

Lokalförsörjnings- nämnden

Revisionsredogörelse

20
21

Första revisorsgruppen

Kommunfullmäktige
Borås Stad

Revisionsberättelse för Lokalförvaltningsnämnden 2021

Vi har granskat Lokalförvaltningsnämndens verksamhet och årsredovisning 2021. Granskningen har utförts enligt god revisionssed i kommunal verksamhet och med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning. Till revisionsberättelsen bifogas vår revisionsredogörelse som utgör en sammanfattning av granskningen.

Det ekonomiska resultatet för nämnden visar på ett underskott mot budget. Vi bedömer att godtagbara förklaringar till underskottet redovisas i årsredovisningen.

När det gäller nämndens följsamhet mot Kommunfullmäktiges budgetbeslut konstaterar vi att målvärdet för en av de fyra indikatorer som Kommunfullmäktige har fastställt inte är uppnått.

Vi bedömer gällande granskning av lokalförvaltningsprocessen att internhyressystemet säkerställer finansieringen av fastighetsförvaltningen i förhållande till kapitalkostnader, drift och underhåll för den del av beståndet som är uthyrt. Lokalförvaltningsnämnden behöver dock tydliggöra förutsättningarna för omklassificering av lokaler och när åtgärder bedöms vara standardhöjande.

Vår bedömning är att Lokalförvaltningsnämnden i vissa avseenden inte säkerställt ett ändamålsenligt arbete som uppfyller barnkonventionen.

Vi bedömer att Lokalförvaltningsnämndens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

Vi tillstyrker att Lokalförvaltningsnämnden beviljas ansvarsfrihet för år 2021.

BORÅS 2022-03-21

Bill Johansson
OrdförandeNils-Gunnar Blanc
Vice ordförande

Lennart Gabre

Bo-Lennart Bäcklund

Thomas Gustafsson

Fredrik Brandberg

Revisionsredogörelse

I Stadsrevisionens årliga granskning prövas om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om den interna kontrollen som görs inom nämnden är tillräcklig.

Stadsrevisionen lämnar en revisionsberättelse som grund för Kommunfullmäktiges ansvarsprövning. Ställningstaganden i revisionsberättelsen utgår från en samlad bedömning av all den granskning av nämndens verksamhet som har genomförts under året.

I nedanstående revisionsredogörelse sammanfattas resultat från granskning av årsredovisning, specifika bevakningsområden, fördjupade granskningar och intern kontroll.

Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat

Nämnden redovisar ett underskott på 7 487 tkr jämfört med budget. Stadsrevisionen noterar att bufferten är upprättad i enlighet med Kommunfullmäktiges budgetbeslut. Stadsrevisionen noterar att nämnden har upprättat en åtgärdsplan för att komma till rätta med underskottet (en ekonomi i balans) i enlighet med Kommunfullmäktiges budgetbeslut. Lokalförsljningsnämndens framhåller i budget att kommunbidraget för 2021 uppgår till 38 400 tkr. För att över tid uppnå en budget i balans bedömer nämnden att det krävs ett ytterligare tillskott i internhyressystemet. Nödvändigt tillskott bedömdes i samband med upprättande av budget uppgå till 20 000 tkr. Nämnden menar att om de inte erhåller ett kommunbidrag som täcker budgeterat underskott återstår att genomföra åtgärder som har påverkan på övriga nämnders verksamhet.

Resultaträkningen stämmer gentemot avstämning med ekonomisystemet.

Nämndens verksamhet finansieras på tre olika sätt, via nämndbidrag, vissa fastigheter endast genom intäkter och vissa genom en blandning av bidrag och intäkter. Det största underskottet finns i de verksamheter som endast finansieras via nämndbidrag. Nedan redovisas de större budgetavvikelsena.

Verksamhetens budgettram

- Den negativa budgetavvikelsen kan till stor del förklaras av ett underskott inom verksamheten Lokalbanken som uppvisar ett underskott på 13 497 tkr.
- Det negativa underskottet kan också härledas till underskott i inom verksamheterna LSS-fastigheter, äldreomsorgsfastigheter; övriga fastigheter samt Mark- och fastighetsreserv. Samtliga dessa har en negativ påverkan på resultatet som är högre än 1 000 tkr.
- Intäkternas utfall ligger 15 217 tkr under budgeterad nivå. Detta orsakas främst av lägre externa hyresintäkter inom verksamheterna övriga fastigheter, äldreomsorgsfastigheter och LSS-fastigheter. Lägre intäkter orsakas främst av:
 - Hyrestaket inom äldreomsorg och bostäder med särskild service (underskott om 1 875 tkr)
 - Hyrestaket inom LSS (underskott om 3 209 tkr)
 - Hyrestak inom Övriga fastigheter social omsorg (underskott om 252 tkr)
 - Tillfälliga hyresavtal på grund av covid-19 (underskott om 4 578 tkr)

