

Saksframlegg

REGNSKAPSREVISJONSRAPPORT: HUSLEIESYSTEMET BOEI

Arkivsaksnr.: 09/338

Forslag til vedtak:

1. Kontrollkomiteen ber om at det administrative ansvaret i forhold til BOEI klargjøres.
2. Kontrollkomiteen ber rådmannen påse at kravene til GKRS (god kommunal regnskapsskikk) blir ivaretatt. Det bes om at rådmannen har spesiell fokus på dette området i forbindelse med implementering av nytt økonomisystem.
3. Rådmannen bes om at rutinene ved oppjustering av husleie i forbindelse med forlengelse av leieforhold innskjerpes.
4. Det bes om at kontrollkomiteen gis tilbakemelding på hvordan forholdene påpekt i rapporten, herunder status på arbeidet med avregning av energi og kontroll av bankinnbetalinger, er fulgt opp innen 01.06.2009.
5. For øvrig tar kontrollkomiteen rapporten til orientering

Trondheim kommune

Saksutredning:

Trondheim kommunerevisjon har gått gjennom kommunens rutiner for husleieinntekter. I 2007 utgjorde husleieinntektene i overkant av 200 mill kroner. En vesentlig andel av disse inntektene overføres til kommuneregnskapet fra husleiesystemet BOEI. Dette husleiesystemet ble første gang tatt i bruk i 2006. Vi har gjennom våre kontroller i 2006 og 2007, sett at det har vært knyttet problemer med å identifisere innbetalinger til bank og registreringer BOEI-systemet.

Trondheim kommune (ved Trondheim eiendom) forvalter ca 3900 utleieboliger, herav ca 1000 borettslagsleiligheter. Det er leiligheter for sosialt og økonomisk vanskeligstilte, ungdomsboliger og omsorgsboliger. Målgruppen er personer med boligbehov som har problemer med å skaffe bolig på det private boligmarkedet pga økonomiske, helsemessige eller sosiale forhold. Det er i hovedsak midlertidige botilbud med tidsbegrensede leiekontrakter på mellom 6 mnd og 3 år. Det er egne botilbud for ungdom og flyktninger. Trygde- og omsorgsboliger kan gis på permanent basis.

I undersøkelsen har revisjonen sett på om systemet ivaretar formalkrav og interne kontrollrutiner i forhold til grunnleggende bokføringsprinsipper om krav til regnskapsføring, avstemming og sporbarhet. Man har videre sett på hvordan Trondheim eiendom ivaretar det administrative ansvaret for BOEI, herunder hvordan tilgangsrettighetene i systemet er lagt opp og styres av administrasjonen. Med utgangspunkt i dette framkom følgende problemstillinger:

1. Har administrasjonen god nok styring og kontroll med utvikling og drift av BOEI?
2. Oppfyller BOEI kravene til god kommunal regnskapssikk?
3. Er alle husleieinntektene bokført og innkrevd?

Revisjonen mener at Trondheim Eiendom som systemeier ikke i tilstrekkelig grad har ivaretatt det administrative ansvaret for drift av BOEI. Rollene systemoperatør og koordinator framstår som uklare, og det administrative ansvaret burde vært tydeligere. De som administrerer BOEI bør ha en oppfølgerrolle eller tilsynsrolle av enhetenes bruk av systemet. Revisjonen mener at det er etablert et tilfredsstillende system for endringshåndtering. Revisjonen er likevel av den oppfatning at systemeier ikke i tilstrekkelig grad har sørget for en samlet dokumentasjon på utvikling og drift av BOEI. Revisjonen mener videre at det er uheldig at mange personer innehar system- og økonomiadministratorrollene samtidig som flere av disse personene har andre fullmakter og tilgangsrettigheter i BOEI. Også andre kombinasjoner av roller bør vurderes innskjerpet.

