



Årsrapport 2017

Fastighetsnämnden

Rapport från
Stadsrevisionen
Nr 20, 2018
Dnr: 3.1.2– 38/2018

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder och granskningspromemorior för bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, www.stockholm.se/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till
Fastighetsnämnden

Årsrapport 2017

Revisorerna i revisorsgrupp 2 har avslutat revisionen av fastighetsnämndens verksamhet under 2017.

Revisorerna har den 12 mars 2018 behandlat bifogad årsrapport och överlämnar den till fastighetsnämnden för yttrande senast den 29 juni 2018.

På uppdrag av revisorerna i revisorsgrupp 2.

Michael Santesson
Ordförande

Maria Lövgren
Sekreterare

Sammanfattning

Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

Sammantaget bedöms fastighetsnämnden från ekonomisk synpunkt ha bedrivit verksamheten på ett tillfredsställande sätt vad gäller driftverksamheten. Bedömningen grundar sig på att det ekonomiska utfallet ligger i nivå med budget. Inom investeringsverksamheten redovisar nämnden lägre nettoutgifter än beslutad plan, motsvarande 28,2 procent, vilket är anmärkningsvärt. Vidare bedöms verksamheten inte ha bedrivits på ett helt ändamålsenligt sätt då det verksamhetsmässiga resultatet inte fullt ut är förenligt med kommunfullmäktiges mål.

Revisionens granskning av stadens miljöprogram visar att fastighetsnämnden behöver utveckla styrningen och uppföljningen av målet *Hållbar energianvändning* samt förbättra kontrollen av energiförbrukningen i de fastigheter som nämnden förvaltar. Vidare har brister noterats i granskningar av nämndens avtalsförvaltning och inköpsprocess vilket pekar på ett behov av bättre följsamhet till kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Offentlig upphandling utvecklar staden i en hållbar riktning*.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen, grundad på årets granskning, är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte är tillräcklig och måste utvecklas.

Under året har revisionen granskat nämndens avtalsförvaltning, fastighetsförvaltning, fakturering av taxor och avgifter, hantering av hyresfordringar samt inköpsprocess. Granskningarna har identifierat väsentliga brister i efterlevnad till lagar och bestämmelser, bland annat i följsamhet till LOU och stadens riktlinjer, redovisningspraxis samt till stadens regler för ekonomisk förvaltning.

Bokslut och räkenskaper

Bokslut och räkenskaper bedöms i allt väsentligt vara rättvisande samt följer gällande regler och god redovisningssed. Vissa brister har noterats i underlagen för interimsskulder och redovisningen av hyresfordringar.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Nämnden har endast delvis beaktat revisorernas synpunkter/rekommendationer i föregående års granskningar. Bland annat kvarstår att ta fram riktlinjer för hur det förebyggande arbetet

avseende skydd mot anlitande av svart arbetskraft ska genomföras, samt genomföra informationsinsatser kring agerande vid upptäckt av svart arbetskraft.

Innehåll

1. Årets granskning	1
2. Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi.....	1
2.1 Ekonomiskt resultat.....	2
2.2 Verksamhetsmässigt resultat.....	3
3. Intern kontroll	4
4. Bokslut och räkenskaper	7
5. Uppföljning av tidigare års granskning	7

Bilagor

Bilaga 1 - Årets granskningar	9
Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	15
Bilaga 3 – Bedömningskriterier	17

1. Årets granskning

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi
- Intern kontroll
- Bokslut och räkenskaper.

Revisionen har utförts enligt kommunallagen och andra tillämpliga lagar samt reglementet för stadsrevisionen och god revisions sed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av nämndens verksamhet. Kriterier för bedömningen redovisas i bilaga 3.

I rapporten redovisas översiktligt resultatet av revisionsårets grundläggande och fördjupade granskningar. De granskningar som genomförts under revisionsåret redovisas närmare i bilaga 1.

En uppföljning av hur nämnden har beaktat rekommendationer från tidigare års granskningar redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 2.

De förtroendevalda revisorerna har träffat nämnden/representanter för nämnden våren 2017 i samband med genomgång av 2016 års granskning och avstämning inför år 2017.

Granskningsledare har varit Charlotta Kristiansson vid revisionskontoret och Peter Alm vid PwC AB.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningen.

2. Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om nämndens resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer, gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Bedömningen avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Sammantaget bedöms fastighetsnämnden ur ekonomisk synpunkt i allt väsentligt ha bedrivit verksamheten på ett tillfredsställande sätt. Det ekonomiska utfallet är i nivå med budget. Verksamheten bedöms inte ha bedrivits på ett ändamålsenligt helt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det verksamhetsmässiga resultatet inte är helt förenligt med kommunfullmäktiges mål.

