



Årsrapport 2018

Exploateringsnämnden

Rapport från
stadsrevisionen
Nr 19, 2019
Dnr: 3.1.4-40/2019

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs 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
Exploateringsnämnden

Årsrapport 2018

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

Nämndens interna kontroll bedöms ha varit tillräcklig. Dock bedöms nämndens planering och styrning av investeringsverksamheten avseende investeringsprognoser inte vara helt tillräcklig.

Det är angeläget att nämnden i större omfattning åtgärdar de brister som revisorerna framfört.

Vi hänvisar i övrigt till bifogad årsrapport som revisorerna behandlade den 19 mars 2019. Rapporten överlämnas till exploateringsnämnden 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 exploateringsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det ekonomiska utfallet avseende drift- och investeringsverksamheten ligger i nivå med budget. Revisionskontoret noterar dock att nämnden redovisar 189,9 mnkr lägre nettoutgifter än beslutad investeringsplan, vilket motsvarar 5,3 procent av budgeten. Det verksamhetsmässiga resultatet bedöms i huvudsak vara förenligt med kommunfullmäktiges mål.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen, grundad på årets granskning, är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten i huvudsak varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är i huvudsak integrerat i organisation, system och det löpande arbetet.

Under året har revisionskontoret granskat bl.a. markanvisningspolicyn och markanvisningsbeslut, intäktsprocessen samt inköpsprocessen. Granskningarna har inte identifierat några väsentliga avvikelser i den interna kontrollen. Dock bedöms nämndens planering och styrning av investeringsverksamheten avseende investeringsprognoser inte vara helt tillräcklig. Delar som behöver utvecklas är bl.a. förbättrat prognosverktyg samt att kontoret verkställer beslutade förändringsåtgärder avseende kontorets prognossäkerhet.

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/rekommendationer i föregående års granskningar. Bland annat återstår att genomföra uppdatering av nuvarande delegationsordning samt se till att beslutsunderlagen om markanvisningar innehåller realistiska tidsplaner. Det är angeläget att nämnden i större omfattning åtgärdar de brister som revisorerna framfört.

Innehåll

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

Bilagor

| | |
|--|----|
| Bilaga 1 - Årets granskningar | 8 |
| Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer | 13 |
| Bilaga 3 – Bedömningskriterier | 18 |

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 revisionsordning 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 Erik Skoog 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 exploateringsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det ekonomiska utfallet avseende driftverksamheten ligger i nivå med budget. Vad gäller investeringsverksamheten redovisar nämnden 189,9 mnkr lägre nettoutgifter än beslutad plan, vilket motsvarar 5,3 procent. Det verksamhetsmässiga resultatet i huvudsak är förenligt med kommunfullmäktiges mål.

2.1 Ekonomiskt resultat

2.1.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2018:

| Driftverksamhet (mnkr) | Budget 2018 | Bokslut 2018 | | | Budgetavvikelse 2017 |
|---|----------------|----------------|-------------|-------------|----------------------|
| | | Utfall | Avvikelse | | |
| Kostnader | -1 407,7 | -1 457,6 | -49,9 | 3,5% | -16,1 |
| varav kapitalkostnader | -1 290,0 | -1 277,1 | -12,9 | 1,0% | 4,1 |
| Intäkter | 2 582,3 | 2 677,7 | 95,4 | 3,7% | 66,6 |
| Verksamhetens nettointäkter | 1 174,6 | 1 220,1 | 45,5 | 3,9% | 50,5 |
| Verksamhetens nettointäkter efter resultatöverföringar | 1 174,6 | 1 220,1 | 45,5 | 3,9% | 50,5 |

Av ovanstående redovisning framgår att nämndens utfall avviker med + 45,5 mnkr i förhållande till budgeten. Utfallet visar att budgethållningen har varit tillräcklig. Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Nämnden redovisar högre intäkter på 95,4 mnkr jämfört med budget. Dessa avser i huvudsak högre intäkter avseende markförvaltning på 44,6 mnkr, där ökade retroaktiva intäkter för tomträttsavgälder står för huvuddelen av intäktsutvecklingen. Vidare uppvisar nämnden bl.a. ökade intäkter på dröjsmålsräntor och viten på 18,5 mnkr samt högre omslutning för förvaltningsuppdrag¹ och olika driftsprojekt på 14,0 mnkr respektive 13,2 mnkr.

