



Årsrapport 2018

Fastighetsnämnden

Rapport från
stadsrevisionen
Nr 20, 2019
Dnr: 3.1.4-41/2019

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, stad.stockholm/revision. De kan också beställas från revisionskontoret, revision.rvk@stockholm.se.

Till
Fastighetsnämnden

Årsrapport 2018

Revisorerna i revisorsgrupp 2 har avslutat revisionen av fastighetsnämndens verksamhet under 2018.

I likhet med tidigare år bedömer vi att nämndens interna kontroll behöver förbättras. Årets granskning har även visat att riskmedvetenheten inom nämndens verksamheter behöver stärkas.

Vi uppmanar återigen nämnden att vidta åtgärder med anledning av revisorernas påpekanden tidigare år, bland annat att ta fram riktlinjer för hur det förebyggande arbetet avseende skydd mot anlåtande av svart arbetskraft ska genomföras.

Revisorerna har den 19 mars 2019 behandlat bifogad årsrapport och överlämnar den till fastighetsnämnden för yttrande senast den 28 juni 2019.

På uppdrag av revisorerna i revisorsgrupp 2.

Michael Santesson
Ordförande

Tomasz Czarnik
Sekreterare

Sammanfattning

Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

Sammantaget bedöms att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det ekonomiska utfallet ligger i nivå med budget och att det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål.

Intern kontroll

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

Under året har revisionskontoret granskat nämndens informations-säkerhetsarbete, rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter, det systematiska arbetsmiljöarbetet, direktupphandling, behörighetshantering i ekonomisystemet, löneprocessen samt inköps- och intäktsprocessen. Avvikelser i den interna kontrollen har identifierats i flera av granskningarna, bl.a. i nämndens informations-säkerhetsarbete, rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter, direktupphandling samt behörighetshantering i ekonomisystemet. Nämnden behöver stärka den interna kontrollen bland annat genom bättre kontroller av efterlevnaden av att lagar, regler och rutiner följs, t.ex. avseende informationssäkerhet och direktupphandling. Även riskmedvetenheten om oegentligheter bör bli bättre i organisationen, inte minst med tanke på att nämnden verkar inom byggsektorn som är särskilt riskutsatt för oegentligheter.

Bokslut och räkenskaper

Bokslut och räkenskaper bedöms i allt väsentligt vara rättvisande samt följer gällande regler och god redovisningssed.

Uppföljning av tidigare års granskningar

Nämnden har delvis beaktat revisorernas synpunkter i föregående års granskningar. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bland annat att ta fram riktlinjer som anger hur nämnden ska förebygga att svart arbetskraft anlitas. Vidare att utveckla styrningen och kontrollen av energiförbrukningen i nämndens fastigheter samt utveckla avtalsförvaltningen i inköpsprocessen.

Innehåll

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

Bilagor

Bilaga 1 - Årets granskningar	9
Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer	14
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 revisionssed 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 2018 i samband med genomgång av 2017 års granskning och avstämning inför år 2018.

Granskningsledare har varit Maria Lövgren 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 att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det ekonomiska utfallet ligger i nivå med budget och att det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål. Dock noteras att det finns ekonomiska utmaningar både vad gäller drift- och investeringsverksamheten.

2.1 Ekonomiskt resultat

2.1.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2018:

Driftverksamhet (mnr)	Budget 2018	Bokslut 2018			Budgetavvikelse 2017
		Utfall	Avvikelse		
Intäkter	1 345,4	1 391,1	45,7	3,4 %	49,3
Kostnader	579,1	624,2	- 45,1	7,8 %	- 58,1
Verksamhetens nettokostnader exkl kap kostnad	766,3	766,9	0,6	0,1 %	8,8
Kapitalkostnader	508,0	509,2	- 1,3	0,3 %	12,8
Resultat innan avkastningskrav	258,3	257,7	0,8	0,3 %	4,0
Avkastningskrav	- 258,3	- 256,5	- 1,8	0,7 %	- 1,9
Årets resultat	0	1,2	- 1,2		2,2

Av ovanstående redovisning framgår att nämndens utfall är 1,2 mnkr bättre jämfört med budgeten. Utfallet visar att budgethållningen har varit tillräcklig. Avkastningskravet minskar med 1,8 mnkr till följd av förändrad kreditivränta.