2.1 Ekonomiskt resultat

2.1.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2017:

Driftverksamhet (mnkr)	Budget 2017	Bokslut 2017		Budget- avvikelse 2016
		Utfall	Avvikelse	
Intäkter	1 301,5	1 350,8	49,3 3,8 %	-26,9
Kostnader	540,5	598,6	-58,1 -10,7 %	111,7
Verksamhetens nettointäkter	761,1	752,2	-8,8 1,2 %	84,8
Kapitalkostnader	481,5	468,8	12,8 2,7 %	12,7
Resultat innan avkastningskrav	279,4	283,5	4,0 1,4 %	-82,1
Avkastningskrav	-312,6	-312,6	0,0 -	36,7
Ågartillskott	33,2	31,3	-1,9 5,7 %	
Årets resultat	0,0	2,2	2,2	45,4

Av ovanstående redovisning framgår att nämndens utfall avviker med 2,2 mnkr i förhållande till budgeten. Utfallet visar att budgethållningen har varit tillräcklig.

Årets positiva resultat i förhållande till budget beror främst tidsförskjutningar i investeringsprojekt, vilket har medfört minskade kapitalkostnader. Nämnden beskriver att de orsaker som ligger bakom årets positiva ekonomiska resultat är av engångskaraktär och att verksamheten framöver har utmaningar vad gäller ökade investeringsolymer och ökade underhållsbehov. Avkastningskravet har ökat under året till följd av lägre kreditvränta.

2.1.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2017	Bokslut 2017		Budget- avvikelse 2016
		Utfall	Avvikelse	
Utgifter	1 757,8	1 260,5	497,3	129,3
Inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0

Av tabellen framgår att nämndens utfall avviker med 497,3 mnkr i förhållande till budgeten. Avvikelsen beror främst på tidsförskjutningar i projekt, bland annat Östermalms saluhall, Medborgarhuset, Tekniska Nämndhuset samt försenade köp och tillträden till bostadsrätter.

Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

2.2 Verksamhetsmässigt resultat

Nämndens verksamhetsmässiga resultat för 2017 bedöms inte helt vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bedömningen grundas på en granskning av nämndens redovisning i verksamhetsberättelsen av i vilken utsträckning kommunfullmäktiges indikatorer och aktiviteter, de egna nämndmålen, nämndindikatorerna och nämndaktiviteterna har uppfyllts, samt på övriga granskningar som har genomförts under året.

Nämndens verksamhetsberättelse ger i allt väsentligt en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Avrapporteringen är överskådlig, strukturerad och tydlig. Revisionskontoret bedömer att det i huvudsak finns underlag som ger rimliga förutsättningar för att kunna bedöma måluppfyllelsen. Nämnden har avrapporterat samtliga beslutade mål och uppdrag i verksamhetsberättelsen.

I verksamhetsberättelsen bedömer nämnden att tre av fyra av kommunfullmäktiges inriktningsmål har uppnåtts helt. Det mål som avviker är inriktningsmål tre, *Ett ekonomiskt hållbart Stockholm*. Nämnden bedömer att 18 av kommunfullmäktiges 22 mål har uppfyllts. De mål som uppfylls delvis är *Stockholms miljö är giftfri*, *Inomhusmiljön i Stockholm är sund*, *Stockholms stads ekonomi är långsiktigt hållbar* och *Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor*. Större avvikelser redovisas bland annat avseende årsmålen för indikatorerna *Årlig energiproduktion baserad på solenergi(MWh)*, med ett utfall om 178 MWh¹ i förhållande till årsmål om 300 MWh och *Index psykosocial arbetsmiljö* (medarbetarenkäten), med ett utfall om 72 i jämförelse med årsmål om 77.

Nämnden har tagit fram 12 egna nämndmål. Till målen finns indikatorer och/eller aktiviteter framtagna. Nämnden bedömer att åtta av nämndmålen uppfylls helt och att fyra av målen uppfylls delvis.

¹ Enligt uppgift har en intern felrapportering skett och det korrekta utfallet ska vara 265 MWh.

Revisionskontorets granskning visar att det i huvudsak finns grunder för nämndens målbedömning, förutom när det gäller bedömning av kommunfullmäktiges inriktningsmål *Ett klimatsmart Stockholm*.

