



### Granskning av Rocklundaavtalet

#### Granskningens inriktning

På uppdrag av de förtroendevalda revisorerna har EY genomfört en granskning av stadens hantering av Rocklundaavtalet. Syftet med granskningen är att bedöma om det föreligger en tillräcklig intern kontroll avseende hanteringen av avtalet, med utgångspunkt i tillkommande avtal om ridstall och inomhusbandyarena.

#### Iakttagelser och slutsatser

Vår sammanfattande bedömning är kommunstyrelsen har brustit i sin interna kontroll rörande hantering av Rocklundaavtalet. Bedömningen grundar sig i följande iakttagelser:

- Beredningsprocessen för ärenden avseende nya anläggningar och om- och tillbyggnader av befintliga byggnader har varit bristfällig.
- Beslutsordningen har inte varit anpassad till ändamålet (hyreskontrakt där huvudföremålet var en byggtreprenad). Delegationen rörande avtalen har saknat begränsning.
- Besluten i kultur, idrotts- och fritidsnämnden respektive nämnden för idrott, fritid och förebyggande har inte varit i enlighet med lokalanskaffningsprocessen.
- Ställningstaganden avseende hyresofferter samt godkännande av hyresavtal har inte byggt på tillräckliga underlag. Utvärderingar har heller inte gjorts av alternativkostnader vid eget ägande eller placering på annan mark.
- Ridstall och innebandyarena har inneburit väsentligt högre hyra än vad som beräknats. Detta tyder på bristande styrning och otillräckliga beslutsunderlag.
- Beslut om inhyrning av inomhusbandyarenan togs innan ansvarig nämnd hade beslut från fullmäktige om finansiering (genom utökad budgetram för driftkostnaden).

Av granskningen framgår att det fanns kritiska brister när projekt Rocklunda genomfördes 2006. Befintlig anläggning överläts inte genom ett anbudsförfarande eller efter en oberoende expertvärdering, utan till bokfört värde. Det gjordes inte heller någon upphandling enligt upphandlingslagstiftningen. Detta trots att hyresavtalets innehåll betydande inslag av byggtreprenad.

En iakttagelse är att det inte tagits tillräcklig hänsyn till kommunalekonomiska konsekvenser rörande nya anläggningar inom Rocklundaområdet. Vår bedömning är att anläggningar som hyrs in kommer att leda till högre kostnader för staden jämfört med om staden genomför motsvarande investering i egen regi.

Tilläggsavtal till hyreskontraktet har tillkommit antingen via direkta avrop eller via hyresavtal och av staden upphandlad byggtreprenad. Vid avrop har det inte genomförts upphandling av byggtreprenader. Vår bedömning är att en risk- och gränsdragningsbedömning mellan hyra och byggtreprenad alltid måste göras utifrån upphandlingslagstiftningen.

Rörande upphandling av byggtreprenaderna för stallet och inomhusbandyarenan har vi funnit ottydligheter rörande överenskommelser med hyresvärd samt att olika parter stått för upphandling respektive kontrakt för entreprenaden. Vår bedömning är att förfarandet riskerar att vara i konflikt med gällande regelverk.

Stadens rutiner för tilläggsavtal har varit bristfällig. Vi noterar flera ottydligheter i underlagen för beslut om tilläggsavtal i fastighetsnämnden, fastighetsdelegationen samt nämnden för idrott, fritid och förebyggande. Vidare noterar vi att vissa underlag endast undertecknats av en tjänsteperson, trots att det finns beslut om att undertecknande ska ske två i förening.

Vår bedömning är att kommunstyrelsen utifrån sitt uppsiktsansvar och ledande och samordnande roll skulle ha tagit initiativ till att en ändamålsenlig



### Granskning av Rocklundaavtalet

beredningsprocess för ärenden som avser inhyrning av nya anläggningar och om- och tillbyggnader av befintliga anläggningar.

En väsentlig fråga för Västerås stad är vilket vägval som ska göras för Rocklundas framtid. Nämnden för idrott, fritid och förebyggande samt fastighetsnämnden har utan förpliktelser beslutat att inleda förhandlingar med Rocklunda Fastigheter AB om en eventuell förlängning av hyreskontraktets hyrestid. Avsikten är att samtidigt utreda och överväga olika alternativ till en förlängning.

Det är vår bedömning att det är av yttersta vikt att de alternativ som identifieras också utreds, riskbedöms och övervägs. Vår bedömning är att ett effektivt genomförande av utredningsarbetet kräver en tydlig plan.

Vår genomgång av avtalen avseende Rocklunda visar att det är fråga om finansiell leasing. Det innebär att Västerås stad står för merparten av riskerna kopplat till tillgångarna som leasas. Avtalen är långa och innehåller begränsande klausuler avseende uppsägning. De belopp som betalas totalt över avtalsperioden utgör en stor del av stadens investeringsutgift (med avdrag för restvärde).

Sammantaget visar granskningen på ett antal väsentliga brister. Revisionen har för avsikt att under 2022 följa upp stadens arbete för att åtgärda påtalade brister.

#### Rekommendationer

Utifrån granskningens iakttagelser lämnas följande rekommendationer:

- ▶ Besluta om ändamålsenlig process för beredning av ärenden som avser inhyrning av nya anläggningar och om- och tillbyggnader av befintliga anläggningar.
  - ▶ Utforma en skälig beslutsordning i staden för beslut om extern inhyrning.
  - ▶ Definiera de krav som ställs på de underlag som ska ligga till grund för de olika beslutssteg som ska ingå i processen.
  - ▶ Utvärdera alternativ då inhyrning av nya anläggningar övervägs.
  - ▶ Utveckla beredningen av inhyrningsärenden i stadens investeringsplan och -budget.
- ▶ Besluta om en plan för det arbete som behöver göras för att utreda alternativ inför övervägandet om en eventuell förlängning av hyrestiden för Rocklunda.
- ▶ Träffa överenskommelse med hyresvärd inför att en byggentreprenad ska upphandlas och lokalen ska hyras av staden.
- ▶ Säkerställ då staden tecknar hyresavtal och upphandlar byggentreprenaden att ett överlåtelseavtal skrivs med hyresvärden,
- ▶ Gör en dokumenterad bedömning av huruvida avtalen avseende Rocklunda är av finansiell eller operationell natur och anpassa redovisningen i enlighet med bedömningen.

Revisionen har överlämnat revisionsrapporten till kommunfullmäktige. Rapporten är publicerad på stadens hemsida [www.vasteras.se](http://www.vasteras.se)  
För ytterligare information, kontakta revisionens ordförande Asta Matikainen Lecklin tfn: 076-896 43 86 eller revisionssekreterare Christel Modin tfn: 076-569 48 43.