



### Lokalförsörjningsnämnden

§ 161

Dnr LFN 2021-00304 1.1.3.0

## Svar på Revisionsrapport - Lokalförsörjningsprocessen i Borås Stad

### Lokalförsörjningsnämndens beslut

Lokalförsörjningsnämnden beslutar att översända svar på Revisionsrapport – Lokalförsörjningsprocessen i Borås Stad till Stadsrevisionen.

### Sammanfattning av ärendet

Granskning av lokalförsörjningsprocessen – rapport från Stadsrevisionen 2021

Ernst & Young AB (EY) har på uppdrag av Stadsrevisionen i Borås Stad granskat lokalförsörjningsprocessen i staden. Syftet med granskningen har varit att granska hur principerna för hyressättning, renovering, underhåll och nybyggnationer ser ut och om arbetet bedrivs med en tillräcklig redovisning och intern kontroll.

### Lokalförsörjningsnämndens svar

Lokalförsörjningsnämnden arbetar efter de prioriteringar av lokal-investeringar som framgår av Kommunfullmäktiges budget.

Lokalinvesteringar initieras alltid av brukarnämnderna och framgår av den årliga lokalbehovsplanen. Behov inom de volymbaserade verksamheterna har tidigare identifierats och investeringar i dessa verksamheter prioriteras vilket framgår av stadens investeringsbudget.

Nämndernas lokalbehovsplaner innehåller också mer närliggande behov där även en önskad prioritering har gjorts. Dessa åtgärder kan av nämnderna anges som ombyggnad, hyresgäst Anpassning eller underhåll. Då denna kategorisering inte är gjord utifrån rätt kompetens gör sedan förvaltningen nödvändiga förändringar. Förutom de av nämnderna gjorda prioriteringarna gör förvaltningen sedan en egen prioritering av underhållsåtgärder. Högst prioritet har åtgärder som syftar till att avvärja hot mot hälsa och säkerhet, lagkrav, åtgärder i bärande strukturer, brandsäkerhet och arbetsmiljöåtgärder. Utifrån underhållsplanen äskar nämnden sedan medel för investeringarna. Förutom medel för underhåll äskas också medel för andra åtgärder inom mindre investeringar samt felavhjälpande underhåll.

Då underhållsplanen sträcker sig över flera år kan det bli nödvändigt att omprioritera. I vissa fall kan underhållsåtgärder skjutas upp eller tidigareläggas för att samordnas med andra åtgärder om detta bedöms vara ekonomiskt fördelaktigt. I dessa fall är det inte alltid helt klart om åtgärderna är standardhöjande eller rena underhållsåtgärder. Nämnden kommer att införskaffa ett systemstöd för långsiktig underhållsplanering. Beslut om detta fattas i december 2021.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande



### Lokalförsörjningsnämnden

När det gäller inhyrda fastigheter är situationen något annorlunda då det i flesta fall är fastighetsägaren som ansvarar för underhållet. Önskingar från verksamheterna räknas då till största delen som standardhöjande åtgärder. Det ställs dock alltid krav på ett väl fungerande underhåll vilket inte innebär något hyrestillägg.

Ett vidare arbete pågår avseende tillämpningsföreskrifter för: ”Regler för internhyror”.

#### **Kommentarer som Lokalförsörjningsnämnden lämnat i sakfelsesgranskningen av rapporten.**

Lokalförsörjningsprocessen

#### 3.2 Lokalförsörjningsprocessen och arbetet med behovsbedömningar

Nämndernas lokalbehovsplaner ska beskriva lokalbehoven för den kommande planperioden (tre år) men omfattar en längre tidsplanering. Aktuell Lokalresursplan omfattar perioden 2022 – 2030 med planperioden 2022 – 2024.

I beredningen av investeringsplanen görs inga ändringar i lokalresursplanen. När (om) förändringar sker, efter KF: s investeringsbeslut, jämfört gällande fastlagd Lokalresursplan noteras förändringen inför kommande års lokalresursplan. Lokalresursplanen antas av LFN i juni och förslag till investeringsplan i augusti.

#### 3.3 Förankring av lokalförsörjningsprocessen

Lokalförsörjningsnämnden initierar aldrig några ”byggnationer” utan endast på uppdrag av beställarnämnder utifrån respektive nämnds lokalbehovsplan.

Lokalförsörjningsförvaltningen har inte haft eller har någon hög personalomsättning. Om annat åsyftas behöver det förtydligas.

Lokalresursplanen är grunden och utifrån den planen utarbetas förslag på investeringsplan. I den fortsatta politiska beredningen kan enstaka objekt prioriteras eller prioriteras ned beroende vilken politisk inriktning som tas.

