



Stockholms
stad

Årsrapport 2025

Fastighetsnämnden

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2026/11

Stadsrevisionen i Stockholms stad är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs av stadens nämnder och bolag. I årsrapporter för nämnder och bolag sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar.

På stadens webbplats, start.stockholm/revision, finns revisionsrapporter publicerade. För att prenumerera på stadsrevisionens informationsbrev, uppge e-postadress till revision.rvk@stockholm.se.

Till

Fastighetsnämnden

Årsrapport 2025

Revisorerna i revisorsgrupp 2 har avslutat revisionen för fastighetsnämndens verksamhet under 2025.

Den interna kontrollen har varit delvis tillräcklig. Avvikelse har konstaterats inom nämndens kärnverksamhet, dvs. underhåll av fastigheter.

Revisorerna har den 25 mars 2026 behandlat bifogad årsrapport och överlämnar den till fastighetsnämnden för yttrande.

Beslutat yttrande och justerat protokollsutdrag ska ha inkommit till revision.rvk@stockholm.se senast den 26 juni 2026. Av yttrandet bör det framgå vilka åtgärder som nämnden avser att vidta gällande revisionens rekommendationer.

På uppdrag av revisorerna i revisorsgrupp 2.

Mia Sydow Mölleby
Ordförande

Anna Nording
Sekreterare

Sammanfattning

Kommunallagen anger att revisionen årligen ska pröva om verksamheten bedrivits på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om nämndens interna styrning och kontroll varit tillräcklig.

Verksamhet och ekonomi

Utifrån genomförd granskning bedöms fastighetsnämnden i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. I jämförelse med föregående år är detta en förbättring, eftersom bedömningen då gjordes att nämnden delvis hade bedrivit sin verksamhet på ett ur ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Nämnden har i huvudsak uppfyllt kommunfullmäktiges mål och reglemente samt följt beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Revisionskontoret noterar dock att arbete krävs för att helt möta kommunfullmäktiges målsättning gällande klimat och ekonomi.

Revisionskontoret anser att redovisningen av såväl nämndens måluppfyllelse och som dess ekonomiska resultat bör förtydligas framöver. Detta så att det tydligt framgår vilka budgetförändringar som görs under innevarande år samt hur nämnden motiverar gjorda bedömningar av måluppfyllelse.

Fastighetsnämndens utfall för investeringsverksamheten är 303 mnkr lägre än fullmäktiges investeringsram. Avvikelsen beror på pausade och avbrutna projekt, ändrade beslut samt tidsförskjutningar inom olika investeringsprojekt.

Intern styrning och kontroll

Fastighetsnämndens interna styrning och kontroll bedöms utifrån genomförd granskning delvis vara tillräcklig. Bedömningen grundar sig främst på de avvikelser som konstaterats inom nämndens kärnverksamhet, dvs. underhåll av fastigheter.

Revisionskontoret har även granskat ändring, tillägg och avgående arbeten (ÄTA) inom entreprenad samt slutredovisning av investeringar. Nämnden säkerställer i huvudsak att slutredovisning sker i enlighet med gällande regelverk. Däremot noteras att nämnden behöver stärka sin styrning och kontroll av hanteringen av ÄTA-arbeten.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd	2
2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat.....	3
2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder.....	4
2.2 Ekonomiskt resultat.....	6
2.2.1 Driftverksamhet.....	6
2.2.2 Investeringsverksamhet.....	7
3. Intern styrning och kontroll	9
3.1 Organisation och ansvarsfördelning	9
3.2 Riskanalys och internkontrollplan	9
3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning.....	10
3.3.1 Verksamhetsstyrning	10
3.3.2 Ekonomistyrning	11
4. Fördjupade granskningar.....	14
4.1 Underhåll av fastigheter	14
4.2 Ändring, tillägg och avgående arbeten (ÄTA) inom entreprenad ..	14
4.3 Hantering av maskiner och inventarier	16
4.4 Slutredovisning av investeringsprojekt	18
4.5 Lönehantering	19
4.6 Inköp av resor (First Card)	20
5. Uppföljning av tidigare års granskning	21
Bilaga 1 Uppföljning av lämnade rekommendationer	22
Bilaga 2 Bedömningskriterier	26

1. Årets granskning

Enligt kommunallagen ska revisorerna årligen pröva om verksamheten sköts på ett i huvudsak ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om nämndens interna kontroll är tillräcklig.

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. En uppföljning av hur nämnden har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 1.

Revisionen har utförts enligt kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen, god revisions sed i kommunal verksamhet och utifrån nämndens reglemente. Revisionen har utgått från revisionsplanen som fastställts av revisorsgrupp 1.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av nämndens verksamhet. I granskningen har revisorerna biträttas av stadens revisionskontor. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 2.

Revisorerna träffade våren 2025 nämndens presidium för genomgång av 2024 års granskning och avstämning inför 2025.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningsledningen.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av fastighetsnämndens (FN) ändamålsenlighet avseende verksamhet och ekonomi. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i avsnitt 4.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Nämnden bedöms i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt.

Fullmäktiges tre inriktningsmål uppfylls, enligt nämnden, liksom samtliga verksamhetsområdesmål som rör nämndens verksamhet. Vidare uppfylls reglementet. Revisionskontoret ställer sig dock tveksamt till nämndens bedömning att två av verksamhetsområdesmålen uppfylls, trots avvikelser för underliggande indikatorer.

Revisionskontoret bedömer att den samlade rapporteringen ger delvis tillräckliga förutsättningar för att bedöma uppfyllelsen av mål och reglemente (se vidare 2.1.2 och 2.1.3). Den samlade rapporteringen beskriver till viss del vilka åtgärder som nämnden planerar att vidta för de indikatorer som inte uppfyllts.

Nedan analyseras kortfattat de mål som berör nämndens kärnverksamhet.

2.1.1 Fullmäktiges inriktningsmål för välfärd

Fullmäktiges första inriktningsmål är ”Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden”.

Inriktningsmålet omfattar ett verksamhetsområdesmål och två aktiviteter.

Nämnden har under året färdigställt en ny stadsintern hyresmodell, för större enhetlighet och förutsägbarhet för hyresgäster. Vidare har nämnden fortsatt arbeta med sitt erbjudande av lämpliga lokaler för stadens verksamheter, såsom kontor, parklekar, idrottsfaciliteter, kultur- och föreningsverksamhet, skyddsrum samt särskilt boende inom ramen för Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). Utöver detta har nämnden påbörjat arbetet med att utveckla Kämpingeskolan till ett förvaltningskontor för Järva stadsdelsnämnd, där även planering för Husbybadet och Husbyhallen har fortskridit under året. Ett kontinuerligt samarbete med idrottsnämnden, för att sänka idrottsnämndens energikostnader, har vidare resulterat i justerad ventilation samt driftoptimering av anläggningar med ispister och uppvärmning av fotbollsplaner under

vinterhalvåret. Under året har nämnden även arbetat för att värdeöverföra vissa byggnader till exploateringsnämnden.

