



# Årsrapport 2020

## Exploateringsnämnden

Rapport från  
stadsrevisionen

Nr 3, 2021

Dnr: RVK 2021/4

Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Stockholm stad granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder och 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 webbplats, [start.stockholm/revision](http://start.stockholm/revision). De kan också beställas från revisionskontoret, [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till  
Exploateringsnämnden

## Årsrapport 2020

Revisorerna i revisorsgrupp 2 har avslutat revisionen av exploateringsnämndens verksamhet under 2020.

Vi bedömer i likhet med föregående år att den interna kontrollen inte har varit helt tillräcklig. Årets granskningar visar på brister exempelvis avseende direktupphandlingar och nämndens prognossäkerhet. Utifrån uppföljningen av tidigare lämnade rekommendationer kan vi också konstatera att flertalet brister kvarstår att åtgärda. Det är angeläget att nämnden i högre utsträckning vidtar åtgärder utifrån de avvikelser som revisionens granskningar påvisar.

Revisorerna har den 24 mars 2021 behandlat bifogad årsrapport och överlämnar den till exploateringsnämnden för yttrande senast den 30 juni 2021.

På uppdrag av revisorerna i revisorsgrupp 2.

Ulf Fridebäck  
Ordförande

Tomasz Czarnik  
Sekreterare

# Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

## Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att exploateringsnämnden i huvudsak har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundas på granskning av nämndens redovisning i verksamhetsberättelsen vad gäller måluppfyllelse och ekonomi, samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Under året har revisionen genomfört en granskning av översiktsplanens styrkraft. Sammantaget bedöms att staden delvis har skapat förutsättningar för att översiktsplanen ska styra stadsutvecklingen. Utvecklingsområden för exploateringsnämnden är bland annat tillämpning av socialt värdeskapande analys, prioriteringar av markanvisningar samt val och motivering av markanvisningsförfarande i förhållande till översiktsplanen.

## Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit helt tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen behöver utvecklas. Av genomförda granskningar framgår att det bland annat finns brister i nämndens genomförande och dokumentation av direktupphandlingar, nämndens prognossäkerhet samt arbetet med internkontrollplanen. Nämndens interna kontroll bedömdes inte heller vara helt tillräcklig föregående år. Utifrån uppföljningen av föregående års lämnade rekommendationer konstateras att flera brister kvarstår att åtgärda.

## Räkenskaper

Räkenskaperna bedöms ge en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomisk ställning. Räkenskaperna bedöms i allt väsentligt vara upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed och stadens anvisningar.

## Uppföljning av tidigare års granskningar

Nämnden har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisorernas rekommendationer i föregående års granskningar. Det är angeläget att nämnden i högre utsträckning åtgärdar de brister som revisionen framför. De rekommendationer som kvarstår rör i många fall nämndens interna kontroll exempelvis gällande markanvisning, delegation och dataskyddsförordningen.

# Innehåll

<b>1. Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>1</b>
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	4
<b>3. Intern kontroll .....</b>	<b>7</b>
<b>4. Räkenskaper .....</b>	<b>10</b>
<b>5. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>11</b>

## **Bilagor**

Bilaga 1 - Årets granskningar .....	12
Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer .....	19
Bilaga 3 – Bedömningskriterier .....	28

# 1. Årets granskning

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhet och ekonomi
- Intern kontroll
- Räkenskaper

Revisionen har utförts enligt kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen samt 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 bedömning redovisas i bilaga 3.

Den pågående pandemin har påverkat stadens verksamhet och ekonomi. Revisionen har anpassats utifrån de förutsättningar som gällt under året.

I rapporten redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionsårets granskningar. De granskningar som genomförts under revisionsåret redovisas närmare i bilaga 1.

En uppföljning av i vilken utsträckning nämnden har åtgärdat rekommendationer i tidigare års granskningar redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i bilaga 2.

Presidiet mellan de förtroendevalda revisorerna och representanter för nämnden genomfördes inte våren 2020 på grund av rådande pandemi.

Granskningsledare har varit Anna Spetz vid revisionskontoret och Rebecka Hansson vid PwC.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningen.

## 2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om nämndens resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Vidare redovisas om nämnden har genomfört sitt

uppdrag med tillgängliga resurser samt haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

Sammantaget bedöms att exploateringsnämnden i huvudsak har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Bedömningen grundar sig på iakttagelser som redovisas i avsnitt 2.1 och 2.2.

## 2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Revisionen konstaterar att nämndens verksamhetsmässiga resultat för 2020 i huvudsak är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Nämnden bedöms ha bedrivit verksamheten på ett i huvudsak ändamålsenligt sätt. Bedömningen grundas på granskning av nämndens redovisning i verksamhetsberättelsen vad gäller måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.

Nämndens verksamhetsberättelse bedöms i huvudsak ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Nämnden har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger i huvudsak rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse. Nämnden bör dock utveckla och tydliggöra redovisningen av årets verksamhet/genomförda insatser och uppnådda resultat samt utveckla analysen av grunderna för nämndens bedömningar av de olika målen. Vidare noteras att nämnden i flera fall inte har analyserat avvikelser gällande indikatorers bristande måluppfyllnad, samt att jämförelser över tid kan utvecklas.

I verksamhetsberättelsen redovisas att nämnden uppnår två av fullmäktiges tre inriktningsmål. Inriktningsmålet *En ekonomiskt hållbar och innovativ storstad för framtiden* bedöms uppfyllas delvis med hänvisning till att ett av två underliggande verksamhetsmål uppnås, medan det andra bedöms delvis uppfyllt. Nämnden bedömer vidare att nio av kommunfullmäktiges tolv mål för verksamhetsområdet har uppfyllts. Måluppfyllelsen är därmed något lägre än föregående år, då tio av tolv verksamhetsmål och samtliga inriktningsmål bedömdes som uppfyllda.

Nämnden bedömer att verksamhetsmålet *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskunkaper är kort* uppnås delvis. Bedömningen grundas på att nämnden tillhandahållit färre platser för feriejobb än planerat, tre jämfört med målet om sex, på grund av pandemin.

I likhet med 2019 bedömer nämnden att verksamhetsmålet *Stockholm byggs attraktivt, tätt och funktionsblandat utifrån människors och verksamheters skiftande behov*, uppfylls delvis. Detta mål berör nämndens kärnverksamhet. Nämnden uppnår årsmålen för tre av elva tillhörande indikatorer. Dessa omfattar markanvisning av arbetsplatser i ytterstaden, bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader samt bostäder i trähus. I jämförelse med föregående år är utfallet också högre, förutom gällande arbetsplatser där något färre markanvisats. Resterande indikatorer som avser markanvisningar uppnår inte årsmålen. Antal markanvisade bostäder är i nivå med föregående år medan antal hyresrätter är lägre. Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling<sup>1</sup> har däremot ett väsentligt högre utfall än 2019. De tre indikatorer som avser påbörjade bostäder (totalt, hyresrätter och studentbostäder) avviker väsentligt från årsmålen och har även ett lägre utfall än föregående år. Nämnden bedömer även att det underliggande nämndmålet uppfylls delvis.

Sett ur ett femårigt perspektiv kan konstateras att antalet markanvisade bostäder och bostäder enligt 2013 års Stockholmsförhandling har varierat mellan åren. Däremot ses en nedåtgående trend gällande markanvisade hyresrätter. Se tabell nedan.

	Årsmål	2020	2019	2018	2017	2016
Antal markanvisade bostäder	10 000	8 441	8 479	6 404	8 651	10 616
Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	4 000	3 578	2 089	2 254	3 976	4 727
Antal markanvisade hyresrätter	5 000	3 283	3 984	4 101	5 465	5 189

I verksamhetsberättelsen redovisar nämnden att antalet markanvisade och påbörjade bostäder har påverkats av bland annat försämrade marknadsförutsättningar generellt för bostäder. Ytterligare analyser eller förklaringar redovisas inte. Nämnden har inte förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt i verksamhetsberättelsen. Förvaltningen har dock i dialog utvecklat förklaringarna. Exempelvis uppges att det gemensamma utvecklingsarbetet som sker tillsammans med stadsbyggnadsnämnden är väsentligt för att nämnden ska uppnå stadens högt uppsatta bostadsmål. Vidare framkommer att antalet påbörjade bostäder påverkas av tidigare

<sup>1</sup> 2013 års Stockholmsförhandling är en överenskommelse mellan staten, Region Stockholm, Stockholms stad, Nacka kommun, Solna stad och Järfälla kommun avseende utbyggnad av tunnelbana och bostäder. Staden har ansvar för att det uppförs 45 900 bostäder fram till 2030 i utpekade områden.



marknadsläge. Den osäkerhet som funnits på marknaden påverkade aktörernas vilja att starta och/eller driva planprojekt framåt i hög takt, vilket fått konsekvenser för antalet påbörjade bostäder 2020. I början av pandemin fanns även en viss osäkerhet av eventuella effekter på bostadsmarknaden. Under året har dock bostadsmarknaden haft en positiv utveckling och intresset från aktörerna uppges varit stort.