De totala kostnaderna för året är 7 731 tkr lägre än budget. Utav dessa kan nämnas att:

Personalkostnaderna 3 142 tkr lägre än budget. Till största delen beroende på att nämnden avväntat med att tillsätta vakanta tjänster och lägre kurs- och konferensavgifter.

Lokalkostnader visar totalt sett högre kostnader om sammanlagt 12 205 tkr. Dessa avser främst kostnader i verksamheten Lokalbanken (inkl. Kyllared).

Kapitalkostnader visar en avvikelse på 9 693 tkr. Utfall för året har ökat 3 % eller 6 131 tkr jämfört med bokslut 2020. Överskottet avser till största delen verksamhetsfastigheter.

Material och tjänster visar lägre kostnader om sammanlagt 7 101 tkr. Det som främst bidrar till det positiva utfallet är lägre konsumtionsavgifter om 10 675 tkr som främst genererats under verksamhetsfastigheter.

Nämnden framhåller att det finns förlorade intäkter som påverkat resultatet. Nämnden förutsätts bli reglerade i bokslutet för nedanstående kostnader som därmed undantas från det ackumulerade resultatet:

- Minskade hyresintäkter om 4 600 tkr på grund av covid-19.
- Minskade hyresintäkter om 1 500 tkr på grund av hyrestak inom sociala boenden.

Kostnader om ca 6 200 tkr som uppstått i samband med skador och som nu är försäkringsärenden är inte inkluderade i redovisat behov av kompensation.

Investeringsbudget

Investeringsbudgeten uppgår till 595 210 tkr varav 450 655 tkr har använts. Investeringarna består främst av ombyggnad av skolor (225 943 tkr), LSS-boenden (47 442 tkr) samt kultur- och fritid (53 866 tkr). Mindre investeringar, såsom underhållsinvesteringar, energibesparande åtgärder, solenergi, hyresgäst Anpassningar och fiberinvesteringar har genomförts till en summa av 113 743 tkr.

Kommunfullmäktiges indikatorer med målvärden

I Kommunfullmäktiges budget för år 2021 har målsättningar formulerats för 23 indikatorer kopplade till de strategiska målområden som ingår i Borås Stads Vision 2025. I Kommunfullmäktiges budget anges om respektive indikator ska öka eller minska. För Lokalförsörjningsnämnden har Kommunfullmäktige fastställt fyra indikatorer. Nämnden redovisar måluppfyllelsen av indikatorerna enligt nedan:

- **Den totala energiproduktionen från solenergi ska öka, MWh.** Utfallet för indikatorn för 2021 är högre än utfallet för år 2020. Trenden har varit ökande sedan 2019. Målsättningen uppnås.
- **Andel sjukfrånvaro av ordinarie arbetstid ska minska, %.** Utfallet för indikatorn för 2021 är lägre än utfallet för år 2020. Trenden har varit jämn under åren 2017 till 2018 men började sedan öka 2019 för att vara lite högre 2020 under pandemin. Målsättningen uppnås.

• **Arbetad tid för timavlönade omräknat till årsarbeten ska minska, %.** Utfallet för indikatorn för 2021 är på samma nivå som för 2020 och båda åren uppvisar ett högre utfall än året 2019. Sedan år 2017 har trenden varit ökande. Målsättningen uppnås inte. Nämnden använder dock timavlönade i väldigt liten omfattning då nämnden inte har den typen av verksamhet.

• **Andel anställda som nyttjar Borås Stads friskvårdsbidrag ska öka, %.** Utfallet för indikatorn för 2021 är högre än utfallet för år 2020. Målsättningen uppnås.

Nämnden har inte uppnått målsättningen för en av de fyra indikatorerna som Kommunfullmäktige har fastställt.

Nämndens indikatorer med målvärden

Nämnden har antagit två egna indikatorer med målvärden vilket är i linje med Stadens styr- och ledningssystem.

Kommunfullmäktiges uppdrag

Nämnden har avseende 2021 fått ett uppdrag från Kommunfullmäktiges budgetbeslut. Uppdraget är genomfört.

