



Stockholms
stad

Årsrapport 2024

Fastighetsnämnden

Rapport från
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2025/32

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 2024

Revisorerna i revisorsgrupp 2 har avslutat revisionen för fastighetsnämndens verksamhet under 2024.

Fastighetsnämndens ekonomiska resultat bedöms delvis tillfredställande. Nämndens ekonomiska utfall, både totalt och specifikt nämndens verksamhetskostnader, innebär en negativ avvikelse mot fullmäktiges budget. Även nämndens investeringar avviker från budget.

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

Tomasz Czarnik
Sekreterare

Sammanfattning

Kommunallagen anger att revisionen årligen ska pröva om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om nämndens interna styrning och kontroll varit tillräcklig. Revisionskontoret har även granskat om nämndernas räkenskaper är upprättade enligt stadens anvisningar. För de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar, se bilaga 3.

Verksamhet och ekonomi

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. 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.

Intern kontroll

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

Under året har revisionen löpande granskat nämndens arbete med intern kontroll samt särskilt granskat arbetet med kontroller för att motverka oseriösa leverantörer, investeringar i tidiga skeden, förtroendskadliga poster, attest- och behörighetshantering, bostads- och lokalhyror, löneprocessen och investeringsredovisning. Granskningarnas resultat har varierat, men överlag har resultatet visat att system och rutiner för intern kontroll finns.

Räkenskaper

Utifrån genomförd granskning bedöms räkenskaperna vara upprättade i enlighet med stadens anvisningar.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Revisionskontoret har följt upp hur nämnden har hanterat de rekommendationer som lämnats i tidigare granskningar. Nämnden har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer.

Väsentliga rekommendationer som återstår att åtgärda avser bland annat förebyggande av oegentligheter samt efterlevnad av dataskyddsförordningen.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhet och ekonomi	2
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	3
2.2.1 <i>Driftverksamhet</i>	4
2.2.2 <i>Investeringsverksamhet</i>	5
3. Intern kontroll	7
3.1 Organisation och ansvarsfördelning	7
3.2 Riskanalys.....	7
3.3 Nämndens uppföljning under året.....	8
3.3.1 <i>Verksamhetsmässigt resultat</i>	8
3.3.2 <i>Ekonomiskt resultat</i>	9
3.4 Övriga iakttagelser	9
4. Räkenskaper	10
5. Uppföljning av tidigare års granskning	11
Bilaga 1 Årets granskning	12
Bilaga 2 Uppföljning av lämnade rekommendationer	16
Bilaga 3 Bedömningskriterier	20

1. Årets granskning

Revisorerna bedömer årligen om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om nämndens interna kontroll är tillräcklig. Dessutom görs en bedömning av om nämndens räkenskaper är upprättade i enlighet med stadens anvisningar.

Bedömningen baseras på en granskning av nämndens verksamhetsberättelse och på övriga granskningar som genomförts under året, se bilaga 1. Revisionen har även följt upp hur nämnden har hanterat de rekommendationer som lämnats i tidigare års granskningar, se bilaga 2.

Revisionen har utförts enligt kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet samt god revisions sed i kommunal verksamhet. Revisionen har utgått från revisionsplanen som fastställts av revisorsgrupp 1. I granskningen har revisorerna biträttats av stadens revisionskontor. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 3.

Revisorerna träffade våren 2024 nämndens presidium för genomgång av 2023 års granskning och avstämning inför 2024.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningsledningen.

2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av om nämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Nämnden bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt.

Rapporteringen i verksamhetsberättelsen ger 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 saknas det 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. Till exempel bedömer nämnden att verksamhetsmål 3.2 ”I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb” uppfylls delvis, trots att två av tre indikatorer som mäter målet inte är uppfyllda, utan att en tydlig motivering till detta anges.