#### 3.3.2 Prioriteringsordning av lokalbehov

Prioriteringen av investeringar är behovsstyrd. Det framgår i Kommunfullmäktiges budget (styrdokument) var de största behoven finns. Dessa behov kan förändras mellan åren.

Det är inte Lokalförsörjningsförvaltningen som har den prövande rollen utan det är Lokalförsörjningsnämnden enligt gällande reglemente.

#### 3.3.3 Lokalbanken



### Lokalförsörjningsnämnden

Avsikten med lokalbanken är att omhänderta uppsagda objekt för vidare handläggning. Reglerna som möjliggör för verksamhetsnämnderna att säga upp en lokal på tre månader stimulerar verksamhetsansvariga till ett effektivt lokalutnyttjande. På sikt leder detta, via lokalförsörjningsprocessen, att lokaler som inte används antingen säljs, rivs eller får ett nytt nyttjandesyfte genom exempelvis ombyggnation.

Det är inte förvaltarens uppgift att påbörja arbetet med använda lokalen på annat sätt. När en lokal lämnas matchas den mot upptagna behov i lokalresursplanen. Om inget behov finns startar arbetet med att hitta annan brukare till lokalen eller att lokalen/fastigheten rivs eller säljs. Att finna en ev ny användare av en uppsagd lokal är ett gemensamt ansvar för Drift- och förvaltningsavdelningen och Hyres- och förvaltningsavdelningen.

#### Fastighetsförvaltning och underhållsplanering

##### 4.1 Kvalitativ standard

Underhållsåtgärder är inte budgetstyrda. Se pkt 4.3

##### 4.2 Inventering och planering av underhållsåtgärder

Drift- och förvaltningsavdelningen ansvarar för fastighetsförvaltningen för de ägda fastigheterna. Avdelningen är indelad i två enheter, förvaltarenheten och enheten för projekt/förvaltningsstöd. Ansvar för fastighetsförvaltningen fördelas på tio förvaltare.

Hyres- och förvaltningsavdelningen ansvarar för fastighetsförvaltningen för de inhyrda fastigheterna. Ansvar är fördelat på fem förvaltare.

Blå Boken är endast till för att beskriva ansvarsfördelningen mellan verksamheterna och fastighetsägaren.

##### 4.2.1 Inhyrda objekt

Det är fastslaget av KF/KS i Borås Stads regler för internhyra att det inte ska vara någon skillnad för hyresgästen beroende på om verksamheten bedrivs i ett ägt eller inhyrt objekt. Således har inte Lokalförsörjningsnämnden någon annan intention än vad som är beslutat.

##### 4.3 Budgetering

Underhållsåtgärder är inte budgetstyrda

Respektive år äskar Lokalförsörjningsnämnden medel för



### Lokalförsörjningsnämnden

underhållsinvesteringar (2022 = 66 000 000 kr). Äskandet bygger på behov framställda av förvaltningarna, lagkrav, tekniska brister och allmän statusbedömning av fastigheterna.

Vissa behov som framställs av verksamheterna bedöms inte vara underhåll utan kan ingå i andra poster inom Mindre investeringar (136 000 000 kr 2022). Exempelvis hyresgästanpassningar, tillgänglighetsanpassning, säkerhetsåtgärder, IT-investeringar, miljöanpassningar och energiåtgärder. Beslut om detta fattas utifrån behov upptagna i den årliga lokalbehovsplanen och genom framställan.

Förvaltningen budgeterar medel för ett bedömt behov avseende felavhjälpande underhåll (2022 = 24 000 000 kr, 2021 = 16 000 000 kr). Vid behov och möjlighet kan dessa medel istället överföras till en investering för samordnade åtgärder av felavhjälpande och planerat underhåll.

Nämnden beslutar om underhållsplanen och godkänner således föreslagna åtgärder. Nämnden är informerad om den prioritering som beskrivs ovan.

#### 5. Internhyressystemet

##### Grundprinciper för internhyressystem

Hyressättning av lokaler till externa hyresgäster sätts enligt marknadsmässiga principer. Undantaget är SÄRFS lokaler som omfattas av självkostnadshyra.

##### 5.1.2 Matchning mellan schablonhyror och faktiska kostnader

Förskolenämndens hyreskostnader överstiger de faktiska kostnaderna under förutsättning att kostnaderna för uppsagda lokaler inte är inräknade.