0  0  1  0  av 1 uppdrag

Konsekvenser av coronaviruset

Lokalförvaltningsnämnden uppskattar att coronaviruset har påverkat nämnden negativt och redovisar 4 600 tkr i förlorade hyresintäkter med anledning av pandemin. Kostnaderna härrör sig främst från att man skrivit tillfälliga hyresavtal med vissa hyresgäster. Under de tre första kvartalen 2021 har tretton kommersiella hyresgäster haft tillfälliga avtal med hyresreduktion. Under kvartal fyra hade fortsatt åtta hyresgäster sådana avtal. Eftersom hyran under perioden varit en omsättningshyra är det enligt nämnden enkelt att se vilken effekt dessa avtal haft.

Specifika bevakningsområden

Stadsrevisionen har särskilt bevakat nedanstående områden.

Lokalerna på Kyllared

En nämnd kan med en uppsägningstid på tre månader anmäla till Lokalförvaltningsnämnden att nämnden vill avstå en viss lokal till Lokalbanken. Det ekonomiska ansvaret övergår då till lokalförvaltaren. Avsikten är att lokalförvaltaren omedelbart startar ett arbete för att använda lokalen på annat sätt, sälja den eller avsluta en inhyrning.

I Lokalbanken ligger bland annat lokalerna på Kyllared (Kyllaredsgymnasiet). Lokalerna är inhyrda fastigheter, de ägs av ett privat bolag. Kontraktet på lokalen löper över 15 år. Det återstår knappt 13 år på kontraktet. Lokalerna man hyr in omfattar den tänkta skollokalen samt en idrottshall, totalt 6 444 kvm.

Ytor i Kyllared är uthyrda till viss del och därav minskar kostnaderna för nämnden. Totalt är 1909 kvadratmeter uthyrt vilket motsvarar 30 procent. Det är Vård- och äldrenämnden som hyr 580 kvadratmeter, Fritids- och folkhälsonämnden hyr 700 kvadratmeter och Gymnasie- och vuxenutbildningsnämnden (för Vuxenutbildningens del) som hyr ytor motsvarande 629 kvadratmeter.

Från dessa tre nämnder får Lokalförsörjningsnämnden intäkter. Intäkterna uppgå till ca 2,6 miljoner kronor. Nämnden redovisar de kvarvarande kostnaderna för Kyllaredsgymnasiet, dessa uppgår till 9 804 tkr under året och omfattar främst hyra och el.

När Lokalförsörjningsnämnden antog budget 2021:2 byggde underskottet i budget på att det finns 11 000 tkr i centralt avsatta medel för Kyllared. I budget räknade nämnden även med intäkter för Kyllaredsgymnasiet och utfallet blev något högre. Orsaken till den positiva budgetavvikelsen var att det skett förändringar i uthyrning av delar av objektet som inte var känt när budgeten gjordes.

Ekonomisk kontroll

I Borås Stads årsredovisning 2019 fanns en notering om att nämndens ekonomiska rapporter har gradvis försämrats varje månad. Det framhölls att nämnden bör förbättra sin ekonomiska kontroll och redovisning. I Borås Stads delårsrapport 2020 fanns en liknande skrivelse där nämnden bör följa förvaltningens pågående förbättringsarbete för att uppnå syftet, vilket är att få tillgång till snabb, tillförlitlig och lättförståelig information.

I Borås Stads delårsrapport för 2021 återfinns ingen liknande skrivelse. Enligt Stadsledningskansliet har nämnden till största del åtgärdat de identifierade bristerna. Nämnden har under året arbetat med att bygga upp en ny redovisningsstruktur som börjar gälla från och med 2022 och som ska underlätta både ekonomisk kontroll samt uppföljning.

Nämnden har slutfört arbetet under året med att kategorisera fastigheterna. Resultatet visar tydligt vilka ekonomiska förutsättningar som finns i beståndet menar nämnden. Vissa fastigheter har flyttats från Lokalbanken och nu ligger i kategorier som visar att lokalerna inte kan hyras ut. Nämnden framhåller att tidigare gav Lokalbanken en falsk bild av hur många tillgängliga lokaler för uthyrning som fanns i staden men nuvarande kategorisering ger istället ett korrekt underlag för framtida beslut. Det är kategoriseringen som ligger till grund för den nya rapporteringsstruktur som används i budget och uppföljning 2022.