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

Av de fem verksamhetsmål som är delvis uppfyllda avser ett inriktningsmål 1 ”Ett Stockholm som håller samman med en stark och jämlik välfärd i hela staden”. Det är mål 1.2 ”Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan”. Målet bedöms uppfyllas 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 statsövergripande rumsfunktionsprogram för förskolor. Arbetet med ett sådant funktionsprogram bedöms kunna vara klart under våren 2025.

Två av verksamhetsmålen som uppfylls delvis avser inriktningsmål 2 ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning”. De verksamhetsmål som uppfylls delvis är mål 2.1 ”Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring” samt mål 2.3 ”Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar”. Målet 2.1 bedöms uppfyllas delvis bland annat på grund av att nämnden inte uppnår årsmål för elproduktion baserad på solenergi. Däremot har nämnden under året installerat en betydande mängd

solcellsanläggningar på fastigheter där idrottsverksamhet bedrivs. Målet 2.3 bedöms uppfyllas delvis 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.

Två av verksamhetsmålen som uppfylls delvis avser inriktningsmål 3 ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”. De verksamhetsmål som uppfylls delvis är 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 uppfyllas delvis framförallt på grund av att nämnden har en avvikelse mot årsmålen för de indikatorer som mäter budgetföljsamhet, se vidare avsnitt 2.2 Ekonomiskt resultat. Målet 3.2 bedöms uppfyllas delvis 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.

2.2 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.

2.2.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2024:

Driftverksamhet (mnkr)	Budget 2024	Utfall 2024	Avvikelse 2024	Avvikelse 2024, %	Avvikelse 2023, %
Intäkter	1855	1863	8	0,4%	1,4%
Kostnader	657	728	-71	-10,9%	-3,0%
Verksamhetens drift-netto	1199	1135	-64	-5,3%	-1,6%
Kapitalkostnader	1082	1035	48	4,4%	1,0%
Resultat innan överskottskrav	116	100	-16	-13,8%	-15%
Årets resultat	0	-16	-16	-	-

Nämnden redovisar ökade intäkter med cirka 8 mnkr i förhållande till budget. Det är främst hyresintäkter från idrottsanläggningar, vilka per helåret var 21,2 mnkr högre än budget, som ligger bakom de ökade intäkterna. De högre intäkterna från idrottsanläggningar beror på högre kostnader för drift och underhåll än budgeterat under året, vilka delvis betalas av idrottsnämnden som hyresgäst. Däremot är intäkterna från nämndens verksamhet exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag 11,1 mnkr lägre än budget. Detta förklaras av att hyresintäkterna från uthyrning, exklusive idrottsanläggningar och förvaltningsuppdrag, är 18,2 mnkr lägre än budget, framförallt beroende på avvikelser mellan simulerad hyra vid framtagande av budget och faktiskt utfall samt högre vakansgrad än budgeterat.

Nämnden redovisar ökade kostnader med cirka 71 mnkr i förhållande till budget, vilket motsvarar 10,9 procent. Det är framförallt högre kostnader för avhjälpande-, akut- och planerat underhåll samt drift- och mediakostnader som förklarar ökningen. De ökade drift- respektive mediakostnaderna beror i huvudsak på ett större antal driftåtgärder än budgeterat samt högre prisökningar än budgeterat. De ökade underhållskostnaderna beror bland annat på att flera större underhållsåtgärder behövt genomföras under året än budgeterat. Framförallt för nämndens sim- och idrottshallar noteras en trend över åtminstone åren 2023-2024 att det underhåll som behöver göras med kort varsel överstiger budget.

Utfallet för nämndens verksamhetsintäkter minus nämndens verksamhetskostnader, så kallat driftnetto, är en negativ avvikelse mot budget om cirka 64 mnkr, motsvarande -5,3 procent.

Nämndens kapitalkostnader var cirka 48 mnkr lägre än budget, motsvarande 4,4 procent. Årets resultat påverkas positivt av att kapitalkostnaderna faller ut lägre än budget. Avvikelsen jämfört budget för kapitalkostnader beror framförallt på att investeringsprojekt inte kunnat färdigställas enligt plan, vilket inneburit till att aktiveringar inte kunnat ske i den takt som budgeterats.

