



Stockholms
stad

Årsrapport 2015

Fastighetsnämnden

Rapport från
Stadsrevisionen

Nr 20, 2016

Dnr 3.1.2-63/2016

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm 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 styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Fördjupade granskningar som sker under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på Stadsrevisionens hemsida. De kan också beställas från revisionskontoret.

Till
Fastighetsnämnden

Årsrapport 2015 för fastighetsnämnden

Revisorerna i revisorsgrupp 2 har avslutat revisionen av fastighetsnämndens verksamhet under 2015.

Revisorerna har den 15 mars 2016 behandlat bifogad årsrapport och överlämnar den till fastighetsnämnden för yttrande senast 2016-06-30. Kopia på den revisionsberättelse som överlämnats till kommunfullmäktige bifogas.

På uppdrag av revisorerna i revisorsgrupp 2.

Michael Santesson
Ordförande

Maria Lövgren
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 nämnden efter avkastningskrav redovisar ett nettoresultat på 1,2 mnkr vilket är 13,5 mnkr bättre än budget. Den huvudsakliga förklaringen är lägre kostnader för avskrivningar och räntor beroende på förskjutningar i investeringsprojekten. Nämnden har i huvudsak uppnått fullmäktiges verksamhetsmål.

Intern kontroll

Nämndens interna kontroll bedöms ha varit tillräcklig.

Nämnden har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Ekonomi, verksamhet och kvalitet följs systematiskt upp i samband med nämndens månads- och tertialrapporter. Prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter har varit god under året.

Under året har granskningar genomförts som gällt kundnöjdhet samt inköp och anskaffning av varor och tjänster. Vissa brister har noterats men de är inte av en sådan omfattning att de påverkar bedömningen av nämndens interna kontroll totalt sett.

Bokslut och räkenskaper

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

Innehåll

Årets granskning	1
Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi	1
Intern kontroll	4
Bokslut och räkenskaper	5
Uppföljning av tidigare års granskning	6
Bilaga 1 - Bedömningskriterier	1
Bilaga 2 - Årets granskningar	1
Bilaga 3 - Uppföljning av lämnade rekommendationer	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 revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och ansvarsprövning av nämnden. Kriterier för bedömningen redovisas i *bilaga 1*.

I rapporten redovisas översiktligt resultatet av revisionsårets grundläggande och fördjupade granskningar. De granskningar som genomförts under revisionsåret redovisas närmare i *bilaga 2*.

En uppföljning av hur nämnden har beaktat rekommendationer från tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i *bilaga 3*.

De förtroendevalda revisorerna har träffat representanter för nämnden i samband med genomgång av 2014 års granskning och avstämning inför 2015.

Granskningsledare har varit Örjan Palmqvist vid revisionskontoret och Peter Alm vid PwC.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningen.

Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om 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.

Sammantaget bedöms att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Ekonomiskt resultat

Nämnden redovisar följande budgetutfall och avvikelser för år 2015:

Mnkr	Budget 2015	B o k s l u t 2 0 1 5			Budget- avvikelse 2014
		Utfall	Avvikelse		
Driftbudget					
Intäkter	1 279,3	1 298,6	19,3	1,5 %	63,6
Kostnader	529,9	572,7	-42,8	-8,1%	-57,7
Verksamhetens nettointäkter (resultat 1)	749,4	725,9	-23,5	-3,1 %	5,9
Avskrivningar	334,5	308,2	26,3	7,9 %	-6,2
Nedskrivning		157,4	-157,4		
Internräntor	177,2	159,0	18,2	10,3 %	16,3
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	237,7	101,3	-136,4	-57,4 %	16,0
Avkastningskrav	-250,0	-100,1	149,9	60,0	-8,6
Årets resultat (resultat 3)	-12,3	1,2	13,5	109,8 %	7,4
Investeringsplan					
Utgifter	1 288,0	780,1	507,9	39,4 %	671,3
Inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0 %	0,0
Nettoutgifter	1 288,0	780,1	507,9	39,4%	671,63

Av ovanstående redovisning framgår att nämnden efter avkastningskrav redovisar ett nettoresultat på 1,2 mnkr vilket är 13,5 mnkr bättre än budget. Utfallet visar att budgethållningen har varit tillräcklig.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 298,6 mnkr, vilket överstiger nämndens budget med 19,3 mnkr. De huvudsakliga förklaringarna är ökade intäkter för arbeten som utförts i bland annat gasverksområdet och Kulturhuset.

Verksamhetens kostnader uppgår till 572,7 mnkr, vilket är 42,8 mnkr högre än budget. De huvudsakliga förklaringarna är ökade kostnader för arbeten som redovisas ovan samt konstaterade kundförluster.

Kostnader för avskrivningar och räntekostnader understiger budgeten med 44,5 mnkr. Avvikelsen förklaras i huvudsak av förskjutningar i investeringsprojekt.

