

Handläggare
David Lundqvist
Telefon: 0850827010

Till
Fastighetsnämnden
2020-05-26

Revisorernas årsrapport 2019 för fastighetsnämnden

Kontorets yttrande

Förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets yttrande över årsrapport 2019 som svar på remissen.

Sammanfattning

Stadens revisorer för fastighetsnämnden har överlämnat sin årsrapport avseende nämndens verksamhet under 2019. Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten senast den 30 juni 2020.

Revisorerna bedömer sammantaget att fastighetsnämnden bedrivit verksamheten på ett inte helt ändamålsenligt sätt och ur ekonomisk synpunkt inte helt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundas på en granskning av nämndens resultat i förhållande till kommunfullmäktiges mål samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts. Vidare bedöms bokslut och räkenskaper i allt väsentligt vara rättvisande och följa gällande regler och god redovisningssed.

Revisorernas samlade bedömning gällande den interna kontrollen, grundad på årets granskning, är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit tillräcklig.

Revisorerna konstaterar också att nämnden delvis beaktat revisorernas synpunkter i föregående års granskningar.

Nämnden ser allvarligt på revisorernas bedömning och kommer vidta de åtgärder som är nödvändiga för att åtgärda de brister som påpekats i årsrapporten.

Nämnden ställer sig i huvudsak positiv till de slutsatser och rekommendationer som revisorerna lämnar.

Ärendet

Kontoret kommenterar valda delar av årsrapporten enligt nedan, fördelat efter de tre granskningsområdena, uppföljning av tidigare års granskning samt nämndens sammanfattande bedömning:

1. Verksamhet och ekonomi
2. Intern kontroll
3. Bokslut och räkenskaper
4. Uppföljning av tidigare års granskning
5. Nämndens sammanfattande bedömning

1. Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedömer revisorerna att fastighetsnämnden inte helt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Vidare bedöms nämnden inte helt ha bedrivit verksamheten från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundas på en granskning av nämndens resultat i förhållande till kommunfullmäktiges mål samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Nämndens redovisar att ett av tre av kommunfullmäktiges inriktningsmål uppnås i sin helhet och två av målen uppfylls delvis. De mål som inte uppnås helt rör exempelvis budget i balans, ett effektivt användande av skattemedlen samt en hållbar stad.

Revisorerna konstaterar att nämnden har under flera år haft ekonomiska utmaningar både avseende driftverksamhet och investeringsverksamhet. Nämnden har under året arbetat för att förbättra det ekonomiska läget genom att utveckla processerna för investeringsbeslut, i enlighet med kommunfullmäktiges uppdrag. En ny byggprojektstyrningsmodell har implementerats tillsammans med projektstödsverktyget Antura. Arbetet med att få modell och system fullt integrerat i verksamheten pågår fortfarande. Som ett led i arbetet genomfördes även en omorganisation vid kontoret.

Kontorets kommentar

Nämnden konstaterar att de ekonomiska förutsättningarna som råder för nämnden är extremt utmanande gällande både resultat- och investeringsbudget. Detta givet nuvarande läge avseende hyresmodeller som i större delen av beståndet baseras på självkostnad för stadsinterna hyresgäster och i många fall subventionerad hyra till kulturverksamheter med rent minusresultat på driftnettot som resultat. Ett antal fastigheter innehas också för att de är av strategisk karaktär eller kulturhistoriskt viktiga för staden. Dessa kan bidra till

ett positivt resultat i ett socialt och kulturellt bokslutssammanhang, men det motsatta gäller för det ekonomiska resultatet. Vid ingången till 2019 budgeterades ett resultat som var cirka 55 mnkr lägre än kommunfullmäktiges överskottsmål och under året har nämnden genom en aktiv styrning nått årets resultat som är väsentligt närmare överskottsmålet. Detta är ett medvetet val utifrån det övergripande målet om en ekonomiskt hållbar storstad för framtiden. Att målen bara delvis nås för 2019 är en spegling av ovanstående förutsättningar.

Nämndens bedömning är att verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån de förutsättningar som råder inom nämndens verksamhetsområde och med de ekonomiska förutsättningar som råder, trots att vissa mål enbart uppfyllts delvis.

2. Intern kontroll

Revisorernas samlade bedömning är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit tillräcklig. Årets granskning visar på brister inom en rad områden som bland annat berör nämndens kontroll, organisation och uppföljning.

Nämndens arbete med underhållsplanering behöver förbättras. Bland annat behöver nämnden samla information om anläggningar på ett ställe och utveckla arbetet med risk- och konsekvensanalyser i samband med prioriteringar i underhållsplanen.