Nämnden har beskrivit och analyserat avvikelserna mot budget och prognos på ett tillfredsställande sätt. Förklaringar till utfall och eventuella avvikelser redogörs för per kostnads- och intäktspost och uppdelat för nämndens olika verksamhetsområden. Av nämndens rapportering och analys gör revisionskontoret en samlad bedömning att orsakerna till nämndens budgetavvikelse delvis kan anses vara utanför nämndens kontroll. Däremot konstateras att nämnden har en avvikelse mot överskottskrav samt en betydande avvikelse vad gäller driftnetto. Slutligen noteras att nämndens utfall för årets investeringar avviker med 627 mnkr från budget, se avsnitt 2.2.2. Sammantaget utgör det grund för revisionskontorets bedömning att nämndens verksamhet från ett ekonomiskt perspektiv har bedrivits på ett delvis tillfredsställande sätt under året.

2.2.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2024	Utfall 2024	Avvikelse 2024	Avvikelse 2023
Nettoutgifter	1 867	1 240	627	463

Nämndens utfall för investeringsverksamheten avviker med 627,2 mnkr i förhållande till kommunfullmäktiges budget om 1 866,9 mnkr. Det innebär att totalt 66,4 procent av det totala investeringsutrymmet utnyttjats, vilket kan jämföras med 83 procent under år 2023.

Nämnden har förklarat avvikelserna mot budget på ett i huvudsak tillfredsställande sätt. Avvikelsen beror framförallt på ändrade beslut, överklagade upphandlingar, tidsförskjutningar i projekt och resursbrister. Större projekt som har en avvikelse mot tidplan är bland annat Eriksdalsbadet, Rågsveds idrottshall, Kanalhuset samt Kungsholmens- och Farstas brandstationer. Vidare har flera mindre projekt antingen inte inletts under året eller förskjutits till kommande år. En analys av orsakerna till dessa avvikelser har

gjorts och kommer att användas som underlag för investeringsplaneringen framåt.

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. Se vidare bilaga 1 Årets granskning.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets grund för bedömning av om nämnden har haft en tillräcklig intern kontroll.

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

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 gjorts avseende nämndens ekonomi- och personaladministrativa processer. Av dessa framgår att kontroller är en integrerad del av styrning och uppföljning inom dessa områden. Genomförda granskningar redovisas mer ingående i bilaga 1.

3.2 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 kopplat till bland annat nämndens budgetföljsamhet, upphandling, avtal och investeringsverksamhet har analyserats och inkluderats 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 kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats 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.

3.3 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 samt det som uppdragits åt annan att utföra. Nämndens verksamhet som utförs av externa utförare avser framförallt anlitate 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 investeringsverksamheten ingår i nämndens internkontrollplan.

Revisionskontoret har granskat nämndens arbete med seriositetskontroller. Granskningen visade att nämnden genomför seriositetskontroller av leverantörer men att kontrollerna inte alltid dokumenteras. Detta kan få till följd att exempelvis tillämpning av avtalade sanktionsmöjligheter, som viten eller hävning av avtal, försvåras eller omöjliggörs. Fastighetsnämnden har vidare inte en dokumenterad rutin för vad som utgör en avvikelse efter genomförd seriositetskontroll, vilket innebär risk för att avvikelser hanteras på olika sätt. Se vidare bilaga 1.

3.3.1 Verksamhetsmässigt resultat

Nämndens uppföljningar under året har identifierat verksamhetsmässiga avvikelser inom verksamhetsområdet upphandling, solenergi och laddinfrastruktur. Nämnden beskriver orsakerna till avvikelserna och där tillämpligt också genomförda åtgärder för att komma tillrätta med dessa. Exempelvis har nämnden implementerat ett arbetssätt som innebär att upphandlingsstrategier tas fram i början av en upphandling. Det kommer innebära att en växande andel av nämndens upphandlingar har en strategi i takt med att upphandlingar som påbörjades innan detta arbetssätt infördes avslutas. Vidtagna åtgärderna har varit tillräckliga för att sammantaget bidra till uppfyllnad av kommunfullmäktiges inriktningsmål innevarande år.