Det finns ett antal avvikelser inom ramen för nämndens intäkter och kostnader. Vad gäller intäkterna redovisas bl.a. lägre hyresintäkter på grund av förskjutningar av investeringsprojekt (till exempel Stadsmuseet) samt evakueringar av Katarinagaraget. Minskningen har dock uppvägs av att nämnden fått engångsersättningar, bl.a. i form av försäkringsersättning.

Avvikelser som redovisas avseende kostnaderna är främst lägre kostnader för planerat underhåll. Enligt uppgift från förvaltningen har dessa kostnader medvetet hållits nere under året för att klara budgeten. Andra avvikelser som redovisas är bl.a. ökade kostnader för snöröjning, städning m.m.

Resultatnettot efter kapitalkostnader blev 0,8 mnkr bättre än budget. Det beror på att ett antal investeringsprojekt har senarelagts, vilket fått till följd att avskrivningar och intern ränta blivit lägre.

2.1.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2018	Bokslut 2018		Budget-avvikelse 2017
		Utfall	Avvikelse	
Utgifter	2 255,1	1 978,1	277	497,0
Nettoutgifter	2 255,1	1 978,1	277	497,0

Av tabellen framgår att nämndens har förbrukat 88 procent av årets medel, vilket är 277 mnkr lägre än planen. Av dessa avser 140 mnkr (10 procent) investeringar på fastighetsnämndens egen verksamhet och 137 mnkr (16 procent) idrottsfastigheter. Avvikelserna förklaras huvudsakligen av omprioritering av medel mellan åren i den långsiktiga planen och tidsförskjutningar i projekten.

De största avvikelserna redovisas för projekten Kulturhuset (98 mnkr) och Stockholms nya livsmedelscentrum i Larsboda (66 mnkr) samt Östermalmshallen (- 68 mnkr). Projektet Stockholms nya livsmedelscentrum kommer att avslutas med anledning av den avsiktsförklaring som ska tecknas med en extern part om att genomföra stadsutvecklingen i slakthusområdet. Att utfallet för Östermalmshallen blivit högre 2018 i jämförelse med budget anges bero på snabbare takt i genomförandet. Kommunfullmäktige reviderade genomförandebeslutet för projektet under 2018. Revisionskontoret har noterat att nämndens prognos för den projektets totala investeringsutgift överstiger genomförandebeslutet med 220 mnkr (23 procent).

Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt, både vad gäller drift- och investeringsverksamheten.

2.2 Verksamhetsmässigt resultat

Nämndens resultat för 2018 bedöms i allt väsentligt vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bedömningen grundas på en granskning av nämndens redovisning i verksamhetsberättelsen av i vilken utsträckning kommunfullmäktiges inriktningsmål, verksamhetsmål, indikatorer och aktiviteter, de egna nämndmålen, nämndindikatorerna och nämndaktiviteterna har uppfyllts.

Nämndens verksamhetsberättelse ger i allt väsentligt en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Avrapporteringen ger rimliga förutsättningar att kunna bedöma måluppfyllelse. Det finns i

huvudsak grunder för nämndens målbedömning. För några mål, bl.a. ”Energianvändningen är hållbar” och ”Stockholm är en världsledande kunskapsregion” bedöms analysen vara outvecklad då den inte tydligt redovisar vilka faktorer målbedömningen grundas på. Det är även önskvärt att kvaliteten i redovisade nyckeltal avseende fastigheterna förbättras och analyserna av dem fördjupas. Enligt fastighetskontoret finns begränsningar i befintligt fastighetssystem vad gäller möjligheten till utdata. Ett nytt fastighetssystem har handlats upp som ska implementeras under 2020. Implementeringen har skjutits fram i tiden till följd av den försenade tidplanen för stadens projekt GS-IT 2.0. Enligt fastighetskontoret kommer det nya systemet att kunna ge grund för en förbättrad uppföljning.