### Beslutsunderlag

1. Missiv
2. Revisionsrapport - Lokalförsörjningsprocessen i Borås Stad
3. Rapportsammandrag

Lena Zetterberg  
Handläggare  
033 357382

Datum  
2021-12-14

Instans  
**Lokalförvaltningsnämnden**  
Dnr LFN 2021-00304 1.1.3.0

## **Svar på Revisionsrapport - Lokalförvaltningsprocessen i Borås Stad**

### **Lokalförvaltningsnämndens beslut**

Lokalförvaltningsnämnden beslutar att översända svar på Revisionsrapport – Lokalförvaltningsprocessen i Borås Stad till Stadsrevisionen.

### **Ärendet i sin helhet**

#### **Granskning av lokalförvaltningsprocessen – rapport från Stadsrevisionen 2021**

Ernst & Young AB (EY) har på uppdrag av Stadsrevisionen i Borås Stad granskat lokalförvaltningsprocessen i staden. Syftet med granskningen har varit att granska hur principerna för hyressättning, renovering, underhåll och nybyggnationer ser ut och om arbetet bedrivs med en tillräcklig redovisning och intern kontroll.

### **Lokalförvaltningsnämndens svar**

Lokalförvaltningsnämnden arbetar efter de prioriteringar av lokal-investeringar som framgår av Kommunfullmäktiges budget.

Lokalinvesteringar initieras alltid av brukarnämnderna och framgår av den årliga lokalbehovsplanen. Behov inom de volymbaserade verksamheterna har tidigare identifierats och investeringar i dessa verksamheter prioriteras vilket framgår av stadens investeringsbudget.

Nämndernas lokalbehovsplaner innehåller också mer närliggande behov där även en önskad prioritering har gjorts. Dessa åtgärder kan av nämnderna anges som ombyggnad, hyresgäst Anpassning eller underhåll. Då denna kategorisering inte är gjord utifrån rätt kompetens gör sedan förvaltningen nödvändiga förändringar. Förutom de av nämnderna gjorda prioriteringarna gör förvaltningen sedan en egen prioritering av underhållsåtgärder. Högst prioritet har åtgärder som syftar till att avvärja hot mot hälsa och säkerhet, lagkrav, åtgärder i bärande strukturer, brandsäkerhet och arbetsmiljöåtgärder. Utifrån underhållsplanen äskar nämnden sedan medel för investeringarna. Förutom

medel för underhåll äskas också medel för andra åtgärder inom mindre investeringar samt felavhjälpande underhåll.

Då underhållsplanen sträcker sig över flera år kan det bli nödvändigt att omprioritera. I vissa fall kan underhållsåtgärder skjutas upp eller tidigareläggas för att samordnas med andra åtgärder om detta bedöms vara ekonomiskt fördelaktigt. I dessa fall är det inte alltid helt klart om åtgärderna är standardhöjande eller rena underhållsåtgärder. Nämnden kommer att införskaffa ett systemstöd för långsiktig underhållsplanering. Beslut om detta fattas i december 2021.

När det gäller inhyrda fastigheter är situationen något annorlunda då det i flesta fall är fastighetsägaren som ansvarar för underhållet. Önsknings från verksamheterna räknas då till största delen som standardhöjande åtgärder. Det ställs dock alltid krav på ett väl fungerande underhåll vilket inte innebär något hyrestillägg.

Ett vidare arbete pågår avseende tillämpningsföreskrifter för: ”Regler för internhyror”.

### **Kommentarer som Lokalförsörjningsnämnden lämnat i sakfelsgranskningen av rapporten.**

#### **Lokalförsörjningsprocessen**

##### **3.2 Lokalförsörjningsprocessen och arbetet med behovsbedömningar**

- Nämndernas lokalbehovsplaner ska beskriva lokalbehoven för den kommande **planperioden** (tre år) men omfattar en längre tidsplanering. Aktuell Lokalresursplan omfattar perioden 2022 – 2030 med planperioden 2022 – 2024.
- I beredningen av investeringsplanen görs inga ändringar i lokalresursplanen. När (om) förändringar sker, efter KF: s investeringsbeslut, jämfört gällande fastlagd Lokalresursplan noteras förändringen inför kommande års lokalresursplan. Lokalresursplanen antas av LFN i juni och förslag till investeringsplan i augusti.

##### **3.3 Förankring av lokalförsörjningsprocessen**

- Lokalförsörjningsnämnden initierar aldrig några ”byggnationer” utan endast på uppdrag av beställarnämnder utifrån respektive nämnds lokalbehovsplan.
- Lokalförsörjningsförvaltningen har inte haft eller har någon hög personalomsättning. Om annat åsyftas behöver det förtydligas.
- Lokalresursplanen är grunden och utifrån den planen utarbetas förslag på investeringsplan. I den fortsatta politiska beredningen kan enstaka objekt prioriteras eller prioriteras ned beroende vilken politisk inriktning som tas.