Förvaltningen har även under året arbetat med 14 stycken åtgärder för att effektivisera verksamheten och över tid uppnå en budget i balans. Åtgärderna är beslutade av nämnden och förvaltningen ska genomföra/utreda dessa. I vissa fall har nämnden fullt beslutsmandat men en del åtgärder kräver politiska beslut i och Kommunstyrelsen och Kommunfullmäktige.

År 2021 har förvaltningen införskaffat ett system för en mer långsiktig underhållsplanering. Planeringen har gjorts tidigare men ett systemstöd är nödvändigt för att kunna samla planerade åtgärder på ett överskådligt sätt.

Fördjupade granskningar

Med utgångspunkt från risk- och väsentlighetsanalysen har fördjupade granskningar genomförts under året. Nedan redovisas sammanfattningar av de fördjupade granskningarna.

Lokalförsörjningsprocessen

Stadsrevisionen har uppdragit åt en extern utförare att genomföra en fördjupad granskning av lokalförsörjningsprocessen i Borås Stad. Syftet med granskningen var att granska om principerna för hyressättning, renovering, underhåll och nybyggnation är ändamålsenliga och om arbetet bedrivs med en rättvisande redovisning och tillräcklig intern kontroll.

Stadsrevisionens sammanfattande bedömning är att det på övergripande nivå finns en väletablerad

struktur för hur lokalförvaltningsprocessen ska bedrivas i staden. Stadsrevisionen bedömer samtidigt att processen i väsentliga delar behöver förtydligas och formaliseras i syfte att skapa likriktighet, förutsägbarhet och en mer ändamålsenlig lokalförvaltningsprocess. Kommunstyrelsen och Lokalförvaltningsnämnden behöver enligt Stadsrevisionens bedömning bl.a. tydliggöra prioriteringsordningen för lokalinvesteringar och ansvarsfördelningen mellan beställande nämnd, Lokalförvaltningsnämnden och Kommunstyrelsen. Dessa nämnder behöver även vidta åtgärder för att synkronisera den demografiska prognosen med lokalförvaltningsprocessen.

Lokalförvaltningsnämndens planering och prioritering av fastighetsunderhållet bedöms mot bakgrund av de brister som framkommer i granskningen som otillräckligt. Lokalförvaltningsnämnden behöver enligt Stadsrevisionens bedömning bl.a. säkerställa att långsiktiga underhållsplaner upprättas för Borås Stads fastigheter och tillse att fastighetsförvaltarna har adekvat systemstöd. Nämnden behöver därutöver riskklassificera underhållsåtgärder samt upprätta en prioriteringsordning för underhållsplaneringen.

Stadsrevisionen bedömer att internhyressystemet säkerställer finansieringen av fastighetsförvaltningen i förhållande till kapitalkostnader, drift och underhåll för den del av beståndet som är uthyrt. Lokalförvaltningsnämnden behöver dock tydliggöra förutsättningarna för omklassificering av lokaler och när åtgärder bedöms vara standardhöjande.

Borås Stads hantering av coronapandemin

Stadsrevisionen har genomfört en granskning av Borås Stad i coronapandemin. Resultatet av granskningen redogörs för ytterligare i granskningsredogörelsen för Kommunstyrelsen.

Centralt tillkommande kostnader

Stadsrevisionen har genomfört en granskning av Centralt tillkommande kostnader i Borås Stad. Resultatet av granskningen redogörs för ytterligare i granskningsredogörelsen för Kommunstyrelsen.

Borås Stads arbete med barnkonventionen

Stadsrevisionen har granskat Borås Stads arbete med barnkonventionen. Syftet med granskningen var att bedöma om Kommunstyrelsen och granskade nämnder vidtagit åtgärder för att säkerställa att Borås Stad uppfyller barnkonventionen och om arbetet är ändamålsenligt.

Granskningen visar att det barnrättsbaserade synsättet med barnet som rättighetsbärare inte har fått genomslagskraft i stadens verksamheter. Barnkonventionen beaktas inte i tillräcklig utsträckning i stadens styrdokument eller i arbets- och beslutsprocesser. Det saknas systematik vad gäller genomförande av barnkonsekvensanalyser vid beslut som berör barn på ett direkt eller indirekt sätt. På det stora hela saknas därutöver uppföljning av Kommunstyrelsens och nämndernas arbete med barnkonventionen. Stadsrevisionen bedömer att berörda nämnder bör genomföra åtgärder i enlighet med angivna rekommendationer.

