

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

**Till**  
Fastighetsnämnden  
2023-06-20

## Revisorernas årsrapport 2022 för fastighetsnämnden

Kontorets yttrande

### Förvaltningens förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets yttrande över årsrapport 2022 som svar på remissen.
2. Fastighetsnämnden förklarar ärendet för omedelbart justerat.

### Sammanfattning

Stadens revisorer har överlämnat sin årsrapport för 2022 avseende fastighetsnämnden. Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten senast den 30 juni 2023.

Sammanfattningsvis bedömer revisorerna att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Revisorerna gör bedömningen att nämndens interna kontroll har varit tillräcklig samt att räkenskaperna bedöms vara upprättade i enlighet med lagstiftning, god redovisningssed och stadens anvisningar.

Uppföljning av tidigare års granskningar visar att nämnden i huvudsak har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer.

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

## Bakgrund

Stadens revisorer (revisorsgrupp 2) har överlämnat sin årsrapport för 2022 avseende fastighetsnämnden. Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten senast den 30 juni 2023.

Revisorerna bedömer sammantaget att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. De bedömer också att nämndens interna kontroll har varit tillräcklig samt att räkenskaperna i huvudsak är upprättade i enlighet med lagstiftning, god redovisningssed och stadens anvisningar.

Revisorerna konstaterar att nämnden under året har fortsatt det utvecklingsarbete som initierades i samband med den anmärkning som riktades mot nämnden år 2019. Arbetet har bland annat inkluderat utveckling av underlag för underhållsarbetet samt tydliggörande av rutiner och arbetsmetoder inom nämndens kärnprocesser. Även organisationen i dess helhet och ansvarsfördelningen har omfattats.

## Ärendets beredning

Ärendet har beretts av kontorets ekonomiavdelning i dialog med övriga avdelningar.

## Ärendet

I detta kontorsyttrande kommenterar kontoret årsrapporten enligt nedan, fördelat efter den årliga revisionens 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

Sammantaget bedömer revisorerna att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Revisorerna konstaterar att nämnden redovisar att samtliga av kommunfullmäktiges inriktningsmål uppnås. Vidare bedöms de verksamhetsmål, som nämnden berörs av, vara uppfyllda. Det ekonomiska resultatet för år 2022 visar att kommunfullmäktiges mål om budgetföljsamhet har uppnåtts.

### **Verksamhetsmässigt resultat**

Revisorerna bedömer att nämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundar sig på granskning av nämndens redovisning och på de granskningar som genomförts under året. Nämnden har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

Nämndens verksamhetsmässiga resultat för år 2022 är i allt väsentligt förenligt med de mål som kommunfullmäktige fastställt. Nämnden redovisar att den bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges tre inriktningsmål.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för nämndens målbedömning.

Revisionskontoret har följt upp nämndens arbete med anledning av den anmärkning som riktades mot nämnden år 2019. En handlingsplan togs fram för att hantera de brister som noterats i samband med anmärkningen. Revisionskontoret kan konstatera att en stor del av handlingsplanen är åtgärdad.

Revisionskontoret har genomfört en granskning av nämndens kundhantering. Sammanfattningsvis bedöms nämnden ha en ändamålsenlig kundhantering, men det finns utvecklingsområden som kan bidra till kvalitetsutvecklingen. Exempelvis kan nämnden förstärka kontrollen av att fullständig information om felanmälningsärenden läggs in i fastighetssystemet.

### **Ekonomiskt resultat**

Revisorernas bedömning är att nämnden har bedrivit verksamheten på ett från en ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

För resultatsidan avviker utfall med 17,1 mnkr i förhållande till det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet.

Revisionskontoret konstaterar att kommunfullmäktiges mål om budgetföljsamhet har uppnåtts.

Revisionskontoret konstaterar att nämnden förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Nämndens utfall för investeringsverksamheten är 462,5 mnkr lägre än budget, vilket innebär att 67 procent av årets totala investeringsbudget har nyttjats. I tertialrapport 2 lämnade kontoret en prognos

för årets totala investeringar på 1 106 mnkr. Utfallet blev 176,6 mnkr lägre än prognosen vilket motsvarar en avvikelse med 16 procent.

Revisionskontoret konstaterar att nämnden förklarat avvikelseerna på ett tillfredsställande sätt.

### **Fastighetskontorets kommentar**

Kontoret delar revisorernas bedömning om att i allt väsentligt har nämnden bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Kontoret konstaterar att år 2022 präglats av osäkerheter som en konsekvens av ett skakigt omvärldsläge, som bland annat medfört stigande material- och energikostnader med mera. Trots detta har kontoret kunnat bedriva verksamheten med hög måluppfyllnad, mycket tack vare en mängd effektiva samt innovativa projekt och åtgärder för att hantera de negativa effekterna.