Nämnden redovisar ökade kostnader på 49,9 mnkr jämfört med budget. Resultatet beror främst på ökade kostnader för de tillkommande förvaltningsuppdragen på 22,4 mnkr och återbetalning av moms för arrenden upplåtna för parkeringsändamål på 18,5 mnkr.

¹ Förvaltningsuppdrag gäller fastigheter och byggnader som nämnden har förvärvat för framtida exploatering.

Nämnden uppvisar även ökade kostnader på 17,2 mnkr för återbetalning av avgälder och ränta avseende åren 2014 t.o.m. 2017 till följd av ett prejudicerande domstolsbeslut om avgäldsräntan. Nämnden redovisar minskade kostnader avseende bl.a. fastighetsskatt på 4,8 mnkr.

2.1.2 Investeringsverksamhet

| Investeringsverksamhet (mnkr) | Budget 2018 | Bokslut 2018 | | Budget-avvikelse 2017 |
|-------------------------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------------|
| | | Utfall | Avvikelse | |
| Utgifter | -4 005,3 | -4 056,9 | -51,6 | 346,5 |
| Inkomster | 450,0 | 691,4 | 241,4 | 425,3 |
| Nettoutgifter | -3 555,3 | 3 365,4 | 189,9 | 771,8 |
| Exploateringsinkomster | 200,0 | 500,5 | 300,5 | 51,0 |

Nämndens utfall för investeringsverksamheten utifrån ca 600 investeringsprojekt avviker med 189,9 mnkr, d.v.s. 5,3 procent i förhållande till budget. Vid jämförelse mellan nämndens budget och utfall för åren 2013-2017 redovisade nämnden stora avvikelser. I genomsnitt var avvikelsen ca 645 mnkr (ca 18 procent) för de tidigare fem åren. Under 2018 redovisar nämnden en avvikelse för investeringsverksamheten som ligger under genomsnitt för åren 2013-2017. Det är viktigt att nämnden bedriver ett aktivt arbete med att genomföra investeringar utifrån beslutad budgetram under de kommande åren.

Nämnden redovisar sammantaget ökade utgifter på 51,6 mnkr. Enligt nämndens redovisning noteras större avvikelser i enskilda investeringsprojekt. Ökade utgifter har bl.a. skett inom projekt gällande Slussen på 302,3 mnkr. Huvudsakligen beror avvikelsen avseende Slussenprojektet på utgiftsökningar för tidigare lagda arbete med den nya bussterminalen samt fördyringar avseende geotekniska förutsättningar och arkeologiska utgrävningar. Prognosen för Slussenprojektet är inom ramen för budget enligt genomförandebeslutet. Nämnden uppvisar även större förskjutningar inom ett antal projekt utifrån olika anledningar beträffande t.ex. Slakthusområdet på 220,9 mnkr och Hjorthagen på 174,3 mnkr.

När det gäller inkomster redovisar nämnden ökade inkomster på 241,4 mnkr. Avvikelsen beror huvudsakligen på ökade inkomster inom projekten Slussen på 127,3 mnkr, Fredriksdal på 77,4 mnkr och Hagastaden på 68,6 mnkr. Avseende Slussenprojektet noteras högre inkomster för både medfinansiering av bussterminalen och för tillkommande arbeten som nämnden utför åt andra aktörer än budgeterat. Enligt nämnden var inkomster för tillkommande arbeten

beträffande Fredriksdalsprojektet inte medräknade i projektbudgeten för 2018, därav avvikelser för ökade inkomster. Angående Hagastaden beror avvikelserna huvudsakligen på högre utfall på förvärvs- och försäljningsbelopp efter en fastighetsreglering samt en tilläggsköpeskilling från en byggaktör.

Nämnden har inte förklarat avvikelserna inom investeringsverksamheten på ett helt tillfredsställande sätt. Revisionskontoret anser att nämnden behöver utveckla analyserna och kommentarerna till avvikelser i verksamhetsberättelsen. Detta eftersom det inte framgår tydligt varför det har skett ett antal avvikelser i förhållande till investeringsplanen inom t.ex. projekten Slussen (inkomster) och Slakthusområdet (utgifter).

2.2 Verksamhetsmässigt resultat

Nämndens resultat för 2018 bedöms i huvudsak vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Dock noterar revisionskontoret att verksamhetsmålet *Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo*, uppfylls delvis. Årsmålen uppnås endast för en av nio indikatorer.

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 samt på övriga granskningar som har genomförts under året.

Nämndens verksamhetsberättelse ger i allt väsentligt en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Nämnden har avrapporterat beslutade mål och uppdrag. Avrapporteringen ger rimliga förutsättningar att kunna bedöma måluppfyllelse.