Nämnden har avrapporterat mål och uppdrag i verksamhetsberättelsen och bedömer att 19 av kommunfullmäktiges 25 mål för verksamhetsområdet har uppfyllts. Sex av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda. De flesta av dessa verksamhetsmål är kopplade till fullmäktiges inriktningsmål ”Ett demokratiskt hållbart Stockholm”. Avvikelserna berör till stor del målet om att vara en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor. Nämnden når inte årsmålen för indikatorerna avseende sjukfrånvaro och Aktivt Medskapandeindex. Det kan dock noteras att resultatet från medarbetarenkäten (Aktivt Medskapandeindex) har förbättrats jämfört med föregående år från 75 till 77. Målet om 80 nås dock inte. Sjukfrånvaron är i paritet med föregående år (1,1 procent) men når inte riktigt målvärdet om 1 procent.

I övrigt noteras att nämnden redovisar avvikelser avseende indikatorerna som hör till fullmäktiges mål om en hållbar energianvändning. Nämnden har inte lyckats minska mängden köpt energi till den nivå som årsmålet anger. Arbete pågår med energibesparingsåtgärder i fastighetsbeståndet. Exempel på detta är Eriksdalsbadet, där befintlig belysning byts ut mot LED-lampor och utomhuspoolen förses med pooltäckning.

Inte heller har förnyelsebar energi baserad på solenergi producerats i planerad utsträckning. Under året har solcellsanläggningar installerats på en byggnad, Hjorthagshallen. Ytterligare en anläggning av solcellsanläggning skulle ha skett under 2018 (Mälarhöjdens idrottshall) men är försenad.

Av verksamhetsberättelsen framgår att nämndens nya fastighetssystem innehåller en modul för energiuppföljning, vilken ska bidra till en mer rättvisande bild av energianvändningen. En plan för hur

kontoret ska arbeta systematiskt med klimatanpassning av prioriterade byggnader har påbörjats under året.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av nämndens interna kontroll. Av granskningen framgår i vilken utsträckning arbetet är integrerat i organisationen, system och det löpande arbetet samt om nämnden utvärderar och följer upp den interna kontrollen.

Den samlade bedömningen, grundad på årets granskning, är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit helt tillräcklig. Av redovisningen nedan framgår att brister har noterats i ett antal granskningar, t.ex. nämndens informations-säkerhetsarbete, rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter, direktupphandling samt behörighetshantering i ekonomisystemet Agresso. Delar som behöver utvecklas är kontrollen av följsamheten till lagar, regler och rutiner. Vidare behöver riskmedvetenheten om oegentligheter bli bättre i organisationen, inte minst med tanke på att nämnden verkar inom byggsektorn som är särskilt riskutsatt för oegentligheter.

Nämndens system för intern kontroll har fastställts av nämnden 2014, och är därmed inte aktuellt. Under 2018 har dock ett nytt system för intern kontroll arbetats fram, som fastställdes av fastighetsnämnden i januari 2019. Dokumentet beskriver bl. a. fastighetskontorets kvalitetsarbete och internrevision samt samordningen med internkontrollarbetet.

Arbetet med den interna kontrollen är integrerat i organisation, system och det löpande arbetet. Nämnden har en årlig riskbedömning som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras. Utifrån denna har en plan för intern kontroll upprättats. Både riskbedömningen och planen för intern kontroll har bilagts nämndens ärende om verksamhetsplan för 2018. Kontroller enligt den interna kontrollplanen har genomförts under året. Inga väsentliga avvikelser redovisas för 2018. Avrapportering av resultatet till nämnden sker i samband med verksamhetsberättelsen. Det noteras att två av de kontroller som förvaltningen har gjort sammanfaller med granskningar som revisionskontoret har genomfört under året; kontroll av behörigheter i Agresso respektive kontroll av direktupphandlingar. Resultatet mellan kontrollerna skiljer sig åt på så sätt att revisionskontoret granskningar har identifierat avvikelser.

Nämnden har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Ekonomi och verksamhet följs systematiskt upp i samband med nämndens månads- och tertialrapporter.

Nämnden har ekonomiska utmaningar såväl inom drift- som investeringsverksamheten. I årets uppföljningar har nämnden redovisat en osäkerhet avseende möjligheten att rymma driftverksamheten inom fullmäktiges budgetram. Fastighetsnämnden redovisade i sin verksamhetsplan för 2018 ett behov av att spara 12 mnkr för att nå en budget i balans. För att klara detta har åtgärder vidtagits under året, bl.a. att spara på det planerade underhållet.