Stadsrevisionen bedömer att Lokalförvaltningsnämnden i vissa avseenden inte säkerställt ett ändamålsenligt arbete som uppfyller barnkonventionen.

Intern kontroll

Nämnderna och Kommunstyrelsen har ansvar för intern kontroll. Ansvaret innefattar bl.a. att nämnden ska genomföra riskanalys, upprätta plan för intern kontroll och genomföra uppföljning av planen. Nämnden ska även anta egna regler och anvisningar för intern kontroll. Stadsrevisionen noterar att uppföljning och kontroll av kärnverksamhet och administrativa processer i förekommande fall också genomförs inom ramen för kvalitetssystem.

Lokalförsörjningsnämndens kontrollplan är integrerad i förvaltningens kvalitets- och miljöledningssystem (ISO). Varje år utför förvaltningens internrevisorer stickprovskontroll på rutinerna som ingår i verksamhetssystemet.

Nämnden har antagit regler och anvisningar för intern kontroll 2019. Nämnden har varit delaktig vid framtagandet av riskanalysen som identifierade 12 risker. Planen för intern kontroll omfattade tre kontrollmoment. Samtliga kontrollmoment är avrapporterade till nämnden den 22 februari 2022. Uppföljningen av den interna kontrollen innehåller kortfattade analyser och åtgärder.

Presidietmöte

Presidietmöte genomfördes 19 oktober 2021 med Lokalförsörjningsnämndens presidium, förtroendevalda revisorer, yrkesrevisorer vid Stadsrevisionen och förvaltningsledning.

Sammanfattande bedömning

I granskningen av nämndens årsredovisning utgår bedömningarna från följsamhet mot Kommunfullmäktiges budgetbeslut och eventuella beslut om nämndspecifika mål. Nämndens interna kontroll bedöms utifrån riskanalys, plan och uppföljning av intern kontroll. I den sammanfattande bedömningen ingår också granskningsresultat från granskning av bevakningsområden och de fördjupade granskningar som har varit riktade mot nämnden avseende år 2021.

Nämnden gör med utgångspunkt från årsredovisningen en egen bedömning av hur nära man ligger att uppnå målvärden respektive i vilken utsträckning man har genomfört uppdrag riktade till nämnden.

Stadsrevisionens bedömning grundar sig på uppnådda mål och helt genomförda uppdrag för året. Det är samtidigt väsentligt att den enskilda nämnden analyserar och ger rimliga förklaringar till varför man inte uppnår mål respektive inte fullt ut har genomfört uppdrag.

Det ekonomiska resultatet för nämnden visar på ett underskott mot budget på 7 487 tkr. Stadsrevisionen bedömer att godtagbara förklaringar till underskottet redovisas i årsredovisningen. Stadsrevisionen noterar att nämnden har upprättat en åtgärdsplan för att komma till rätta med underskottet i enlighet med Kommunfullmäktiges budgetbeslut.

Lokalförsörjningsnämnden har under året inte uppnått målvärdet för en av fyra indikatorer. Nämnden har under året vidtagit åtgärder i syfte att nå målet för Kommunfullmäktiges indikatorer. Samtliga av Kommunfullmäktiges uppdrag till nämnden har genomförts.

Stadsrevisionen bedömer gällande granskning av lokalförsörjningsprocessen att internhyressystemet säkerställer finansieringen av fastighetsförvaltningen i förhållande till kapitalkostnader, drift och underhåll för den del av beståndet som är uthyrt. Lokalförsörjningsnämnden behöver dock tydliggöra förutsättningarna för omklassificering av lokaler och när åtgärder bedöms vara standardhöjande.

Stadsrevisionen bedömer att Lokalförjärningsnämnden i vissa avseenden inte säkerställt ett ändamålsenligt arbete som uppfyller barnkonventionen.

Nämnden har antagit regler och anvisningar för intern kontroll. Nämnden har genomfört en egen riskanalys. I riskanalysen har det identifierats och värderats risker avseende verksamhetsprocesser och ekonomiska kontrollmoment. Nämnden har genomfört samtliga kontrollmoment. Nämndens uppföljning av den interna kontrollen innehåller analyser och åtgärder.

Stadsrevisionens sammantagna bedömning är att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.



BORÅS
STAD

STADSREVISIONEN

Besöksadress Sturegatan 42 **Postadress** 501 80 Borås
Telefon 033-35 71 56 **E-post** revisionskontoret@boras.se
Webbplats boras.se/stadsrevisionen