Kontoret arbetar löpande, vilket även skett under 2022, med att stärka prognossäkerheten inom investeringsverksamheten, men vill framhålla att det ibland uppstår större avvikelser i projekten beroende på yttre påverkansfaktorer. Om dessa inträffar sent på året, trots en hög överbudgetering, är möjligheterna till omprioritering av budget till andra projekt begränsad, då dessa med gällande regelverk för kommunala verksamheter såsom LOU med mera inte hinner upphandlas och genomföras under året. En fråga som fått påverkan på utfallet för investeringsverksamheten år 2022 är ny hantering av anläggningsredovisningen i staden. Ändringen är en följd av att det under tidigare år konstaterades att Stockholms stads investeringsredovisning inte fullt ut följt rådet för kommunal redovisnings (RKR) rekommendation nr 4, *Materiella anläggningstillgångar*, varför rättning har skett i samband med bokslutet för 2022. Denna nya hantering innebär att en del av det som tidigare klassificerats som investeringsutgifter istället har resultatförts. De kostnader som klassificerats om, och som har resultatförts och reglerats mot finansförvaltningen i samband med bokslutet för 2022, uppgår till 35,9 mnkr och avser ej aktiverbara overheadkostnader.

#### **Fastighetskontoret** Ekonomiavdelning

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

## **2. Intern kontroll**

Revisorernas samlade bedömning är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

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. I likhet med åren 2020 och 2021 har revisionskontoret följt nämndens arbete med att åtgärda bristerna. Uppföljningen år 2022 visar att det arbete som initierades under år 2020 har fortskridit. Flera av de brister som identifierades i samband med anmärkningen är åtgärdade.

Nämnden har bland annat fortsatt arbetet med att implementera och säkerställa användning av projektstyrningsmodell och stödsystem vid genomförande av investerings- och reinvesteringsprojekt. En del av detta arbete har handlat om att tydliggöra roll- och ansvarsfördelning mellan de funktioner som ingår i projektprocessen. Vidare har nämnden utvecklat styrgruppens roll, bland annat genom att införa tydliga beslutsgrindar i processen.

Under föregående år genomförde revisionskontoret en granskning av nämndens planering, styrning och uppföljning av fastighetsunderhåll och investeringar. Granskningen visade på ett antal utvecklingsområden, bland annat när det gäller hur beställningar görs mellan fastighetsavdelningen och projektavdelningen. Vidare bedömdes att nämnden behövde fortsätta arbeta med att implementera fastighetssystemet. En uppföljning av granskningen visar att implementeringsarbetet har fortsatt, bland annat genom tydliggörande av beslutsunderlag kopplat till underhållsarbetet. Nämnden har även utvecklat rutinen för beställningar mellan projektavdelningen och fastighetsavdelningen samt arbetet med behovsanalyser vid genomförande av projekt.

Nämnden har 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 säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.

Nämnden genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Nämnden har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker, där 13 kontrollpunkter inom 6 olika processer har valts ut. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärdats. Nämnden har i huvudsak en tillfredsställande uppföljningsstruktur.

Nämndens budgetföljsamhet avseende driftbudgeten har förbättrats de senaste åren. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Nämndens prognossäkerhet i årets tertialrapporter har förbättrats i jämförelse med tidigare år. Avvikelsen mellan den prognos som lämnades i tertialrapport 2 och utfallet vid bokslutet blev -7 procent.

Avvikelsen förklaras av att nämnden, efter en genomlysning av pågående projekt, har gjort bedömningen att vissa nedlagda utgifter inte längre är aktuella att aktivera som tillgångar. Dessa delar har resultatförts, men fanns inte med i prognosen i tertialrapport 2.

Under år 2022 har revisionskontoret genomfört granskningar som omfattat attesthantering, intäktsprocessen, inköpsprocessen, löneprocessen samt pensionshantering och - redovisning. Avvikelser har identifierats, men sammantaget bedöms den interna kontrollen i de granskade processerna i huvudsak vara tillräcklig. Årets granskning av inköpsprocessen visar dock att nämnden behöver säkerställa att det finns giltiga avtal, i de fall det krävs. Nämnden behöver även säkerställa att de tjänster som faktureras överensstämmer med avtalade villkor och att betalning sker enligt gällande betalningsvillkor.

### **Fastighetskontorets kommentar**

Fastighetskontoret delar revisorernas bedömningar när det gäller den interna kontrollen och instämmer i revisionens bild av det utvecklingsarbete som pågått. Kontoret har sedan anmärkningen riktades mot fastighetsnämnden 2019 systematiskt arbetat vidare utifrån den handlingsplan som då togs fram och kan notera att åtgärderna i denna i huvudsak är hanterade.

Kontoret har sedan dess bedrivit ett intensivt arbete under flera år med syfte att utveckla styrning, kontroll och riskhantering av både verksamhet, ekonomi och projekt. Som ett exempel kan lyftas fram den utvecklade projektprocessen, med tillhörande tydliggjord intern rollfördelning kopplat till ansvar och beslutsmandat, där arbete pågått för att säkerställa att den följs fullt ut. Kontoret har löpande implementerat framtagen projektprocess i takt med att nya projekt startas och kan konstatera att en huvuddel av kontorets projekt nu bedrivs enligt framtagen process. Kontoret har en löpande utveckling för att stötta processen, bland annat har det under 2022 pågått ett arbete med att utveckla styrgruppsrapporteringen.