Bedömningen avseende inriktningsmålet *Ett klimatsmart Stockholm* grundas bland annat på den granskning av stadens styrning och uppföljning av det övergripande målet *Hållbar energianvändning*, som ingår i stadens miljöprogram. Granskningen visar bland annat att fastighetsnämnden inte formulerat egna relevanta mål i tillräcklig utsträckning kopplat till de delmål som nämnden har uppföljningsansvar för. Vidare saknas uppföljning av samtliga delmål som nämnden har genomförandeansvar för. I granskningen framkommer även att fastighetsnämnden inte uppmärksammat kommunstyrelsens anmodanden under året om att anpassa sitt årsmål för indikatorn *Köpt energi(GWh)* till kommunfullmäktiges mål. En justering av årsmålet har skett först i samband med verksamhetsberättelsen. Revisionskontoret bedömer vidare att det saknas mätbara underlag för bedömning av indikatorn *Andel prioriterade och relevanta avtal enligt kemikalieplanen utan avvikelser från ställda kemikaliekrav*.

Nämnden har bedömt kommunfullmäktiges verksamhetsmål *Offentlig upphandling utvecklar staden i en hållbar riktning* som helt uppfyllt. Revisionskontoret vill dock uppmärksamma de utvecklingsområden som identifierats i samband med de granskningar som genomförts avseende nämndens avtalsförvaltning samt inköpsprocessen. Nämnden bedöms bland annat behöva säkerställa att inköp sker utifrån ingångna avtal och att dokumentation finns kopplat till de direktupphandlingar som genomförs.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas om nämndens arbete med den interna kontrollen är aktivt och ändamålsenligt, det vill säga förebygger, upptäcker och åtgärdar. Vidare om arbetet är strukturerat och integrerat i organisationen, i system och det löpande arbetet samt om nämnden utvärderar och följer upp det interna kontrollsystemet/-arbetet.

Den samlade bedömningen, grundad på årets granskning, är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit tillräcklig. De iakttagelser som ligger till grund för denna bedömning redovisas nedan. Revisionskontoret bedömer att de brister som noterats i granskning av fastighetsnämndens hantering av en hyresfordran är särskilt allvarliga och vill rikta uppmärksamhet mot de iakttagelser som noterats, vilka presenteras nedan.

Revisionskontorets granskning visar att det inom nämnden finns förutsättningar för en tillräcklig intern styrning och kontroll. Däremot är inte arbetet med den interna kontrollen strukturerat och integrerat i organisation, system eller i det löpande arbetet.

Nämndens system för intern kontroll är fastställt 2014 och därmed inte aktuellt i förhållande till Stockholms stads anvisningar för nämndernas interna kontroll som reviderades 2015. Fastighetsnämnden bör därför besluta om ett uppdaterat system för intern kontroll. Nämnden har en årlig riskbedömning som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras. Utifrån denna har en plan för intern kontroll upprättats. Revisionskontoret bedömer dock att planen och uppföljningen av planen i vissa delar är otydlig när det gäller vad som ska kontrolleras, samt resultatet av de kontroller som genomförts och vilka åtgärder som vidtagits med anledning av påträffade avvikelser. Nämnden behöver därför utveckla internkontrollplanen avseende dessa delar.

Nämndens internkontrollplan innefattar bland annat risker för oegentligheter. Då verksamheter inom fastighetsnämnden är riskutsatta rekommenderas nämnden att ta fram förtydligande riktlinjer som tillämpningsanvisningar till stadens riktlinjer för mutor och representation. Nämnden rekommenderas även att göra egna riskvärderingar och utarbeta mätbara kontroller för att förebygga oegentligheter, till exempel avseende processer som attestbegränsningar och beloppsspärrar vid utbetalningsrutiner.

En del i nämndens interna kontroll är att säkerställa en ändamålsenlig styrning och kontroll av ekonomi och verksamhet. En granskning av nämndens verksamhetsplan för 2017 visar att nämndens egna mål i huvudsak ansluter till kommunfullmäktiges mål för den verksamhet som nämnden bedriver. Nämnden har för varje verksamhetsområde fastställt mätbara/uppföljningsbara mål för ekonomi och verksamhet. Revisionskontoret noterar dock att nämnden inte följt kommunstyrelsens uppmaning att revidera årsmålet avseende indikatorn *Köpt energi(GWh)*. En revidering av årsmålet har skett först i samband med verksamhetsberättelsen.

En granskning som revisionskontoret har genomfört av stadens styrning och uppföljning av miljöprogrammet visar att fastighetsnämnden behöver utveckla styrningen och uppföljningen av målet *Hållbar energianvändning*. Det förekom vid granskningstillfället styrdokument inom verksamheten och på stadens webbsida som berör miljömålet, som inte är formellt beslutade och därmed inte

giltiga. Dessa behöver gås igenom och tas bort. Det är angeläget att nämndens energiuppföljningssystem implementeras i enlighet med vad som planerats.

Nämnden har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Ekonomi, verksamhet och kvalitet följs upp i samband med nämndens månads- och tertialrapporter. Revisionskontorets granskning av nämndens styrning och uppföljning av hur fastighetsbeståndets driftsnetto har utvecklats visar dock att det finns behov av en mer kontinuerlig avrapportering av den fastighetsanalys som tagits fram under 2017.