Nämnden bedömer att målet inom välfärd uppfylls och att samtliga aktiviteter som beslutats av fullmäktige har genomförts under året. Måluppfyllelsen är därmed något högre än föregående år, då ett verksamhetsområdesmål uppfylldes delvis. Revisionskontoret delar nämndens bedömning.

2.1.2 Fullmäktiges inriktningsmål för miljö och klimat

Fullmäktiges andra inriktningsmål är ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning”.

Inriktningsmålet omfattar fyra verksamhetsområdesmål, åtta indikatorer och sex aktiviteter.

Nämnden har arbetat med att minska klimatpåverkan från om- och nybyggnation, genom att välja material och metoder med lägre klimatpåverkan, och indikatorn ”Klimatpåverkan från nyproduktion av byggnader” uppfylls för året. Vidare har nämnden fortsatt utveckla sitt energieffektiviseringsarbete, bland annat genom olika digitaliseringsinitiativ, och klimatanpassningen av sitt fastighetsbestånd. Nämnden har byggt ut antalet laddplatser i anslutning till stadens idrottsanläggningar, och indikatorn ”Andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur” uppfylls med bred marginal. Nämnden har också förvaltat och utvecklat sina naturreservat samt natur- och friluftsområden.

Revisionskontoret konstaterar att nämnden bedömer att verksamhetsområdesmål 2.1 ”Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring” uppfylls helt, trots att avvikelser förekommer för de indikatorer som är kopplade till målet. Tre av sex indikatorer som mäter målet uppfylls inte och nämnden anger rimliga förklaringar till förekommande avvikelser. Indikatorn ”Elproduktion baserad på solenergi” uppfylls inte (mål: 193 MWh, utfall: 156 MWh), vilket uppges bero på försenad driftsättning av solcellsanläggningar och att 2025 var ett solfattigt år. Indikatorn ”Mängd byggavfall vid nyproduktion” uppfylls inte heller (mål: 20 kg per m² BTA, utfall: 33,9 kg per m² BTA), vilket enligt nämnden beror på oklarheter kring den stadsövergripande beräkningsrutinen för byggavfall och ett identifierat behov av att tydligare kravställa rapportering av avfallsmängder i entreprenadupphandlingar. Den tredje indikator som inte uppfylls är ”Relativ energianvändning” (mål: 127,5 kWh/enhet, utfall: 130,1 kWh/enhet), vilket hänger samman med förvärv av byggnader med sämre energiprestanda som har påverkat nämndens relativa energianvändning negativt.

Nämnden bedömer att samtliga mål inom miljö och klimat uppfylls och att samtliga aktiviteter som beslutats av fullmäktige har genomförts under året. I jämförelse med föregående år har måluppfyllelsen förbättrats, enligt nämnden, eftersom två av fyra verksamhetsmål bedömdes som delvis uppfyllda 2024. Revisionskontoret noterar att måluppfyllelsen har förbättrats, men ställer sig tveksamt till bedömningen att verksamhetsområdesmålet ”Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring” uppfylls helt. Detta mot bakgrund av att målvärdet för flera indikatorer inte uppfylls.

2.1.3 Fullmäktiges inriktningsmål för ekonomi, jobb och bostäder

Fullmäktiges tredje inriktningsmål är ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”. Inriktningsmålet omfattar fem verksamhetsområdesmål, 12 indikatorer och nio aktiviteter.

Nämnden har, utifrån den nya stadsinterna hyresmodellen, arbetat med informationsspridning och kvalitetssäkring av hyresbeloppen. Vidare har nämnden fortsatt arbetet med att inom det egna fastighetsbeståndet öka andelen stadsinterna hyresgäster samt med att utveckla sin projektstyrning för bättre kontroll och säkrare prognosarbete i investeringsprojekt. Nämnden har även fortsatt att utveckla sin civila beredskap och har medverkat i stadens övergripande arbete inom området.

Liksom för fullmäktiges andra inriktningsmål bedömer nämnden att samtliga verksamhetsområdesmål uppfylls, trots att avvikelser förekommer i utfallet för de indikatorer som mäter målen. När det gäller verksamhetsmål 3.1 ”Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd” finns fyra indikatorer. För två av dessa rapporteras att målnivåerna delvis uppfylls och för två rapporteras att de inte uppfylls.

När det gäller indikatorn ”Nämndens prognossäkerhet T2”, med målvärdet är +/-1 procent, anges nämndens utfall till -67 procent, se vidare avsnitt 3.3.2. Revisionskontoret konstaterar att utfallet för indikatorn inte stämmer; nämndens ekonomiska resultat är 12 mnkr bättre än prognos i T2 (-9 mnkr) vilket gör att utfallet för indikatorn är +133 procent. Nämndens angivna utfall på -67 procent utgår från ett redovisat ekonomiskt resultat på minus 3 mnkr, vilket är vad nämnden rapporterat i verksamhetsberättelsen. Avvikelsen mot det faktiska utfallet (3,4 mnkr) förklaras av en diskrepans som uppstått mellan nämndens interna redovisningssystem och det stadsövergripande systemet Hypergene, med anledning av att budgetjusteringar under året överskridit nämndens överskottskrav.

Nämnden kommer fortsättningsvis att rapportera utfall baserat på det stadsövergripande systemet Hypergene för att undvika motsvarande diskrepanser i framtiden.

Revisionen konstaterar dock att i förhållande till nämndens totala omsättning utgör avvikelsen mindre än en procent, och därmed inte ska ses som väsentlig.

För indikatorn ”Fastighetsnämndens budgetföljsamhet” redovisas ett utfall på 97,5 procent (årsmål 100 procent). Revisionskontoret noterar att en förändrad beräkningsmodell för indikatorn har introducerats under året, där driftnetto för nämndens verksamhet exklusive idrott och uppdrag används som grund, istället för verksamhetens totala driftnetto. Modellen har stämts av med stadsledningskontoret, och beskrivs delvis i nämndens verksamhetsberättelse.

Inget av indikatorernas målvärden uppfylls således, men nämnden bedömer trots det att verksamhetsområdesmålet som helhet uppfylls, utan att någon tydlig motivering anges.

Kopplad till verksamhetsområdesmål ”Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden” finns indikatorn ”Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts”, som följs upp särskilt av revisionskontoret under 2025. Fullmäktiges årsmål är 82 procent, och nämnden har satt sitt årsmål till 80 procent. Utfallet anges till 75 procent. Nämnden har totalt drygt 150 aktiva avtal (exklusive avtal kopplade till investeringsprojekt) över 700 tkr, och uppföljning av 75 procent av dessa har gjorts genom exempelvis kontraktsmöten och stickprovskontroller. Avvikelsen mot årsmålet rapporteras bero på att avtalens omfattning, och den uppföljningsinsats som därmed krävs, inte helt har kunnat matchas mot tillgängliga resurser.