### 3.3.2 Prioriteringsordning av lokalbehov

- Prioriteringen av investeringar är behovsstyrd. Det framgår i Kommunfullmäktiges budget (styrdokument) var de största behoven finns. Dessa behov kan förändras mellan åren.
- Det är inte Lokalförsörjningsförvaltningen som har den prövande rollen utan det är Lokalförsörjningsnämnden enligt gällande reglemente.

### 3.3.3 Lokalbanken

- Avsikten med lokalbanken är att omhänderta uppsagda objekt för vidare handläggning. Reglerna som möjliggör för verksamhetsnämnderna att säga upp en lokal på tre månader stimulerar verksamhetsansvariga till ett effektivt lokalutnyttjande. På sikt leder detta, via lokalförsörjningsprocessen, att lokaler som inte används antingen säljs, rivs eller får ett nytt nyttjandesyfte genom exempelvis ombyggnation.
- Det är inte förvaltarens uppgift att påbörja arbetet med använda lokalen på annat sätt. När en lokal lämnas matchas den mot upptagna behov i lokalresursplanen. Om inget behov finns startar arbetet med att hitta annan brukare till lokalen eller att lokalen/fastigheten rivs eller säljs. Att finna en ev ny användare av en uppsagd lokal är ett gemensamt ansvar för Drift- och förvaltningsavdelningen och Hyres- och förvaltningsavdelningen.

## Fastighetsförvaltning och underhållsplanering

### 4.1 Kvalitativ standard

Underhållsåtgärder är inte budgetstyrda. Se pkt 4.3

### 4.2 Inventering och planering av underhållsåtgärder

Drift- och förvaltningsavdelningen ansvarar för fastighetsförvaltningen för de ägda fastigheterna. Avdelningen är indelad i två enheter, förvaltarenheten och enheten för projekt/förvaltningsstöd. Ansvar för fastighetsförvaltningen fördelas på tio förvaltare.

Hyres- och förvaltningsavdelningen ansvarar för fastighetsförvaltningen för de inhyrda fastigheterna. Ansvar är fördelat på fem förvaltare.

Blå Boken är **endast** till för att beskriva ansvarsfördelningen mellan verksamheterna och fastighetsägaren.

#### 4.2.1 Inhyrda objekt

Det är fastslaget av KF/KS i Borås Stads regler för internhyra att det inte ska vara någon skillnad för hyresgästen beroende på om verksamheten bedrivs i ett ägt eller inhyrt objekt. Således har inte Lokalförsörjningsnämnden någon annan intention än vad som är beslutat.

### 4.3 Budgetering

- Underhållsåtgärder är inte budgetstyrda  
Respektive år äskar Lokalförsörjningsnämnden medel för underhållsinvesteringar (2022 = 66 000 000 kr). Äskandet bygger på behov framställda av förvaltningarna, lagkrav, tekniska brister och allmän statusbedömning av fastigheterna.  
  
Vissa behov som framställs av verksamheterna bedöms inte vara underhåll utan kan ingå i andra poster inom Mindre investeringar (136 000 000 kr 2022). Exempelvis hyresgästanpassningar, tillgänglighetsanpassning, säkerhetsåtgärder, IT-investeringar, miljöanpassningar och energiåtgärder. Beslut om detta fattas utifrån behov upptagna i den årliga lokalbehovsplanen och genom framställan.
- Förvaltningen budgeterar medel för ett bedömt behov avseende felavhjälpande underhåll (2022 = 24 000 000 kr, 2021 = 16 000 000 kr). Vid behov och möjlighet kan dessa medel istället överföras till en investering för samordnade åtgärder av felavhjälpande och planerat underhåll.
- Nämnden beslutar om underhållsplanen och godkänner således föreslagna åtgärder. Nämnden är informerad om den prioritering som beskrivs ovan.

## 5. Internhyressystemet

- Grundprinciper för internhyressystem  
Hyressättning av lokaler till externa hyresgäster sätts enligt marknadsmässiga principer. Undantaget är SÄRFS lokaler som omfattas av självkostnadshyra.

### 5.1.2 Matchning mellan schablonhyror och faktiska kostnader

- Förskolenämndens hyreskostnader överstiger de faktiska kostnaderna under förutsättning att kostnaderna för uppsagda lokaler inte är inräknade.

## Beslutsunderlag

1. Missiv
2. Revisionsrapport - Lokalförsörjningsprocessen i Borås Stad
3. Rapportsammandrag

## Beslutet expedieras till

1. Stadsrevisionen

Helene Sandberg  
Ordförande



Anders Waldau  
Förvaltningschef