Nämnden har under året identifierat problem med att nå en ekonomi i balans med budget. Nämnden har tagit fram en handlingsplan med åtgärder, bland annat kring utveckling av månadsuppföljningar och resultatbudget, förbättrad månadsuppföljning av investeringsprojekt samt upphandling av nya systemstöd, bland annat fastighetssystem och projektledningsverktyg.

Nämndens prognossäkerhet i årets tertialrapporter har varit tillräcklig vad gäller driftverksamheten.

Vad gäller investeringsverksamheten noterar revisionskontoret att nämnden under året ansökt hos kommunfullmäktige om reviderade genomförandebeslut för upprustning av Östermalms saluhall, Liljevalchs konsthall och Medborgarhuset. Betydande fördyringar noteras i samtliga tre investeringsprojekt.

Genomförd granskning av nämndens delegationsordning visar att nämndens delegering av ansvar och befogenheter i huvudsak är tydlig och anpassad till kommunallagens bestämmelser. Beslut som fattas med stöd av delegation anmäls dock inte på ett helt korrekt sätt till nämnden. Anmälan till nämnden omfattar både beslut fattade på delegation och sådant som utgör verkställighet. Det framgår inte av anmälan vad de olika besluten avser, vilket riskerar att försvåra nämndens möjlighet till uppföljning. Vidare behöver uppföljning och kontroll förbättras av att beslutsfattandet följer delegationsordningen. Nämnden rekommenderas att tydliggöra formerna för anmälan av beslut fattade på delegation, så att delegat och typ av beslut tydligt framgår. Vidare rekommenderas nämnden att säkerställa kontroller av att beslutsfattande sker i enlighet med delegationsordningen.

En granskning har också genomförts av nämndens interna kontroll i hantering av och redovisning av en extern hyresfordran/hyresförlust

om 2,8 mnkr. I granskningen framkommer att det saknas dokumentation och beslut avseende hantering av fordran/hyresförlusten. Vidare bedöms bokföringen av fordran stå i strid med stadens regler för ekonomisk förvaltning. Nämnden uppmanas att säkerställa att fordringar hanteras i enlighet med stadens regler.

Övriga granskningar som har genomförts av nämndens interna kontroll har omfattat nämndens avtalsförvaltning, fastighetsförvaltning, fakturering av taxor och avgifter, inköpsprocessen samt nämndens förebyggande arbete mot oegentligheter och förtroendekänsligt beteende. Resultatet av granskningarna visar på en del utvecklingsområden. Nämnden rekommenderas bland annat att säkerställa att inköp sker utifrån ingångna avtal samt att stärka rutiner avseende hantering av förvaltningsuppdrag och arbete åt utomstående.

4. Bokslut och räkenskaper

I detta avsnitt redovisas en bedömning av om nämndens bokslut är rättvisande samt om räkenskaperna är upprättade enligt kommunala redovisningslagen och god redovisningssed.

Sammanfattningsvis bedöms att bokslut och räkenskaper i allt väsentligt är rättvisande. Bedömningen baseras på en granskning av nämndens bokslut och på de övriga granskningar som genomförts under året. Vissa brister har noterats i underlagen för interimsskulder och redovisningen av hyresfordringar.

En granskning har genomförts för att bedöma fastighetsnämndens interna kontroll avseende redovisning av anläggningstillgångar och huruvida uppgifterna i redovisningen är aktuella, fullständiga och rättvisande. Den interna kontrollen avseende redovisning av anläggningstillgångar bedöms i huvudsak vara tillräcklig.

5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av nämndens verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionskontoret gör årligen en uppföljning och bedömning av hur nämnden har beaktat rekommendationerna, se bilaga 2.

Uppföljning visar att nämnden endast delvis har beaktat revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bland annat att ta fram riktlinjer för hur det förebyggande arbetet avseende skydd mot anlitande av svart arbetskraft ska genomföras, samt genomföra informationsinsatser kring agerande vid upptäckt av svart arbetskraft.

Bilaga 1 - Årets granskningar

Granskningar under perioden april 2017- mars 2018

Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

Miljöprogrammet- hållbar energianvändning

En granskning har genomförts som syftar till att bedöma om staden har en tillräcklig styrning och uppföljning av miljöprogrammets övergripande mål *Hållbar energianvändning*.

Nämnder och bolagsstyrelser har ingått i granskningen varav fastighetsnämnden är en av nämnderna.