Nämnden bedömer att samtliga mål inom ekonomi, jobb och bostäder uppfylls och att samtliga aktiviteter som beslutats av fullmäktige har genomförts under året. I jämförelse med föregående år har måluppfyllelsen förbättrats, enligt nämnden, eftersom två av sju verksamhetsmål bedömdes som delvis uppfyllda 2024. Revisionskontoret noterar att måluppfyllelsen har förbättrats, men ställer sig tveksamt till nämndens bedömning att verksamhetsområdesmålet ”Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd” uppfylls helt. Detta mot bakgrund av att målvärdet för flera indikatorer inte uppfylls.

2.2 Ekonomiskt resultat

Nämnden bedöms i huvudsak ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Nämnden har delvis beskrivit och analyserat avvikelserna mot budget på ett tillfredsställande sätt. Revisionskontoret konstaterar att analys av avvikelser görs i förhållande till nämndens verksamhetsplan, och inte kommunfullmäktiges budget eller de budgetjusteringar som beviljats under året. Från och med 2026 kommer nämnden att inkludera eventuella budgetjusteringar i sin rapportering på ett tydligare sätt.

2.2.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2025:

Driftverksamhet (mnkr)	Budget inkl. justeringar 2025	Utfall inkl. justeringar 2025	Avvikelse 2025	Avvikelse 2025, %	Avvikelse 2024, %
Intäkter	1 891	1 925	34	2 %	0,4%
Kostnader	-829	-857	-29	3%	11%
Verksamhetens nettointäkter (driftnetto)	1 062	1 068	5	0,5%	5%
Kapitalkostnader	-1 328	-1 330	-1	0%	1%
Resultat innan överskottskrav	-266	-262	4	2%	15%
Överskottskrav	-	-	-	-	-
Varav ansökta och beviljade justeringar	317	317	-	-	-
Årets resultat	-266	-262	3,4	1%	-

Nämndens ekonomiska utfall avviker med 3,4 mnkr i förhållande till fullmäktiges budget (inklusive budgetjusteringar).

Revisionskontoret konstaterar att kommunfullmäktiges mål om budgetföljksamhet därmed i princip har uppnåtts; avvikelserna är 1 procent mot budget. Budgetjusteringarna avser främst ökade kostnader för retroaktiva aktiveringar och utrangering samt förgävesprojektering (se vidare avsnitt 3.3.2). I jämförelse med föregående år, då resultatet avvek från budget med -16 mnkr, innebär detta en förbättring av nämndens ekonomiska utfall. I och med att ansökta och beviljade budgetjusteringar i samband med

tertiärrapport 2 översteg nämndens överskottskrav på 51,6 mnkr nollades överskottskravet bokföringsmässigt. Med bibehållet överskottskrav hade nämndens resultat uppgått till -48 mnkr.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 925 mnkr, vilket är 34 mnkr (ca 2 procent) högre än budget. De högre intäkterna förklaras till största delen av högre hyresintäkter, vilka indexregleras utifrån KPI.

Verksamhetens kostnader, exkl avskrivningar och finansiella poster, uppgår till 858 mnkr, vilket är 29 mnkr (3 procent) högre än budget. Avvikelsen förklaras främst av kundförluster, högre kostnader för avhjälpande underhåll än budgeterat samt en större förgävesprojekteringskostnad, se vidare avsnitt 3.3.2.

Jämfört med 2024 har verksamhetens intäkter ökat med 62 mnkr (3 procent), vilket hänförs till indexuppräknings av avtal samt ökning av hyresintäkter från idrottsnämnden på grund av ökade kostnader för bland annat retroaktiva aktiveringar. Verksamhetens kostnader har ökat med 129 mnkr (18 procent), vilket främst beror på ökade övriga kostnader kopplade till förgävesprojektering samt befarade kundförluster.

2.2.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2025	Utfall 2025	Budget-avvikelse 2025	Budget-avvikelse 2024
Utgifter	1 803	1 500	303 (17%)	627 (34%)
Inkomster	-	33	-	-
Nettoutgifter	1 803	1 467	336 (19%)	627 (34%)

Nämndens utfall för investeringsverksamheten avviker med 303 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges budget om 1 803 mnkr, vilket innebär en upparbetsgrad på 83 procent. I jämförelse med föregående år, då upparbetsgraden var 66 procent, innebär utfallet en tydlig förbättring. I relation till den ursprungliga investeringsbudgeten (på 1 780 mnkr) har nämndens investeringsbudget utökats med 45 mnkr, efter ansökan om ökning från centrala medel. Det rör sig om tillskott för klimatinvesteringar, trygghetsskapande åtgärder, satsningar på parklekar samt utveckling av Hästa Gård. Vidare har ej aktiverbara utgifter om 22 mnkr kostnadsförts, och därmed flyttats från investeringsbudgeten till driftbudgeten.

Nämnden redogör för årets utveckling inom sina större investeringsprojekt samt avvikelser gentemot budget och prognos i

tertiärrapporteringen. Nämnden förklarar avvikelserna mot budget på ett i huvudsak tillfredsställande sätt.

Enligt nämndens verksamhetsberättelse beror avvikelserna framför allt på pausade och avbrutna projekt, ändrade beslut, överklaganden, tidsförskjutningar samt omtag av upphandling på grund av för få anbud i komplexa projekt. Exempelvis har projekten Bäverdalen och Hagsätra IP ishall och idrottshall bromsats upp, då förutsättningarna inte längre bedöms vara rätt för att fortsätta projekteringen. Större projekt som har en avvikelse mot tidplan är bland annat Kungsholmens brandstation och Vällingby sim- och idrottshall, där det senare har påverkats av att få anbud inkommit i entreprenadupphandlingen.

3. Intern styrning och kontroll

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av nämndens interna styrning och kontroll. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i avsnitt 4.

Den samlade bedömningen är att nämndens interna styrning och kontroll av verksamheten är delvis tillräcklig. Bedömningen grundar sig främst på de avvikelser som konstaterats inom nämndens kärnverksamhet, dvs. underhåll av fastigheter.

3.1 Organisation och ansvarsfördelning

Nämnden har i huvudsak en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga samt oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Ett antal granskningar har under året genomförts avseende ekonomi- och personaladministrativa processer, se vidare avsnitt 4.5 och 4.6. Av granskningarna framgår att kontroller är en integrerad del av styrning och uppföljning inom dessa områden. Granskningar som berört nämndens huvudsakliga ansvarsområden fastighetsunderhåll och investeringsprojekt har också genomförts, se vidare avsnitt 4.1, 4.2 och 4.4. Granskningarna har pekat ut områden där nämnden behöver utveckla styrningen och den interna kontrollen.