Nämnden godkände i augusti 2015 en slutredovisning för det avbrutna projektet Park 1 (Samverkanscentralen). Av redovisningen framgick att de nedlagda kostnaderna uppgick till 157,4 mnkr. I och med att projektet avbröts så föreligger ett utrangeringsbehov av nedlagda kostnader. Dessa kostnader har belastat resultatet som en nedskrivning. Som ett resultat av detta har avkastningskravet minskats med motsvarande belopp. Enligt beslut i kommunfullmäktige 2015-11-02 ska detta regleras i samband med stadens bokslut 2015.

Nämnden redovisar stora avvikelser avseende investeringsverksamheten. Nämndens nettoutgifter för investeringar uppgår till 780,1 mnkr, vilket är 507,9 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras till största delen av tidsförskjutningar i projekten Åkeshovs sim- och idrottshall, Högdalens sim- och idrottshall, Enkla hallar, Gasklockan samt Grimsta läktare.

Nämnden begär ombudgetering av 137,1 mnkr för tre investeringsprojekt: Östermalmshallen, Grimsta läktare samt Enkla hallar till 2016.

Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Verksamhetsmässigt resultat

Nämndens resultat för 2015 bedöms i allt väsentligt vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Bedömningen grundas på en granskning av nämndens verksamhetsberättelse samt på övriga granskningar som har genomförts under året.

Nämnden bedömer att 13 av kommunfullmäktiges mål uppfylls helt och tre mål uppfylls delvis. De mål som uppfylls delvis är *"Stockholm fritt från diskriminering"*, *"Stockholms stad är en bra arbetsgivare med goda arbetsvillkor"* samt *"Alla stockholmare har nära till kultur och eget skapande"*. Nämnden bedömer sammanfattningsvis att fullmäktiges verksamhetsmål i huvudsak har uppnåtts. Revisionskontoret delar nämndens bedömning.

Nämnden har under året arbetat med att förbättra arbetsmiljön på kontoret. Bland annat har företagshälsovården anlåtts för att undersöka förekomsten av stress och hög arbetsbelastning på kontoret. Nämnden har även under året, tillsammans med övriga hårda facknämnder, tagit fram en strategi för kompetensförsörjning.

Nämnden har tagit fram sex egna mål. Indikatorer och aktiviteter finns till samtliga mål. Nämnden bedömer att fem mål uppfylls helt

och ett mål uppfylls delvis. Det mål som uppfylls delvis är *"En attraktiv arbetsplats med en väl förankrad värdegrund"*. Revisionskontoret delar nämndens bedömning.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. En tillräcklig intern kontroll innebär att kontrollen är aktiv och ändamålsenlig. Att arbetet med den interna kontrollen är strukturerat samt integrerat i organisationen, system och det löpande arbetet. Den interna kontrollen 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.

Sammanfattningsvis bedöms att nämndens interna kontroll har varit tillräcklig. De iakttagelser som ligger till grund för denna bedömning redovisas nedan. Av redovisningen framgår att inga väsentliga brister har noterats.

En del i nämndens interna kontroll är att säkerställa en ändamålsenlig styrning och kontroll av ekonomi och verksamhet. En granskning av nämndens verksamhetsplan för år 2015 visar att nämndens egna mål ansluter helt till kommunfullmäktiges mål för den verksamhet som nämnden bedriver. Nämnden har för varje verksamhetsområde fastställt uppföljningsbara mål för ekonomi och verksamhet.

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

Nedanstående sammanställning visar att prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter har varit god under året. Avvikelsen för nettoutfallet på driftbudgeten efter avkastningskravet uppgår till 1,2 mnkr mellan tertialrapport 2 och bokslutet.

Mnkr	Tertial- rapport 1 2015	Tertial- rapport 2 2015	Bokslut 2015	Avvikelse T2 - bokslut	
Driftbudget					
Intäkter	1 277,1	1 305,5	1 298,6	-6,9	-0,5 %
Kostnader	550,7	568,0	572,7	-4,7	-0,8%
Verksamhetens nettointäkter (resultat 1)	726,4	737,5	725,9	-11,6	-1,6%
Avskrivningar	316,8	315,9	308,2	7,7	2,4 %
Nedskrivning			157,4	157,4	
Internräntor	171,9	167,5	159,0	8,5	5,1 %
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	237,7	254,1	101,3	-152,8	- 60,1%
Avkastningskrav	-250,0	-254,1	-100,1	154,0	60,6%
Årets resultat (resultat 3)	-12,3	0,0	1,2	1,2	
Investeringsplan					
Utgifter	1 154,0	827,6	780,1	47,5	5,7 %
Inkomster					
Nettoutgifter	1 154,0	827,6	780,1	47,5	5,7 %

I november 2014 uppdaterade nämnden sitt system för intern kontroll. I samband med verksamhetsplan 2015 fastställdes en internkontrollplan för nämndens verksamhet. Internkontrollplanen innehöll 11 granskningar. Samtliga granskningar har genomförts under året. Endast smärre brister har noterats i granskningarna.

Ett antal granskningar har genomförts av nämndens interna kontroll, se *bilaga 2*. Granskningarna omfattar kundnöjdhet och inköp och anskaffning av varor och tjänster. Vissa brister har noterats men de är inte av en sådan omfattning att de påverkar bedömningen av nämndens interna kontroll totalt sett.

