

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: 08-508 26 920

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2021-06-22

## **Revisorernas årsrapport 2020 för fastighetsnämnden**

Kontorets yttrande

### **Förslag till beslut**

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets yttrande över årsrapport 2020 som svar på remissen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

### **Sammanfattning**

Stadens revisorer för fastighetsnämnden har överlämnat sin årsrapport avseende nämndens verksamhet under 2020. Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten senast den 30 juni 2021.

Sammanfattningsvis bedömer revisorerna att fastighetsnämnden inte helt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och tillfredsställande sätt, ur en ekonomisk synpunkt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Revisorernas granskning visar att nämnden har bedrivit ett utvecklingsarbete under året samt vidtagit åtgärder på områden som bland annat berör nämndens kontroll, organisation och uppföljning.

När det gäller intern kontroll är dock den samlade bedömningen att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte varit helt tillräcklig.

Räkenskaperna bedöms ge en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomiska ställning. Räkenskaperna bedöms vidare vara upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed.

Vidare konstaterar revisorerna att nämnden delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens lämnade rekommendationer i tidigare års granskningar.

Kontoret ställer sig i huvudsak positiv till de slutsatser och rekommendationer som revisorerna lämnat.

## Ärendet

Stadens revisorer för fastighetsnämnden har överlämnat sin årsrapport avseende nämndens verksamhet under 2020. Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten senast den 30 juni 2021. I detta kontorsyttrande kommenterar kontoret valda delar av årsrapporten enligt nedan, fördelat efter de tre granskningsområdena samt uppföljning av tidigare års granskning:

1. Verksamhet och ekonomi
2. Intern kontroll
3. Räkenskaper
4. Uppföljning av tidigare års granskning

### 1. Verksamhet och ekonomi

#### Ekonomiskt resultat

Revisorerna konstaterar att nämnden uppnått det av kommunfullmäktige uppsatta överskottsmålet och därmed nått fullmäktiges mål om budgetföljsamhet. Detta under förutsättning att nämndens begäran om budgetjustering beviljas av fullmäktige, vilket har skett.

Revisorerna gör dock bedömningen att nämnden, ur en ekonomisk synpunkt, inte helt har bedrivit verksamheten på ett tillfredställande sätt, med förklaring att överskottsmålet nåtts till följd av lägre kapitalkostnader, vilket är en konsekvens av förseningar i investeringsprojekt, snarare än att nämnden vidtagit aktiva åtgärder för en ekonomi i balans under år 2020.

Nämndens utfall på resultatsidan är i nivå med fullmäktiges överskottskrav. Inför år 2020 hade nämnden ett underskott på 54,6 mnkr. I samband med årsbokslut har nämnden begärt budgetjustering av nämndens intäkter om 8,2 mnkr med anledning av pandemirelaterade hyresnedsättningar.

Gällande investeringsverksamheten är nämndens utfall 49 mnkr lägre i förhållande till budget, vilket innebär att 97 procent av investeringsutrymmet har nyttjats.

### Verksamhetsmässigt resultat

Revisionen konstaterar att nämndens verksamhetsmässiga resultat för 2020 inte fullt ut är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Nämnden bedöms inte helt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundas på granskning av nämndens redovisning i verksamhetsberättelsen vad gäller måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Nämnden bedömer i verksamhetsberättelsen att den bidrar till att uppfylla ett av fullmäktiges tre inriktningsmål, medan två av målen bedöms delvis uppfyllda. Nämnden bedömer att sju av kommunfullmäktiges tio mål för verksamhetsområdet har uppfyllts. Två av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda och ett uppfylls inte, enligt nämndens bedömning.

Revisionens granskning visar att det finns grunder för nämndens målbedömning. I syfte att utveckla bedömningen avseende måluppfyllelse bör dock nämnden tydliggöra vilka resultat som ska åstadkommas för att ett specifikt mål ska anses vara uppfyllt.

Under år 2020 har nämnden genomfört förnyelserevision av sina certifikat för ISO 90011 (kvalitet) och ISO 140012 (miljö) med gott resultat. Planerad revision av processerna inom fastighetsförvaltning har skjutits upp till år 2021 med hänsyn till försenad implementering av fastighetssystemet.