Av granskningens resultat framgår bland annat att styrningen och uppföljningen av miljöprogrammet kan utvecklas vad avser förtydliganden av uppföljningsansvarigas ansvar men även av definitioner, till exempel vilken yta som ska utgöra grund för beräkning av energiförbrukning. Även mål behöver förtydligas, till exempel om målet att minska energianvändningen i den egna verksamheten med minst tio procent till år 2020 avser hela staden aggregat eller respektive nämnd/bolagsstyrelse.

Vidare behöver kvalitetssäkringen utvecklas för att underlätta jämförelser och analyser. Miljö- och hälsoskyddsnämndens uppföljning av nämnders och bolags energianvändning har identifierat avvikelser mellan olika rapporteringsvägar. Sammantaget finns en risk att den statistik avseende energiförbrukningen som redovisas inte är tillförlitlig.

Fastighetsnämnden som är en stor fastighetsförvaltare i staden behöver utveckla styrningen och uppföljningen av målet ”Hållbar energianvändning”. Vid granskningstillfället förekom styrdokument inom verksamheten och på stadens webbsida som inte var formellt beslutade och därmed inte giltiga.

Fastighetsnämnden rekommenderas att utveckla styrningen och kontrollen av energiförbrukningen i sina fastigheter. Energiuppföljningssystemet bör implementeras. Styrdokument behöver gås igenom och de som inte gäller behöver tas bort.

Intern kontroll

Avtalsförvaltning

En granskning har genomförts för att bedöma om nämndens avtalsförvaltning avseende områdena avtalsadministration och avtalstrohet sker på ett tillfredsställande sätt och i enlighet med lagen (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) samt tillämpningsanvisningar till Stockholms stads program för upphandling.

Granskningen visar att nämnden har en organisation för avtalsförvaltning avseende de granskade delarna. Revisionskontorets stickprovsgranskning av 19 leverantörer visar dock att det i sju av de granskade fallen saknas avtal samt att det i ett par fall skett inköp utifrån gamla avtal. Den sammanfattande bedömningen är att nämndens avtalsförvaltning avseende områdena avtalsadministration och avtalstrohet inte sker på ett helt tillfredsställande sätt. Nämnden rekommenderas att vidta åtgärder för att säkerställa en avtalsförvaltning avseende avtalsadministration och avtalstrohet som sker utifrån LOU och stadens program för inköp och upphandling.

Fakturering av hyror och arrenden samt exploateringsintäkter

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om fastighetsnämnden har en tillräcklig intern kontroll avseende rutiner för fakturering av hyror och arrenden, samt huruvida uppgifterna i redovisningen är aktuella, fullständiga och rättvisande.

I granskningen framkommer att fastighetsnämnden inte har några exploateringsintäkter i dess egentliga bemärkelse. Nämnden har dock intäkter i form av förvaltningsuppdrag, vilket innebär arbete som nämnden genomför på uppdrag av andra, främst exploateringsnämnden men även trafiknämnden. Granskningen visar att i den rutinbeskrivning som finns avseende fakturering av hyror, arrenden och avgifter saknas en rutin för intäkter som genereras av det arbete som genomförs åt utomstående. Vidare visar granskningen att reglering av arbete åt utomstående endast skett en gång per år, vilket bedöms kunna medföra risk för att faktureringen kan släpa efter. Detta är inte förenligt med bokföringslagen, som kräver att affärshändelser redovisas löpande så snart det kan ske. Det finns kontrollmoment för att säkerställa att alla utförda tjänster faktureras, men det saknas dokumentation av dessa kontroller. En verifierande granskning av huruvida upprättade fakturor överensstämmer med avtalade villkor visar vidare på brister hos tre av totalt 20 granskade fakturor och avtal.

Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen avseende hyror och arrenden samt exploateringsintäkter inte är helt tillräcklig. Fastighetsnämnden rekommenderas att stärka rutinerna avseende hantering av förvaltningsuppdrag/arbete åt utomstående samt att dokumentera genomförda kontroller avseende fakturering av utförda tjänster åt utomstående. Nämnden rekommenderas även att säkerställa att upprättade fakturor överensstämmer med överenskomna villkor.

Fastighetsförvaltning

En granskning har genomförts för att bedöma om nämnden har en tillfredsställande styrning och uppföljning av hur fastighetsbeståndets driftsnetto utvecklats och i vilken utsträckning omförhandling av hyror sker.

Granskningen visar att fastighetsnämnden inte använder några nyckeltal för att följa driftnettoutvecklingen, men att ett arbete dock har påbörjats för att ta fram relevanta nyckeltal. Nämndens indelning i fastighetskategorier bedöms vara för grov för att tydligt kunna särskilja fastigheternas användningsområde och status. Vidare visar granskningen att det finns 200 fastigheter med negativa driftsnetton. Den ekonomiska rapporteringen till nämnden görs på en aggregerad nivå och inte på fastighets- eller fastighetskategorinivå. I granskningen framkommer även att fastighetskontoret menar att det saknas dokumenterade riktlinjer för hur avkastningskravet beräknas, vilket gör det svårt att koppla avkastningskravet till och fördela ut det på fastigheterna. Det saknas även direktavkastningskrav för fastigheterna.

Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsnämndens rutiner för styrning och uppföljning av hur fastighetsbeståndets driftsnetto utvecklas delvis är tillräckliga. Rutiner för bevakning och omförhandling av externa hyror bedöms vara tillräckliga. Nämnden rekommenderas att fortsätta framtagandet av nyckeltal, att förbättra kategoriseringen av fastigheter utifrån användningsområde och status samt att regelbundet avrapportera en analys över fastigheterna vid nämndsammanträdena. Vidare rekommenderas nämnden att utreda de bakomliggande orsakerna till varför vissa fastigheter har negativa driftsnetton samt besluta om åtgärder för detta. I dialog med kommunstyrelsen bör fastighetsnämnden även utarbeta ett relevant och ändamålsenligt avkastningskrav, samt fastställa ett direktavkastningskrav per fastighet eller fastighetskategori.

Förebyggande arbete mot oegentligheter och förtroendekänsligt beteende

En översiktlig granskning har skett av fastighetsnämndens förebyggande arbete mot oegentligheter och förtroendekänsligt beteende. Den visar att ett arbete har påbörjats och området ingår i nämndens väsentlighets- och riskanalys samt internkontrollplan för 2017. Information om och utbildning inom området har genomförts vid arbetsplatsträffar under året. Det finns en rutin för hur misstanke om oegentligheter och förtroendeskadligt agerande ska delges.

Inköpsprocessen

En granskning har genomförts för att bedöma om den interna kontrollen avseende inköp och anskaffning av varor är tillräcklig.

Granskningen visar att det finns rutiner/riktlinjer som ger förutsättningar för att inköp av varor och tjänster sker i enlighet med lagstiftning och stadens rutiner. Däremot visar den verifierande granskningen att det finns brister i efterlevnad av rutinerna. Av tolv granskade inköp av konsulttjänster noteras avvikelser i mer än hälften av de granskade fallen. Bland de allvarligare bristerna noteras att en för hög timkostnad betalats ut för 186 arbetade konsulttimmar, att det saknas beställning för fem av de granskade inköpen och i två av de granskade fallen har projektbudgeten överskridits utan att kompletterande beställningar gjorts.

Granskningen visar vidare att det görs kontroller vid attest och hantering av leverantörsfakturor, framför allt för de inköp som görs genom stadens inköpsmodul. Det kan dock konstateras att nämnden inte använder inköpsmodulen i någon större utsträckning. Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen avseende inköp och anskaffning av varor inte är tillräcklig. Fastighetsnämnden rekommenderas säkerställa att de brister som noterats i granskningen åtgärdas.

Hysesfordran/hysesförlust

En granskning har genomförts i syfte att bedöma om fastighetsnämnden har haft en tillräcklig intern kontroll när det gäller hanteringen av och en rättvisande redovisning av hyresfordringar.

Fastighetsnämnden sålde 2016 en fastighet där det vid försäljningen fanns en hyresskuld till nämnden om 2 813 tkr. Granskningen visar att uppgifter om hantering av hyresskulden saknas i nämndens beslut om försäljning, likväl som i tillhörande tjänsteunderlag. Delar av fordran har skrivits ner, men det saknas beslut om nedskrivning av motsvarande 1,841 tkr. Denna del av fordran finns inte heller upptagen i kundreskontran eller i långtidsbevakningen. I

kundreskontran finns endast en hyresfordran om 706 tkr registrerad som enligt uppgift skulle skrivas av i samband med bokslut 2017. Enligt uppgift har reglering av denna hyresfordran skett med medel från kommunstyrelsen, varför någon avskrivning inte genomförts.

Sammantaget görs bedömningen att nämnden inte har haft en korrekt redovisning av hyresfordringar och att det finns brister i den interna kontrollen. Fastighetsnämnden rekommenderas att säkerställa att redovisning av fordringar hanteras i enlighet med stadens regler avseende nedskrivning, bokföring och långtidsbevakning.