3.2 Riskanalys och internkontrollplan

Nämnden genomför årliga analyser som i huvudsak fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppfyllas. Nämnden har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Totalt återfinns åtta risker i planen, bland annat kopplade till budgetföljsamhet, projektprocessen och välfärdsbrottslighet. Med anledning av nämndens ökade kostnader för retroaktiva avskrivningar och utrangeringar (se avsnitt 3.3.2) konstaterar revisionskontoret att nämnden, i sin riskanalys för 2025, inkluderat risker för felaktiga avskrivningar samt brister i anläggningsredovisningen. Nämnden har under året utvecklat processer för avskrivning och aktivering, samt infört nya kontroller, varför risken för större fel framöver bedöms som låg. Ingen av riskerna har därför bedömts vara hög nog att ingå i internkontrollplanen.

Kontroller enligt internkontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Nämnden rapporterar att samtliga kontrollaktiviteter genomförts under året och att endast en mindre avvikelse i den interna kontrollen har konstaterats, med anledning av en vakant tjänst (avtalscontroller). Avvikelsen har hanterats genom rekrytering.

3.3 Riktlinjer och rutiner för systematisk uppföljning

Revisionskontoret bedömer att nämndens rapportering delvis ger aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Nämnden har i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet samt det som uppdragits åt annan att utföra.

Revisionskontoret har, i genomförd granskning, identifierat ett antal områden där rutiner för planering och uppföljning behöver utvecklas. Det rör sig framför allt om fastighetsunderhåll (se avsnitt 4.1) och investeringsredovisning (se avsnitt 4.2).

3.3.1 Verksamhetsstyrning

Nämndens verksamhetsmässiga resultat är i huvudsak i linje med fullmäktiges resultatkrav, se avsnitt 2.1. Revisionskontoret menar dock att nämndens motivering till att flera av verksamhetsområdesmålen bedöms som uppfyllda, trots att målvärdena för underliggande indikatorer inte uppfylls, behöver utvecklas i löptext. Utan en sådan motivering är det inte tydligt varför målen ska bedömas som uppfyllda.

Nämnden rapporterar att målnivåerna för 10 av fullmäktiges totalt 20 indikatorer uppnås; 6 uppfylls delvis och 4 indikatorer uppfylls inte. Revisionskontoret konstaterar att i jämförelse med den prognos som lämnades i tertialrapportering 2 blev utfallet sämre, då 16 indikatorer prognostiserades att uppfyllas.

3.3.2 Ekonomistyrning

Nämndens ekonomiska resultat är i linje med fullmäktiges budget, med hänsyn tagen till de budgetjusteringar som beviljats under året, se avsnitt 2.2.

Nämndens uppföljningar under året har identifierat ekonomiska avvikelser inom flera verksamhetsområden, och nämnden har därför ansökt om, och beviljats, budgetjusteringar på totalt knappt 280 mnkr. Budgetjusteringar har gjorts med anledning av ökade kostnader inom följande områden:

- ökade kostnader i samband med övertagande av drift- och förvaltningsansvar för Kämpingeskolan;
- ökade kapitalkostnader (såväl ränte- som avskrivnings- och utrangeringskostnader);
- kostnader för förgävesprojektering.

De verksamhetsområden där nämndens ekonomiska utfall avviker mest mot budget är kostnader för *utrangeringar* och retroaktiv *aktivering av större projekt*, vilka inte aktiverats i samband med att de har överlämnats till drift (155 mnkr). Under året har nämnden gått igenom sitt anläggningsregister för att säkerställa korrekt hantering, varvid avvikelser upptäckts gällande utrangering och aktivering. Kostnaden för att korrigera avvikelserna har nämnden hanterat genom att ansöka om, och beviljas, budgetjusteringar.

Nämnden rapporterar att processen för utrangering och aktivering ses över för att undvika motsvarande kostnadsökningar kommande år. Förstärkt uppföljning mellan projektledare och fastighetskontorets ekonomifunktion har införts, och möjligheten till förbättrat systemstöd för kvalitativa prognoser av kapitalkostnader undersöks. Revisionskontoret kommer att fortsätta följa utvecklingsarbetet under nästkommande år.

Nämnden redovisar i verksamhetsberättelsen, och ansöker om budgetjustering för, en större kostnad (drygt 80 mnkr) för projekt som avbrutits, så kallade *förgävesprojekteringskostnader*. Det är framför allt förarbetena inför den tidigare tänkta upprustningen och ombyggnationen av Eriksdalsbadet som förklarar avvikelserna.

Totalt under året har nämnden också ansökt, och beviljats, budgetjusteringar om 22 mnkr för ej aktiverbara kostnader kopplade till investeringsprojekt.

Revisionskontoret konstaterar att årets budgetjusteringar är mer omfattande än vad som brukar förekomma för nämndens verksamhet. Vidare har ansökt och beviljat belopp i samband med tertial 2 skiljt sig åt, vilket har lett till att rapportering och analys av resultaträkningen i verksamhetsberättelsen har blivit otydlig och svårtydbar. Nämnden rapporterar en negativ avvikelse på 2,9 mnkr mot budget; det faktiska utfallet är en positiv avvikelse på 3,4 mnkr.

I tertialrapport 2 prognostiserade nämnden att verksamhetsområdesmål "Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd" delvis skulle uppfylls, med ett prognostiserat resultat på -8,9 mnkr. Då utfallet blev 3,4 mnkr (133 procent högre än prognostiserat), bedömer nämnden i verksamhetsberättelsen att målet uppfylls trots att nämnden därmed hamnar långt ifrån målvärdet för indikatorn prognossäkerhet. I enlighet med vad som står i avsnitt 2.1.3 ovan är utfallet dessutom felberäknat, eftersom det baseras på ett felaktigt angivet resultat.

När det gäller investeringsstyrning, och kopplat till att nämndens utfall för investeringsverksamheten uppgår till 83 procent av fullmäktiges budget, rapporterar nämnden att en grundlig analys av avvikelser kommer att genomföras. Analysen ska användas som grund för det fortsatta arbetet med att utveckla projektstyrningen.

Revisionskontoret har under året genomfört tre granskningar med koppling till nämndens investeringsverksamhet: underhåll av fastigheter (se vidare avsnitt 4.1); ändring, tillägg och avgående arbeten (ÄTA) inom entreprenad (se vidare avsnitt 4.2); och slutredovisning av investeringar (se vidare avsnitt 4.4).

Granskningens resultat visar att nämnden i huvudsak säkerställer att slutredovisningar sker i enlighet med gällande regelverk. Däremot noteras förbättringsutrymme när det gäller nämndens styrning av underhållsåtgärder, och rapporteringen kring desamma, samt i hanteringen av ÄTA-arbeten.

