

**Handläggare**  
Lena Lien  
Telefon: 08-508 26 920

**Till**  
**Fastighetsnämnden**  
2022-06-14

## Revisorernas årsrapport 2021 för fastighetsnämnden

Kontorets yttrande

### Förvaltningens förslag till beslut

Fastighetsnämnden godkänner och överlämnar kontorets yttrande över årsrapport 2021 som svar på remissen.

### Sammanfattning

Stadens revisorer har överlämnat sin årsrapport avseende fastighetsnämndens verksamhet under 2021. Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten senast den 30 juni 2022.

Sammanfattningsvis bedömer revisorerna att nämnden delvis har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Från ekonomisk synpunkt bedöms nämnden ha bedrivit verksamheten på ett tillfredsställande sätt. Revisorerna gör bedömningen att nämnden behöver utveckla den interna kontrollen. Den granskning som genomförts under året visar att nämnden fortsatt bedriver ett arbete för att förbättra styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten. Det återstår dock områden som nämnden behöver arbeta med de kommande åren. Den interna kontrollen behöver bli mer integrerad i nämndens löpande verksamhet. Vidare behöver nämndens rutiner för planering, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhåll/investeringar utvecklas.

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

Vidare konstaterar revisorerna att nämnden delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens lämnade rekommendationer i tidigare års granskningar.

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

### **Bakgrund**

Stadens revisorer (revisorsgrupp 2) har överlämnat sin årsrapport avseende nämndens verksamhet under 2021. Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten senast den 30 juni 2022.

Revisorerna konstaterar att nämndens verksamhetsmässiga resultat delvis är förenligt med de mål som kommunfullmäktige fastställt. Nämnden behöver utveckla den interna kontrollen. Den granskning som genomförts under året visar att nämnden fortsatt bedriver ett arbete för att förbättra styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten. Det återstår dock områden som nämnden behöver arbeta med de kommande åren. Den interna kontrollen behöver bli mer integrerad i nämndens löpande verksamhet. Vidare behöver nämndens rutiner för planering, genomförande och uppföljning av fastighetsunderhåll/investeringar utvecklas.

### **Ärendets beredning**

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

### **Ärendet**

I detta kontorsyttrande kommenterar kontoret årsrapporten enligt nedan, fördelat efter de tre granskningsområdena samt uppföljning av tidigare års granskning:

1. Verksamhet och ekonomi
2. Intern kontroll
3. Räkenskaper
4. Uppföljning av tidigare års granskning

#### **1. Verksamhet och ekonomi**

Sammantaget bedömer revisorerna att fastighetsnämnden delvis bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Från ekonomisk synpunkt bedöms nämnden ha bedrivit verksamheten på ett tillfredställande sätt.

### **Verksamhetsmässigt resultat**

Nämnden bedöms ha bedrivit verksamheten delvis på ett ändamålsenligt sätt. Nämndens verksamhetsmässiga resultat för 2021 är delvis förenligt med de mål kommunfullmäktige fastställt.

Nämnden redovisar att den bidrar till att uppfylla två av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål. För inriktningsmålet *Ett hållbart växande och dynamisk storstad med hög tillväxt* görs bedömningen att målet är delvis uppfyllt. Bedömningen grundas på att underliggande verksamhetsmål *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* anses vara delvis uppfyllt. Fyra av sex indikatorer som är kopplade till verksamhetsmålet redovisas som inte uppfyllda.

Revisionskontorets granskning visar att det finns grund för nämndens målbedömning.

### **Ekonomiskt resultat**

Nämnden bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt. För resultatsidan avviker nämndens utfall med 6 mnkr i förhållande till det av kommunfullmäktige uppsatta överskottskravet. Revisionskontoret konstaterar därmed att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet har uppnåtts.

Prognosen i tertialrapport 2 avviker med 23 % jämfört med årets slutliga utfall och därmed nås inte stadens årsmål för prognossäkerhet (1 %). Avvikelsen anges vara en följd av ett beslut i stadens tertialrapport 2 om att reparationskostnaderna för Grimsta IP ska belasta finansförvaltningen i stället för nämndens driftredovisning.

Nämndens utfall för investeringsverksamheten avviker med 568 mnkr i förhållande till budget. Staden har anpassat redovisningsprincipen för investeringsredovisning och för fastighetsnämndens del får anpassningen till följd att vissa investeringsutgifter klassificerats om till driftkostnad i bokslut 2021, därmed har nämndens investeringsutgifter minskats med 120 mnkr. De ökade driftkostnaderna har belastat stadens finansförvaltning. I jämförelse med prognosen tertialrapport 2 avviker årsutfallet med 26 % eller 18 % om hänsyn tas till stadens förändring av redovisningsprincip.

Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

### **Fastighetskontorets kommentar**

Även då kontoret gjort bedömningen att några mål enbart uppfylls delvis är kontorets helhetsbedömning att verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt utifrån de förutsättningar som råder inom nämndens verksamhetsområde, med de ekonomiska ramar som erhållits samt med beaktande av pandemins påverkan.

Kontoret arbetar löpande för att stärka prognossäkerheten men vill framhålla att det ibland uppstår större avvikelser i projekten beroende på yttre påverkansfaktorer och om dessa inträffar sent på året är möjligheterna till omprioritering av budget till andra projekt begränsad då dessa med gällande regelverk för kommunala verksamheter såsom LOU m.m. inte hinner upphandlas och genomföras under året.

## 2. Intern kontroll

Revisorerna gör den samlade bedömningen att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten delvis har varit tillräcklig. Av genomförda granskningar framgår att brister har noterats vad gäller planering, styrning och uppföljning av fastighetsunderhåll/investeringar. Årets granskning visar att nämnden bedrivit ett utvecklingsarbete under året samt vidtagit åtgärder för att utveckla styrning, uppföljning och kontroll av investeringsprojekt och fastighetsförvaltning. Trots förbättringar återstår områden som fastighetsnämnden behöver beakta i det fortsatta arbetet.

År 2019 riktade revisorerna anmärkning mot fastighetsnämnden för brister i styrning och intern kontroll av verksamheten. Brister noterades bl.a. gällande system och rutiner för intern kontroll, investeringar samt underhållsplanering. I samband med granskningen av investeringar noterades väsentliga brister vad gäller rollfördelning, samverkan och kompetens. Under 2020 och 2021 har revisionskontoret följt nämndens arbete med att åtgärda bristerna. Uppföljningen 2021 visar att det arbete som initierades under 2020 har fortskridit. Arbete har pågått med att införa en byggprojektstyrningsmodell fullt ut. Vissa delar betraktas som slutförda, såsom att tydliggöra rollfördelning och arbetssätt i investeringsprojekt. Löpande interna kontroller ska säkerställa att den beslutade byggprojektstyrningsmodellen efterlevs. En funktion för projektstöd har skapats som bl.a. innefattar kvalitetsresurs och projektadministratörer. Revisionskontorets granskning av ekonomistyrningen i projektprocessen visar att formerna för arbetet har förbättrats. Dock kvarstår att utveckla uppföljning och redovisning till nämnden.

De digitala verktygen för projektledning och fastighetsförvaltning har ytterligare utvecklats för att stödja nämndens processer. Enligt revisionskontorets mening återstår dock ytterligare insatser för att utveckla styrningen och uppföljningen av verksamheten, en granskning av nämndens fastighetsunderhåll visar att de prioriteringskriterier som ska gälla för fastighetsunderhållet behöver tydliggöras och dokumenteras. Vidare att uppföljningen av

underhållsplanerna och det samlade fastighetsbeståndet behöver utvecklas. Nämnden behöver även utveckla rutinen för beställning av projekt mellan fastighetsavdelningen och projektavdelningen.

Arbete med att systematisera den interna kontrollen i organisationen pågår. Trots förbättringar återstår utvecklingsområden som revisionskontoret anser att nämnden behöver beakta i det fortsatta arbetet, bland annat krävs fortsatta insatser för att få internkontrollarbetet mer integrerat i det löpande arbetet t.ex. i arbetet med underhållsplanering.

Nämnden har i huvudsak tillfredställande uppföljningsstruktur. I granskningen avseende ekonomistyrning i projektprocessen konstateras dock att nämnden behöver utveckla sin uppföljning och redovisning avseende projekt.

Nämndens prognossäkerhet i årets tertialrapporter har varit bristfällig vad gäller investeringsverksamheten.

Under året har revisionskontoret genomfört granskningar som omfattat bland annat planering, styrning och uppföljning av fastighetsunderhåll/investeringar samt ekonomistyrningen i projektprocessen. Avvikelse har identifierats vilka har påverkat bedömningen av nämndens interna kontroll. Bland annat anses nämnden inte ha helt ändamålsenliga rutiner med tillräcklig intern kontroll för planering, genomförande och uppföljning av nämndens fastighetsunderhåll/investeringar.

### **Fastighetskontorets kommentar**

Fastighetskontoret delar delvis revisorernas bedömningar när det gäller den interna kontrollen och instämmer i revisionens bild av det utvecklingsarbete som pågått under 2021.