Nämndens delegationsordning

En översiktlig granskning har genomförts av om nämndens delegering av ansvar och befogenheter är tydlig och om nämndens beslutsdelegation i övrigt är anpassad till kommunallagens bestämmelser. Granskningen visar att fördelning av ansvar och befogenheter är tydlig. Beslut som fattas med stöd av delegation anmäls inte till nämnden på ett helt korrekt sätt eftersom de omfattar både beslut fattade på delegation samt sådant som utgör verkställighet. Det framgår dock inte av anmälan vad som avser beslut fattade på delegation och vad som är verkställighet, vilket försvårar nämndens möjlighet till uppföljning. Vidare är uppföljning och kontroll av beslut som fattats med stöd av delegation från nämnden inte helt tillräcklig. I förvaltningens sammanställning till nämnden över beslut som fattats i enlighet med delegationsordningen anges delegater med personnamn istället för funktion. Detta gör att det är svårt att säkerställa att rätt delegat fattat beslut. Vidare sker ingen kontroll av att beslutsfattande sker i enlighet med delegationsordningen. Nämnden rekommenderas att tydliggöra anmälan av beslut fattade på delegation, så att delegat och typ av beslut tydligt framgår. Vidare rekommenderas nämnden att säkerställa kontroller av att beslutsfattande sker i enlighet med delegationsordningen.

Bokslut och räkenskaper

Redovisning av anläggningstillgångar

En granskning har genomförts för att bedöma fastighetsnämndens interna kontroll avseende redovisning av anläggningstillgångar och huruvida uppgifterna i redovisningen är aktuella, fullständiga och rättvisande. Granskningen visar att en viss eftersläpning sker avseende pågående projekt när det gäller avslutning och avskrivning av projekt. Nämnden rekommenderades att inför delårsbokslutet göra retroaktiva avskrivningar avseende pågående projekt som avslutats och i vilka aktivering eftersläpas. En uppföljning i samband med årsbokslutet visar att nämnden gått igenom samtliga pågående

projekt och aktivering har skett. Enligt uppgift finns inga oavslutade projekt till materiella värden på nämndens lista över pågående projekt. Den interna kontrollen avseende redovisning av anläggningstillgångar bedöms i huvudsak vara tillräcklig.

Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

AR – Års-rap- port P – Projekt- rapport	Rekommendation	Åtgärdat			Kommentar	Följs upp
		Ja	Delvis	Nej		
ÅR 2014	Planerat underhåll Att nämnden tar fram rutiner för hantering av det planerade underhållet.		x		Nämnden har tagit fram en rutin för underhållsplaner och uppföljning av dessa. Revisionskontoret har tagit del av rutinen. Nämnden rekommenderas dock fortsätta arbetet med planering av underhåll per fastighet och den långsiktiga planeringen av underhållsbehovet.	2018
ÅR 2016	Anläggningstillgångar Nämnden rekommenderades att korrigera påträffade felklassificeringar inför delårsboks slutet 2016. Vidare rekommenderas att förvaltningen ser över möjligheten att begära av leverantörerna att på fakturan specificera vilka arbeten som utförts.	x			En fördjupad granskning av anläggningstillgångar har genomförts under 2017. Inga väsentliga avvikelser avseende de tidigare års påtalade brister noterades i granskningen. Enligt uppgift från fastighetskontoret framgår krav på att specificering av arbeten ska ske på fakturan i AF (administrativa föreskrifter)-delar som biläggs avtal. Hela ramavtalsportföljen är utbytt under 2016-2017. I anslutning till detta har fakturahanteringsgenomgång genomförts med samtliga nya leverantörer.	
ÅR 2016	Projektstyrning avseende renovering/ombyggnationer av kulturlokaler Att mer detaljerade utredningar görs före inriktningsbeslut för att beslutsfattarna ska få mer korrekta beslutsunderlag.	—	x		Under året har förvaltningen enligt uppgift arbetat med att generellt ta fram mer omfattande programhandlingar inför inriktningsbeslut. Inget nytt projekt har startats upp med kulturförvaltningen som uppdragsgivare sedan granskningen genomfördes. Med anledning av detta är bedömningen att det inte är fullt ut tillämpligt att besvara om den lämnade rekommendationen är åtgärdat.	2018
P 5/2016	Skydd mot anlitande av svart arbetskraft Att nämnden tar fram riktlinjer som anger hur nämnden ska förebygga att svart arbetskraft anlitas samt genomföra utbildnings- och informationsinsatser om hur nämnden ska agera om svart arbetskraft eller andra oegentligheter upptäcks.	—		x	Ansvar för kontroll av skatte- och arbetsgivaravgiftskontroller under avtalens/projektens löptid ligger hos upphandlingsenheten. Förbättrade kontroller av personalliggare i projekten har inte implementerats under 2017, men ska enligt uppgift implementeras under 2018. Nämnden har inte tagit fram riktlinjer som anger hur det förebyggande arbetet ska genomföras. Nämnden har inte heller genomfört informationsinsatser. Detta ska enligt uppgift genomföras under 2018.	2018
P9/2017	Miljöprogrammet Utveckla styrningen och kontrollen av energiförbrukningen i nämndens fastigheter. Energiuppföljningssystemet bör implementeras. Styrdokument behöver gås igenom och de som inte gäller tas bort.					2018
ÅR 2017	Avtalsförvaltning Nämnden rekommenderas vidta åtgärder för att säkerställa en avtalsförvaltning avseende avtalsadministration och avtalstrohet som sker utifrån LOU och stadens program för inköp och upphandling.					2018
ÅR 2017	Fakturering av hyror och arrenden samt exploateringsintäkter Nämnden rekommenderas stärka rutiner avseende hantering av förvaltningsuppdrag/arbete åt utomstående samt att dokumentera genomförda kontroller av fakturering av utförda tjänster åt utomstående.					2018