Revisionskontoret ser en risk i att skjuta på det planerade underhållet. Det kan påverka byggnadernas skick negativt och bidra till en fortsatt ekonomisk utmaning under kommande år. Det är viktigt att nämnden analyserar vilka konsekvenser de uteblivna underhållsinsatserna får för fastighetsbeståndet. Revisionskontoret har noterat att fullmäktige i budget 2019 gett direktiv till nämnden att genomföra en extern genomlysning av förvaltningens arbetssätt för att uppnå en bättre kostnadskontroll.

Det framgår av nämndens redovisning att det behövs ytterligare åtgärder för att kunna hantera ovanstående effektiviseringspost fullt ut. Arbete pågår, men det räknas ge full ekonomisk effekt först år 2021.

Nämnden har ett antal stora investeringar under genomförande, t.ex. Östermalmshallen, Liljevalchs och Medborgarhuset. Nämndens prognos för Östermalmshallens slutkostnad överstiger fullmäktiges reviderade genomförandebeslut med 220 mnkr (23 procent). I budgeten för 2019 ger fullmäktige direktiv till nämnden att förbättra styrningen av större investeringsprojekt.

Övriga granskningar som revisionskontoret har genomfört av nämndens interna kontroll har bl.a. omfattat informationssäkerhetsarbete, rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter, det systematiska arbetsmiljöarbetet, direktupphandling, behörighetshantering i Agresso, löneprocessen samt inköps- och intäktprocessen. Avvikelser har identifierats i flera av granskningarna, av vilka några redovisas nedan. Granskningarna redovisas mer ingående i bilaga 1.

Granskning av nämndens informationssäkerhetsarbete visar att det arbete som bedrivs inte är aktivt och att kontrollerna av att ledningssystemet för informationssäkerhet efterlevs är otillräckliga.

Nämnden rekommenderas därför att kommunicera och implementera samt kontrollera efterlevnaden av stadens riktlinjer för informationssäkerhet i organisationen.

En granskning har även gjorts av behörighetshantering i ekonomisystemet Agresso, som visar att den interna kontrollen i hanteringen inte är tillräcklig. Bland annat behöver rutinerna för löpande kontroll av registrerade behörigheter utvecklas.

Vidare har inte nämnden tillräckliga rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter. Riskmedvetenheten om oegentligheter bör bli bättre i organisationen, inte minst med tanke på att nämnden verkar inom byggsektorn som är särskilt riskutsatt för oegentligheter. Uppföljning av byggprojekten bör struktureras och seriositetskontroller bör dokumenteras för att säkerställa att uppföljning sker på ett enhetligt sätt. För att förebygga jäv och andra oegentligheter bör intressekonflikter regelbundet inventeras och arbetsrotation tillämpas. Dokumenterade och giltiga avropsavtal med anlitate konsulter måste finnas.

Även den interna kontrollen avseende nämndens direktupphandlingar behöver utvecklas. En uppföljande granskning visar bl.a. att dokumentationsplikten för direktupphandlingar över 100 tkr inte följs.

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.

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 delvis har beaktat revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bland annat att ta fram riktlinjer som anger hur nämnden ska förebygga att svart arbetskraft anlitas. Vidare att utveckla styrningen och kontrollen av energiförbrukningen i nämndens fastigheter samt utveckla avtalsförvaltningen i inköpsprocessen.

Bilaga 1 - Årets granskningar

Granskningar under perioden april 2018- mars 2019

Intern kontroll

Stadens informationssäkerhetsarbete (rapport 2018:8)

Revisionskontoret har genomfört en granskning med syfte att bedöma om nämndens styrning, ledning och uppföljning av informationssäkerhetsarbetet är tillräckligt.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att fastighetsnämndens styrning, ledning och uppföljning av informationssäkerhetsarbetet behöver utvecklas. Granskningen visar att nämnden inte bedriver ett aktivt informationssäkerhetsarbete vilket bland annat omfattar ledningens delaktighet samt hur stadens riktlinje för informationssäkerhet har kommunicerats och implementerats i organisationen. Vidare saknas det inom nämndens verksamhet en tillräcklig kompetens om hur informationssäkerhetsarbetet ska bedrivas. Nämnden genomför heller inte i tillräcklig omfattning kontroller av att ledningssystemet för informationssäkerhet efterlevs.