**Fastighetskontoret**  
Ekonomiavdelning

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

Kontoret har fortsatt arbetet med att utveckla beslutsunderlag kopplat till underhållsarbetet, och har noterat att revisorerna tidigare bedömt att det finns ett utvecklingsområde, när det gäller hur beställningar görs mellan fastighetsavdelningen och

projektavdelningen. Kontoret konstaterar att det finns en rutin framtagen för beställning mellan projektavdelningen och fastighetsavdelningen och att arbete löpande sker för att säkerställa att denna efterlevs, bland annat genom att det sker genomgång mellan projektägare och projektledare för att säkerställa att samma målbild och förväntan finns om vad som ska genomföras i respektive projekt. Kontoret vill också framhålla att arbetet med behovsanalyser har blivit ett löpande arbete och konstaterar att dessa tas fram i större utsträckning även för mindre projekt.

Kontoret har noterat de avvikelser som 2022 års granskning av inköpsprocessen visat och har med anledning av det fortsatt utvecklingen av kontorets inköps- och upphandlingsprocess. Bland annat har kontoret under 2022 påbörjat arbete med att tydliggöra roller och ansvar, men också arbetat för att identifiera de olika moment och strategiska överväganden, som är viktiga att genomföra för att nå de mål som satts upp, allt från att förbereda, genomföra och sedan realisera det i avtalet. Som ett led i att utveckla avtalsuppföljningen har kontoret under 2023 upphandlat två konsulter som avtalscontrollers.

Revisorerna konstaterar att nämnden i huvudsak har en tillfredsställande uppföljningsstruktur. Kontoret vill framhålla att ett intensivt arbete bedrivits under de senaste åren, för ett utvecklat internkontrollarbete, och att detta även kommer fortsätta framöver för att i högre utsträckning integrera internkontrollarbetet i det löpande arbetet. Kontroller har satts upp i system, processer och rutiner och ett fokusområde under 2022 har varit att säkerställa att dessa dokumenteras i tillräcklig grad.

### 3. Räkenskaper

Räkenskaperna bedöms enligt revisorerna vara upprättade i enlighet med lagstiftning, god redovisningssed och stadens anvisningar. Bedömningen baseras på en granskning av nämndens bokslut och på övriga granskningar som genomförts under året.

### Fastighetskontorets kommentar

Fastighetskontoret delar revisorernas bedömning att räkenskaperna är upprättade i enlighet med god redovisningssed, lagstiftning samt i enlighet med stadens anvisningar.

**Fastighetskontoret**  
Ekonomiavdelning

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

### 4. Uppföljning av tidigare års granskning

Revisorerna beskriver att tidigare års granskning av nämndens verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen

gör årligen uppföljningar för att bedöma om nämnden har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Uppföljningen visar att nämnden i huvudsak har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att dokumentera nämndens fastighetsstrategi, att fastställa prioriteringskriterier för planering av nämndens fastighetsunderhåll samt att fastställa överskottskrav per fastighet/fastighetskategori. Nämnden behöver fortsätta arbetet med att utveckla avtalsförvaltning och avtalsuppföljning, i syfte att stärka den interna kontrollen.

### **Fastighetskontorets kommentar**

Kontoret delar i huvudsak revisorernas bedömning av tidigare års granskningar och konstaterar att arbete pågår för de tidigare lämnade rekommendationer vilka ännu inte har åtgärdats.

Avseende planering av nämndens fastighetsunderhåll gör kontoret löpande statusinventeringar av byggnader, både med egen personal samt med stöd av konsulter. Vidare sker analys löpande av de olika komponenternas tekniska livslängd och åtgärder planeras in utifrån resultat av dessa. Kontoret för också en dialog med hyresgästerna för att beakta verksamhetens behov i underhållsplanen. I underhållsplanen är det alltid säkerhet och myndighetskrav som är överordnat. Vid prioriteringar av investeringar med en total prognos överstigande 50 mnkr använder kontoret stadens beslutsstöd SPIS, ett gemensamt beslutsstöd där investeringsprojekt samlas, kategoriseras och prioriteras utifrån fastställda beslutskriterier.

Under 2022 har kontoret även fortsatt arbetet med att utveckla avtalsförvaltning och avtalsuppföljning i syfte att stärka den interna kontrollen. Detta har resulterat i att kontoret under 2023 har upphandlat två konsulter som avtalscontrollers för att arbeta intensivt med avtalsuppföljning. Konsulterna har påbörjat sitt arbete under tertiäl 1 respektive tertiäl 2.

Den tidigare lämnade rekommendationen om att fastställa överskottskrav per fastighet/fastighetskategori kommer kontoret att hantera i det pågående arbetet med att ta fram hyresmodeller för stadsinterna hyresgäster. Under andra tertiålet 2023 har kontoret handlat upp konsultstöd för att färdigställa detta arbete.

**Fastighetskontoret**  
Ekonomiavdelning

Fleminggatan 4  
Box 8312  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 270 00  
Fax 08-508 27 070  
fastighetskontoret@stockholm.se  
start.stockholm

**Slut**



## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2023-06-09