

Granskning av lokal- försörjningsprocessen

Stadsrevisionen • Borås

Rapportsammandrag

2021-09-13

20
21

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.

Utifrån granskningens syfte och grunderna för ansvarsprovning är EY:s sammanfattande bedömning att det på en övergripande nivå finns en väletablerad struktur för hur lokalförsörjningsprocessen ska bedrivas i staden. EY bedömer samtidigt att processen i väsentliga delar behöver förtydligas och formaliseras i syfte att skapa likriktighet, förutsägbarhet och därigenom en mer ändamålsenlig lokalförsörjningsprocess. Det framgår av granskningen att det saknas tydliggjorda principer för hur lokalinvesteringar prioriteras. Likaså att det saknas formaliserade rutiner för prioriteringsansvaret mellan Lokalförsörjningsnämnden och Kommunstyrelsen avseende olika typer av lokalinvesteringar. Därtill anser EY att det är problematiskt för nämnders planeringsmässiga förmåga att det förekommit lokalinvesteringar som initierats av annan beslutande församling än den som investeringen avser.

EY bedömer vidare att Lokalförsörjningsnämndens planering och prioritering av fastighetsunderhållet är otillräcklig. EY grundar bedömningen på att det saknas långsiktiga underhållsplaner för fastighetsbeståndet, att det saknas adekvat systemstöd för planeringen av fastighetsunderhållet samt att det saknas klassificering och prioriteringsprinciper för underhållsåtgärder. Därtill anser EY att budget för fastighetsunderhållet bör baseras på det bedömda behovet. I dagsläget planeras underhållsåtgärder främst baserat på tilldelad budgetram.

Avseende stadens internhyressystem är bedömningen att hyresnivåerna säkerställer finansieringen av fastighetsförvaltningen i förhållande till kapitalkostnader, drift och underhåll för den del av beståndet som är uthyrt. Lokalförsörjningsnämnden behöver tydliggöra förutsättningarna för omklassificering av lokaler från standardlokal till ny lokal, samt förtydliga vilka förutsättningar som krävs för att åtgärder ska bedömas vara standardhöjande och därmed hyrespåverkande.

Granskningen har resulterat i följande rekommendationer till Kommunstyrelsen och Lokalförsörjningsnämnden.

Kommunstyrelsen och Lokalförsörjningsnämnden rekommenderas att:

- Tydliggöra prioriteringsordningen för lokalinvesteringar.
- Tydliggöra ansvarsfördelningen mellan beställande nämnd, Lokalförsörjningsnämnden och Kommunstyrelsen avseende prioriteringar och initieringar av lokalinvesteringar.
- Vidta åtgärder för att synkronisera den demografiska prognosen med lokalförsörjningsprocessen.

Lokalförsörjningsnämnden rekommenderas att:

- Säkerställa att långsiktiga underhållsplaner upprättas för stadens fastigheter, samt tillse att förvaltarna har adekvat systemstöd för att upprätthålla planeringen av fastighetsunderhållet.
- Riskklassificera underhållsåtgärder samt upprätta en prioriteringsordning för underhållsplaneringen.
- Säkerställa att budget för fastighetsunderhållet baseras på det bedömda behovet enligt underhållsplan.
- Säkerställa att fastighetsförvaltningen är likriktad för hyresgästen oavsett om lokaler är inhyrda eller ägda, detta i enlighet med Lokalförsörjningsnämndens intention.
- Tydliggöra förutsättningarna för omklassificering av lokaler från standardlokal till ny lokal.
- Tydliggöra gränsdragningen mellan standardhöjande åtgärder och underhållsåtgärder.



BORÅS
STAD

STADSREVISIONEN

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