3.3.2 Ekonomiskt resultat

Nämndens uppföljningar under året har identifierat ekonomiska avvikelser inom bland annat verksamhetsområdena drift, media och underhåll.

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.

Revisionen noterar att nämnden trots ovan beskrivna avvikelser avseende utfall och prognos för ekonomi och investeringar i uppföljning av internkontrollplan bedömt att kontrollaktivitet avseende risk kopplat till budget- och prognos har genomförts utan avvikelse. Nämnden avser inför kommande år se över och vid behov justera de kontroller som genomförs avseende budget- och prognosprocesserna.

3.4 Övriga iakttagelser

I genomförd granskning av arbete med investeringar i tidiga skeden framgick vidare att genomförandearbeten har påbörjats i ett investeringsprojekt för vilket det ännu inte finns ett genomförandebeslut. Det aktuella ärendet är inte avslutat och kommer därför att fortsätta följas av revisionen 2025.

Genomförda granskningar redovisas mer ingående i bilaga 1.

4. Räkenskaper

I detta avsnitt görs en bedömning av om nämndens räkenskaper är upprättade i enlighet med stadens regler för ekonomisk förvaltning. Detta innebär att räkenskaperna bör vara upprättade enligt lag om kommunal bokföring och redovisning samt följa god redovisnings-sed.

Utifrån genomförd granskning bedöms räkenskaperna vara upprättade i enlighet med stadens anvisningar.

5. 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. Väsentliga rekommendationer som återstår att åtgärda är bland annat förebyggande av oegentligheter samt efterlevnad av dataskyddsförordningen. Rekommendationerna redovisas i bilaga 2.

Bilaga 1 Årets granskning

Kontroller för att motverka oseriösa leverantörer (revisionsrapport 2024:3)

Revisionskontoret har granskat hur seriositetskontroller används för att identifiera oseriösa företag. Förvaltningen har i samband med granskningsarbetet beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på granskningsresultatet. Med seriositetskontroller avses kontroller av leverantörer innan och under en avtalsperiod i syfte att minska risken för att göra affärer med oseriösa företag. Den samlade bedömningen är att fastighetsnämnden kan utveckla arbetet med seriositetskontroller. Fastighetsnämnden genomför seriositetskontroller av leverantörer men kontrollerna dokumenteras inte alltid. Detta kan få till följd att exempelvis tillämpning av avtalade sanktionsmöjligheter, som viten eller hävning av avtal, försvåras eller omöjliggörs. Fastighetsnämnden har inte en dokumenterad rutin för vad som utgör en avvikelse efter genomförd seriositetskontroll, vilket innebär risk för att avvikelser hanteras på olika sätt.

Revisionskontoret rekommenderar fastighetsnämnden att:

- Upprätta en dokumenterad rutin för hur avvikelser efter genomförd seriositetskontroll ska hanteras både innan och under avtalstid.
- Säkerställa att genomförda seriositetskontroller dokumenteras.

Förvaltningen har i samband med granskningsarbetet beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på granskningsresultatet. För mer information om granskningen, se rapporten Kontroller för att motverka oseriösa leverantörer (revisionsrapport 2024:3).

Investeringar i tidiga skeden

En granskning har genomförts av fastighetsnämndens arbete med investeringar i tidiga skeden. Förvaltningen har i samband med granskningsarbetet beretts möjlighet att inkomma med synpunkter på granskningsresultatet.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att nämnden i huvudsak har säkerställt en styrning och planering av investeringar i tidiga skeden.