Revisionen har genomfört en granskning av översiktsplanens styrkraft. Sammantaget bedöms att staden delvis skapat förutsättningar för att översiktsplanen ska styra stadsutvecklingen. Utvecklingsområden för exploateringsnämnden är bland annat prioriteringar av markanvisningar samt val och motivering av markanvisningsförfarande i förhållande till översiktsplanen. Nämnden behöver även säkerställa att socialt värdeskapande analys tillämpas i samtliga nystartade projekt samt utveckla analyser och bedömningar i förhållande till översiktsplanen i markanvisningsbeslut. Se bilaga 1.

Verksamhetsmålet *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser* uppnås delvis enligt nämnden, i likhet med 2019. Bedömningen grundas på att nämnden inte når målet för fullmäktiges indikator avseende prognossäkerhet i tertiärrapport 2 beträffande driftverksamheten samt att ett av två nämndmål bedöms uppnås, ett uppfylls delvis. Två av tre underliggande nämndindikatorer avviker jämfört med årsmålen. Se avsnitt 2.2.1 *driftverksamhet* och 2.2.2 *investeringsverksamhet*. Nämnden har analyserat och förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Revisionskontorets granskning visar att det i huvudsak finns grunder för nämndens målbedömning.

## 2.2 Ekonomiskt resultat

### 2.2.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2020:

Driftverksamhet (mnkr)	Budget 2020	Bokslut 2020			Budgetavvikelse 2019
		Utfall	Avvikelse		
Kostnader*	1 363,7	1 414,9	-51,2	3,8 %	-92,8
varav kapitalkostnader	1 244,6	1 255,7	-11,1	0,9 %	-4,8
Intäkter**	2 707,2	2 801,6	94,4	3,5 %	50,5
<b>Verksamhetens nettointäkter</b>	<b>1 343,5</b>	<b>1 386,7</b>	<b>43,2</b>	<b>3,2 %</b>	<b>-42,3</b>

\*Exklusive exploateringskostnader \*\*Exklusive exploateringsintäkter

Av ovanstående redovisning framgår att nämndens utfall avviker med +43,2 mnkr i förhållande till budgeten. Resultatet är 131,4 mnkr högre än 2019. Revisionen konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet uppnåtts. Nämnden bedöms ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Däremot avviker nämndens resultat med 58,3 mnkr jämfört med prognosen i tertialrapport 2, motsvarande drygt fyra procent. Nämnden uppnår därmed inte fullmäktiges mål om prognossäkerhet (+/-1 %).

Enligt nämndens redovisning beror avvikelserna gällande prognossäkerhet och nettoutfall jämfört med budget främst på ökade markförvaltningsintäkter till följd av reglerade avgäldsdomar som avgjorts tidigare än prognostiserat. Nämnden redovisar såväl högre intäkter som kostnader samt vissa avvikelser inom de olika verksamhetsområdena. Markförvaltningsverksamheten redovisar ett nettoöverskott om 46,1 mnkr jämfört med budget. Detta förklaras i huvudsak av ökade intäkter (54,7 mnkr högre än budget) till följd av de reglerade avgäldsdomarna samt högre kapitalkostnader än budgeterat (ca 11 mnkr). Kapitalkostnaderna avviker främst på grund av nedskrivning till följd av ett avbrutet projekt. Nämndens övriga verksamhet redovisar såväl högre kostnader som intäkter jämfört med budget för ökad omslutning för förvaltningsuppdrag samt driftsprojekt som helt eller delvis finansieras av stadsbidrag eller andra bidrag. Vidare redovisas högre kostnader för färjetrafiken samt högre intäkter för skadestånd och viten.

Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

## 2.2.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2020	Bokslut 2020		Budgetavvikelse 2019
		Utfall	Avvikelse	
Utgifter	3 813,7	4 778,0	-964,3	-148,7
Inkomster	450	959,5	509,5	431,9
<b>Nettoutgifter*</b>	<b>3 363,7</b>	<b>3 818,5</b>	<b>-454,8</b>	<b>283,2</b>
Exploateringsinkomster	400	233,6	-166,4	-328,3

\*Exklusive exploateringsinkomster

Nämndens utfall för investeringsverksamheten överskrider budgetramen med 454,8 mnkr, vilket motsvarar 13,9 procent. Avvikelsen förklaras av en högre genomförandetakt i projekten än vad nämnden prognostiserat. Exploateringsnämndens nettoutgifter för investeringar har ökat de senaste åren då andelen projekt i genomförandeskede ökat. Däremot har utfallen varit lägre än budgeterat och i

budget 2020 sänktes nämndens investeringsram med 250 mnkr exklusive beviljade klimatinvesteringsmedel. Se tabell nedan.

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoutfall	3 818,5	3 277,9	3 365,4	3 034,1	2 952,8
Avvikelse mot budget	-454,8	283,2	189,9	771,8	673,8

Utfallet för investeringsverksamheten avviker med åtta procent jämfört med prognosen i tertialrapport 1, 12,3 procent jämfört med prognosen i tertialrapport 2 och knappt 2 procent jämfört med prognosen per november. Nämnden uppnår därmed inte målet för prognossäkerhet i tertialrapport 2 avseende investeringar (+/-5 %). Nämndens prognossäkerhet har även tidigare år varit bristande och revisionskontoret har rekommenderat nämnden att förbättra arbetet. Det utvecklingsarbete som påbörjats har ännu inte gett tillräcklig effekt. Se bilaga 2 för mer information.

Nämndens samlade prognos för investeringsverksamheten utgår från projektens prognoser. Förskjutningar i projekten medför avvikelser enskilda år jämfört med planeringen, vilka ofta är svåra att prognostisera. Nämnden gör därför en förvaltningsövergripande generell justering för att kompensera för svårförutsebara avvikelser i projekten. Under året har den generella justeringen varierat då genomförandetakten varit högre än nämnden prognostiserat på övergripande nivå. Detta är också förklaringen till att nämndens prognos per november<sup>2</sup> innebar en väsentlig höjning av nettoutgifterna. Se tabellen nedan.

	Utgifter	Inkomster	Nettoutgifter	Generell justering	Nämndens prognos
VP 2020	5 669,7	832,1	4 837,6	-1 473,9	3 363,7
T1	5219,8	817,2	4 402,6	-866,4	3 536,3
T2	5 031,3	794,3	4237,1	-837,0	3 400
November*					3 750

\*se kommentar i fotnot 1

Projektens prognos i tertialrapport 2, utan den generella justeringen, avviker med elva procent jämfört med utfall i bokslutet. Nämnden redovisar förskjutningar/förseningar i flertalet projekt i förhållande till verksamhetsplanen. Bland annat Slakthusområdet, Årstafältet

<sup>2</sup> Prognosen i november har gjorts på förvaltningsövergripande nivå baserat bland annat på dittills bokförda utgifter och inkomster i projekten samt övrig information. Detta då projekten redovisar prognoser vid sex tillfällen per år: i samband med verksamhetsplan, nämndens underlag till budget, tertialrapport 1 och 2, prognos per september samt verksamhetsberättelsen.

etapp 1, Kvarter Tora Bromstensstaden, Larsboda Strand, m.fl. Nettoutgifterna är totalt 1 019 mnkr lägre (21 procent) än projektens prognos, utan justering, i verksamhetsplanen.

För projekt Slussen redovisas 194 mnkr högre nettoutgifter än prognosen i verksamhetsplanen. Avvikelsen förklaras bland annat av forceringsutgifter för att färdigställa inför öppnandet av huvudbron, ökade utgifter till följd av försening av reoveringen av Lokattens trappa samt ökade projekteringskostnader för delområde berg och vatten. I juni behandlade exploateringsnämnden en lägesredovisning för projekt Slussen. Av lägesredovisningen framgår att projektets totala nettoutgift bedöms öka med 1 375 mnkr, motsvarande 13,5 procent, jämfört med reviderat genomförandebeslut från 2015.

