mellan hyresavtal och beräknad årshyra består således av en relativt stor indexuppräknings.

Granskningen visar att fakturerad kvartalshyra omräknad till årshyra i allt väsentligt överensstämmer med hyra enligt avtal. Skillnader mellan årshyra enligt hyresavtal och beräknad årshyra utgörs främst av indextillägg. Skillnad kan även bestå av hyresreduktion. Indextillägg har stämts av genom beräkning och rimlighetsbedömning och variation i belopp beror huvudsakligen på när i tid kontrakt tecknats. Stickprov och rimlighetsbedömning har kontrollerats av ytterligare sakkunnig revisor.

Granskningen visar vidare att av vissa fakturor eller hyresavier framgår inte tydlig vad som avser månads/kvartalshyra respektive vad som avser indextillägg, vilket kan försvåra förvaltningens egen uppföljning och kontroll.

Stadsrevisionens uppdrag

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Malmö granskar nämnders och styrelsers ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna i revisorskollegiet och de sakkunniga revisorerna på revisionskontoret.

Utifrån resultatet i granskningen lämnas ofta rekommendationer till de granskade nämnderna och bolagen. Rekommendationer lämnas när revisorerna ser brister i verksamheten och syftar till att förbättra verksamheten. Stadsrevisionen följer upp om nämnden eller bolaget har genomfört åtgärder för att följa revisorernas rekommendationer.

Fördjupade granskningar rapporteras i sin helhet i enskilda rapporter som publiceras på Stadsrevisionens hemsida. För varje nämnd och bolag skrivs dessutom en årsrapport som sammanfattar det gångna årets granskning och ger de förtroendevalda revisorerna underlag för sin ansvarsprövning utifrån kommunallagen.

Kontakt

Telefon: 040-34 19 55

Postadress: Stadsrevisionen Malmö stad, 205 80 Malmö

Besöksadress: Stadshuset, August Palms plats 1

Email: malmostadsrevision@malmö.se

Hemsida: www.malmö.se/stadsrevisionen



Malmö stad