Bedömningen grundar sig på att det finns en tydlig organisation, process och struktur för beredning och beslut av investeringsprojekt

i tidiga skeden som följer stadens övergripande regelverk. Processen är förankrad i organisationen, tydligt kommunicerad och stödd av ett etablerat systemstöd. Kvalitetskontroll avseende att projekt följer fastställt regelverk finns både genom systemstöd och genom styrgrupper.

Av granskade stickprov framgår att fastighetskontorets projektprocess i huvudsak följs i tidiga skeden. Brister noteras dock i två av fem stickprov. Bristerna avser i ett fall ett avsteg från av kommunfullmäktige fastställd beslutsprocess och i det andra fallet att ett projekt inte fullt ut följt fastighetskontorets projektstyrningsprocess. I båda dessa fall bedöms noterade brister delvis kunna förklaras av projektens speciella förutsättningar. Förbättringspotential noteras vidare vad gäller dokumenterad rutin för bedömning av risker och osäkerheter vid framtagande av projektkalkyl. Förbättringspotential noteras slutligen också vad gäller styrgruppers arbetssätt, framförallt vad gäller projekt med en investeringsutgift under 50 mnkr.

Revisionskontoret rekommenderar fastighetsnämnden att:

- Säkerställa att samtliga investeringsprojekt som genomförs av projektenheten följer av kommunfullmäktige fastställd beslutsprocess och fastighetskontorets projektstyrningsprocess.
- Säkerställa att arbetet med styrgrupper följer projektstyrningsprocessen.
- Säkerställa att kalkylarbetet stärks genom dokumenterade rutiner, instruktioner och stödmaterial för hur identifierade risker och osäkerheter ska värderas ur ett ekonomiskt perspektiv inför inriktnings- och genomförandebeslut.

Hantering och redovisning av resekostnader

En granskning har genomförts av nämndens redovisning av förtroendekänsliga poster, där urvalet varit resekostnader. Granskningen har genomförts genom en genomgång av stadens och förvaltningens anvisningar inom området samt en stickprovskontroll av resekostnader.

Genomförda stickprovskontroller visar på avvikelser från stadens anvisningar. Det handlar exempelvis om att det saknas syfte och oberoende attest för delar av de granskade transaktionerna. Nämnden har enligt uppgift inte genomfört några egna efterhandskontroller avseende resekostnader under året.

Revisionskontoret rekommenderar fastighetsnämnden att:

- Införa en efterhandskontroll för resekostnader.

Behörighets- och attesthantering

En granskning har genomförts av hantering av behörigheter och attesträtter i ekonomisystemet.

Granskningen visar att det finns en aktuell och undertecknad attestförteckning. Det finns även ett attestkort för förvaltningschefen, i enlighet med stadens rutiner. Den stickprovskontroll som genomförts visar att granskade fakturor attesterats av behöriga personer. Vidare noteras att uppföljning av behörigheter i ekonomisystemet har skett i enlighet med stadens rutiner. Granskningen föranleder inga rekommendationer.

Bostads- och lokalhyror

En granskning har genomförts avseende bostads- och lokalhyror. I granskningen har kontroll skett av att fakturerade hyror överensstämmer med avtal, att intäkter redovisas i rätt period och att fakturor betalas i tid. Vid genomförd stickprovskontroll noterades ett fall då avtal saknas för de nu gällande hyresförhållandena. I övrigt har genomförd stickprovskontroll inte föranlett några väsentliga iakttagelser.

Revisionskontoret rekommenderar fastighetsnämnden att:

- Säkerställa att det upprättas nya skriftliga avtal vid förändrade hyresförhållanden.

Löneprocessen

En granskning har genomförts av löneprocessen. Granskningen har omfattat en genomgång och verifiering av dokumenterade rutiner och kontroller. I granskningen har utbetald lön, slumpmässig kontroll och semesteruttag valts ut som granskningsområden. Stickprovskontroll har även gjorts av hela flödet från anställningsavtal till löneutbetalning för en nyanställd. Utöver detta har en uppföljning gjorts av eventuella avvikelser i genomförd registeranalys.