I verksamhetsberättelsen bedömer nämnden att 18 av kommunfullmäktiges 21 mål för verksamhetsområdet har uppfyllts. Tre av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda enligt nämndens redovisning.

Revisionskontorets granskning visar att det i huvudsak finns grunder för nämndens målbedömning. Jämfört med föregående år har framför allt utfallen försämrats för årsmålen avseende indikatorerna rörande verksamhetsmålet *Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo*.

Verksamhetsmålet *Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo*, uppfylls delvis och årsmålen uppnås för en av nio indikatorer. Under 2018 har nästan samtliga årsmål inte uppfyllts för olika markanvisningsmål som nämnden har haft. Även årsmålen för olika indikatorer avseende antal påbörjade bostäder uppnås inte. Nämndens prognos i tertialrapport 2 var att samtliga årsmål för indikatorerna som avser markanvisningar och påbörjade bostäder skulle uppnås. En vikande konjunktur för bostadsbyggande samt osäkerhet gällande prisutvecklingen och efterfrågan på bostadsmarknaden är en sannolik förklaring till att verksamhetsmålet uppnås delvis enligt nämnden.

Personalomsättningen på exploateringskontoret har ökat från 14,3 procent för 2017 till 15,3 procent för 2018, vilket till stor del bedöms bero på att det råder stor konkurrens i samhällsbyggnadsbranschen. Nämnden har vidtagit ett flertal åtgärder och bl.a. kan nämnas att fler ersättningsrekryteringar har genomförts samt att en kompetensförsörjningsplan har tagits fram.

Revisionskontoret har genomfört en uppföljande granskning av stadens samverkan avseende planering och byggande av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning. Sammanfattningsvis bedöms nämnden bedriva ett ändamålsenligt arbete. Granskningen redovisas mer ingående i bilaga 1.

3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av nämndens interna kontroll. Av granskningen framgår i vilken utsträckning arbetet är integrerat i organisation, 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 i huvudsak varit tillräcklig. Av revisionskontorets granskningar framgår dock att nämndens planering och styrning av investeringsverksamheten avseende investeringsprognoser inte är helt tillräcklig. Delar som behöver utvecklas är bl.a. förbättrat prognosverktyg samt att kontoret verkställer beslutade förändringsåtgärder avseende kontorets prognossäkerhet.

Nämndens system för internkontroll är upprättat i enlighet med Stockholms stads anvisningar och ger stöd för en strukturerad, aktiv

och ändamålsenlig intern kontroll. 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. I samband med granskning av den interna kontrollen avseende intäkts- och inköpsprocessen har det dock noterats att det inte finns någon dokumenterad riskanalys specifikt för närståendetransaktioner (jämv) utifrån såväl ett intäkts- som inköpsperspektiv. Dock har en mer informell hantering gjorts kring frågan om inköpsprocessen och det område som bedöms vara mest utsatt kopplat till närståendetransaktioner är upphandling.

Utifrån riskbedömningen har en plan för intern kontroll upprättats. Det förekommer dock att riskområden i internkontrollplanen inte är tillräckligt preciserade, vilket försvårar uppföljningen av planen. Exempel på detta är riskområdena *kommunikationsplan* och *arbetsätt enligt framtagen modell i genomfört kvalitetsarbete*. Det finns också några exempel där nämnden inte har angivit tydligt definierade kontroller och åtgärder inom vissa riskområden. Detta gäller bl.a. nämndens kontroller om att *kommunikation sker enligt plan* samt att *exploateringsprocessen följs*.

Nämnden följer upp den interna kontrollen systematiskt och regelbundet. Uppföljning av internkontrollplanen för 2018 redovisas kortfattat i bilaga till verksamhetsberättelsen. Kontroller enligt den interna kontrollplanen har genomförts under året och de avvikelser som påträffats har i huvudsak kommenterats. Uppföljningen visar bl.a. att det finns en ny integration mellan två system avseende anläggnings- och fastighetsregister samt att arbetet med att utarbeta en krishanteringsplan inte har slutförts.

Revisionskontoret noterar att det inte alltid är tydligt vilken status som riskområden har i nämndens uppföljning av internkontrollplanen. Därmed är det svårt att göra en bedömning om nämndens kontroller har medfört att riskerna har minimerats eller eliminerats.

Nämnden har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Revisionskontoret noterar dock att nämndens uppföljningar av investeringsprojekt kan utvecklas ytterligare. Ekonomi och verksamhet följs systematiskt upp i samband med nämndens månads- och tertiärrapporter. Utifrån översiktlig granskning har nämnden system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra.