BOEI har etter revisjonens vurdering noen svakheter i forhold til god kommunal regnskapsskikk. En av svakhetene gjelder overordnet sammenheng mellom BOEI og kommuneregnskapet. Revisjonens kontroller viser avvik mellom reskontro og hovedbok i kommuneregnskapet. Dette skyldes i mange tilfeller at det er foretatt korreksjoner som gjelder tidligere regnskapsperioder. For å sikre en overordnet sammenheng og fullstendighet, mener revisjonen det er vesentlig at kunderskontroen i BOEI kan avstemmes mot kommuneregnskapet. Det bør derfor etableres rutiner som hindrer endringer i BOEI etter regnskapsperiodens slutt. Det er videre en svakhet at detaljert reskontro ikke kan vises på skjerm bilde i BOEI, kun gjennom utskrift.

Kontroller av innregistrerte nye boliger og nye leietakere viser ingen feil i forhold til grunnlaget for registrering. Innregistrering av nye boliger er utført av person med myndighet til dette. Kontrollen viser

Trondheim kommune

imidlertid at det er ulik håndtering av datering ved registrering av nye boliger. Administrasjonen bør se nærmere på rutinen for registreringen. Revisjonen har gjennom kontrollhandlinger avdekket at det er to ansatte i Trondheim eiendom og en ikke-ansatt som leier eller har leid kommunale boliger til lav markedsleie, med begrunnelse i dårlig standard på boligene. Revisjonen stiller spørsmål om det er forankret i en valgt strategi å la ansatte eller andre bo i boliger til lav markedsleie som er i dårlig standard eller er planlagt revet. Det er videre observert ett tilfelle hvor leietaker har bodd i kommunal bolig uten husleiekontrakt og uten at det er innbetalt husleie. Vi stiller spørsmål ved hvorfor Trondheim kommune ikke har sørget for å innkreve beløpet.

Rapporten viser at fastsetting av leie og regelmessige justeringer i hovedsak fungerer som forutsatt. Det har vært praksis med å videreføre lav markedsleie for leietakere hvor kontrakter fornyes i perioden mellom husleiereguleringene, uten at dette er nærmere begrunnet. Det bør etableres en rutine for hvem som har myndighet til å ta slike avgjørelser og at begrunnelse fremkommer i notatfeltet i BOEI. Det blir ikke foretatt avregninger etter faktisk forbruk av strøm for de leietakerne som betaler på forskudd. Trondheim kommunes mål om full kostnadsdekning med utgangspunkt i avregning etter årlig avlesning nås ikke i dag. Dette innebærer en risiko for tapte refusjoner.

På bakgrunn kontrollen mener revisjonen at kommuneregnskapet i hovedsak viser et fullstendig bilde av husleieinntekter. Rutinene for å identifisere bankinnbetalinger er blitt bedre enn tidligere, men fortsatt gjenstår en del gamle uavklarte poster. Det bør foretas en gjennomgang av disse og nødvendige korreksjoner må gjøres. Undersøkelsen viser at innfordring av ubetalt husleie for ordinære kommunale utleieboliger synes tilfredsstillende. Når det gjelder trygdeboliger vil trygderefusjon og bostøtte dekke husleien, og det knytter seg derfor ingen innfordringsproblematikk rundt disse.

Forslag til innstilling:

1. Kontrollkomiteen ber om at det administrative ansvaret i forhold til BOEI klargjøres.
2. Kontrollkomiteen ber rådmannen påse at kravene til GKRS (god kommunal regnskapsskikk) blir ivaretatt. Det bes om at rådmannen har spesiell fokus på dette området i forbindelse med implementering av nytt økonomisystem.
3. Rådmannen bes om at rutinene ved oppjustering av husleie i forbindelse med forlengelse av leieforhold innskjerpes.
4. Det bes om at kontrollkomiteen gis tilbakemelding på hvordan forholdene påpekt i rapporten, herunder status på arbeidet med avregning av energi og kontroll av bankinnbetalinger, er fulgt opp innen 01.06.2009.
5. For øvrig tar kontrollkomiteen rapporten til orientering

Kontrollkomiteens sekretariat, 06.01.2009

Kari Aarnes
konst. sekretariatsleder

Lars Settemsdal
rådgiver

Trondheim kommune

Vedlegg