I granskningen har inga väsentliga iakttagelser avseende rutiner och kontroller gjorts. Även uppföljning av avvikelser från registeranalysen har gjordes utan väsentliga iakttagelser. Granskningen föranleder inga rekommendationer.

Investeringsredovisning

En granskning har genomförts av investeringsredovisning. I granskningen har kontroller gjorts av att klassificering, aktivering samt avskrivningar och avskrivningstider i enlighet med stadens anvisningar. Genomförda kontroller har inte föranlett några väsentliga iakttagelser. Däremot har vissa mindre avvikelser noterats, bland annat ett par mindre projekt som borde ha aktiverats. I granskningen noterades även en avvikelse gällande en försäljning av en bostadsrätt där realisationsvinst och bokfört värde hade redovisats som verksamheten intäkt. Värdereglering av finansiella anläggningstillgångar ska göras med motkonto finansiella intäkter/kostnader. Vinsten är, i enlighet med stadens anvisningar, överförd till finansförvaltningen och får därmed ingen påverkan på Fastighetsnämndens finansiella rapporter. Kontoret uppger att avvikelserna kommer att korrigeras 2025.

Utifrån resultatet i genomförd granskning kan tidigare års rekommendation: ”Fastighetsnämnden rekommenderas att säkerställa att aktivering och hantering av investeringsinkomster görs i enlighet med stadens anvisningar” anses vara åtgärdad.

Revisionskontoret rekommenderar fastighetsnämnden att:

- Tillsammans med stadsledningskontoret utreda hur försäljningar av bostadsrätter ska hanteras framöver för att säkerställa att de även hamnar rätt i stadens totala redovisning.

Bilaga 2

Uppföljning av lämnade rekommendationer

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Revisionsrapport nr. 5/2024	Kontroller för att motverka oseriösa leverantörer Nämnden rekommenderas att: Upprätta en dokumenterad rutin för avvikelser efter genomförd seriositetskontroll ska hanteras både innan och under avtalstid. Säkerställa att genomförda seriositetskontroller dokumenteras.	Se kommentar	Följs upp kommande år
Årsrapport 2024	Investeringar i tidiga skeden Nämnden rekommenderas att: Säkerställa att samtliga investeringsprojekt som genomförs av projektenheten följer av kommunfullmäktige fastställd beslutsprocess och fastighetskontorets projektstyrningsprocess. Säkerställa att arbetet med styrgrupper följer projektstyrningsprocessen. Säkerställa att kalkylarbetet stärks genom dokumenterade rutiner, instruktioner och stödmaterial för hur identifierade risker och osäkerheter ska värderas ur ett ekonomiskt perspektiv inför inriktnings- och genomförandebeslut.	Se kommentar	Följs upp kommande år
Årsrapport 2024	Bostads- och lokalhyror Nämnden rekommenderas att: Säkerställa att det upprättas nya skriftliga avtal vid förändrade hyresförhållanden.	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2024	Investeringsredovisning Nämnden rekommenderas att: Tillsammans med stadsledningskontoret utreda hur försäljningar av bostadsrätter ska hanteras framöver för att säkerställa att de även hamnar rätt i stadens totala redovisning.	Se kommentar	Följs upp kommande år.
Årsrapport 2024	Intern kontroll avseende förtroendekänsliga poster Nämnden rekommenderas att: Införa en efterhandskontroll även för resekostnader.	Se kommentar	Följs upp kommande år.