I granskningen av Stockholms stads årsredovisning noteras att fastighetsnämnden har redovisat kostnader för rivnings- och saneringsarbeten i balansräkningen, vilket inte är tillåtet enligt Rådet för kommunal redovisnings rekommendationer. Sådana kostnader ska kostnadsföras i resultaträkningen. Nämndens hantering har delvis sin grund i en otydlighet i stadsledningskontorets tillämpningsanvisning för investeringsredovisning (Dnr KS 2025/26). I granskningen konstateras också fall av sen aktivering av avslutade projekt samt fall där avskrivningstiden för en evakueringslösning har bestämts till fler år än vad bygglovets anger. Nämnden uppger att ett förbättringsarbete inom projektredovisningen har påbörjats, för att

säkerställa en hantering i enlighet med gällande redovisningsregler. Revisionskontoret anser att det är av vikt att detta arbete inkluderar korrekt hantering av rivnings- och saneringsarbeten, aktivering av avslutade projekt samt rimliga avskrivningstider för tillgångar.

Sammantaget gör ovanstående iakttagelser att revisionskontoret bedömer att nämndens ekonomistyrning, och den skriftliga rapporteringen kopplad till dess ekonomiska resultat, behöver stärkas och utvecklas.

4. Fördjupade granskningar

Nedan redovisas de fördjupade granskningar som berört nämnden under året.

4.1 Underhåll av fastigheter

Stadsrevisionen har granskat om Stockholm Skolfastigheter AB (SISAB), Micasa fastigheter i Stockholm AB (Micasa), kyrkogårdsnämnden och fastighetsnämnden säkerställer att underhåll genomförs för att bibehålla fastigheternas funktion för verksamheten.

Stadsrevisionen bedömer att fastighetsnämnden inte säkerställer att underhåll genomförs på ett tillräckligt strukturerat sätt för att säkerställa att fastigheternas funktion bibehålls. För att stärka arbetet behöver bland annat ett aggregerat underlag över fastighetsbeståndets underhållsbehov tas fram för att möjliggöra en samlad analys av behov och åtgärder.

Nämnden rekommenderas att:

- Fastställa principer för prioritering av underhållsåtgärder.
- Säkerställa att det finns en samlad bild av fastigheternas underhållsbehov.
- Säkerställa att underhållsplaner finns för samtliga fastigheter.
- Stärka rapporteringen av fastighetsunderhåll genom att särredovisa ersättningsinvesteringar.

För mer information om granskningen, se rapporten Underhåll av fastigheter (revisionsrapport 2025:5).

Av yttrandet framgår att fastighetsnämnden i huvudsak delar revisionens synpunkter. Nämnden har tagit till sig av majoriteten av rekommendationerna och kommer att vidta åtgärder för att följa dem.

4.2 Ändring, tillägg och avgående arbeten (ÄTA) inom entreprenad

Revisionskontoret har genomfört en granskning i syfte att bedöma om fastighetsnämnden har en tillräcklig intern styrning och kontroll av ändring, tillägg och avgående arbeten (ÄTA) inom entreprenad samt om gällande redovisningsregler efterlevs.

ÄTA handlar om arbeten som utförs utöver det ursprungliga kontraktet. Orsakerna till att ÄTA-arbeten uppstår varierar. Det kan bland annat bero på att ursprunglig beställning visar sig vara

otillräcklig, att projektets inriktning ändras eller om anlita en entreprenör drabbas av ett oförutsett hinder. När ÄTA uppstår görs ingen ny upphandling. ÄTA-arbeten som inte hanteras korrekt riskerar att leda till fördröjningar för beställaren.

Den sammanfattande bedömningen är att nämnden delvis säkerställt en tillräcklig intern styrning och kontroll samt efterlevnad av gällande redovisningsregler. Bedömningen grundar sig bl.a. på att dokumentation av rutiner behöver stärkas för att säkerställa en enhetlig styrning, hantering och uppföljning av ÄTA-arbeten inom samtliga entreprenader. Stickprovsgranskning visar däremot inga avvikelser.

Nämnden tillämpar AB04, vilket är ett standardavtal inom byggbranschen som används för utförandentreprenader. Vissa av nämndens större projekt har även kompletterande administrativa föreskrifterna där bland annat hanteringen av ÄTA-arbeten regleras. För att öka förutsättningarna för ekonomisk kontroll och korrekt redovisning i slutkostnadsprognoser så är det viktigt att det finns tydligt rutiner för hantering av ÄTA-arbeten inom alla investeringsprojekt. Nämndspecifika rutiner medför även en enhetlig hantering av ÄTA-arbeten inom samtliga entreprenader.

Däremot framgår det av revisionskontorets stickprovsgranskning att samtliga projekt har en dokumenterad riskanalys. Det finns även budgeterade riskpottar, som kan nyttjas vid behov och som ingår i den budgeterade investeringsutgiften. I projektkalkylerna ingår även ett generellt ÄTA-påslag som en del av den initiala projektkalkylen. Risker ses över löpande under projektets genomförande. Dock framkommer att det inte görs någon särskild bedömning av risker för ÄTA under projektets genomförande. Det är av vikt att det görs i och med att ÄTA kan medföra risker för projektet slutliga ekonomiska utfall.

Vid intervjuer framkommer att respektive projektledare ansvarar för att säkerställa korrekt hantering av ÄTA-arbeten inom ramen för respektive projekt. Beslutprocessen för ÄTA-arbeten dokumenteras antingen i styrgruppsprotokoll, rutinbeskrivningar, startmötesprotokoll eller enligt projektets administrativa föreskrifter. Nämndens delegationsordning sätter beloppsgränser för hur beslut och godkännande ska ske avseende inköp, vilket även omfattar ÄTA-arbeten. Stickprovsgranskningen visar att nämndens delegationsordning efterlevs. Dokumentation av beslutet om ÄTA-arbeten varierar mellan de granskade projekten. I vissa projekt finns det dokumenterat i protokoll från ekonomimöten. I andra projekt har initialt beslut fattats muntligt för att därefter dokumenteras vid ekonomimöte. Denna hantering innebär bristande spårbarhet som

kan medföra risk för att delegationsordningen inte efterlevs samt risk för fördyringar.

Av revisionskontorets stickprovsgranskning framgår att avtalsvillkor för ÄTA i huvudsak är tillräckligt dokumenterat. Projektavtalen reglerar tydligt hur merkostnader i form av ÄTA ska beräknas avseende exempelvis pris och mängd. Revisionskontoret noterar dock att det för 1 av 30 stickprov föreligger en bristande spårbarhet mellan fakturerade ÄTA-arbeten och granskade avtal. För dessa stickprov går det inte att härleda hur exempelvis pris har beräknats.

Redovisningsregler anger att vissa typer av ÄTA-arbeten inte får bokföras som tillgång utan ska bokföras som kostnad. Detta gäller bland annat avseende ÄTA-arbeten som uppstår på grund av fördyringar, förseningar och stillestånd. Revisionskontorets stickprovsgranskning visar att nämnden i huvudsak har redovisat ÄTA-arbeten korrekt. Granskningen visar dock att det saknas specifika rutiner för hur ÄTA ska redovisas i bokföringen. Investeringsredovisning, där ÄTA ingår, är komplex och består delvis av bedömningar. För att säkerställa en tillräcklig ekonomistyrning behövs därför specifika redovisningsrutiner för ÄTA som stöd till projektledarna.