Arbetet har bedrivits under flera år med syfte att utveckla styrning, kontroll och riskhantering av både verksamhet, ekonomi och projekt. I detta arbete kan särskilt lyftas fram den utvecklade projektprocessen med tillhörande tydliggjord intern rollfördelning kopplat till ansvar och beslutsmandat, där arbete pågått för att säkerställa att den följs fullt ut. Kontoret ser processen som en viktig faktor för god investeringsstyrning, kostnadsmedvetenhet och kontroll i projekten men även för prognoshantering. Stärkt prognossäkerhet är en angelägen fråga och arbete med detta sker löpande. Kontoret vill dock lyfta fram att yttre påverkansfaktorer som kontoret inte har rådighet över kan medföra stora prognosavvikelser och om dessa inträffar sent på året är detta förenat med svårigheter att omprioritera och hinna genomföra andra

projekt med gällande regelverk för kommunala verksamheter såsom LOU m.m.

Kontorets implementering av digitala verktyg för projektledning och fastighetsförvaltning har fortsatt och bl.a. har modulen för planerade åtgärder nyligen tagits i bruk fullt ut i det nya fastighetssystemet, denna underlättar planering, uppföljning och kontroll av kontorets fastighetsunderhåll/investeringar. Kontoret har också ett pågående arbete med att utveckla rapporteringen till nämnden avseende investeringar och detta underlättas genom rapportfunktionen i fastighetssystemet.

Kontoret delar revisorernas bedömning av att arbetet med den interna kontrollen ännu inte är fullt ut integrerad i styrning och uppföljning. Under de senaste åren har kontoret arbetat intensivt med ett utvecklat internkontrollarbete. Kontroller har löpande satts upp i system, processer och rutiner. För närvarande pågår arbete med att säkerställa att dessa dokumenteras i tillräcklig grad. Revisorerna har noterat att internkontrollarbetet behöver vara integrerad i högre grad i den löpande verksamheten, t.ex. i arbetet med underhållsplanering. Kontoret kommer att beakta detta i fortsatt utvecklingsarbete.

### 3. Räkenskaper

Revisorerna bedömer att räkenskaperna ger en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomiska ställning. Räkenskaperna bedöms vidare vara upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed. Bedömningen baseras på en granskning av nämndens bokslut och på övriga granskningar som genomförts under året.

### **Fastighetskontorets kommentar**

Fastighetskontoret delar revisorernas bedömning av räkenskaper.

### 4. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om nämnden har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Revisorernas uppföljning visar att nämnden delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att säkerställa att stadens anvisningar och regler följs vad gäller redovisning av transaktioner som avser förtroendekänsliga poster. Vidare att utveckla den interna kontrollen avseende avtalsuppföljning och att säkerställa styrning och kontroll av energiförbrukning i

fastigheterna. Nämnden behöver även förbättra uppföljningen av efterlevnad av stadens riktlinjer för informations säkerhet.

### **Fastighetskontorets kommentar**

Kontoret delar i huvudsak revisorernas bedömning av tidigare års granskningar.

Kontoret konstaterar att arbete pågår för huvuddelen av tidigare lämnade rekommendationer vilka ej ännu åtgärdats.

Kontoret har t.ex. under andra tertialet i år påbörjat arbete med rutinbeskrivning för hantering av fakturor kopplat till konferenser, utbildning m.m.

Kontoret är inne i en slutfas med att informationsklassa kontorets totala informationsmängd. Detta är en uppdaterad informationsklassning på en högre detaljeringsnivå än den tidigare. Kontoret håller också på med ett arbete avseende översyn av befintlig delegationsordning.

Kontoret har arbetat för att förbättra den interna kontrollen inom upphandlingsområdet, bland annat genom stickprovskontroller för att säkerställa att rätt saker handlas på ingångna avtal. Kontoret kommer att fortsätta arbetet med att ta fram en modell för avtalsuppföljning.

Arbete för en fullt ut implementerad projektprocess pågår fortsatt. Kontoret har under de senaste åren driftsatt verktyg för projektstyrning samt nya IT-stöd för fastighetsförvaltning. IT-stöden stödjer kontorets processer inom fastighetsförvaltning och projekt. Arbete pågår med att få dessa system att samspela med varandra samt säkerställa arbetssätt för fördjupad verksamhetsnytta samt ytterligare effektivisera styrning och uppföljning av verksamhet och projekt. Kontoret noterar revisorernas uppmaning att säkerställa styrning och kontroll av energiförbrukning i fastigheterna. Kontoret har ett pågående arbete med att möjliggöra energiuppföljning för byggnadernas fastighetsenergi i fastighetssystemet. Kontoret vill framhålla att då byggnaderna har olika tekniska installationer och i vissa fall saknar mätutrustning krävs det i flera fall omfattande åtgärder och investeringar, vilka ibland inte är ekonomiskt försvarbara, för att separera verksamhets- och fastighetsenergin.

## **Attesterat av**

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anders Kindberg, Fastighetsdirektör	2022-06-08