Lägesredovisningen innehåller tydliga redovisningar och analyser av projektets olika delar, förutsättningar, utmaningar, risker, dittills genomförande, prognoser m.m. Revisionskontoret konstaterar att det är ett komplext projekt med många beroenden som pågått under lång tid och fortfarande har cirka fem år kvar av produktion. Det finns små marginaler i projektet och i lägesredovisningen framgår vissa osäkerhetsfaktorer för arbetet framåt. Den ekonomiska prognosen innehåller också besparingskrav. Enligt intervjuer arbetar projektet löpande med bland annat riskhantering och åtgärder för att hålla budget samt uppnå målen för projektet.

Nämnden har förklarat avvikelserna inom investeringsverksamheten på ett tillfredsställande sätt på övergripande nivå. Däremot bör nämnden utveckla rapporteringen avseende avvikelser i projekten. Som bilaga till nämndens verksamhetsberättelse redovisas samtliga projekts utfall för året och avvikelser jämfört med planeringen (avseende inkomster, utgifter och netto) samt totalprognos för projektet. Projekt över 50 mnkr kommenteras också i en särskild bilaga. Revisionskontorets genomgång visar att kvaliteten i redovisningen varierar och det är för samtliga projekt över 50 mnkr inte tydligt framgår orsaker till avvikelser eller åtgärder.

### **3. Intern kontroll**

I detta avsnitt redovisas en granskning av nämndens interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Den samlade bedömningen är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit helt tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen behöver utvecklas. Av genomförda granskningar framgår bland annat att det finns brister i nämndens genomförande och dokumentation av direktupphandlingar.

Revisionens stickprovskontroll påvisar exempelvis brister gällande seriositetskontroller och konkurrensutsättning samt att en otillåten direktupphandling identifierades. Nämnden behöver utveckla den interna kontrollen för att säkerställa att direktupphandlingar genomförs och dokumenteras i enlighet med lagstiftning och stadens regler. Årets granskning påvisar även vissa brister avseende bland annat nämndens internkontrollplan, prognossäkerhet samt redovisning av förtroendekänsliga poster. Se bilaga 1, avsnitt 2.2.2 samt vidare i detta kapitel.

Nämndens interna kontroll bedömdes inte heller vara helt tillräcklig föregående år. Utifrån uppföljning av tidigare lämnade rekommendationer kan vi konstatera att flera brister kvarstår att åtgärda. Bland annat avseende uppföljning av markanvisningar, uppföljning och kontroll av delegationsbeslut samt efterlevnaden av dataskyddsförordningen. Se bilaga 2.

Nämnden har i huvudsak en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel. En granskning av nämndens ansvarsfördelning i attestflödet visar dock att det finns kontrollsteg där innebörd och ansvar inte är tydligt definierat och attestflödet följer inte alltid linje- eller projektorganisationen. Granskningen av förtroendekänsliga poster visar också på brister bland annat avseende attesthantering, där fakturor attesterats av fel personer. Se bilaga 1. Årets granskning visar även att nämnden inte har en dokumenterad rutin/process för hur medarbetare ska agera vid misstanke om oegentligheter och till vem denne ska vända sig. Enligt uppgift är praxis inom förvaltningen att man ska vända sig till närmaste chef eller vid behov dennes överordnade chef alternativt administrativ chef. Det framkommer också att den del av introduktionen för nyanställda som omfattar representation, mutor och jäv inte har genomförts 2020 på grund av pandemin.

Det finns i huvudsak riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Nämnden har dock inte fastställt riktlinjer för direktupphandling. Se bilaga 1. Uppföljning av rekommendationer visar att det även kvarstår utvecklingsarbete avseende bland annat nämndens efterlevnad av dataskyddsförordningen. Se bilaga 2.

Nämnden genomför årliga analyser som i huvudsak fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Årets granskning visar dock att den systematiska kontrollen i nämndens väsentlighets- och riskanalys (VoR) gällande att medarbetare följer kontorets riktlinjer för direktupphandling inte genomförts. Nämnden har i sin internkontrollplan i huvudsak fastställt vilka åtgärder/kontroller som ska hantera prioriterade risker. I likhet med föregående år förekommer det dock att riskområden i internkontrollplanen inte är tydligt preciserade och/eller att nämnden inte angivit tydligt definierade åtgärder/kontrollmoment, vilket riskerar att försvåra uppföljningen och arbetet med att förhindra oönskade händelser. Vidare noteras att nämndens internkontrollplan i begränsad omfattning innehåller verifierande kontroller.

Nämndens internkontrollplan har följts upp och uppföljningen redovisas kortfattat till nämnden i en bilaga till verksamhetsberättelsen. De avvikelser som påträffats samt eventuella planerade/vidtagna åtgärder har delvis dokumenterats i uppföljningen. Exempelvis konstaterar revisionskontoret att det finns brister i nämndens prognossäkerhet, såväl inom drift- som investeringsverksamheten, se avsnitt 2.2.1 och 2.2.2 samt bilaga 2. Trots att prognossäkerhet ingår som ett riskområde i internkontrollplanen framgår ingen avvikelse eller konkreta åtgärder i uppföljningsrapporten till nämnden. Gällande kontrollen av upphandlingsprocessen framgår av revisionens verifiering att det inte sker någon stickprovskontroll av att planer för systematisk uppföljning finns och följs. Det uppges ske uppföljning genom dialog samt att planen finns inlagd i nämndens upphandlingsmallar och standardavtal.

Det är av vikt att nämnden får en tydlig bild av förvaltningens interna kontrollarbete och att det finns verifierande kontroller för att kunna upptäcka eventuella brister. Nämnden rekommenderas därför att utveckla och tydliggöra riskområden och åtgärder/kontroller i internkontrollplanen samt utveckla uppföljning och analys av densamma.

Nämnden har i huvudsak en tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger i huvudsak en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Det finns dock utvecklingsmöjligheter avseende redovisningen av nämndens verksamhetsmässiga resultat, se avsnitt 2.1. Nämnden bör även se över i vilken omfattning och under vilka premisser inköp och upphandling kan betraktas vara verkställighet, samt vilken återrapportering som nämnden bör ta del av gällande inköps- och upphandlingsverksamheten. Se bilaga 1.

Under året har revisionen även genomfört granskningar som omfattat attest- och behörighetshantering, kontroll av löne-utbetalningar, lönetillägg, intäktsprocessen, inköpsprocessen samt anläggningsredovisning. Vissa avvikelser har identifierats men sammantaget bedöms den interna kontrollen i huvudsak vara tillräcklig i dessa delar. Se bilaga 1.

## 4. Räkenskaper

I detta avsnitt redovisas en bedömning av om nämndens räkenskaper är rättvisande, upprättade enligt lag om kommunal bokföring och redovisning samt följer god redovisningssed. Bedömningen baseras på en granskning av nämndens bokslut och på övriga granskningar som genomförts under året. Att räkenskaperna är rättvisande innebär att redovisningen ger en rättvisande bild av resultat och ekonomisk ställning, delårsrapport och årsredovisning är upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed.

Räkenskaperna bedöms ge en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomisk ställning. Räkenskaperna bedöms i allt väsentligt vara upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed.

I granskningen har dock följande noterats:

- Nämnden har under 2020 gjort en utrantering på 20,3 mnkr avseende Nobel Center. Utrangeringen har redovisats i kontoklass 79 Avskrivningar. Revisionens bedömning är att utranteringar ska klassificeras som verksamhetens kostnader. Enligt uppgift från kontoret är detta inget som nämnden kan påverka då konteringen styrs av en uppsättning i anläggningsregistret.
- Nedlagda utgifter i bussterminalen (som efter färdigställande ska ägas av Region Stockholm) överstiger erhållen medfinansiering med 44 mnkr vid bokslut 2020. Enligt uppgift ska nettot för nämnden vara noll men alla utgifter var vid bokslutet inte reglerade. En översyn av detta är planerad att genomföras i samband med fakturering för kvartal 1 2021. Hanteringen innebär att anläggningstillgångarna är för högt upptagna med motsvarande belopp. Nämnden bör även överväga att hantera utgifterna och inkomsterna för bussterminalen som en omsättningstillgång eftersom den inte stadigvarande ska innehas av staden.

## 5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av nämndens verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om nämnden har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationer som följts upp under 2020 redovisas i bilaga 2.