Vad gäller nämndens arbete med investeringar har väsentliga brister noterats vad gäller rollfördelning, samverkan och kompetens. I granskningen konstateras att nämnden har en organisation och en arbetsmetod för att genomföra investeringsprojekt genom den nya bygprojektstyrningsmodell och det stödsystem som tagits fram. Däremot visar granskningen bland annat att nämnden behöver säkerställa att rollfördelningen mellan projektavdelningen och fastighetsavdelningen är tydlig och förankrad bland medarbetarna. Detta för att den nya modellen och stödsystemet ska få förväntad effekt.

Vidare visar granskningen att nämnden genomför årliga riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. De avvikelser som påträffats har dokumenterats och åtgärder har i allt väsentligt genomförts, alternativt föreslagits.

I övrigt har de ekonomiska problemen som nämnden haft under året delvis hanterats genom återhållsamhet när det gäller det planerade underhållet. Återhållsamhet avseende det planerade underhållet kan riskera att påverka fastigheternas skick.

Nämndens rapportering bedöms i huvudsak ge en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Nämndens beskrivning av det ekonomiska utfallet avseende årets intäkter är dock otydlig.

Kontorets kommentar

Nämnden vill framhålla det omfattande arbete som har genomförts under de senaste åren och som syftar till att åtgärda de saker som lyfts fram av revisionen. Bland annat har ett nytt arbetssätt för byggprojekt beslutats och en kompetenshöjande utbildning genomförts under 2019. Vidare har ett stödsystem för byggprojektledning som syftar till förbättrad styrning, kontroll och riskhantering för en förbättrad ekonomi och budgethållning tagits i bruk under 2019. Under året har även en omorganisation genomförts med syfte att spara kostnader och arbeta fördjupat och mer effektivt i projekten.

Driftsättningen av ett helt nytt fastighetssystem försenades tyvärr under 2019 på grund av stadens införande av GS-IT 2.0. När det nya fastighetssystemet är implementerat fullt ut kommer det att ge en möjlighet till såväl en samlad underhållsplanering och förbättrad energiuppföljning, som utökade möjligheter till nyckeltalsanalyser och en rad andra förbättringar.

Uppföljning av lagda resultat- och investeringsbudgetar följs upp noggrant varje månad och avrapporteras internt till ledningsgrupp och styrgrupper, samt till fastighetsnämnden. Helt nya arbetssätt för detta har etablerats under de senaste 2-3 åren och träffsäkerheten och analysen har väsentligen förbättrats.

Nämnden instämmer i att arbetet med underhållsplanering och arbetet med investeringar behöver förbättras så som revisorerna påpekar. Nämnden bedömer att många åtgärder är vidtagna men att fler behöver vidtas samt att effekterna av tidigare åtgärder enbart till del ännu fått effekt. Nämnden instämmer i revisorernas påpekande om risk för fastigheternas skick och säkerhet vid nedskärning av underhållsbudgeten för att hålla budgetramen, men vill framhålla att denna åtgärd vidtagits i noga avvägning mot varje enskild fastighets

specifika förutsättningar att klara denna från nämnden i grunden icke önskade åtgärd.

3. Bokslut och räkenskaper

Revisorerna bedömer att räkenskaperna ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomisk ställning. Räkenskaperna bedöms vidare i allt väsentligt vara upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed.

Kontorets kommentar

Nämnden delar bedömningen.

4. Uppföljning av tidigare års granskning

Revisorerna bedömer att nämnden delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisorernas rekommendationer i föregående års granskningar. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att säkerställa att stadens inköpssystem tillämpas i större utsträckning och att inköp från leverantörer som är anslutna till e-handel genomförs i inköpssystemet. Vidare att genomföra kontroller som säkerställer att nämnden efterlever stadens riktlinjer för informationssäkerhet.

Kontorets kommentar

Nämnden instämmer delvis men vill också lyfta fram att av tidigare lämnade rekommendationer från revisionen har nämnden genomfört den absoluta huvuddelen av dessa.

5. Nämndens sammanfattande bedömning

Nämndens egen bedömning är att verksamheten, utifrån de givna förutsättningarna, genomförts på ett tillräckligt bra sätt med en tillräckligt god måluppfyllelse samt god kontroll på den ekonomiska utvecklingen och rättvisande räkenskaper. Vidare konstaterar nämnden att ett antal saker inom området intern kontroll har förbättrats, i nära dialog med revisorerna, men att fortsatt utveckling är högt prioriterad även kommande år och fortsatta åtgärder är nödvändiga.

Slut

Fastighetskontoret
Administrativa avdelningen

Hantverkargatan 2
Box 8312
104 20 Stockholm
Växel 08-508 270 00
Fax 08-508 27 070
fastighetskontoret@stockholm.se
stockholm.se

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anders Kindberg	2020-05-13
David Lundqvist, Avdelningschef	2020-05-13