

Handläggare:
Freddie Hellström
Telefon: 08-508 267 03**Till:**
Fastighetsnämnden
2025-06-17

Årsrapport 2024, stadsrevisionen samt begärande om yttrande från fastighetsnämnden

Förvaltningens förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar fastighetskontorets yttrande över årsrapport 2024 till stadsrevisionen.

Sammanfattning

Stadens revisorer har överlämnat sin årsrapport för 2024 avseende fastighetsnämnden för yttrande senast den 27 juni 2025.

Utifrån genomförd granskning bedöms fastighetsnämnden i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Nämnden redovisar att den bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges tre inriktningsmål.

Vidare bedöms nämnden delvis ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Även nämndens investeringar avviker från fullmäktiges budget.

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, vara i huvudsak tillräcklig.

Räkenskaperna bedöms vara upprättade i enlighet med stadens anvisningar. Uppföljning av tidigare års granskningar visar att nämnden delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer.

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

Bakgrund

Revisorerna har den 26 mars 2025 behandlat bifogad årsrapport och överlämnat den till fastighetsnämnden för yttrande senast den 27 juni 2025.

I detta tjänsteutlåtande kommenterar kontoret 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

Utifrån revisorernas granskning bedöms fastighetsnämnden i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Nämnden redovisar att den bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges tre inriktningsmål.

Vidare bedöms nämnden delvis ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Detta beror i huvudsak på att nämndens ekonomiska utfall avviker med 16 mnkr mot fullmäktiges budget samt att utfallet för nämndens intäkter minus nämndens verksamhetskostnader avviker med 63,7 mnkr mot fullmäktiges budget. Även nämndens investeringar avviker från fullmäktiges budget.

Verksamhetsmässigt resultat

Rapporteringen i verksamhetsberättelsen bedöms ge till övervägande del rimliga förutsättningar för att bedöma nämndens rapporterade måluppfyllelse. Nämndens rapportering har i huvudsak en analys av måluppfyllelse i enlighet med gällande regelverk. Däremot anser revisorerna att det saknas ett tydligt resonemang som förklarar och motiverar nämndens bedömning av måluppfyllelse. Detta gäller framförallt för de verksamhetsmål där avvikelser förekommer för de indikatorer och aktiviteter som är kopplade till målet.

Revisorerna noterar att nämnden redovisar att den bidrar till att uppfylla kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. Nämnden bedömer att 10 av 15 fullmäktigemål för verksamhetsområdet som nämnden berörs av har uppfyllts och att fem av verksamhetsmålen har uppfyllts delvis.

Revisorerna noterar att för inriktningsmål 1 återfinns ett delvis uppfyllt verksamhetsmål, 1.2 *"Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan"*. Målet uppfylls delvis bland annat beroende på att den aktivitet som mäter målet inte har avslutats under året. Förskolenämnden är huvudansvarig för aktiviteten som handlar om att ta fram ett styrande stadsövergripande rumsfunktionsprogram för förskolor. Arbetet med ett sådant program bedöms kunna vara klart under våren 2025.

Inom inriktningsmål 2 noterar revisorerna två verksamhetsmål som är delvis uppfyllda, mål 2.1 *"Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring"* respektive 2.3 *"Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar"*. Mål 2.1 bedöms delvis uppfyllt bland annat på grund av att nämnden inte uppnår årsmål för elproduktion baserad på solenergi. Däremot konstateras att nämnden under året har installerat en betydande mängd solcellsanläggningar på fastigheter där idrottsverksamhet bedrivs. Mål 2.3 bedöms delvis uppfyllt bland annat på grund av att nämnden inte når årsmålet för andel parkeringsplatser med laddinfrastruktur. Att möjliggöra för parkeringsplatser med laddinfrastruktur kräver samordning med Stockholm Stads Parkerings AB. Under året har fastighetskontoret haft möten med bolaget och intentionen är att teckna ett avtal för att möjliggöra fler parkeringsplatser med laddinfrastruktur under 2025.