Uppföljning visar att nämnden delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Det är angeläget att nämnden i högre utsträckning åtgärdar de brister som revisionen framför. Bland annat kvarstår flertalet rekommendationer rörande markanvisningar. Exempelvis har nämnden inte förbättrat dokumentation och redovisning av utförda kontroller av byggherrar inför markanvisningsbeslut eller utarbeta rutiner för att säkerställa att markanvisningsbeslut följs upp inom två år. Andra rekommendationer som kvarstår rör bland annat uppföljning och kontroll av delegationsbeslut, diarietföring, erfarenhetsåterföring samt dataskydd. Flertalet av de återstående rekommendationerna rör nämndens interna kontroll.



## Bilaga 1 - Årets granskningar

### Granskningar under perioden april 2020- mars 2021

---

#### Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

##### Översiktsplanens styrkraft (rapport nr 1 2021)

Revisionskontoret har granskat i vilken utsträckning stadens översiktsplan, med fokus på de mål och strategier som rör social hållbarhet, har integrerats och styr processer som är väsentliga för utvecklingen av stadens fysiska miljö. Granskningen har omfattat kommunstyrelsen, exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden. Granskningen har avrapporterats i en särskild revisionsrapport.

Revisionskontorets samlade bedömning är att staden delvis har skapat förutsättningar för att översiktsplanen ska styra utvecklingen av stadens fysiska miljö. När det gäller översiktsplanens sociala värden är vår bedömning att modellen för socialt värdeskapande analys är ett ändamålsenligt verktyg som ger goda möjligheter för stadsutvecklingen att vara socialt värdeskapande. Dock visar granskningen på bristande tillämpning. Vidare är vår bedömning att stadens arbete med investeringar behöver utvecklas för att översiktsplanens sociala värden bland annat gällande jämlik tillgång till stadskvaliteter ska kunna uppnås.

När det gäller exploateringsnämnden visar granskningen bland annat att nämnden har arbetsformer och rutiner för att beslut under exploateringsprocessen ska pröva och beskriva projektet i förhållande till översiktsplanen. Verifiering visar dock att analyser och bedömningar i förhållande till översiktsplanen behöver utvecklas. Granskningen visar också att det finns utvecklingsmöjligheter gällande prioriteringar av markanvisningar samt val och motivering av markanvisningsförfarande. Översiktsplanen ingår heller inte som en grund för nämndens samlade investeringsprioriteringar då detta inte är ett krav från kommunstyrelsen. Vidare framgår att översiktsplanens särställning inte fullt ut är förankrad inom nämndens verksamhet och det råder delade meningar inom förvaltningen om dess status.

Följande rekommendationer lämnas till nämnden:

- Säkerställ att SVA-modellen tillämpas i samtliga nystartade projekt.
- Utveckla analyserna i förhållande till översiktsplanen i markanvisningsbeslut samt säkerställ att val av och motiv

till markanvisningsförfarande samt vilken del av utbyggnadsstrategin som är aktuell redovisas.

- Analysera och utvärdera nämndens arbete med markanvisningar för att säkerställa att arbetssätt, prioriteringar och val av markanvisningsförfarande är i enlighet med över- siktsplanens intentioner.

Rapporten har skickats till granskade nämnder för yttrande senast den 30 april 2021.

## **Intern kontroll**

### **Direktupphandling**

Revisionskontoret har genomfört en granskning av nämndens arbete med direktupphandlingar. Syftet med granskningen har varit att bedöma om nämnden har en intern kontroll som säkerställer att Lag (2016:1145) om offentlig upphandling (LOU) och stadens styrdokument gällande inköp och upphandling efterlevs. Den sammantagna bedömningen är att nämndens interna kontroll avseende direktupphandlingar inte är tillräcklig.

Granskningen visar bland annat att nämnden inte har fastställt riktlinjer för direktupphandling i enlighet med lagkrav och stadens regler. Förvaltningens riktlinjer är i vissa delar inaktuella och uppfyller inte stadens minimikrav. Nämnden har en organisation och ansvarsfördelning samt kompletterande processbeskrivningar, anvisningar och blanketter som i huvudsak stödjer att inköp sker i enlighet med LOU och stadens styrdokument. Revisionens verifiering visar dock att det finns brister i efterlevnaden. Verifieringen visar också att det finns brister avseende bland annat seriositetskontroller, avtalstecknande, konkurrensutsättning och dokumentation samt att en otillåten direktupphandling identifierades, där värdet för inköpet uppgick till cirka 1 mnkr. Nämnden saknar även en systematisk uppföljning och kontroll för att säkerställa att direktupphandlingar sker i enlighet med LOU och stadens regler.

Revisionen konstaterar vidare att nämndens insyn och kontroll över inköps- och upphandlingsverksamheten är begränsad. Nämnden har delegerat flertalet beslut samt presumerar i flera fall att dessa är att betrakta som verkställighet, men att en bedömning behöver ske i varje enskilt fall. Hanteringen ställer krav på välfungerande rutiner och kunskap att göra dessa bedömningar. Det finns en risk att beslut felaktigt bedöms vara verkställighet och därför inte anmäls till nämnden. Under 2020 har inga inköps/upphandlingsbeslut anmälts till nämnden. Inte heller återrapporteras uppföljningar av t.ex. ramavtal, entreprenader eller andrapartsrevisioner.

Följande rekommendationer lämnas till nämnden:

- Fastställ riktlinjer för direktupphandling som uppfyller stadens krav enligt regler för ekonomisk förvaltning och tillämpningsanvisningar samt implementera dessa i organisationen.
- Säkerställ att den systematiska kontrollen avseende direktupphandlingar som är fastställd i nämndens VoR genomförs.
- Utveckla den interna kontrollen för att säkerställa att direktupphandlingar genomförs och dokumenteras i enlighet med LOU och stadens krav.
- Se över hur och var underlag för direktupphandlingar hålls ordnade.
- Se över i vilken omfattning och under vilka premisser inköp och upphandling kan betraktas vara verkställighet, samt vilken återrapportering som nämnden bör ta del av gällande inköps- och upphandlingsverksamheten.

#### **Attesthantering i ekonomisystemet Agresso**

En granskning har genomförts i syfte att bedöma den interna kontrollen avseende attesthantering i Agresso. Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen i granskad process är tillräcklig. Granskningen visar att det finns en aktuell och under-tecknad attestförteckning som överensstämmer med registrerade attesträtter i Agresso. Granskningen visar även att det finns namnteckningsprov för attestanterna i genomfört stickprov. Det finns också en rutin för löpande genomgång av attesträtter.

#### **Behörighetshantering i ekonomisystemet Agresso**

En granskning har genomförts i syfte att bedöma den interna kontrollen avseende behörighetshantering i Agresso. Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen i granskad process är tillräcklig. Granskningen visar att det finns behörighetsblanketter för registrerade behörigheter och att dessa är undertecknade av behöriga personer samt överensstämmer med registrerade behörigheter i Agresso. Det finns också en rutin för löpande genomgång av behörigheter i Agresso.

#### **Kontroll av löneutbetalningar**

En granskning har genomförts i syfte att bedöma den interna kontrollen avseende hantering av personalkostnader och löneutbetalningar. Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen i granskad rutin är tillräcklig. Granskningen visar att förvaltningen använder sig av elektronisk attest på löneutbetalningslistorna i LISA Självservice. Om ingen signering sker utbetalas lönen ändå. Ärendet eskalerar till överordnad chef om signering inte

skett inom åtta dagar. Processgenomgång av fem flöden visar inte på några avvikelser. Genomgången har omfattat kontroll av att anställningsavtal finns, korrekt löneökning registrerats, att korrekt lön utbetalats samt att attest av löneutbetalningslista är utförd.

### **Lönetillägg**

En granskning har genomförts för att bedöma den interna kontrollen avseende lönetillägg. Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen är tillräcklig. Granskningen har omfattat åtta stickprov av anställda som har haft lönetillägg under perioden januari-oktober 2020. Kontroll har skett av om det finns ett skriftligt beslutsunderlag/avtal om lönetillägg samt att utbetalat belopp och period överensstämmer med avtalade villkor. Stickprovsgranskningen visar inte på några avvikelser.

### **Inköpsprocessen – konsulttjänster**

En granskning har genomförts i syfte att bedöma den interna kontrollen i inköpsprocessen, med fokus på köp av konsulttjänster. Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen inte är helt tillräcklig. Granskningen visar att transaktionerna i allt väsentligt är korrekt hanterade avseende bokföringsunderlag, bokföringstidpunkt och kontering. För två fakturor från en leverantör stämmer dock inte det fakturerade priser med avtal. Ytterligare fem fakturor har inte betalats utifrån gällande villkor.

Följande rekommendation lämnas till nämnden:

- Säkerställ att avtalade villkor följs samt att betalning sker enligt gällande villkor.