### Kontorets kommentar

Kontoret konstaterar, i likhet med de senaste årens bedömningar, att de ekonomiska förutsättningarna som erhållits har varit extremt utmanande gällande både resultat- och investeringsbudget. Kontoret har framhållit att det av kommunfullmäktige satta överskottsmålet är för högt i förhållande till vad nuvarande fastighetsbestånd kan avkasta, då beaktat ett bestånd med mycket stora behov av renoveringar och underhållsåtgärder. Detta givet nuvarande läge avseende hyresmodeller som i större delen av beståndet baseras på självkostnad för stadsinterna hyresgäster och i många fall subventionerad hyra till kulturverksamheter med rent minusresultat som effekt. Ett antal fastigheter innehas också för att de är av strategisk karaktär eller kulturhistoriskt viktiga för staden. Dessa kan bidra till ett positivt resultat i ett socialt och kulturellt sammanhang, men genererar i många fall årliga negativa resultat.

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

I verksamhetsplanen för 2020 indikerade kontorets prognos ett resultat som var 54,6 mnkr lägre än kommunfullmäktiges överskottsmål. Kontoret såg initialt inga realistiska möjligheter att inarbeta detta underskott i sin helhet under 2020, dessutom försvårade covid-19-pandemin detta väsentligt. Årets resultat blev i nivå med fullmäktiges budget och är en kombination av aktiv styrning av kostnader där så varit möjligt, men till största del beroende på lägre kapitalkostnader beroende på tidsförskjutning av investeringsprojekt. Detta har medfört att kontoret till största del har kunnat inrymma de negativa konsekvenser som pandemin inneburit för intäktssidan.

Trots att vissa mål uppfyllts delvis, är kontorets bedömning att verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån rådande förutsättningar vad gäller nämndens verksamhetsområde, erhållna ekonomiska ramar samt de utmaningar kontoret ställts inför med anledning av den pågående pandemin.

## **2. Intern kontroll**

År 2019 riktade revisorerna anmärkning mot fastighetsnämnden för brister i styrning och intern kontroll av verksamheten. Brister noterades bland annat gällande system och rutiner för intern kontroll, investeringar samt underhållsplanering. I samband med granskningen av investeringar noterades väsentliga brister vad gäller rollfördelning, samverkan och kompetens. Under 2020 har revisionskontoret följt nämndens arbete och åtgärder utifrån iakttagna brister. Revisionskontoret konstaterar att fastighetsnämnden ser utvecklingsarbetet som långsiktigt samt arbetar systematiskt och prioriterar förbättring av verksamheten. Genomförd granskning visar att åtgärder har vidtagits för förbättrad kontroll och uppföljning avseende investeringsprojekt. Vidare har samverkan och rollfördelning tydliggjorts. Ett nytt fastighetssystem för underhållsplanering finns också på plats, vilket på sikt förväntas förbättra styrning, uppföljning och planering. Trots förbättringar i verksamheten återstår utvecklingsområden som fastighetsnämnden i det fortsatta arbetet behöver beakta.

Revisorernas samlade bedömning är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit helt tillräcklig. I årets granskning framkommer att nämnden behöver fortsätta det påbörjade utvecklingsarbetet vad gäller styrning och uppföljning, bland annat avseende projektstyrning samt avtalsuppföljning. Årets granskning visar att nämnden har bedrivit ett utvecklingsarbete under året samt vidtagit åtgärder inom områden som berör nämndens kontroll, organisation och uppföljning. I

genomförda granskningar av nämndens interna kontroll avseende avtalsuppföljning, styrning, ledning och uppföljning av investeringsprojekt konstateras att nämnden skapat förutsättningar för förbättrad kontroll och uppföljning. Dock behöver nämnden arbeta vidare med implementering av rutiner och system.

Arbetet med den interna kontrollen är ännu inte fullt ut integrerad i styrning och uppföljning. Det finns delvis systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Nämnden behöver dock försäkra sig om att genomförda uppföljningar av beslutade kontrollmoment dokumenteras i högre utsträckning i syfte att öka transparens och spårbarhet.

Revisionskontorets granskning av projektledningssystemet visar att byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura till stora delar har implementerats. Dock noteras att den interna kontrollen behöver utvecklas i syftet att säkerställa att arbetet sker i enlighet med fastställd byggprojektstyrningsmodell och stödsystem. Implementeringen har fått positiva effekter på arbetssätt genom att bland annat roll- och ansvarsfördelningen tydliggjorts mellan fastighetsavdelningen och projektavdelningen. Införandet av modellen och stödsystemet är inte en garanti för att projekt kommer rymmas inom tilldelad budget, men det möjliggör att avvikelser kan identifieras och att åtgärder kan vidtas i ett tidigare skede.

I revisionskontorets genomförda granskning avseende nämndens avtalsuppföljning framgår att nämnden behöver utveckla system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Det finns en struktur i organisationen för uppföljning av avtal genom formaliserade roller och ansvarsfördelning. Nämnden behöver dock arbeta vidare med implementering av framtagna rutiner och system för avtalsuppföljning.