Granskningar som har genomförts av nämndens interna kontroll har bl.a. omfattat behörighetshandling i Agresso, intäktsprocessen samt

inköpsprocessen. Avvikelser har identifierats men sammantaget bedöms den interna kontrollen i huvudsak vara tillräcklig.

Beträffande investeringsprognoser bedöms nämndens planering och styrning av investeringsverksamheten inte vara helt tillräcklig. Nämnden behöver bl.a. utveckla prognosverktyg samt verkställa beslutade förändringsåtgärder avseende prognossäkerhet. Nämnden rekommenderas att säkerställa att det löpande arbetet med budget och prognoser avseende investeringsverksamheten förbättras.

Avseende granskningen om oegentligheter och förtroendeskadligt beteende vid markanvisningar, behöver bl.a. dokumentation ske av vilka kontroller som nämnden har utfört på byggherrarna inför markanvisningsbeslut. Granskningarna redovisas mer ingående i bilaga 1.

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 bl.a. uppdatering av nuvarande delegationsordning samt se till att beslutsunderlagen om markanvisningar innehåller realistiska tidsplaner. Det är angeläget att nämnden i större omfattning åtgärdar de brister som revisorerna har framfört.

Bilaga 1 - Årets granskningar

Granskningar under perioden april 2018- mars 2019

Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

Uppföljande granskning av Bostäder för personer med fysisk och psykisk funktionsnedsättning (nr 6, 2015)

År 2015 genomförde stadsrevisionen en granskning av stadens samverkan avseende planering och byggande av bostäder med särskild service. En uppföljande granskning har genomförts och den visar att berörda nämnder har utvecklat planeringen för byggande av bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning.

Granskningen har omfattat kommunstyrelsen, socialnämnden, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden samt stadsdelsnämnderna Bromma, Hässelby-Vällingby, Norrmalm och Skarpnäck.

Det finns en stadsövergripande samverkansgrupp vilken sammankallas av socialnämnden. Exploateringsnämnden ingår i samverkansgruppen. Samverkan i tidigt skede för planering av byggandet av bostäder med särskild service har utvecklats och strukturerats men upplevs, av vissa av de intervjuade på stadsdelsförvaltningarna, fortfarande inte vara helt tydlig.

I mars 2018 godkände socialnämnden framtagna boendeplan avseende bostäder med särskild service. Planen ska beslutas i kommunstyrelsen. Redovisningen visar att stadens behov av bostäder med särskild service inte kommer att tillgodoses under flertal år inom stadens bostadsbestånd med nuvarande planering.

Revisionskontoret har gjort en verifierande granskning av beslutade markanvisningar avseende exploateringsnämnden under 2017.

Granskningen visar att markanvisningarna i de flesta av fallen innehåller en redogörelse av att berörd stadsdelsnämnd har blivit tillfrågad om behov av bostad med särskild service.

Intern kontroll

Markanvisningspolicyn och markanvisningsbeslut

En granskning har genomförts av nämndens följsamhet till markanvisningspolicyn och om det finns förutsättningar för en tillräcklig

intern styrning och kontroll för att förhindra oegentligheter och förtroendskadligt beteende vid markanvisningsbeslut. Avgränsning skedde till att gälla nämndens kontroller av privata byggherrar. Den sammanfattande bedömningen är att dessa områden behöver förbättras.

Med undantag för de ekonomiska analysrapporterna saknas det dokumentation av vilka kontroller som nämnden har utfört på byggherrarna inför markanvisningsbeslut. Det saknas även dokumentation av på vilket sätt kontoret beaktar rekommendationerna i de ekonomiska analysrapporterna i ärendena. Revisionskontoret kan också konstatera att 5 av 15 analysrapporter är framtagna ungefär ett och ett halvt år till tre år innan nämndens markanvisningsbeslut. Detta medför att det inte alltid framkommer aktuell information om bolagens ekonomiska ställning vid beslutstillfället.

Revisionskontoret rekommenderar nämnden att generellt förbättra dokumentationen av de kontroller och bedömningar av byggherren som ska ske enligt markanvisningspolicyn. Av dokumentationen bör det även framgå på vilket sätt kontoret beaktat de rekommendationer som har lämnats i de ekonomiska analysrapporterna. Vidare bör nämnden i tjänsteutlåtanden inför markanvisningsbeslut tydligt redovisa om och vilka kontroller som har utförts avseende byggherrarna. Nämnden bör även beakta behovet av aktuella och väsentliga uppgifter om byggherrarna inför markanvisningsbeslut.