Inom inriktningsmål 3 noterar revisorerna två verksamhetsmål som delvis uppfyllda. Dessa avser mål 3.1, *"Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd"* samt mål 3.2, *"I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb"*. Mål 3.1 bedöms delvis uppfyllt framförallt på grund av att nämnden har en avvikelse mot årsmålen för de indikatorer som mäter budgetföljsamhet, mål 3.2 bedöms delvis uppfyllt framförallt beroende på att nämnden inte når årsmålet för två av tre indikatorer som mäter målet. Dessa avser antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb respektive praktikplatser för högskolestuderande samt platser för verksamhetsförlagd utbildning. Under året har kontoret inte kunnat avsätta resurser för handledning i tillräcklig utsträckning för att nå årsmålen, en översyn ska göras inför 2025.

Ekonomiskt resultat

Nämnden bedöms delvis ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Nämndens ekonomiska utfall avviker negativt från budget med 16 mnkr, vilket innebär en avvikelse om 13,8 procent mot fullmäktiges indikator för nämndens budgetföljsamhet till överskottskrav. Avvikelsen är cirka 0,9 procent av nämndens omsättning. Däremot avviker nämndens nettokostnader med 63,7 mnkr jämfört budget. Revisionskontoret konstaterar därför att kommunfullmäktiges mål om budgetföljsamhet delvis har uppnåtts.

Vidare är nämndens utfall för investeringar 627 mnkr lägre än budget, motsvarande en avvikelse om 33,6 procent. Nämnden anses ha förklarat avvikelsen mot budget på ett i huvudsak tillfredsställande sätt. Avvikelsen beror framförallt på ändrade beslut, överklagade upphandlingar, tidsförskjutningar i projekt och resursbrister.

Revisionskontoret har granskat nämndens arbete med investeringar i tidiga skeden. Granskningen visade att nämnden i huvudsak har säkerställt ett arbetssätt för investeringar i tidiga skeden. Däremot noteras förbättringspotential avseende arbete med styrgrupper samt värdering och prissättning av risker vid framtagande av kalkyler.

Fastighetskontorets kommentar

Kontoret delar revisorernas bedömning om att i allt väsentligt ha uppnått de verksamhetsmässiga resultaten. Kontoret anser dock att verksamheten har bedrivits på ett tillfredsställande sätt utifrån ett ekonomiskt perspektiv avseende det ekonomiska resultatet.

För två av de fem verksamhetsmål som endast delvis uppnås är kontorets beroende av andra parter inom staden en stark bidragande faktor till att målen inte fullt ut nåtts, detta avser främst mål 1.2 respektive mål 2.3. För dessa mål har kontoret verkat för målets uppfyllnad men förseningar och komplicerade förhandlingar har inneburit att måluppfyllelse kan ske först under första halvåret 2025. Kontoret avser att även kommande verksamhetsår verka för att gemensamma verksamhetsmål uppnås inom utsatt tidsram och budget.

Mål 2.1 är delvis beroende av väderleksförhållanden för att fullt ut vara möjligt att uppnå. Kontoret har under året installerat en stor andel solcellsanläggningar för att möjliggöra årsmålet men har beroende på när under året installationer skett och på grund av 2024 års soltimmar ej lyckats nå målet. Kontoret har för kommande år

ambitioner att stadigvarande öka antalet solcellsanläggningar och därmed årsmålen för elproduktion.

Kontoret arbetar löpande med att säkerställa en kompetent och adekvat bemannad verksamhet i relation till tillgängliga budgetmedel för att kunna uppnå de mål och verksamhetsindikatorer som förväntas. Som en följd av rådande budgetmässiga förutsättningar har kontoret begränsade möjligheter att avvara ordinarie personal inom kärnverksamheten för att handleda stockholmsjobb eller praktikplatser för högskolestuderande. Under 2025 planeras ökat fokus på detta där bland annat ett samarbete med arbetsmarknadsförvaltningen har startat.