	Vidare att säkerställa att upprättade fakturor överensstämmer med överenskomna villkor.				
ÅR 2017	Fastighetsförvaltning Nämnden rekommenderas förbättra kategorisering av fastigheter samt att regelbundet avrapportera en analys över fastigheterna vid sammanträdena. Vidare att utreda bakomliggande orsaker till negativa driftsnetton i fastighetsbeståndet, samt i dialog med kommunstyrelsen utarbeta relevant och ändamålsenligt avkastningskrav. Nämnden rekommenderas även fastställa ett direktavkastningskrav per fastighet eller fastighetskategori.				2018
ÅR 2017	Förebyggande arbete mot oegentligheter och förtroendekänsligt beteende Nämnden rekommenderas att ta fram förtydligande riktlinjer som tillämpningsanvisningar till stadens riktlinjer för mutor och representation samt införa och genomföra mer mätbara kontroller.				2018
ÅR 2017	Inköpsprocessen Nämnden rekommenderas säkerställa att efterlevnad av rutiner för inköp av varor och tjänster.				2018
ÅR 2017	Hyresfordran/hyresförlust Nämnden rekommenderas att säkerställa att redovisning av fordringar hanteras i enlighet med stadens regler avseende nedskrivning, bokföring och långtidsbevakning.				2018
ÅR 2017	Nämndens delegationsordning Nämnden rekommenderas att tydliggöra anmälan av beslut fattade på delegation, så att delegat och typ av beslut tydligt framgår. Vidare rekommenderas nämnden att säkerställa kontroller av att beslutsfattande sker i enlighet med delegationsordningen.				2018
ÅR 2017	Intern kontroll Nämnden rekommenderas att uppdatera systemet för intern kontroll i enlighet med stadens anvisningar. Vidare att utveckla arbetet med internkontrollplanen avseende beskrivning av kontrollmoment, dokumentation av genomförda kontroller, samt tydliggöra de åtgärder som vidtas vid påträffade avvikelser.				2018

Bilaga 3 – Bedömningskriterier

Revisionskontorets bedömningskriterier

För avsnitten Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi och Intern kontroll används följande bedömningar:

<i>Tillfredsställande/Tillräcklig</i> –	Kriterierna är i allt väsentligt uppfyllda
<i>Inte helt tillfredsställande/ Inte helt tillräcklig</i>	Brister finns som måste åtgärdas
<i>Inte tillfredsställande/ Inte tillräcklig</i>	Väsentliga brister finns som måste åtgärdas omgående

För avsnittet Bokslut och räkenskaper gäller följande bedömningar:

Rättvisande, Inte helt rättvisande eller *Inte rättvisande*

Verksamhetens ändamålsenlighet 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. Bedömningen avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

- Nämndens resultat är förenligt med fullmäktiges mål, beslut, och riktlinjer.
- Nämnden har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Nämndens verksamhet har bedrivits enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.
- Nämnden har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

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, att lagar, förordningar och andra regler följs samt att en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten lämnas.

- Nämnden genomför årligen en riskanalys som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås.
- Nämndens organisation har en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter som bidrar till att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Nämndens verksamhetsplan överensstämmer med fullmäktiges beslut om mål, uppdrag och budget. Nämnden har för varje verksamhetsområde fastställt mätbara/uppföljningsbara mål för ekonomi och verksamhet.
- Nämnden följer kontinuerligt och systematiskt upp ekonomi, verksamhet och kvalitet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Nämnden har ett fungerande informations- och kommunikationssystem för styrning, kontroll och uppföljning av verksamheten.
- Nämnden har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Nämnden följer upp den interna kontrollen systematiskt och regelbundet för att säkra att den fungerar på ett betryggande sätt.

Bokslut och räkenskaper

Nämndens redovisning är upprättad enligt lagstiftning och god redovisningssed så att räkenskaperna ger en rättvisande bild av resultat och ställning.

- Nämndens bokslut är rättvisande.
- Nämndens räkenskaper är upprättade enligt kommunala redovisningslag och god redovisningssed.