Det finns etablerade strukturer för uppföljning och rapportering av projekten, exempelvis genom månadsrapporter och lägesrapporter till styrgrupp. Dock framgår det av intervjuerna att det är inte tydligt hur och när rapportering samt uppföljning av ÄTA-arbeten ska ske till förvaltningsledning och ansvarig nämnd. Det är av vikt att det finns tydliga rutiner för hur finansiell information för investeringsprojekten som inbegriper ÄTA ska kommuniceras och rapporteras.

Nämnden rekommenderas att:

- Säkerställa att det finns nämndspecifika rutiner för hur ÄTA-arbeten ska hanteras bland annat när det gällande riskbedömning, beslut och dokumentation samt uppföljning.
- Säkerställa att det finns redovisningsrutiner som tydliggör hur ÄTA-arbeten ska redovisas.

4.3 Hantering av maskiner och inventarier

En granskning har genomförts av fastighetsnämndens hantering av maskiner och inventarier, i syfte att bedöma om nämnden har en tillräcklig intern styrning och kontroll utifrån gällande redovisningsregler och kommunfullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning. Per den 31 december 2024 uppgick anskaffningsvärdet för maskiner och inventarier till 70 mnkr och bokfört värde till 43 mnkr.

Den sammanfattande bedömningen är att nämnden inte säkerställt en tillräcklig intern styrning och kontroll avseende hanteringen av maskiner och inventarier. Bedömningen grundas bland annat på att nämnden behöver säkerställa att registren för anläggningstillgångar och korttidsinventarierna har fullständig och korrekt information. Vidare visar granskningens verifiering av inventarier på brister.

En anläggningstillgång är en maskin eller inventarie som är avsedd för en nyttjandeperiod på mer än tre år och med ett värde som är minst ett prisbasbelopp (ca 60 tkr år 2025). Korttidsinventarier definieras som de maskiner eller inventarier som inte uppfyller villkoren för en anläggningstillgång. Det innebär att en korttidsinventarie har en kortare nyttjandeperiod än tre år och/eller har en beloppsgräns under ett prisbasbelopp. Här ingår även stöldbegärliga inventarier och konst, om villkoren för en anläggningstillgång inte är uppfyllda.

Granskningen visar att rutiner för inventering, utrangering, försäljning, hemlån och avvikelsehantering av maskiner och inventarier bör utvecklas. Vidare framgår det av granskningen att nämnden har ett register för anläggningstillgångar och korttidsinventarier, men att fullständig information i vissa fall saknas. Det medför att det inte är möjligt att härleda var samtliga maskinerna och inventarierna finns eller vad de avser och kan därmed innebära att det inte går att genomföra en fullständig inventering. Enligt regler för ekonomisk förvaltning ska nämnden se till att det finns en tillräcklig intern kontroll i syfte att säkerställa att tillgångar skyddas.

Genomförd stickprovskontroll visade på brister då flera inventarier inte kunnat identifierats samt avvikelser avseende att inventarie inte fanns registrerade i anläggningsregister eller korttidsinventarielista.

Nämnden rekommenderas att:

- Säkerställa att rutiner omfattar inventering, utrangering, försäljning, hemlån och avvikelsehantering av maskiner och inventarier samt säkerställa att rutiner efterlevs.
- Säkerställa att register för anläggningstillgångar och korttidsinventarier är aktuellt, fullständigt och innehåller tillräcklig information samt att avvikelser följs upp.

4.4 Slutredovisning av investeringsprojekt

Revisionskontoret har genomfört en granskning i syfte att bedöma om fastighetsnämnden säkerställt att slutredovisning sker i enlighet med regelverk.

Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsnämnden säkerställer att slutredovisningar sker i enlighet med fullmäktiges regelverk och tillhörande anvisningar.

Granskningen visar att fastighetskontoret har regelverk för hur investeringsprojekt ska genomföras i systemstödet Antura. Regelverket utgår från fullmäktiges styrning, men är anpassat till fastighetsnämndens verksamhet. Projektledare har huvudansvar för de aktiviteter inom avslutningsfasen som avser slutredovisning och erfarenhetsåterföring och som ska säkerställa att projekt avslutas på ett strukturerat och korrekt sätt. Det innebär att projektets resultat sammanställs och slutrapporteras, och en utvärdering görs av hur väl projektmålen har uppfyllts samt om några avvikelser har förekommit.

Fastighetskontorets mall för slutredovisning utgår från stadsledningskontorets anvisningar och stödjer att slutredovisningar innehåller den information som anvisningarna föreskriver. Revisionskontoret har stickprovsgranskat fyra slutredovisningar och samtliga bedöms följa stadsledningskontorets anvisning. De granskade slutredovisningarna innehåller bland annat projektets syfte och mål samt hur väl projektet har svarat mot dem. Även projektets utfall mot tidplan, projektets ekonomiska utfall samt en övergripande beskrivning av de risker och oförutsedda händelser som beaktats i projektet ingår i slutrapporterna. I samtliga stickprov ingår redovisning av erfarenheter och lärdomar från projektet.

Kvalitetssäkring av slutredovisning sker i flera steg i samband med att ärenden som överstiger 50 mnkr bereds inför beslut i nämnd. Projektledare upprättar utkast på slutredovisning i enlighet med fastighetskontorets projektprocess. Därefter är flera funktioner involverade i att kvalitetssäkra slutredovisningen enligt fastighetskontorets årstidplan för fastighetsnämndens handlingar. Projektets styrgrupp kvalitetssäkrar projektet enligt projektprocessen.

De fyra granskade slutredovisningarna bedöms i huvudsak ge en rättvisande bild av projektets förlopp och utfall i förhållande till beslut. Fattade beslut framgår, liksom projektets budget vid genomförandebeslut samt eventuella reviderade beslut avseende projektet. Granskningen visar att det i projektprocessen inte anges någon fastställd tidsgräns eller tidsintervall för när slutredovisning

ska vara framtagen och behandlad. I regel sker slutredovisning när ett projekt är färdigställt. De tre stickprov som avser investeringsprojekt har i två fall tagits i bruk någon månad före att slutredovisning skett. I ett fall har det dröjt ungefär ett halvår mellan färdigställande och slutredovisning.

För att säkerställa att lärdomar i projekt tas om hand är det av vikt att erfarenhetsåterföringen fungerar. I projektprocessen fastställs att projektledarens uppgift är att kalla till och genomföra erfarenhetsåterföringsmöten med berörda konsulter och entreprenörer. Projektet utvärderas utifrån organisation, kommunikation, handlingars kvalitet, tider och ekonomi. Lärdomar och korrigerande åtgärder ska dokumenteras. I den interna erfarenhetsåterföringen dokumenteras projektets lärdomar och återförs till organisationen. Av intervjuer framgår att detta sker i enlighet med projektprocess och rutin för erfarenhetsåterföring.