Investeringsprognoser

En granskning har genomförts om nämndens planering och styrning av investeringsverksamhet avseende budget och prognoser är tillräcklig. Granskningen har avgränsats till nämndens övergripande arbete med prognoser i investeringsverksamheten.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att nämndens planering och styrning av investeringsverksamheten inte är helt tillräcklig. Nämnden behöver vidta åtgärder som ger effekt avseende de brister som identifieras i granskningen.

Det finns behov av att kunna använda ett bättre och gemensamt prognosverktyg för att kunna utveckla prognosarbetet och följa utgiftsutvecklingen i investeringsprojekten över tid. Det förekommer att projektdokumentation sparas fragmenterat på olika ställen och inte enbart i den gemensamma mappstrukturen och SSIP. Det varierar hur omfattande löpande dokumentation sker i kommentarsfält avseende enskilda utgiftsposter över tid. Detta begränsar möjligheten att

följa och förstå utvecklingen av utgifterna i enskilda investeringsprojekt. I december 2017 tog ledningen beslut om att införa tio olika förändringsåtgärder rörande kontorets prognossäkerhet, vilket skedde i enlighet med arbetsgruppens förslag. Det togs dock inga beslut om vem eller vilka som fick ansvar för att verkställa att åtgärderna vidtogs och när åtgärderna skulle ske. Ur granskningen framkommer att merparten av åtgärderna ännu inte har verkställts av kontoret.

Exploateringsnämnden rekommenderas att säkerställa att det löpande arbetet med budget och prognoser avseende investeringsverksamheten förbättras.

Behörighetshantering Agresso

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

Utifrån genomförd granskning är den sammantagna bedömningen att nämndens interna kontroll är tillräcklig när det gäller tilldelning, uppföljning och borttag av behörigheter i ekonomisystemet Agresso.

Utifrån genomförd verifiering överensstämmer 14 av 15 granskade behörighetsblanketter rörande registrerade behörigheter i Agresso. Vidare förekommer inga otillåtna rollkombinationer. Nämnden har rutiner för hantering av behörigheter vid ändring/avslut av anställning och det görs löpande kontroller för att följa upp registrerade behörigheter.

Intäktsprocessen

En granskning har genomförts av intäktsprocessen avseende om den interna kontrollen är tillräcklig när det gäller tomträttsavgälder.

Utifrån genomförd granskning är den sammantagna bedömningen att nämndens interna kontroll i huvudsak är tillräcklig avseende intäktsprocessen.

Nämnden har dokumenterade rutinbeskrivningar för hantering av kundfakturering av tomträttsavgälder. Verifieringen av 15 fakturor och makuleringar gjordes utan anmärkning. Dock framkommer det inte i delegationsordningen vem eller vilka som är behöriga att besluta om makulering av fakturor, vilket ska framgå enligt stadens regler. Vidare anmäls inte nedskrivningar av fordran till nämnden.

Enligt nämndens gällande delegationsordning framgår att nedskrivning av fordran intill ett belopp om 0,5 mnkr anses vara verkställighet och således inte behöver anmälas till nämnden. Enligt stadens regler ska alla nedskrivningar av fordringar anmälas till nämnd. Detta innebär att delegationsordningen på denna punkt strider mot stadens regler.

Nämnden rekommenderas att revidera delegationsordningen så att det framgår vem eller vilka som är behöriga att besluta om makulering av fakturor. Vidare rekommenderas nämnden att revidera delegationsordningen så att beloppsgräns för nedskrivning av fordran tas bort. Detta eftersom alla nedskrivningar av fordran ska anmälas till nämnden enligt stadens regler.

Inköpsprocessen

En granskning har genomförts om den interna kontrollen är tillräcklig beträffande inköpsprocessen. Granskningen visar att inköpsprocessen i huvudsak är tillräcklig avseende inköpsprocessen men att den kan utvecklas ytterligare.

Nämndens gällande attestförteckning var inte undertecknad av förvaltningschefen och systemutnyttjandet av stadens e-handelssystem var låg vid granskningstillfället. Nämnden bör i större utsträckning använda sig av stadens inköpssystem. Enligt nämnden pågår ett arbete med att överföra uppgifter om beställningar och inköp från det gamla inköpssystemet till det nya inköpssystemet.