Revisionskontoret rekommenderar nämnden att kommunicera och implementera samt kontrollera efterlevnaden av stadens riktlinjer för informationssäkerhet i organisationen.

Fastighetsnämnden har yttrat sig över rapporten den 18 december 2018. Av yttrandet framgår att nämnden ställer sig positiv till slutsatser och rekommendationer i rapporten och kommer att stärka informationssäkerheten inom verksamheten.

Intern kontroll med fokus på oegentligheter (rapport 2018:13)

En granskning har genomförts för att bedöma om fastighetsnämnden har tillräckliga rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter.

Granskningen visar att nämnden inte har helt tillräckliga rutiner för att förebygga och upptäcka oegentligheter, då det finns brister i den interna kontrollen. Riskmedvetenheten om oegentligheter bör bli bättre bland annat genom att bedöma vilka risker som verksamheten har för oegentligheter. Riskbedömningar av oegentligheter bör göras både på en övergripande nivå och inom respektive byggprojekt. Detta då nämnden verkar inom byggsektorn som är särskilt riskutsatta för oegentligheter. Vidare bör ledningen tydligare visa

sin inställning till oegentligheter. Detta genom att utveckla styr-dokument på området och säkerställa att de är kända och accepterade av medarbetarna samt att frågan om oegentligheter hålls levande i organisationen. Uppföljning av projekten bör struktureras och seriositetskontroller bör dokumenteras för att säkerställa att uppföljning sker på ett enhetligt sätt. För att förebygga jäv och andra oegentligheter bör intressekonflikter regelbundet inventeras och arbetsrotation tillämpas. Fastighetsnämnden ska även säkerställa att det finns dokumenterade och giltiga avropsavtal med anlitate konsulter.

Fastighetsnämnden har yttrat sig över rapporten den 19 februari 2019. Av yttrandet framgår att nämnden ställer sig i huvudsak positiv till de slutsatser och rekommendationer som revisionen lämnar, och kommer att vidta lämpliga åtgärder.

Systematiskt arbetsmiljöarbete

Revisionskontoret har granskat om fastighetsnämndens arbetsmiljöarbete följer lagstiftningen när det gäller planering, undersökning och uppföljning av arbetsmiljön samt följer kommunfullmäktiges mål om att vara en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor.

Sammanfattningsvis bedöms att nämndens arbete inom arbetsmiljöområdet lever upp till lagstiftningens krav på systematik och fullmäktiges mål.

Det bedöms i huvudsak finnas en planering av det systematiska arbetsmiljöarbetet inom kontoret. Rutiner för hur arbetet ska bedrivas finns framtagna, kontinuerliga utbildningar genomförs och medarbetarens delaktighet i verksamhetens utveckling har tydliggjorts genom målstrukturen. Skriftlig fördelning av arbetsmiljöuppgifter finns för avdelningschef vid utvecklingsavdelningen, men saknas för avdelningschef och enhetschef vid fastighetsavdelningen.

Undersökning och riskbedömning av arbetsmiljöarbetet sker bland annat genom samverkanssystemets olika nivåer, genom medarbetarenkäten och de skyddsronder som genomförs inom kontoret.

Nämnden ska regelbundet följa upp att det systematiska arbetsmiljöarbetet fungerar och följs upp i verksamheten. Den uppföljning som fastighetsnämnden får av arbetsmiljöarbetet sker utifrån kommunfullmäktiges verksamhetsmål och omfattar tre indikatorer som belyser sjukfrånvaro och resultat från medarbetarunder-

sökningen. Utfallet för 2018 visar att nämnden inte fullt ut når årsmålet för indikatorn Aktivt Medskapandeindex som har ett utfall om 77 och ett årsmål om 80. Resultatet har dock förbättrats jämfört med år 2017, då utfallet var 75. Årsmålet för indikatorn ”Index bra arbetsgivare” nås, och även det resultatet innebär en förbättring jämfört med 2017.