Erfarenheter dokumenteras på en samarbetsyta som är uppdelad i en extern del med erfarenheter av entreprenörer samt en del med interna projekterfarenheter. Alla på fastighetskontoret kan dela med sig av sina kunskaper och erfarenheter på samarbetsytan. En viktig del är möjligheten att dela erfarenheter av entreprenörer inför framtida upphandlingar. I granskningens stickprov finns konkreta exempel på att lärdomar från erfarenhetsåterföringen tas vidare i slutredovisning av projekten.

4.5 Lönehantering

Revisionskontoret har genomfört en granskning i syfte att bedöma om fastighetsnämnden har en tillräcklig intern kontroll i processen för löneadministration. Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsnämnden i huvudsak säkerställt en tillräcklig intern kontroll i processen för löneadministration.

Stadsledningskontorets anvisningarna anger hur ofta, och vilka, kontroller som ska genomföras av löner. De systematiska kontrollerna ska bland annat omfatta personalförteckning, utbetald lön, övertid, attesträtt, behörigheter, organisationsträd samt löneskulder. Granskningen visar att nämnden i huvudsak har genomfört kontrollerna i enlighet med anvisningarna. Dock behöver fastighetsnämnden säkerställa att kontroller genomförs med den frekvens som anges i anvisningarna, exempelvis i månatliga kontroller av attester.

4.6 Inköp av resor (First Card)

Revisionskontoret har genomfört en granskning, som omfattar samtliga stadens nämnder, i syfte att bedöma om nämnderna har en tillräcklig intern kontroll avseende hantering av betalkort (First Card). Fastighetsnämnden hade, vid tiden för granskningens genomförande, inte några aktiva betalkort. Däremot bokar nämnden resor via upphandlad resebyrå, varvid fakturor skickas via First Card. Fakturorna för dessa resor har därför granskats. Fastighetsnämndens inköp av sådana resor uppgår till 58 tkr mellan 1 januari och 30 september 2025.

Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsnämnden har en i huvudsak tillräcklig intern kontroll i sin hantering av bokade resor.

Granskningen har omfattat samtliga fakturor för bokade resor via upphandlad resebyrå. Granskningen visar att transaktionerna i huvudsak har tillräckliga underlag, är korrekt attesterade, redovisade och hanterade utifrån skattemässiga regler. Däremot noteras brister i information om syftet med transaktionen samt i bifogandet av deltagarförteckning. Revisionskontoret understryker att fastighetsnämnden framöver bör säkerställa tillräckliga skattemässiga underlag för de resor som bokas via upphandlad resebyrå.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av nämndens verksamhet har resulterat i ett antal rekommendationer. Rekommendationerna redovisas i bilaga 1.

Uppföljning visar att nämnden i huvudsak har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Väsentliga rekommendationer som återstår att åtgärda är bland annat dokumentation av seriositetskontroller samt rutiner och instruktioner för investeringskalkyler.

Bilaga 1

Uppföljning av lämnade rekommendationer

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Revisionsrapport nr 5/2025	<p>Underhåll fastigheter</p> <p>Nämnden rekommenderas:</p> <p>Fastställa principer för prioritering av underhållsåtgärder.</p> <p>Stärka rapporteringen av fastighetsunderhåll genom att särredovisa ersättningsinvesteringar.</p> <p>Säkerställa att det finns en samlad bild av fastigheternas underhållsbehov.</p> <p>Säkerställa att underhållsplaner finns för samtliga fastigheter.</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år
Årsrapport 2025	<p>ÄTA</p> <p>Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa att det finns nämndspecifika rutiner för hur ÄTA-arbeten ska hanteras bland annat när det gällande riskbedömning, beslut och dokumentation samt uppföljning.</p> <p>Säkerställa att det finns redovisningsrutiner som tydliggör hur ÄTA-arbeten ska redovisas.</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år
Årsrapport 2025	<p>Hantering av maskiner och inventarier</p> <p>Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa att register för anläggningstillgångar och korttidsinventarier är aktuellt, fullständigt och innehåller tillräcklig information samt att avvikelser följs upp.</p> <p>Säkerställa att rutiner omfattar inventering, utrangering, försäljning, hemlån och avvikelsehantering av maskiner och inventarier samt säkerställ att rutiner efterlevs.</p>	Se kommentar	Följs upp kommande år
Revisionsrapport 5/2024	<p>Seriositetskontroller av leverantörer</p> <p>Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Upprätta en dokumenterad rutin för hur avvikelser efter genomförd seriositetskontroll ska hanteras både innan och under avtalstid. (Rekommendationen åtgärdad)</p> <p>Säkerställa att genomförda seriositetskontroller dokumenteras (Rekommendationen kvarstår)</p>	Delvis	<p>En dokumenterad rutin för hur avvikelser efter genomförd seriositetskontroll ska hanteras både innan och under avtalstid har upprättats av upphandlingsenheten under 2025.</p> <p>Med anledning av vakans har dokumentation av seriositetskontroller släpat efter. Uppföljning genom stickprovskontroll sker kommande år.</p>

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2024	Bostads- och lokalhyror Nämnden rekommenderas att: Säkerställa att det upprättas nya skriftliga avtal vid förändrade hyresförhållanden. (Rekommendationen åtgärdad)	Ja	Uppdatering av interna rutinbeskrivningar och förändring av arbetsprocessen har genomförts. Därutöver har det även skett förändringar avseende bemanningen för att stärka kompetensen.
Årsrapport 2024	Investeringar i tidiga skeden Nämnden rekommenderas att: Säkerställa att samtliga investeringsprojekt som genomförs av projektenheten följer av kommunfullmäktige fastställt beslutsprocess och fastighetskontorets projektstyrningsprocess. (Rekommendationen åtgärdad) Säkerställa att arbetet med styrgrupper följer projektstyrningsprocessen. (Rekommendationen åtgärdad) Säkerställa att kalkylarbetet stärks genom dokumenterade rutiner, instruktioner och städmateriel för hur identifierade risker och osäkerheter ska värderas ur ett ekonomiskt perspektiv inför inriktnings- och genomförandebeslut. (Rekommendationen kvarstår)	Delvis	Av protokollgranskning framgår att fastighetsnämnden under året fattat ett flertal utrednings-, inriktnings- och genomförandebeslut. I ärendenas tjänsteutlåtanden framgår tidigare fattade beslut kopplade till den aktuella investeringen, samt att dessa fattats av samtliga berörda nämnder. Kopplat till styrgrupper för mindre investeringsprojekt visar stickprov att möten genomförs, enligt fast agenda, med ca en månads intervall. Till mötena kallas projektägare, projektledare och kundförvaltare från fastighetskontoret samt representanter för beställande nämnd. Styrgruppernas arbete uppges vara ett utvecklingsområde för kommande år. När det gäller kalkylarbete pågår ett utvecklingsarbete. Chef för nyinrättade enheten Projektstöd finns på plats och ska vara drivande i att vidareutveckla arbetet. Rekrytering av den nyinrättade rollen kalkylingenjör pågår.
Årsrapport 2024	Investeringsredovisning Nämnden rekommenderas att: Tillsammans med stadsledningskontoret utreda hur försäljning av bostadsrätter ska hanteras framöver för att säkerställa att de även hamnar rätt i stadens totala redovisning. (Rekommendationen åtgärdad)	Ja	Fastighetsnämnden har tillsammans med Stadsledningskontoret sett över och uppdaterat anvisningarna kring hur försäljning av bostadsrätter ska redovisas och tillämpas från och med delårsboks slutet per augusti 2025
Årsrapport 2024	Intern kontroll avseende förtroendekänsliga poster Nämnden rekommenderas att: Införa en efterhandskontroll även för resekostnader. (Rekommendation åtgärdad)	Ja	Nämnden har tecknat avtal med Serviceförvaltningen där de ska genomföra en månatlig kontroll av resekostnader inom Fastighetsnämnden. Eventuella identifierade avvikelser mejlas till ansvarig chef samt överordnad chef.