Anläggningstillgångar

En granskning har genomförts av nämndens anläggningstillgångar. Den sammanfattande bedömningen är att nämndens interna kontroll i huvudsak är tillräcklig beträffande anläggningstillgångar men att det finns utvecklingsområden.

Granskade avskrivningar och avskrivningstider bedöms vara i enlighet med stadens anvisningar och god redovisningssed i övrigt. Dock noteras att förvaltningen släpar efter med avskrivningar avseende nya aktiveringar under 2018. Detta beror delvis på att anläggningsregistret har varit stängt under de första månaderna p.g.a. en uppdatering av anläggningsregistret. Vid granskningen uppmärksammades även att tidpunkten för bokföring av det bokförda värdet avseende försäljning av fastigheter sker senare än bokföringen av intäkten. Denna hantering kan förorsaka fel matchning i samband med bokslut och där vinsten följaktligen blir missvisande. Enligt match-

ningsprincipen kan en intäkt inte redovisas om kostnaderna för försäljningen inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Under sådana förhållanden redovisas mottagna betalningar som skuld.

Nämnden rekommenderas fortsatt att åtgärda eftersläpning i avskrivningar avseende anläggningstillgångar som har aktiverats under 2018. Nämnden rekommenderas fortsatt att införa rutiner som säkerställer att kostnadsföring av bokfört värde sker vid samma tidpunkt eller i nära anslutning till när försäljning av tillgången redovisas.

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 på nämndens samtliga lönetransaktioner under perioden 1 januari 2018 till och med 31 augusti 2018. Bland annat har kontroll av reseräkning, traktamenten, ologiska/avvikande personnummer och ålder ingått i analysen. Vidare har avstämning av transaktioner skett mot personalregister. De avvikelser som rapporterats i registeranalysen har verifierats genom stickproven.

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.

Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

| ÅR – Årsrap- port P – Projekt- rapport | Rekommendation | Åtgärdat | | | Kommentar | Följs upp |
|---|---|----------|--------|-----|---|--------------|
| | | Ja | Delvis | Nej | | |
| ÅR 2013 | <i>Exploateringsstillgångar</i> Nämnden bör se över ut- formningen av exploate- ringsavtalen och/eller un- derliggande process i syfte att säkerställa att bruttoredo- visning sker. | | | X | Rekommendationen kvarstår. | 2019 |
| ÅR 2015 | <i>Inköp och anskaffning av varor och tjänster</i> Nämnden bör utveckla ruti- ner som säkerställer en tyd- lig koppling mellan inkom- mande fakturor och gjord beställning/avtal. | X | | | Nämnden har utvecklat rutiner som säkerställer en tydlig koppling mellan inkommande fakturor och gjord beställning/ avtal. | |
| ÅR 2016 | <i>Planering och uppföljning av stora investeringsprojekt</i> Nämnden behöver säker- ställa att investeringsanvis- ningar följs fullt ut. | X | | | Nämnden har infört en dokumentationsplats med pro- cessbeskrivningar och stöd för medarbetare. Därige- nom säkerställs att stadens regler för investeringar följs. | |
| P1/2016 | <i>Stadens bostadsbyggande 2015</i> Nämnden bör tillse att be- slutsunderlag om markan- visning innehåller realist- iska tidplaner med en be- dömning av riskerna för för- sening bl.a. på grund av ett överklagande. | | X | | En intern arbetsgrupp har sett över hur prognossäker- heten kan bli bättre. Att sätta mer realistiska tidspla- ner har varit en del av detta arbete. Kontoret kommer bl.a. att implementera ett nytt system, MS Project, i syfte att få bättre tidsplaner för investeringsprojekten. Kontoret kommer även att arbeta vidare med frågan bl.a. genom att inrätta en ekonomiavdelning. | 2019 |
| P1/2017 | <i>Bostadsbyggandet, stads- byggnadsprocessen</i> Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden bör i tidigt skede samplanera projekten för att säkra resur- serna inom respektive bo- stadsprojekt. Det är viktigt att nämnderna säkerställer att bostadsprojekten plane- ras utifrån realistiska tids- planer bl.a. för att få en bättre styrning i projekten. | | X | | För att säkra resurserna inom respektive bostadspro- jekt kommer beslut i exploaterings- och stadsbygg- nadsnämnderna att samplaneras i större utsträckning. Det finns ett pågående projekt på exploateringskonto- ret och stadsbyggnadskontoret som syftar till att ut- veckla samarbetet i ett tidigt skede inför markanvis- ning eller i samband med planstart. Uppdraget är att skapa förutsättningar för fler bostäder. Kontoren gör övergripande analyser av projektens potential och eventuella motstridiga intressen i tidiga skeden. Ana- lyserna utgör underlag för nämndernas beslut om mar- kanvisning respektive planstart. En utvecklad samord- ning av dessa tidiga bedömningar kan leda till ett mer resurseffektivt och lösningsorienterat arbetssätt. En intern arbetsgrupp har sett över hur prognossäker- heten kan bli bättre. Att sätta mer realistiska tidspla- ner har varit en del av detta arbete. Kontoret kommer bl.a. att implementera ett nytt system, MS Project, i syfte att få bättre tidsplaner för investeringsprojekten. Eftersom organisationen efter valet i höstas drog ut på | 2019 |