Granskningen visar att den information som ges till nämnden inte omfattar alla delar i det systematiska arbetsmiljöarbetet. Därför rekommenderas fastighetsnämnden att överväga om det finns ytterligare behov avseende uppföljningen av det systematiska arbetsmiljöarbetet, t.ex. bredare och/eller djupare information. Det är vidare angeläget att nämnden säkerställer att det finns skriftliga fördelningar av arbetsmiljöarbetet inom nämndens verksamheter.

Direktupphandling

Revisionskontoret har genomfört en uppföljande granskning för att bedöma om nämnden har en tillräcklig intern kontroll som säkerställer att kraven i lagen om offentlig upphandling (LOU) och stadens riktlinjer för direktupphandling följs.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att nämndens interna kontroll avseende direktupphandlingar behöver stärkas. Granskningen visar att nämnden inte följer dokumentationsplikten för direktupphandlingar över 100 tkr. Nämnden saknar vidare rutiner som säkerställer att dokument av direktupphandlingar hålls samlade vid förvaltningen.

Revisionskontoret rekommenderar att nämnden prioriterar arbetet med att åtgärda de brister som konstaterades i årets granskning, så att direktupphandlingarna genomförs i enlighet med LOU och stadens riktlinjer för direktupphandling. Nämnden bör därför ta fram rutiner som säkerställer att dokumentationen för direktupphandlingar hålls samlad inom förvaltningen samt att dokumentationsplikten för direktupphandlingar följs.

Löneprocessen

En granskning har genomförts av lönehanteringen i syfte att bedöma om nämnden har en intern kontroll som säkerställer att räkenskaperna är rättvisande. Granskningen har genomförts genom en registeranalys av nämndens samtliga lönetransaktioner under perioden 1 januari 2018 till och med 31 augusti 2018. Bland annat har kontroll av reseräkning, traktamenten och ologiska/avvikande personnummer ingått i analysen. Vidare har avstämning av transaktioner skett mot personalregister.

Revisionskontoret bedömer att nämnden har en intern kontroll som säkerställer att räkenskaperna är rättvisande avseende lönehanteringen. Bedömningen grundar sig på att samtliga avvikelser verifierats utan anmärkning.

Behörighetshantering i Agresso

En granskning har genomförts av om den interna kontrollen är tillräcklig när det gäller tilldelning, uppföljning och borttagning av behörigheter i ekonomisystemet Agresso.

Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsnämndens interna kontroll inte är tillräcklig när det gäller behörighetshanteringen i Agresso.

Bedömningen grundas på att ett antal avvikelser har noterats i ett stickprov av 15 anställdas behörigheter. Dessutom bedöms att rutinerna för att avsluta behörigheter inte är tillfredsställande. Granskningen visar även att det inte har skett någon genomgång av registrerade behörigheter under 2018. Enligt uppgift från förvaltningen pågår arbete med att ta fram en intern processbeskrivning. Vidare noteras att nämndens plan för intern kontroll 2019 omfattar kontroll av styrning och tilldelning av behörigheter i Agresso.

Nämnden rekommenderas att se till att den interna kontrollen stärks när det gäller behörighetshanteringen i Agresso.

Intäktprocessen

En granskning har genomförts av om den interna kontrollen är tillräcklig när det gäller intäktprocessen (fakturerings via försystemet LEB).

Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsnämndens interna kontroll är delvis tillräcklig när det gäller intäktprocessen.

Bedömningen grundas bl.a. på de avvikelser från stadens regler om fakturerings som påträffades på 2 av 15 granskade fakturor. Vidare sker inga kontroller för att säkerställa riktigheten i makulerade kundfakturor. Det finns inget regelbundet förebyggande arbete för att motverka närståendetransaktioner.

Nämnden rekommenderas att stärka den interna kontrollen i intäktprocessen.

Inköpsprocessen

En granskning har skett av om den interna kontrollen är tillräcklig när det gäller inköpsprocessen, d.v.s. inköp från beställning till betalning och uppföljning.