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2023	<p>Förebyggande arbete mot oegentligheter och förtroendeskadligt agerande</p> <p>Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa att väsentlighets- och riskanalysen omfattar risker avseende oegentligheter och förtroendeskadligt agerande. Rekommendationen åtgärdad.</p> <p>Säkerställa att kompetenshöjande åtgärder inom området oegentligheter och förtroendeskadligt agerande genomförs regelbundet. Rekommendationen kvarstår.</p> <p>Säkerställa att efterlevnad av nämndens riktlinjer om representation, gåvor, uppvaktningar, mutor och jäv regelbundet följs upp. Rekommendationen kvarstår.</p>	Delvis	<p>Kontoret har i riskanalys för år 2024 och 2025 identifierat risker kopplade till oegentligheter och förtroendeskadligt agerande under mål 3.6. Vissa risker omfattar specifika arbetsområden och andra är övergripande och omfattar flera processer.</p> <p>Under 2024 har ett arbete påbörjats med att ta fram en utbildning gällande oegentligheter och förtroendeskadligt agerande som planeras genomföras årligen.</p> <p>Det interna ansvaret avseende mutor och jäv har under året överförs till fastighetskontorets säkerhetsenhet och ett arbete kommer att startas upp under 2025 för att bättre adressera dessa frågeställningar. Det arbetet inkluderas i den interna kontrollplanen. Information om bisysslor planeras att tas upp i samband med medarbetarsamtal i slutet av året. Under 2025 kommer arbete fortsätta gällande dessa frågeställningar.</p>
Årsrapport 2023	<p>Investeringsredovisning</p> <p>Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa att aktivering och hantering av investeringsinkomster görs i enlighet med stadens anvisningar.</p>	Ja	<p>Revisionen har under året gjort en uppföljande granskning av nämndens arbete med investeringsredovisning. Inga väsentliga fel noterades i granskningen avseende aktivering och hantering av investeringsinkomster och rekommendationen bedöms mot bakgrund av det som åtgärdad.</p>
Årsrapport 2021	<p>Inköpsprocessen (köp av reparationer och underhåll)</p> <p>Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa att transaktioner är korrekt hanterade avseende bokföringsunderlag (i detta fall moms).</p>	Delvis	<p>Under året har inga riktade utbildningar gällande omvänd skattskyldighet genomförts utan "utbildning" har skett mer löpande i dialog när frågeställningar har uppstått. Inom kontoret pågår ett arbete med att kartlägga behov av utbildningar och denna rekommendation kan tas med i detta utvecklingsarbete och vid behov formaliseras under 2025.</p> <p>Rekommendationen följs upp kommande år.</p>
Årsrapport 2020, 2022, 2023	<p>Intern kontroll avseende förtroendekänsliga poster</p> <p>Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa att stadens anvisningar och regler följs vad gäller redovisning av transaktioner som avser resor och konferenser, utbildning samt representation.</p> <p>Rekommendation åtgärdad.</p>	Ja	<p>Förvaltningen har under 2024, vid flera tillfällen, genomfört efterhandskontroller avseende representation.</p> <p>Stickprovskontroll av ett antal fakturor avseende representation har genomförts utan att några avvikelser identifierats. Mot bakgrund av det bedöms rekommendationen åtgärdad.</p>