| ÅR – Årsrap- port P – Projekt- rapport | Rekommendation | Åtgärdat | | | Kommentar | Följs upp |
|---|--|----------|--------|-----|--|--------------|
| | | Ja | Delvis | Nej | | |
| | | | | | tiden, håller en gruppering på att formeras för detta arbete. Även i budget 2019 poängteras detta uppdrag om att nämnder och bolag ska säkerställa och inom staden samordna effektiva processer för en generellt hög takt i bostadsbyggandet och tillkommande samhällsservice. | |
| P3/2017 | <i>Dialogen med medborgare i projektet Nya Slussen</i> Nämnden bör säkerställa att hanteringen av allmänna handlingar följer lagar och regler. Det gäller både handlingar som inkommer eller upprättas inom nämndens projekt och allmänna handlingar som genereras i projektets sociala medier. | | | X | Kontorets riktlinjer för diarieföring kommer att ses över under 2019. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Markanvisningspolicy och tomträttsavgälder</i> Nämnden bör säkerställa att kraven i markanvisningspolicy samt rutinen för markanvisningsbeslut redovisas i beslutsunderlagen vid markanvisningsbeslut. Detta utifrån tydliggörande av bl.a. vald förfarandeform, motiv till vald förfarandeform samt giltighetstid för beslutad markanvisning. | | | X | Kontorets mallar ska ändras så att dessa uppgifter ska framgå. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Markanvisningspolicy och tomträttsavgälder</i> Nämnden bör besluta om styrdokument för avgäldsfrihet, där bl.a. principer och beräkningsmodell framgår tydligt. | | | X | Nämnden avser inte att besluta om styrdokument för avgäldsfrihet, där bl.a. principer och beräkningsmodell framgår tydligt. Kontoret anser att frågan om avgäldsfrihet inte är av principiell betydelse. Detta eftersom det snarare handlar om nedsättning av avgälder under en begränsad tid än om avgäldsfrihet. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Markanvisningspolicy och tomträttsavgälder</i> Nämnden bör uppdatera och aktualisera gällande instruktioner för expertrådet. | X | | | Nämnden beslutade om att uppdatera gällande instruktioner för expertrådet 2017-10-12. | |
| ÅR 2017 | <i>Utvärderingar av exploateringsprojekt i stadsbyggnadsprocessen</i> Exploateringsnämnden i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden måste se till att erfarenhetsåterföring | | X | | Arbete pågår. | 2019 |

| ÅR – Årsrap- port P – Projekt- rapport | Rekommendation | Åtgärdat | | | Kommentar | Följs upp |
|---|--|----------|--------|-----|---|--------------|
| | | Ja | Delvis | Nej | | |
| | sker på det sätt som be- stämmts i Ledstängen. | | | | | |
| ÅR 2017 | <i>Utvärderingar av exploate- ringsprojekt i stadsbygg- nadsprocessen</i> Exploateringsnämnden i samverkan med stadsbygg- nadsnämnden, trafiknämnden samt miljö- och hälso- skyddsnämnden bör ut- veckla arbetet med att ta till- vara på erfarenheterna i ge- nomförda exploateringspro- jekt, t.ex. genom löpande er- farenhetsåterföringar. | | X | | Arbete pågår. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Delegationsordning</i> Nämnden behöver uppdatera delegationsordningen. | | | X | Kontoret har påbörjat ett arbete med att uppdatera de- legationsordningen men har för närvarande avstannat till följd av resursbrist. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Delegationsordning</i> Nämnden bör genomföra uppföljning och kontroll av beslut fattade med stöd av delegation från nämnden. | | | X | Nämnden har inte implementerat någon strukturerad och löpande uppföljning och kontroll av beslut fattade med stöd av delegation från nämnden. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Anläggningstillgångar</i> Nämnden bör genomföra retroaktiva avskrivningar avseende projekt som har avslutats och eftersläpar med avskrivningar. | | X | | Enligt förvaltningen har kontoret inga eftersläpningar med avskrivningar och det är heller inte möjligt att genomföra retroaktiva avskrivningar. Uppföljande granskning kommer att ske under 2019. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Anläggningstillgångar</i> Nämnden bör se över nuva- rande rutin avseende tid- punkten för när intäkter och kostnader redovisas vid för- säljning av fastigheter i av- sikt att säkerställa att RKR 18.1 och kravet på match- ningsprincip efterlevs. | | X | | Enligt förvaltningen var detta en engångsföreteelse. Uppföljande granskning kommer att ske under 2019. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Oegentligheter och förtro- endeskada</i> Nämnden bör kartlägga och beakta risker i verksamhet- erna utifrån ett oegentlig- hets- och förtroendeskadligt perspektiv. | | | X | Rekommendationen kvarstår. Det finns inga skriftliga rutiner. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Diarietföring</i> Nämnden bör uppdatera riktlinjerna för diarietföring. | | | X | Kontorets riktlinjer för diarietföring kommer att ses över under 2019. | 2019 |