Den sammanfattande bedömningen är att fastighetsnämndens interna kontroll är tillräcklig när det gäller inköpsprocessen. Bedömningen grundas på attestförteckningen/attestkortet bedöms som aktuell(a) och överensstämmer med registrerade attestbehörigheter i Agresso. Den stickprovsgenomgång som gjorts av 15 transaktioner har inte identifierat några väsentliga avvikelser. Det görs regelbunden avstämning av leverantörsreskontra mot huvudbok. Fastighetskontoret har ännu inte implementerat stadens nya inköpssystem utan tillämpar ett tidigare beställningssystem. Enligt uppgift från förvaltningen beror detta beror på att grunduppsättningen i det nya systemet inte är anpassad för fastighetskontorets verksamhet. Därför ska en specifik anpassning av inköpssystemet drifställas i slutet av 2018.

Nämnden rekommenderas att påskynda implementeringen av stadens nya inköpssystem.

Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

AR – Års- rapport P – Projekt- rapport	Rekommendation	Atgärdat			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. Uppgifter finns inlagda i befintligt fastighetssystem och redovisas per byggnad/fastighet. Arbetet pågår med en långsiktig underhållsplan.	2019
ÅR 2016	Projektstyrning avseende renovering/ombyggnationer av kulturlokaler Att mer detaljerade utredningar görs före inriktningsbeslut för att beslutsfattarna ska få mer korrekta beslutsunderlag.		x		Projektprocessen håller på att utvecklas och ska implementeras under 2019.	2019
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		Nämnden har inte tagit fram riktlinjer som anger hur det förebyggande arbetet ska genomföras. Nämnden har inte heller genomfört informationsinsatser. Detta skulle genomföras under 2018, men så har inte skett pga personalomsättning. Arbetet planeras ske under 2019. Ny rutin för leverantörsuppföljning inklusive skatte- och avgiftskontroll har tagits fram och implementerats. Informationsmaterial har tagits fram och utbildningsinsats genomfördes 2018 om hur förvaltningen ska arbeta i projekten för att motverka svart arbetskraft.	2019
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.		x		Utveckling av energiuppföljningen kommer att genomföras i ett nytt fastighetssystem, som ska implementeras under 2019. En översyn av styrdokument gällande energi har genomförts och ej gällande dokument är borttagna från kvalitetssystem och hemsida.	2019
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.			x	Inga direkta insatser har skett. Dock har några konsulter som utgjort stöd i upphandlingsverksamheten ersatts med ett par nyanställningar som upphandlare.	2019
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. Vidare att säkerställa att uppräta fakturor överensstämmer med överenskomna villkor.	x			Under året har fastighetskontoret gjort en översyn av arbets sätt kring hantering av förvaltningsuppdragen. Dels sker en löpande avstämning av prognos med respektive förvaltning tertialvis och dels har kontoret påbörjat att göra regleringar två gånger per år istället för som tidigare årsvis. För 2018 skedde en reglering i samband med tertialrapport 2 samt i boksutletet.	
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		x		Förvaltningen arbetar kontinuerligt med att se över kategorierna samt vilka byggnader/fastigheter som ev. ska avyttras i nära samarbete med exploateringskontoret. Avrapportering av dessa genomgångar sker i verksamhetsplan och treårsbudgeten.	2019