Under året har revisionen, utöver de granskningar som beskrivits ovan, även genomfört granskningar som omfattat intern kontroll i behörighets- och attesthantering, intäktprocessen, löneutbetalningar, inköpsprocessen, förtroendeskadliga och ledningsnära poster samt anläggningsredovisning. Den interna kontrollen bedöms inte vara helt tillräcklig avseende inköpsprocessen samt förtroendeskadliga och ledningsnära poster. För övriga genomförda granskningar bedöms den interna kontrollen i allt väsentligt vara tillräcklig.

### Kontorets kommentar

Fastighetskontoret delar delvis revisorernas bedömningar när det gäller den interna kontrollen.

Kontoret delar revisionens bild av det utvecklingsarbete som pågått under 2020. Detta är en fortsättning på det omfattande arbete som bedrivits under flera år med syfte att utveckla styrning, kontroll och riskhantering för en förbättrad ekonomi och budgethållning avseende både verksamhet och projekt. I detta arbete kan särskilt lyftas fram den utvecklade projektprocessen, där arbete nu pågår för att säkerställa att den implementeras fullt ut. Kontoret ser processen som en nyckel för god investeringsstyrning, kostnadsmedvetenhet och kontroll i projekten.

Ett viktigt led i projektprocessen är ett effektivt användande av kontorets projektledarverktyg Antura i samspel med andra stödverktyg, som exempelvis det nyligen driftsatta fastighetssystemet Faciliate. Kontoret arbetar med att säkerställa att både förvaltningsprocess och projektprocess ska samspela ännu bättre gällande exempelvis prognoshantering. Arbete pågår med att till exempel implementera planeringsmodulen i Faciliate avseende underhålls- och investeringsplanering.

Kontoret delar revisorernas bedömning av att arbetet med den interna kontrollen ännu inte är fullt ut integrerad i styrning och uppföljning. Under de senaste 2-3 åren har kontoret arbetat intensivt med ett utvecklat internkontrollarbete. Kontroller har löpande satts upp i system, processer och rutiner men arbete pågår med att till exempel säkerställa att dessa dokumenteras i högre grad. Revisorerna noterar att den interna kontrollen behöver utvecklas i syftet att säkerställa att arbete med projekt sker i enlighet med fastställd byggprojektstyrningsmodell och stödsystem. Kontoret kommer att beakta detta i det fortsatta utvecklingsarbetet.

### **3. Bokslut och räkenskaper**

Revisorerna bedömer att räkenskaperna ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomiska ställning. Räkenskaperna bedöms vidare vara upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed. Bedömningen baseras på en granskning av nämndens bokslut och på övriga granskningar som genomförts under året.

I granskningen noteras att nämnden inte anpassat sin redovisning till rekommendation R2 gällande intäkter. Detta förklaras dock av att anpassningen tillsvidare görs hos finansförvaltningen (SLK).

Hanteringen hos fastighetsnämnden är därmed i enlighet med stadens regler.

#### Fastighetskontorets kommentar

Fastighetskontoret delar revisorernas bedömning av bokslut och räkenskaper.

#### **4. Uppföljning av tidigare års granskning**

Revisorernas uppföljning visar att nämnden delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att säkerställa att arbetet med fastighetskontorets investeringsprojekt sker i enlighet med fastställd byggprojektstyrningsmodell och stödsystem. Vidare återstår att genomföra kontroller som säkerställer att nämnden efterlever stadens riktlinjer för informationssäkerhet. Nämnden behöver även säkerställa att delegationsbeslut fattas och anmäls med stöd av gällande delegationsordning.

#### Kontorets kommentar

Kontoret delar i huvudsak revisorernas bedömning av tidigare års granskningar.

Kontoret konstaterar att för huvuddelen av tidigare lämnade rekommendationer så pågår eller planeras arbete att genomföras. Arbete för en fullt ut implementerad projektprocess pågår i allra högsta grad. Kontoret har under 2019-2020 driftsatt verktyg för projektstyrning samt nya IT-stöd för fastighetsförvaltning. IT-stöden stödjer kontorets processer inom fastighetsförvaltning och projekt. Arbete pågår med att få dessa system att samspela med varandra samt säkerställa arbetssätt för fördjupad verksamhetsnytta samt ytterligare effektivisera styrning och uppföljning av verksamhet och projekt.

Kontoret är inne i en slutfas med att informationsklassa kontorets totala informationsmängd. Detta är en uppdaterad informationsklassning på en högre detaljeringsnivå än tidigare. Kontoret planerar också en översyn av befintlig delegationsordning.

#### **Slut**

**Fastighetskontoret**  
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
stockholm.se

#### **Bilagor**

1. Årsrapport 2020 Fastighetsnämnden

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2021-06-09