| ÅR – Årsrap- port P – Projekt- rapport | Rekommendation | Åtgärdat | | | Kommentar | Följs upp |
|---|---|----------|--------|-----|--|--------------|
| | | Ja | Delvis | Nej | | |
| ÅR 2017 | <i>Diarieföring</i> Nämnden bör införa rutiner för att säkerställa och följa upp att svaren på allmänhetens klagomål och synpunkter diarieförs samt att svarstiderna är i enlighet med förvaltningslagen. | | | X | Kontorets riktlinjer för diarieföring kommer att ses över under 2019. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Uppbokningar på interimfordringar</i> Nämnden behöver säkerställa att det finns kompletta underlag till uppbokningarna på interimfordringar för att en kontroll av periodiseringarna ska vara möjlig. | | X | | Det förekommer att det inte finns kompletta underlag. Rekommendationen kvarstår. | 2019 |
| ÅR 2017 | <i>Uppbokningar på interimfordringar</i> Nämnden behöver utveckla underlagen till de uppbokningar som görs på interimfordringar. Av underlagen ska det tydligt framgå vad den avser, hur beloppet beräknats, kopia på eller tydlig hänvisning till avtal/leverantörsfaktura och skälet till uppbokningen. | | X | | Det förekommer att det inte finns kompletta underlag. Rekommendationen kvarstår. | 2019 |
| ÅR 2018 | <i>Markanvisningspolicyn och markanvisningsbeslut</i> Nämnden bör generellt förbättra dokumentationen av de kontroller och bedömningar av byggherren som ska ske enligt markanvisningspolicyn. Av dokumentationen bör det även framgå på vilket sätt kontoret beaktat de rekommendationer som har lämnats i de ekonomiska analysrapporterna. | | | | | 2019 |
| ÅR 2018 | <i>Markanvisningspolicyn och markanvisningsbeslut</i> Nämnden bör i tjänsteutlåtanden inför markanvisningsbeslut tydligt redovisa om och vilka kontroller som har utförts avseende byggherrarna. | | | | | 2019 |

| ÅR – Årsrap- port P – Projekt- rapport | Rekommendation | Åtgärdat | | | Kommentar | Följs upp |
|---|---|----------|--------|-----|-----------|--------------|
| | | Ja | Delvis | Nej | | |
| ÅR 2018 | <i>Markanvisningspolicyn och markanvisningsbeslut</i> Nämnden bör beakta behovet av aktuella och väsentliga uppgifter om byggherrarna inför markanvisningsbeslut. | | | | | 2019 |
| ÅR 2018 | <i>Investeringsprognoser</i> Nämnden behöver säkerställa att det löpande arbetet med budget och prognoser avseende investeringsverksamheten förbättras. | | | | | 2019 |
| ÅR 2018 | <i>Intäktprocessen</i> Nämnden bör revidera delegationsordningen så att det framgår vem eller vilka som är behöriga att besluta om makulering av fakturor. | | | | | 2019 |
| ÅR 2018 | <i>Intäktprocessen</i> Nämnden bör revidera delegationsordningen så att beloppsgräns för nedskrivning av fordran tas bort. Detta eftersom alla nedskrivningar av fordran ska anmälas till nämnden enligt stadens regler. | | | | | 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.