Kontorets ekonomiska resultat har enligt revisorerna bedömts som delvis tillfredsställande på grund av kontorets avvikelse om 13,8 procent från fullmäktiges indikator om budgetföljsamhet efter överskottskrav i enlighet med verksamhetsmål 3.1. Revisorerna konstaterar även att kontoret sett i relation till omslutning endast avviker med 0,9 % utifrån satt budget. Verksamhet och budget inom kontorets verksamhetsområde planeras och budgeteras utifrån dess totala omslutning och ambitionen att uppnå ett för nämnden balanserat resultat. Kontoret anser därmed att avvikelse från omsättning är ett mer rättvisande mått på ekonomisk avvikelse än avvikelse från överskottsmål och kontorets budgetföljsamhet bör som en konsekvens av detta värderas som tillfredsställande.

2. Intern kontroll

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

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 och oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Arbetet med intern kontroll 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 gjorts avseende nämndens ekonomi- och personaladministrativa processer. Av dessa framgår att kontroller är en integrerad del av styrning och uppföljning inom dessa områden.

Riskanalys

Nämnden genomför i huvudsak årliga analyser som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Nämndens analys av risker utgår från en analys per enhet som sedan sammanställs och analyseras samlat. Risker kopplade till bland annat nämndens budgetföljsamhet, upphandling, avtal och investeringsverksamhet analyseras och inkluderas i internkontrollplanen. Däremot har exempelvis risk kopplat till nämndens underhållsplanering inte bedömts vara hög nog för att ingå i årets internkontrollplan, trots att nämndens kostnader för akut-, avhjälpande- och planerat underhåll avviker mot budget.

Nämnden har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Åtgärderna avser i huvudsak stickprovskontroller samt löpande uppföljning av rutin. Kontroller enligt intern kontrollplan följs upp systematiskt och fortlöpande. Avvikelse har dokumenterats och åtgärder har föreslagits. En mindre avvikelse noterades exempelvis vad gäller arbetsplatskontroller då uppföljning av genomförda platskontroller visade att det i ett fall krävt utskick av avtalstillägg. Avvikelsen är hanterad genom att ett utskick av avtalstillägg gjorts och en kontrollplan för arbetsplatskontroller 2025 har upprättats.

Nämndens uppföljning under året

Nämndens rapportering ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Nämnden har i huvudsak rutiner för uppföljning av sin verksamhet och det som uppdragits åt annan att utföra. Nämndens verksamhet som utförs av externa utförare avser framförallt anlitade entreprenörer i investeringsprojekt samt avtalade utförare av driftåtgärder, till exempel städning och reparations- och underhållsåtgärder. Uppföljning av dessa sker inom ramen för nämndens avtalsuppföljning och löpande uppföljning av pågående investeringsprojekt. Kontrollmoment avseende avtal och investeringsverksamhet ingår i nämndens internkontrollplan.

Revisionskontoret har granskat nämndens arbete med seriositetskontroller. Granskningen visade att nämnden genomför seriositetskontroller av leverantörer men att dessa inte alltid dokumenteras.

Nämndens ekonomiska utfall, framförallt gällande investeringar, avviker från den prognos som redovisades vid tertialrapport 2. Avvikelsen vad gäller investeringar uppgår till -21 procent och beror i huvudsak på förseningar i både större och mindre projekt. Nämndens prognossäkerhet bedöms utifrån dessa två prognosavvikelser inte varit helt tillräcklig under året.

Fastighetskontorets kommentar

Kontoret delar revisorernas bedömning att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak har varit tillräcklig.