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. Under året har granskning av nämndens anläggningstillgångar genomförts.

Vissa brister har noterats i granskningen, dessa är dock inte av den omfattningen att de påverkar den sammanfattande bedömningen. Granskningarna redovisas i *bilaga 2*.

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 3*.

Uppföljning visar att nämnden delvis har beaktat revisionens rekommendationer.

Bilaga 1 - 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 lever upp till fullmäktiges mål, beslut, och riktlinjer.
- Nämnden 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.

Bilaga 2 - Årets granskningar

Granskningar och projekt under perioden april 2015 – mars 2016

Intern kontroll

Kundnöjdhet

Granskningen har inriktats på att kontrollera hur nämnden arbetar för att öka kundnöjdheten. Sammanfattningsvis kan revisionskontoret konstatera att det är för tidigt att göra en bedömning av om påbörjade och planerade åtgärder kommer att få önskad effekt. Ett arbete för att öka kundnöjdheten hos hyresgästerna har påbörjats, genom att ta fram kundvårdsplaner för olika fastighetskategorier. Vidare planeras ett arbete med att ta fram handlingsplaner för att öka nöjdheten i den tjänst som nämnden levererar till kunden och att tjänsten svarar upp mot kundens behov. Det är viktigt att nämnden löpande följer upp att rutiner för felanmälan och klagomål fungerar på avsett sätt.

Inköp och anskaffning

En granskning har skett av om den interna kontrollen avseende inköp/anskaffning av varor och tjänster är tillräcklig. Bedömningen är att den interna kontrollen avseende inköp/anskaffning inte är helt tillräcklig då granskningen visar på brister i fakturaunderlag och följsamhet till avtal. Revisionskontoret rekommenderar att åtgärder vidtas för att komma tillrätta med brister i fakturaunderlag samt att rutiner utarbetas för att stärka följsamheten till ingångna avtal.

Bokslut och räkenskaper

Anläggningstillgångar

Granskningen har avgränsats till kontroll av ett urval investeringar med avseende på att klassificering, avskrivning och avskrivningstider är i enlighet med stadens anvisningar och god redovisningssed. Vidare att komponentuppdelning/avskrivning följer stadens anvisningar och god redovisningssed.

Granskningen visar att utgifter som bokförts på konton för fastighetsunderhåll och entreprenader inte fullt ut har klassificerats i enlighet med stadens anvisningar och god redovisningssed i övrigt. Avvikelse har noterats, men uppgår inte till så väsentliga belopp att

de påverkar bedömningen av det redovisade resultatet per delåret 2015.

Bilaga 3 - Uppföljning av lämnade rekommendationer

Gransk- ningsår	Rekommendation	Åtgärdat			Kommentar	Följs upp
		Ja	Delvis	Nej		
2012	Hyresgästernas nöjdhet Att nämnden framöver arbetar för att förbättra kommunikationen med hyresgästerna. (ÅR)		X		Nämnden arbetar med att ta fram åtgärder till kundvårdsplaner för kontorets fastighets-kategorier. En kategori återstår. Tas fram under 2016.	
2013	Underhållsplan Att en gemensam underhållsplan upprättas för det inre- och yttre underhållet tillsammans med idrottsnämnden. (ÅR)		X		Fastighetsnämnden och idrottsnämnden har för respektive nämnd redovisat en plan, som godkänts, för underhåll av idrottsanläggningar. Därefter har ärendet behandlats i KF i september 2015. Beslutet blev att återremittera ärendet. Ärendet bereds nu av finansroteln för att behandlas av KF.	
2013	Intern kontroll i investeringsprojekt Att nämnden tar fram rutiner för hantering av bisysslor, incidentrapportering samt att överväga rotation bland projektledarna för att undvika allt för nära vänskapsband mellan enskilda projektledare och byggleddare. (P)	X			Fastighetskontoret har tagit fram dokumenterade rutiner för incidentrapportering. Dessa implementeras under våren 2016	
2014	Samverkan mellan fastighetsnämnden och idrottsnämnden vid investeringar och underhåll av fastigheter Att en utvärdering genomförs av vilka effekter överförandet av anläggningarna till fastighetsnämnden från idrottsnämnden har medfört.(ÅR)			X	Nytt uppdrag i budget 2016. Fastighetsnämnden ska i samråd med idrottsnämnden och kommunstyrelsen utreda gränssnitt i syfte att tydliggöra och förenkla respektive nämnds arbete.	
2014	Planerat underhåll Att nämnden tar fram rutiner för hantering av det planerade underhållet.(ÅR)		X		Arbete pågår för att ta fram rutiner.	
2014	Lönehantering Att stadens riktlinjer för lönehantering kommuniceras ut till samtliga beslutsattesterande chefer (ÅR)	X			Riktlinjerna kommuniceras numera ut till samtliga beslutsattesterande chefer.	

2015	Inköp och anskaffning Att nämnden vidtar åtgärder för att komma tillrätta med brister i fakturaunderlag samt att rutiner utarbetas för att stärka följsamheten till ingångna avtal.(ÅR)				2016
------	---	--	--	--	------

ÅR – Årsrapport
P - Projektrapport