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2023	<p>Förebyggande arbete mot oegentligheter och förtroendeskadligt agerande Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa att efterlevnad av nämndens riktlinjer om representation, gåvor, uppvaktningar, mutor och jäv regelbundet följs upp. (Rekommendationen kvarstår)</p> <p>Nämnden rekommenderas säkerställa att kompetenshöjande åtgärder inom området oegentligheter och förtroendeskadligt agerande genomförs regelbundet. (Rekommendationen åtgärdad)</p> <p>Nämnden rekommenderas säkerställa att väsentlighets- och riskanalysen omfattar risker avseende oegentligheter och förtroendeskadligt agerande. (Rekommendationen åtgärdad)</p>	Delvis	<p>Nämnden har, i enlighet med fullmäktiges riktlinjer om representation, mutor och jäv påbörjat arbetet med en lokal anvisning. Anvisningen är dock inte färdigställd, varför det inte går att bedöma hur uppföljning av efterlevnad ska säkerställas.</p> <p>Under 2025 har ett antal kompetenshöjande insatser genomförts inom området oegentligheter och förtroendeskadligt agerande. Det finns en regelbundenhet i utbildning på kontorets utbildningsplattform och kontroll genom medarbetarsamtalet.</p> <p>Det interna ansvaret avseende mutor och jäv har fördelats till ekonomienheten, personalenheten och juridikfunktionen. Nämnden har i sin väsentlighets- och riskanalys inför 2026 identifierat fyra risker med koppling till oegentligheter och förtroendeskadligt agerande.</p>
Årsrapport 2023	<p>Avtalsuppföljning Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa en tillräcklig intern kontroll vad gäller avtalsuppföljning. (Rekommendationen åtgärdad)</p> <p>Implementera organisation och arbetssätt för avtalsbevakning fullt ut i organisationen (Rekommendationen kvarstår)</p>	Delvis	<p>Under året har nämnden stärkt den interna kontrollen vad gäller avtalsuppföljning genom framtagande av styrdokument, arbetsprocesser och mallar samt en systematiserad ledningsrapportering (månadsvis). En upphandlingsplan finns framtagen samt en plan för fortsatt utvecklingsarbete under 2026. Vidare har en dedikerad avtalscontroller rekryterats. Nämnden rapporterar dock ett utfall för indikatorn Andel prioriterade avtal där uppföljning genomförts på 75 % procent, vilket är i lägre än årsmålet 80 %.</p> <p>Utvecklingsarbete för att ytterligare förstärka nämndens avtalsuppföljning planeras för 2026.</p>
Årsrapport 2021	<p>Inköpsprocessen (köp av underhåll och reparationer) Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa att transaktioner är korrekt hanterade avseende bokföringsunderlag (i detta fall moms) (Rekommendationen åtgärdad)</p>	Ja	<p>Nämnden har utvecklat sina interna rutiner och tecknat ett centralt ramavtal för att kunna avropa specialistkompetens vid komplexa frågor. Genomförda stickprov uppvisade inga avvikelser.</p>
Revisionsrapport 9/2017	<p>Miljöprogrammet Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Implementera ett energiuppföljningssystem (Rekommendationen kvarstår)</p>	Delvis	<p>En upphandling av ett energiuppföljningssystem har påbörjats under 2025 och en första kvalificering av leverantörer pågår. Kravspecifikation på tjänsten kommer att skickas ut till kvalificerade leverantörer i slutet av 2025. Rekommendationen följs upp kommande år.</p>

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2017	Fastighetsförvaltning Nämnden rekommenderas att: Fastställa ett direktavkastningskrav per fastighet eller fastighetskategori. (Rekommendationen åtgärdad)	Ja	2025 har en ny hyresmodell tagits fram av fastighetskontoret och beslutats i och med budget. Ett direktavkastningskrav har inte fastställts i och med den nya hyresmodellen. Däremot är den nya hyresmodellen baserad på faktiska kostnader och därmed finns en bättre transparens i hyressättningen samt en koppling mellan hyran och de faktiska kostnader nämnden har för fastigheten. Den nya modellen innebär också att fastighetsnämnden inte längre har något avkastningskrav. Bedömningen är därmed att nämnden har tagit sig an rekommendationen och åtgärdat den bakomliggande problematiken

Bilaga 2 Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier och nivåer som ligger till grund för revisionskontorets bedömningar. Kriterierna bygger på Sveriges Kommuner och Regioners God revisionssed i kommunal verksamhet, SKYREVs Vägledning nr 6 Grundläggande granskning samt kommunfullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.

Bedömning av ändamålsenlighet och ekonomi

Bedömningen utgår från att nämndens/bolagets:

- verksamhet bedrivits i enlighet med gällande lagar, föreskrifter m.m.,
- verksamhet har uppnått kommunfullmäktiges mål, resultatkrav, samt efterlever reglemente/bolagsordning och övriga direktiv,
- verksamhetsresultat och det ekonomiska resultatet står i ett rimligt förhållande till varandra.

Bedömning av intern styrning och kontroll

Bedömningen utgår från att nämnden/bolaget har en intern styrning och kontroll som bidrar till måluppfyllelse, ändamålsenlig verksamhet och regelefterlevnad. Det ska även finnas systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Nämnden/bolaget har:

- en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter.
- ett systematiskt riskarbete.
- riktlinjer och rutiner för väsentliga områden.
- tillförlitlig och tillräcklig information om verksamhet och ekonomi.
- tillräcklig beredning av ärenden.
- systematisk uppföljning av ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, inklusive analys av och åtgärder vid eventuella väsentliga avvikelser.

Bedömningsnivåer

I huvudsak tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

Delvis tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterier är delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas.

Inte tillfredsställande/tillräcklig

Bedömningskriterierna är inte uppfyllda. Väsentliga brister behöver åtgärdas snarast.