Revisorerna noterar att trots en budgetavvikelse gällande nämndens kostnader för akut-, avhjälpande- och planerat underhåll har inte risker kopplade till underhållsplaneringen bedömts tillräckligt höga för att ingå i årets kontrollplan. Kontoret förvaltar många fastigheter och byggnader av varierande karaktär, där många har relativt högt renoveringsbehov. Utöver detta är många av byggnaderna kulturhistoriskt särskilt skyddsvärda och arbete vid dessa medför höga kostnader. Den planering och budgetering av akut-, avhjälpande – och planerat underhåll som sker för respektive år är utifrån kända förutsättningar och budgetmässiga tillgängliga medel från fullmäktige. Underhåll av kontorets fastigheter är vid sidan av investeringsverksamheten en av kontorets kärnverksamheter.

Underhållsplaneringen för respektive fastighet genomförs utifrån en form av riskanalys för det enskilda objektet, vad behöver

underhållas för respektive år, när i tid samt kostnad, just för att undvika akuta eller felavhjälpande kostnader. Riskanalysen sker dock inte samlat för kontoret som helhet då arbetet med underhåll ständigt utvecklas avseende kontorets förmåga att förutse framtida underhållsbehov och hur detta genomförs kostnadseffektivt. Kontoret kan inför kommande arbeten med interna kontrollplaner och riskanalyser i det fallet överväga att inkludera även detta område.

Under verksamhetsåret 2024 har revisorerna genomfört en särskild granskning avseende kontorets arbete med att motverka oseriösa leverantörer. Revisorerna noterar att kontoret genomför seriositetskontroller av anlidade leverantörer men att dessa inte alltid dokumenteras i tillfredställande omfattning. Kontoret samtycker till revisorernas rekommendationer och har under våren påbörjat vidareutveckling av rutinhanteringen kring kontroller och hur dessa dokumenteras.

Revisorerna noterar att kontorets ekonomiska utfall för helåret 2024 gällande investeringar avviker med -21 procent vilket huvudsakligen bedöms bero på förseningar i både större och mindre projekt. Prognossäkerheten bedöms därmed inte ha varit fullt tillräcklig under året. Kontoret samtycker till revisorernas bedömning kring prognossäkerhet och arbetar löpande med att förbättra denna. En stor andel av kontorets investeringsprojekt startar i början av verksamhetsåret för sedan ta fart mot slutet av året. Detta får till följd att en majoritet av kostnaderna för ett investeringsprojekt är baktunga, dvs kostnaden faktureras från leverantörer mot slutet av året. Trots detta har en avvikelse skett från den skattning som kontoret gjorde under tertiärrapport 2. Arbete för en förbättrad budgetföljsamhet och prognossäkerhet avseende både drift- och investeringsbudgeten sker löpande genom att till exempel genomlysas och förbättras nuvarande processer samt genom nära samarbete mellan ekonomienheten och verksamheten.

3. Räkenskaper

Räkenskaperna bedöms vara upprättade i enlighet med stadens anvisningar, regler för ekonomisk förvaltning. Detta innebär att räkenskaperna bör vara upprättade enligt lag om kommunal bokföring och redovisning samt följa god redovisningssed.

Fastighetskontorets kommentar

Kontoret delar revisorernas bedömning att räkenskaperna är upprättade i enlighet med stadens anvisningar.

4. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av nämndens verksamhet har resulterat i ett antal rekommendationer. Uppföljning visar att nämnden delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer.

Fastighetskontorets kommentar

Kontoret delar revisorernas bedömning att kontoret delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer.

Under 2025 har ett arbete startats upp för att på ett mer tydligt och strukturerat vis arbeta med de rekommendationer och observationer som noterats från revisionen. En tydligare ansvarsfördelning inom kontoret har gjorts där respektive ansvarig avdelning tar arbetet vidare. Ambitionen är att under kommande år säkerställa förbättrad styrning och uppföljning i linje med rekommendationerna där de är tillämpbara.

Ärendets beredning

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

Slut

Bilagor

1. Rapport från stadsrevisionen: Årsrapport 2024 fastighetsnämnden (dnr: RVK 2025/32)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2025-06-03
Camilla Silfverling, Avdelningschef	2025-06-03