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2020	<p>Avtalsuppföljning Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Säkerställa en tillräcklig intern kontroll vad gäller avtalsuppföljning.</p> <p>Implementera organisation och arbetsätt för avtalsbevakning fullt ut i organisationen.</p> <p>Rekommendationerna kvarstår.</p>	Delvis	<p>Ett flertal åtgärder har vidtagits under året.</p> <p>Ett nytt arbetssätt har tagits fram och implementering har pågått under året. Lärdomar ska användas för att utveckla och kvalitetssäkra arbetssättet långsiktigt. Vid sidan av detta har flera åtgärder vidtagits under året, bland annat har en samarbetsyta för leverantörserfarenhetsöverföring har skapats där avvikelserapportering kan göras och följas upp.</p> <p>En avtalscontroller har anställts i syfte att arbeta med en fortsatt utvecklad och implementerad avtalsförvaltningsprocess. Stöd för avtalsuppföljning så som kravlistor för avtalsuppföljning och mallar för avvikelserapportering har tagits fram.</p> <p>Andelen upphandlade avtal där kontinuerlig uppföljning genomförts uppgår till 74 procent per helåret, vilket är en förbättring jämfört tidigare år men ändå inte i nivå med fastställt målvärde om 81 procent.</p> <p>Rekommendationen följs upp kommande år. I uppföljningen ska ingå stickprovskontroll för att verifiera att ovan beskrivna åtgärder medför en tillräcklig intern kontroll vad gäller avtalsuppföljning.</p>
Revisionsrapport nr 5/2019	<p>Implementering av dataskyddsförordningen Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Informationsklassa sina tillgångar.</p>	Delvis	<p>Fastighetskontoret har inlett en genomgång och uppdatering av registerförteckningen under 2024, som fortfarande pågår. I den har kontoret fångat behov av ytterligare översyn framåt, vilket planeras omsättas i kartläggning, analys och plan under 2025.</p> <p>Det ingår numera i dataskyddsombudens uppdrag att årligen lämna en årsrapport där identifierade brister i efterlevnad av dataskyddsförordningen framgår. Revisionen tar del av dessa rapporter och kommer därför inte fortsätta att följa upp de rekommendationer som lämnats till nämnder och som ännu inte åtgärdats.</p>
Revisionsrapport nr 9/2017	<p>Miljöprogrammet Nämnden rekommenderas att:</p> <p>Implementera energiuppföljningssystem.</p> <p>Rekommendation kvarstår.</p>	Delvis	<p>Idag använder fastighetskontoret energiuppföljningsrapporter i fastighetssystemet Faciliate i kombination med Excel.</p> <p>För att kunna dela informationen om kontorets energiförbrukning på ett lättare och mer användarvänligt sätt behöver kontoret ett annat energiuppföljningssystem där förvaltare, tekniker och andra intressenter själva på ett lättillgängligt sätt kan få åtkomst till förbrukning för de byggnader de ansvarar för. Kontoret har därför fortsatt att utreda relevanta energiuppföljningssystem under 2024, men inget har ännu implementerats.</p>

Rapport	Rekommendation	Har åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Uppföljning
Årsrapport 2017	Fastighetsförvaltning Nämnden rekommenderas att: Fastställa ett direktavkastningskrav per fastighet eller fastighetskategori. Rekommendation kvarstår.	Delvis	Arbete med att ta fram en modell för stadens hyror har fortsatt under året och framtagen modell är presenterad för stadsledningskontoret och ansvarig rotel. Fortsatt återstår dock ett antal frågor att hantera. Modellen ska enligt plan implementera till 2026 och under våren 2025 delges den till övriga förvaltningar inom staden som berörs med information om hur de påverkas. Rekommendationen följs upp kommande år.

Bilaga 3 Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Analysen i rapporten är underlag till revisorernas slutliga bedömning av revisionsobjektens ansvarstagande. Revisorererna kan:

- tillstyrka att ansvarsfrihet beviljas
- rikta anmärkning
- avstyrka att ansvarsfrihet beviljas

Detta redovisas i revisionsobjektets revisionsberättelse.

Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att nämnden har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

Bedömningskriterier

Nämnden:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Bedömning:

I allt väsentligt tillfredsställande

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.

Delvis tillfredsställande

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.

Inte tillfredsställande

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd, förvaltningsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt samt att lagar, förordningar och andra regler följs. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

Bedömningskriterier

Nämnden:

- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.
- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga/oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Nämnden har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

Bedömning

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.

Delvis tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.

Inte tillräcklig

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

Räkenskaper

Att nämndens räkenskaper är upprättade enligt stadens anvisningar. Detta innebär att räkenskaperna bör vara upprättade enligt lag om kommunal bokföring och redovisning samt följa god redovisningssed.

Om stadens anvisningar strider mot lag eller god sed riktas kritiken mot kommunstyrelsen.

Bedömning

Bedömning görs av om nämndens räkenskaper är upprättade enligt stadens anvisningar.

Upprättade enligt anvisningar

Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer ska åtgärdas.

Ej upprättade enligt anvisningar

Väsentliga brister finns som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.