ÅR – Års- rapport P – Projekt- rapport	Rekommendation	Åtgärdat			Kommentar	Följs upp
		Ja	Delvis	Nej		
	driftnetton i fastighetsbeståndet, samt i dialog med kommunstyrelsen utarbeta relevant och ändamålsenligt avkastningskrav. Nämnden rekommenderas även fastställa ett direktavkastningskrav per fastighet eller fastighetskategori.				Driftnetton ses över vid arbete med T1, T2 och budget. Fastighetskontoret arbetar aktivt med hyresavtal för att öka intäkterna och med driftoptimering för att minimera driftkostnaderna för att på så sätt förbättra driftnettet. Avkastningskrav – här pågår ett utvecklingsarbete med stadsledningskontoret (SLK). Samma sak gäller direktavkastningskrav per fastighet/kategori .	
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.	x			Kontoret har arbetat fram en riktlinje för denna fråga, som utgår ifrån kommunstyrelsens kommunövergripande riktlinje, under året. För att göra innehållet i denna känt har det kommunicerats via APT, chefsforum samt introduktionsutbildningar vid kontoret. Frågan kommer att ytterligare beaktas under 2019 i utvecklingen av den interna kontrollen.	
ÅR 2017	Inköpsprocessen Nämnden rekommenderas säkerställa efterlevnad av rutiner för inköp av varor och tjänster.		x		Uppföljning av avtalstrohet har förbättrats och tydligare ansvar för att säkra volymfördelning har lagts på ansvariga personer. Rapportering av avrop har förbättrats och utökats under året. Rutin för direktupphandling har uppdaterats. Verksamheten har informerats och utbildningsinsats har genomförts för att säkra efterlevnaden. Genomförd IK granskning avseende inköpsprocessen 2018 påvisade att förvaltningen endast i begränsad utsträckning använder stadens nya inköpssystem.	2019
ÅR 2017	Hyresfordran/hyresförlust Nämnden rekommenderas att säkerställa att redovisning av fordringar hanteras i enlighet med stadens regler avseende nedskrivning, bokföring och långtidsbevakning.	x			Kontoret har gjort en genomgång av stadens regler utifrån lämnad rekommendation för att säkerställa att kontoret lever upp till stadens regler avseende nedskrivning, bokföring och långtidsbevakning. För att ytterligare säkerställa att nedskrivningar hanteras korrekt ska fr.o.m. slutet av 2018 även nedskrivningar understigande 300 tkr biläggas som information till nämnden i samband med det årliga nedskrivningsärendet.	
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.		x		Översyn av delegationsordningen kommer att ske under 2019. Nämnden har under året utvecklat arbetssättet gällande anmälan till nämnd. Nu anmäls enbart delegationsbesluten och där framgår information om diarienummer, ärendetyp, datum, delegat, handläggare och i förekommande fall företag och belopp.	2019
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.		x		Systemet för intern kontroll har uppdaterats under 2019. Den samlade dokumentationen av genomförda kontroller kan fortfarande utvecklas.	2019
P 8/2018	Stadens informations-säkerhetsarbete					2019

ÅR – Års- rapport P – Projekt- rapport	Rekommendation	Åtgärdat			Kommentar	Följs upp
		Ja	Delvis	Nej		
	Nämnden rekommenderas att kommunicera och implementera samt kontrollera efterlevnaden av stadens riktlinjer för informations säkerhet i organisationen.					
P 13/2018	Intern kontroll med fokus på oegentligheter Nämnden rekommenderas att: <ul style="list-style-type: none"> • säkerställa att dokumenterade och giltiga avropsavtal finns • höja sin riskmedvetenhet genom att göra riskbedömningar av oegentligheter både på en övergripande nivå och inom respektive byggprojekt • tydligare visa sitt agerande och klargöra sin inställning till oegentligheter • säkerställa att stadens tillämpningsanvisningar till Stockholms stads program för upphandling och inköp gällande seriositetskontroller. • tillämpa arbetsrotation och inventera intressekonflikter regelbundet. 					2019
ÅR 2018	Systematiskt arbetsmiljöarbete Nämnden bör säkerställa att det finns skriftliga fördelningar av arbetsmiljöarbetet inom nämndens verksamheter.					2019
ÅR 2018	Direktupphandling Nämnden bör ta fram rutiner som säkerställer att dokumentationen för direktupphandlingar hålls samlad inom förvaltningen samt att dokumentationsplikten för direktupphandlingar följs.					2019
ÅR 2018	Behörigheter i Agresso Nämnden rekommenderas att stärka kontrollen av styrning och tilldelning av behörigheter i Agresso.					2019
ÅR 2018	Intäktprocessen Kontroller av riktigheten i maktade kundfakturor bör stärkas. Det förebyggande arbetet för att motverka närstående transaktioner behöver utvecklas.					2019
ÅR 2018	Inköpsprocessen Nämnden rekommenderas att påskynda implementeringen av stadens nya inköpssystem.					2019

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.
 - Nämnden följer kontinuerligt och systematiskt 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.
 - Nämnden har en fungerande 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.
-

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.