### **Intäktsprocessen – försäljning av exploateringsfastigheter**

En granskning har genomförts i syfte att bedöma den interna kontrollen i intäktsprocessen avseende försäljning av exploateringsfastigheter. Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen är tillräcklig i granskad intäktsprocess. Bedömningen grundar sig på att de granskade transaktionerna (ca 950 mnkr) bedöms korrekt redovisade enligt stadens regler och god redovisningssed. För samtliga transaktioner finns exploaterings- eller köpeavtal och inbetalning har skett.

### **Förtroendekänsliga poster**

En granskning har genomförts i syfte att bedöma den interna kontrollen avseende redovisning av förtroendekänsliga poster. Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen inte är helt tillräcklig. Granskningen visar att nämnden har dokumenterade rutiner/riktlinjer inom området samt genomför stickprovskontroller.

Revisionens stickprovskontroll i samband med delårsbokslutet omfattade 16 rese- och representationstransaktioner. Tolv av transaktionerna verifierades utan anmärkning avseende kontering, syfte och deltagarlista samt momsavdrag. För resterande transaktioner fanns avvikelser, bland annat saknades erforderliga underlag, vilket gjorde att momsen inte kunde bedömas. Två av de granskade fakturorna bedömdes även som felkonterade och tre fakturor var inte attesterade<sup>3</sup> av överordnad. Det fanns underskrivna beslutsunderlag men enligt stadens regler ska attest alltid ske av överordnad gällande denna typ av transaktion. Dessutom hade flera av transaktionerna konterats på investeringsprojekt vilket inte är i enlighet med god redovisningssed.

En uppföljande granskning genomfördes i samband med årsbokslutet. Granskningen visar att förvaltningen delvis har kompletterat och genomfört rättelser. Det saknas dock fortfarande en del underlag, bland annat förnyad attest för de transaktioner där det inte var rätt attestant. Åtgärder har även vidtagits i form av informationsinsatser, uppdatering av rutiner/lathundar samt utökade stickprovskontroller avseende dessa transaktioner från och med 2021. Exploateringskontoret genomförde även en egen kontroll av samtliga fakturor avseende resor, representation och kurser/utbildning för perioden januari till oktober 2020, vilket omfattade 111 fakturor. För 76 fakturor identifierades avvikelser avseende avsaknad av underlag<sup>4</sup> och/eller felaktig attestant<sup>5</sup>. Förvaltningen har, vid tiden för granskningen, inte slutfört sin efterkontroll av att korrigeringar gjorts av identifierade brister. Vidare identifierades att cirka tio transaktioner till ett totalt värde av 44 tkr var konterade på investeringsprojekt, vilket har korrigerats.

Revisionens uppföljande stickprovskontroll omfattade 25 fakturor avseende resor, representation och utbildning/konferens samt 50 First card-fakturor. Två avvikelser noterades där fel person attesterat. Revisionen ser positivt på de åtgärder som vidtagits utifrån identifierade brister. Det är angeläget att arbetet fortsätter, att de nya rutinerna implementeras och att planerade kontroller genomförs.

---

<sup>3</sup> Attest ingick inte ursprungligen som en del av denna granskning men utifrån övriga identifierade brister granskades attest för de fyra fakturor med anmärkning.

<sup>4</sup> 66 fakturor hade brister gällande erforderliga underlag. Majoriteten av dessa avsåg utbildning/kurs där det saknades program.

<sup>5</sup> Personliga omkostnader ska attesteras av chef, i dessa fall har det skett av deltagare och/eller underordnad (ekonom). Denna brist fanns för 30 fakturor. I majoriteten av fallen fanns dock ett undertecknat beslutsunderlag.

Följande rekommendationer lämnas till nämnden:

- Säkerställ att stadens anvisningar och regler följs gällande redovisning av transaktioner som avser resor och konferenser, utbildning samt representation.
- Säkerställ att de brister som identifierats i revisionens och förvaltningens granskningar åtgärdas.

### **Ansvarsfördelning i attestflödet**

Utifrån de brister som framkom i granskningen av förtroende-känsliga poster har revisionen genomfört en granskning i syfte att bedöma om det finns ytterligare områden där det föreligger brister kopplat till attest avseende ansvarsfördelning, jäv, oberoende och integritet. I granskningen har det inte noterats något avsteg från tvåhandsprincipen, det vill säga ingen person har ensam hanterat en transaktion från början till slut. Det är däremot svårt att bedöma huruvida de som genomfört kontrollerna har god kännedom om verksamheten. Ett antal anställda på exploateringskontoret har en omfattande attesträtt<sup>6</sup>, bland annat alla ekonomer på ekonomiavdelningen. Ekonomerna har även beloppsmässigt en obegränsad attesträtt.

Granskningen visar att flera ekonomer har (slut)attesterat ett stort antal fakturor, till höga belopp och på ett stort antal projektnummer. I dialog med kontoret framkommer att attesthanteringen, kopplat till ekonomernas roll, ofta är uppe för diskussion, men att nuvarande ordning anses vara det mest effektiva sättet att få till ett fungerade attestflöde. Det framgår att alla fakturor i flödet ska hanteras av någon i verksamheten, men att det inte nödvändigtvis behöver vara i steget "Attestera". Det är följaktligen inte accepterat att endast två ekonomer hanterar en faktura från början till slut. Det framkommer även att det alltid ska vara minst två anställda på kontoret som hanterar en faktura; om en konsult ingår i flödet behöver ytterligare ett steg läggas till. I revisionens stickprov av 50 fakturor konstateras att för samtliga granskade fakturor finns en eller flera andra personer i flödet förutom ekonomerna. Inom ramen för granskningen har det inte kontrollerats vilken roll dessa har i verksamheten och om de kan anses ha god kännedom. För majoriteten av fakturorna har slutattesten gjorts av en ekonom medan godkännandesteget utförts av flera (ekonom och någon från verksamheten). I några fall har dock attest och godkännande gjorts av ekonomer medan någon från verksamheten utfört steget "Kontrollera", vilket inte är ett obligatoriskt steg i flödet. Vilket ansvar som ligger på den som "kontrollerar" finns därmed varken definierat i stadens eller kontorets regler för attest. Det finns därmed en risk att de som utför steget lägger

---

<sup>6</sup> attesträtt på alla nämndens kostnadsställen

olika betydelse i vad som ingår i denna roll, speciellt om det är två ekonomer som utför övriga obligatoriska steg.

Revisionens bedömning och rekommendation är att exploateringsnämnden bör göra en översyn av rutinerna för attest (attestflödet) med utgångspunkt i stadens regler kring ansvarsfördelning, där det särskilt framgår att attest ska utföras av godkännare och beslutsattestant. Utgångspunkten bör vara att attestflödet i så hög grad som möjligt följer kontorets linje- och/eller projektorganisation så att ekonomiskt ansvar och attestansvar överensstämmer. Avsteg från denna princip bör endast ske i undantagsfall. Vidare bör det finnas tydliga principer för när avsteg medges och vilka krav på dokumentation etc. som då föreligger. I de fall kontoret avser att använda ytterligare kontrollsteg i attestflödet bör dessa steg vara tydligt definierade till innebörd och ansvar.

### **Anläggningsredovisning**

En granskning har genomförts i syfte att bedöma den interna kontrollen avseende nämndens anläggningsredovisning. Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen avseende redovisning av anläggningstillgångar inte är helt tillräcklig. Granskningen visar att granskade investeringsutgifter inte fullt ut har klassificerats i enlighet med stadens anvisningar och god redovisningssed i övrigt. De avvikelser som noterats är att rese- och representationskostnader har konterats på investeringsprojekt, vilket har korrigerats efter genomförd granskning. De granskade utgifterna, som kan klassas som investeringar, bedöms vara hänförliga till rätt investeringsprojekt.

I samband med bokslutet noteras att det finns flera pågående projekt som inte haft någon/eller mycket begränsad aktivitet under 2020. Ett antal av dessa projekt har följts upp i dialog med kontoret. Det uppges att projektfasen (status) för dessa projekt ligger mellan ”12-utreda” och ”14-genomföra”, det vill säga projekten är fortfarande pågående. Anledning till att det inte skett något i projekten kan exempelvis vara att de är knutna till ett huvudprojekt där det redovisats utgifter. När ett projekt får projektfas 15 betyder det att projektet är färdigställt och ska aktiveras. För varje projekt finns en prognos för tidpunkt för färdigställande och vid varje tertiäl- och årsbokslut tar den centrala ekonomenheten fram en lista på vilka projekt som saknar prognos, för att reda ut om projekten är färdigställda alternativt om det kan röra sig om förgävesinvesteringar.

## Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Års-rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 2017	<b>Markanvisningspolicy och tomträttsavgälder</b> Nämnden bör säkerställa att kraven i markanvisningspolicyn 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		Den uppföljande granskningen visar att nämnden delvis vidtagit åtgärder utifrån lämnad rekommendation. Kontorets mallar för markanvisning har inte uppdaterats utifrån markanvisningspolicyn som antogs 2015 avseende val av markanvisningsförfarande. Mallen för markanvisningsbeslut inkluderar dock en standardtext om att markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy samt att den är giltig under två år. Beslut om vilket markanvisningsförfarande och vilken byggaktör som ska föreslås för markanvisning tas gemensamt av "sak-ansvariga" i förvaltningsledningen, inför beslut av nämnden. Den mall som ska utgöra underlag för ledningens beslut har uppdaterats med samtliga markanvisningsförfaranden. Revisionskontoret har genomfört en stickprovskontroll av 20 beslutsärenden som rör markanvisning (varje ärende kan innehålla flera markanvisningar men i alla granskade beslut framgår samma information för samtliga markanvisningar i ärendet). Verifieringen visar att giltighetstiden för markanvisningen framgår i 19 av de 20 granskade tjänsteutlåtanden. Val av markanvisningsförfarande framgår i 15 av 20 stickprov men endast fyra stickprov innehåller tydliga motiveringar till vald förfarandeform.
ÅR 2017	<b>Markanvisningspolicy och tomträttsavgälder</b> Nämnden bör besluta om styrdokument för avgäldsfrihet, där bl.a. principer och beräkningsmodell framgår tydligt.	X			Utifrån tidigare uppföljande granskningar framgår att nämnden inte avser att besluta om styrdokument för avgäldsfrihet. Frågan anses inte vara av principiell betydelse eftersom det handlar om en reducering av avgäld under en begränsad tid snarare än om avgäldsfrihet. Utifrån årets uppföljande granskning bedömer revisionskontoret att det inte är meningsfullt att rekommendationen kvarstår. Revisionskontoret och nämnden har tidigare gjort olika bedömningar av denna fråga. Revisionskontoret konstaterar att fullmäktige har beslutat om huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet (2017-03-20). Där framgår att avgäld för fastighet med kommersiell, industriell eller speciell användning ska bestämmas från fall till fall med de utgångspunkter tomträttslagstiftningen ger och rättspraxis utvisar. Det framgår vidare att till den del extraordinära kostnader påverkar avgäldsunderlaget får det kompenseras genom avgäldsreduktioner i sidoavtal till tomträttsavtalet. Av intervju framgår bland annat att tomträttsavgäld för kommersiella fastigheter beräknas utifrån en värdering av markvärdet samt avgäldsräntan enligt domstolspraxis. Värderingen av markvärdet avseende kommersiella fastigheter sker alltid utifrån marken i "avröjt skick". Värderingen behandlas alltid av nämndens expertråd för att säkerställa en marknadsmässig värdering som följer gällande lagstiftning. Avgäldsreduktion tillämpas i de fall att en påbyggnad på befintlig tomträtt innebär extraordinära byggkostnader som leder till att det inte finns ett markvärde att beräkna avgälden på. Reduceringen gäller endast den tillkommande avgälden under en begränsad tid för att kompensera för de extraordinära byggkostnaderna. Den befintliga tomträttsavgälden kvarstår. Det ligger på byggaktören att inkomma med underlag för den uppskattade byggkostnaden. Rimligheten i uppskattningen granskas av en oberoende extern "kalkylator". Endast ett fåtal beslut om avgäldsreduktion har fattats de senaste åren. Beslutet är ett delegationsbeslut som ska anmälas till nämnden. Dessutom innebär den tillkommande byggrätten att nämnden (i de allra flesta fall) beslutar om markanvisning. I beslutsunderlaget redovisas principerna för tomträttsavgälden.



Årsrapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 2017	<b>Utvärderingar av exploateringsprojekt i stadsbyggnadsprocessen</b> Exploateringsnämnden i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden måste se till att erfarenhetsåterföring sker på det sätt som bestämts i Ledstängen.		X		Den uppföljande granskningen visar att nämnden delvis vidtagit åtgärder utifrån lämnad rekommendation. Det finns en framtagen mall för erfarenhetsåterföring som finns tillgänglig i Exploateringshandboken. Under 2020 har en erfarenhetsåterföring dokumenterats och skickats in till den centrala funktionsbrevlådan i enlighet med rutinen. Erfarenhetsåterföring uppges vara ett utvecklingsområde för nämnden och det sker också erfarenhetsträffar. I förvaltningsplanen för Exploateringshandboken finns det planerade aktiviteter under 2021 för att öka efterlevnaden gällande erfarenhetsåterföring. Målet är att få in fler dokumenterade erfarenhetsåterföringar. Enligt intervju framkommer att det på avdelningen för projektutveckling inte finns krav på projektledare att systematiskt genomföra och dokumentera erfarenhetsåterföring. Istället uppges slutredovisningen vara det väsentliga för att dra lärdomar. För att öka kontorets arbete med erfarenhetsåterföring och kunskaphöjande åtgärder i ett avdelningsövergripande perspektiv planeras även för forum för erfarenhetsåterföring och kunskaphöjande åtgärder mellan projektmedlemmar på enheter och avdelningar utifrån olika teman.
ÅR 2017	<b>Delegationsordning</b> Nämnden behöver uppdatera delegationsordningen.	X			Den uppföljande granskningen visar att nämnden vidtagit tillräckliga åtgärder. Nämnden beslutade om uppdateringar av delegationsordningen den 23 april 2020 § 7. Delegationsordningen har uppdaterats bland annat avseende lagrum, yrkestitlar samt innehåll. Beslutet innebär att förvaltningschefen gavs delegation att fatta beslut i nämndens ställe för de ärendegrupper som återfinns i delegationsordningen. Förvaltningschefen gavs även rätt att vidaredelegera beslutanderätten till annan anställd inom kontoret. Revisionskontoret noterar att beslut om vidaredelegation fattades av förvaltningschef den 27 maj 2020 och anmäldes till nämnden på sammanträdet i juni.
ÅR 2017 ÅR 2019	<b>Delegationsordning</b> Nämnden bör genomföra uppföljning och kontroll av beslut fattade med stöd av delegation från nämnden. Vidare utveckla former för att säkerställa att alla beslut som fattas med stöd av delegation anmäls på ett tillfredsställande sätt.			X	Den uppföljande granskningen visar att nämnden inte vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån lämnade rekommendationer. Det sker ingen systematisk uppföljning eller kontroll av om beslutsfattandet följer delegationsordningen eller om beslut anmäls i enlighet med nämndens beslut och kommunallagens bestämmelser. Genom den revidering av delegationsordningen som beslutades i april uppges att delegation aktualiserats och getts ny uppmärksamhet. Enligt uppgift anmäls betydligt fler ärenden vid varje nämndsammanträde än tidigare. Inför varje nämndsammanträde uppmärksammas verksamheterna på att delegationsbeslut ska sammanställas för anmälan. De listor som inkommer till den centrala administrationen granskas ibland översiktligt. Det uppges inte ha identifierats några felaktiga delegater. Dock sker ingen systematisk uppföljning eller kontroll av att de faktiska besluten följer delegationsordningen. Det uppges i nuläget vara svårt att kontrollera i vilken utsträckning beslut anmäls till nämnden. Införandet av ett nytt diarieförings-system pågår, vilket bedöms ge ökade möjligheter för kontroller i systemet. Ett informationsmaterial har tagits fram för att användas på APT när det är lägligt. Under hösten har andra frågor prioriterats.  Revisionskontoret kan konstatera att det finns ärendegrupper där inga beslut anmäls till nämnden, bland annat rörande inköp och upphandling samt att beslut inte alltid anmäls vid nästkommande nämndsammanträde. Vidare presumeras flertalet beslut vara verkställighet inom vissa beloppsgränser, inom ramen för andra beslut eller är villkorade på annat sätt. Presumtion av verkställighet lägger ett stort ansvar på delegaten att bedöma när det enligt kommunallagens mening ändå är att betrakta som ett beslut. Det finns en risk att det inte sker en individuell bedömning i varje fall vilket kan leda till att beslut inte anmäls och/eller inte sker i enlighet med delegationsordningen eller kommunallagen. Vidare konstateras att det finns ett tidsglapp mellan nämndens beslut om uppdaterad delegationsordning och förvaltningschefens beslut om vidaredelegation. Det finns en risk att beslut inte har fattats av rätt

Årsrapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
					delegat under denna period. Sammantaget är revisionskontorets bedömning att nämnden behöver utveckla den interna kontrollen. Det är angeläget att de planerade informationsinsatserna genomförs och att nämnden utvecklar en systematisk uppföljning och kontroll av delegationsbeslut för att säkerställa att beslut anmäls korrekt och att beslutsfattandet följer delegationsordningen samt kommunallagen.
ÅR 2017	<b>Exploateringsprocessen/ anläggningstillgångar</b> Nämnden bör genomföra retroaktiva avskrivningar avseende projekt som har avslutats och eftersläpar med avskrivningar.	X			Den uppföljande granskningen visar att nämnden vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån lämnad rekommendation. Nämndens rutin är att aktivering sker när en anläggning överlämnas för drift i samband med slutbesiktning. Projektcontroller ändrar status till "färdigställt projekt". Central controller tar varje månad ut en rapport för att fånga upp dessa "färdigställda projekt" och aktiverar dessa. I många fall finns behov av tilläggsaktiveringar och central controller gör varje månad en kontroll av tillkomna transaktioner och vid stora belopp (över 500 tkr) sker omedelbar aktivering. Mindre belopp aktiveras vid nästkommande tertialbokslut. Inför varje tertial- och årsbokslut tas fram en rapport över de projekt som inte har någon prognos framåt i tiden. Därefter sker kontroll om dessa projekt ska aktiveras eller om de bara har pausats. Detta är en extra kontroll för att säkerställa att verksamheten inte missat att meddela detta. Nämnden har under året färdigställt arbetet med att säkerställa aktivering av avslutade investeringsprojekt. Rutinbeskrivningen "aktivering av anläggning" är uppdaterad och implementerad. Revisionen har inom ramen för uppföljningen tagit del av rutinen.
ÅR 2017 ÅR 2019	<b>Exploateringsprocessen/ anläggningstillgångar</b> <u>2017:</u> Nämnden bör se över nuvarande rutin avseende tidpunkten för när intäkter och kostnader redovisas vid försäljning av fastigheter i avsikt att säkerställa att RKR:s rekommendation nr 2 och kravet på matchningsprincip efterlevs.  <u>2019:</u> Nämnden bör säkerställa att värdering görs samtidigt (samma period) som intäktsredovisning avseende exploateringsprojekt.	X			Den uppföljande granskningen visar att nämnden vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån lämnade rekommendationer. Rutinbeskrivning "Försäljning av fastighet" är uppdaterad och rutinen är implementerad. Rutinen avseende kostnadsföring vid delförsäljningar i större exploateringsprojekt är dokumenterad och efterföljs för projekt avseende avdelning Stora projekt. Kontoret ser nu över om det är aktuellt att implementera samma rutin för framtida försäljningar inom avdelning Projektutveckling. Revisionen har inom ramen för uppföljningen tagit del av rutinen.  Av tidigare uppföljningar och förnyade granskningar framkommer att kontoret enligt uppgift säkerställt att det finns en backup för hantering att denna arbetsuppgift, dvs. att säkerställa att matchning av försäljningsintäkt och bokfört värde sker. Så fort inbetalning har skett och ekonomiavdelningen har erhållit Lantmäteriets protokoll så bokförs försäljningen. Detaljerad rutinbeskrivning för hanteringen är under framtagande. Vid granskningen vid delår 2019 identifierades avvikelser, vilka var åtgärdade vid den uppföljande granskningen vid bokslutet 2019. Den substansgranskningen av ytterligare försäljningar som gjordes vid bokslut påvisade inga avvikelser gällande matchning av kostnader. Dock framkom att nämnden fortfarande behöver stärka rutinen avseende kostnadsföring vid delförsäljningar i större exploateringsprojekt, vilket nu har åtgärdats.
ÅR 2017	<b>Oegentligheter och förtroendeskada</b> Nämnden bör kartlägga och beakta risker i verksamheterna utifrån ett oegentlighets- och förtroendeskadligt perspektiv.		X		Den uppföljande granskningen visar att nämnden delvis vidtagit åtgärder utifrån lämnad rekommendation. Kontoret har tidigare genomfört en förvaltningsövergripande analys avseende oegentligheter och korruption och förebyggande åtgärder uppges ha vidtagits. Kontoret har riktlinjer mot mutor och representation samt en broschyr med mer lättillgänglig information. I kontorets årshjul för APT framgår att detta ska kommuniceras årligen till medarbetarna. Oegentligheter ingår också som en del av introduktionen av nyanställda. Under 2020 har dock denna del utgått på grund av pandemin. På intranätet finns informationen samlad för medarbetarna och det hänvisas även till stadens och SKR:s riktlinjer om mutor och jäv. Nämndens riskanalys och internkontrollplan 2020 innehåller risk för oegentlighet. Det saknas dock tydligt definierade processer och konkreta risker med förankring i nämndens specifika

Års- rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
					verksamhet och förutsättningar samt åtgärder och kontroller för att hantera desamma.
ÅR 2017	<b>Diarietföring</b> Nämnden bör uppdatera riktlinjerna för diarietföring. Vidare rekommenderas nämnden att införa rutiner för att säkerställa och följa upp att svaren på allmänhetens klagomål och synpunkter diarietförs samt att svarstiderna är i enlighet med förvaltningslagen.			X	Den uppföljande granskningen visar att nämnden inte har vidtagit åtgärder utifrån lämnade rekommendationer. Det framkommer att verksamheten under året prioriterat införandet av det nya diarietföringssystemet. Kontoret planerar att därefter ta fram riktlinjer och rutiner i enlighet med rekommendationerna. Vidare framgår att trafikkontorets enhet för arkiv och registratur, som även hanterar exploateringskontorets handlingar, håller på med en uppdatering av dokumentationshandboken, vilket också påverkar detta arbete.
ÅR 2018	<b>Markanvisningspolicyn och markanvisningsbeslut</b> 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. 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.			X	Den uppföljande granskningen visar att nämnden inte har vidtagit åtgärder utifrån lämnade rekommendationer. I granskningen framkom att det finns dokumenterade kontroller på byggherrarnas ekonomiska ställning och kapacitet. Hur de eventuella rekommendationer som lämnas i de ekonomiska rapporterna har beaktats, till exempel vad som framkommer i dialog med bolaget, dokumenteras inte. Projektledare i samråd med enhetschef gör en bedömning av om bolaget kan godkännas. Om inte rapporteras det vidare till avdelningschef. Utöver de ekonomiska kontrollerna ställs en mängd frågor inför ett markanvisningsbeslut. Detta dokumenteras dock inte. Utifrån svaren och den information kontoret har i övrigt, görs bedömningar som tillsammans med den ekonomiska analysrapporten ger underlag för en sammantagen bedömning inför ett markanvisningsbeslut. Den slutliga bedömningen inför nämndens beslut, görs gemensamt av "sak-ansvariga" i förvaltningsledningen. Kontorets ambition är att tjänsteutlåtanden till nämnden inte ska vara för omfattande. Av beslutsunderlaget framgår att markanvisning sker i enlighet med stadens markanvisningspolicy. Detta anses tillräckligt och att det inte finns behov av att redovisa för nämnden vilka kontroller som utförts avseende byggherrarna. Kontorets bedömning är att dokumentationen i nuläget (och vid granskningstillfället) är tillräcklig och rimlig i sin omfattning. Kontoret avser inte att utveckla den utifrån revisionskontorets rekommendationer, då de inte ser nytta med detta. Detta gäller såväl den interna som i tjänsteutlåtanden till nämnden.  I rutin för byggherreutredning framgår att en kontroll ska genomföras om byggaktören är ny i staden eller om föregående rapport bedöms vara inaktuell (äldre än 3-5 år eller inaktuell av andra skäl). Det listas även andra skäl till att genomföra en utredning bland annat om projektet bedöms vara mycket omfattande eller komplicerat. Projektledaren kan även beställa en förenklad uppdatering av den ekonomiska rapporten om den är mindre än 2 år gammal. Under hösten 2018 beslutades att göra en ny eller uppdaterad ekonomisk kontroll inför markanvisningsbeslut av alla bolag där den tidigare kontrollen var äldre än 2018-07-01. Detta på grund av läget på bostadsmarknaden och att det uppstod ekonomiska svårigheter för vissa bolag. Detta var en engångsinsats och i nuläget gäller ordinarie rutin. Dock kan detta genomföras igen om behov bedöms föreligga. Av intervju framkommer att när ett bolag har tilldelats en markanvisning så bedöms bolaget vara godkänt för nya markanvisningar utan förnyad kontroll, om det inte uppkommer något som föranleder detta, under de kommande tre åren. Kontorets bedömning är att nuvarande ordning är tillräcklig och anser inte att det finns behov av att systematiskt genomföra kontroller oftare.
ÅR 2018	<b>Investeringsprognoser</b> Nämnden behöver säkerställa att det löpande arbetet med budget och prognoser avseende investeringsverksamheten förbättras.		X		Den uppföljande granskningen visar att nämnden påbörjat ett utvecklingsarbete för att förbättra prognoser gällande investeringar, försäljningar och drift. Arbetet är högt prioriterat. Revisionskontoret konstaterar dock att nämnden inte uppnår fullmäktiges mål om prognossäkerhet för driftverksamheten (avvikelse på 4 %) och att investeringsprognosen i tertialrapport 2 avviker med 12,3 % jämfört

Årsrapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
					<p>med utfallet i bokslutet. Utvecklingsarbetet gällande investeringar har bedrivits i olika arbetsgrupper som kartlagt orsaker till bristerna utifrån respektive grupps perspektiv (verksamhetsrepresentanter och ekonomer). Utifrån de orsaker som identifierats har ett arbete påbörjats för att se över vad som är påverkbart och vilka åtgärder som behöver vidtas för att förbättra prognossäkerheten. En del är utbildning och information där en särskild arbetsgrupp tillsatts för att se över bland annat utbildningsmaterial. Ekonomichefens utbildning för nyanställda kommer förtydligas/kompletteras och att ytterligare ett utbildningstillfälle kommer genomföras för medarbetare som arbetat ett tag på kontoret för att förnya och uppdatera kunskapen hos projekt- och byggprojektledare. Flera av de orsaker som projektledarna identifierat rör förskjutningar i enskilda projekt. Detta är komplext och svårt att förutspå. Däremot har identifierats att de riskposter som läggs in i början av året (gäller den årliga projektprognosen) succesivt behöver justeras i de årliga prognoserna utifrån hur projektet fortskrider och riskerna därmed minskar alternativt faller ut. Detta är något som kommer arbetas med genom utbildning och uppföljning. Förvaltningen konstaterar att de större projekten är mer prognossäkra än de mindre och att de prognoser som lämnats under året från projekten varit närmare utfallet än tidigare. Däremot kommer det även framgent finnas behov av den förvaltningsövergripande generella justeringen för att kompensera för de förskjutningar som är svåra att prognostisera i varje enskilt projekt. Dock kommer även den generella justeringen behöva anpassas utifrån det arbete som sker i projekten med att förbättra prognossäkerheten. Dvs. när projektprognoserna blir mer träffsäkra behöver den generella justeringen minskas. Ekonomivdelningen håller även på att ta fram en rapport för att projektledarna ska kunna följa prognossäkerheten i varje enskilt projekt.</p> <p>Det pågår också ett parallellt utvecklingsarbete för att förbättra prognoserna för driftverksamheten och försäljningar. Kontoret konstaterar att intäkterna för markförvaltning är svårprognostiserade då dessa framförallt påverkas av domar. Gällande försäljningar har rapporteringen i tertialrapporter m.m. utvecklats för att ge finansavdelningen bättre information och underlag.</p>
ÅR 2018	<b>Intäktsprocessen</b> Nämnden bör revidera delegationsordningen så att det framgår vem eller vilka som är behöriga att besluta om makulering av fakturor.			X	Den uppföljande granskningen visar att nämnden inte har vidtagit åtgärder utifrån lämnad rekommendation. Det framgår inte av nämndens delegationsordning vem eller vilka som är behöriga att besluta om makulering av fakturor, trots att nämnden i april 2020 beslutade om en uppdatering av delegationsordningen.
ÅR 2018	<b>Intäktsprocessen</b> 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.	X			Den uppföljande granskningen visar att nämnden vidtagit tillräckliga åtgärder. Av nämndens delegationsordning (reviderad april 2020) framgår att samtliga delegationsbeslut ska anmälas till nämnden. Beslut om nedskrivning av fordran enligt stadens Regler för ekonomisk förvaltning intill ett belopp av 0,5 miljoner kronor i varje enskilt fall är delegerat till förvaltningschef. Av förvaltningschefens vidaredelegation framgår att beslutanderätten inte har vidaredelegerats.
ÅR 2019	<b>Inköpsprocessen</b> Nämnden bör säkerställa att stadens inköpsystem används i högre utsträckning.	X			Den uppföljande granskningen visar att nämnden vidtagit tillräckliga åtgärder. Förvaltningens totala systemutnyttjandegrad uppgick under perioden januari-april 2019 till 22 procent, vilket var ett av de lägsta i staden. För helåret 2019 uppgick användandet till 66 procent. Vid uppföljningen i samband med bokslut 2020 uppgick systemutnyttjandet till 89 procent, vilket är ett av de högsta i staden för perioden.
ÅR 2019	<b>Exploateringsprocessen/ anläggningstillgångar</b> Nämnden bör säkerställa att det finns väl dokumenterade och	X			Den uppföljande granskningen visar att nämnden vidtagit tillräckliga åtgärder utifrån lämnade rekommendationer. Kontoret har under 2020 uppdaterat sina lokala styrande och stödjande dokument med bl.a. Rutiner för aktivering projekt och försäljning av fastighet.

Års- rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
	adekvata rutiner för löpande uppdatering av prognoser avseende exploateringskostnader. Detta för att säkerställa rättvisande redovisning inom större exploateringsprojekt med flera delförsäljningar under en längre tidsperiod. Vidare bör nämnden uppdatera förvaltningens lokala styrande och stödjande dokument med hänvisning till lagstiftning och god sed.				Kompletterande anvisningar för beslut, styrning och uppföljning av investeringar beslutades i nämnden i december 2020. Rutinen avseende kostnadsföring vid delförsäljningar i större exploateringsprojekt är dokumenterad och efterföljs för projekt avseende avdelning Stora projekt. Kontoret ser nu över om det är aktuellt att implementera samma rutin för framtida försäljningar inom avdelning Projektutveckling. I bokslutsgranskningen noterades att nämnden inte har anpassat sina rutiner och redovisning till rekommendation R2 gällande intäkter. Detta förklaras dock av att anpassningen tillsvidare görs hos finansförvaltningen (SLK). Hanteringen hos exploateringsnämnden är därmed i enlighet med stadens regler.
ÅR 2019	<b>Markanvisningsbeslut uppföljning</b> Nämnden måste säkerställa att stadens markanvisningspolicy följs samt utarbeta rutiner för att säkerställa att samtliga markanvisningsbeslut följs upp inom 2 år. Vidare bör nämnden förtydliga vem som fattar beslut om återtagande av markanvisningsbeslut.		X		Den uppföljande granskningen visar att nämnden delvis vidtagit åtgärder när det gäller förlängning av markanvisningsbeslut men att stora delar av rekommendationerna kvarstår. I samband med revideringen av nämndens delegationsordning tydliggjordes att förlängning av markanvisningsavtal är ett delegationsbeslut och att medgivande får lämnas under förutsättning att byggaktören uppfyller krav på att aktivt driva projektet och övriga förutsättningar enligt gällande markanvisningspolicy. Beslutet ska redovisas till nämnden. Av förvaltningschefens vidaredelegation framgår att avdelningschef är delegat, tidigare var det enhetschef som fattade dessa beslut. Däremot har nämnden inte delegerat beslutanderätten avseende återtagande av markanvisningsbeslut eller genom annat beslut tydliggjort vem som fattar detta beslut. Revisionskontorets bedömning är att det således är nämnden som ska besluta om återtagande av markanvisning. Av intervjuer och av nämndens yttrande över årsrapport 2019 framgår dock att återtaganden redovisas för nämnden först i samband med och om marken anvisas på nytt till en ny byggaktör. Av intervjuer framgår att inga nya rutiner eller arbetssätt (utöver revideringen av delegationsordningen) har implementerats utifrån de brister som framkom i granskningen. Det sker till exempel ingen systematisk uppföljning eller kontroll av att markanvisningsbeslut följs upp inom 2 år. Förlängning av markanvisningsavtal ingår heller inte som ett steg i processerna som beskrivs i Exploateringshandboken. Kontoret uppger att stadens markanvisningspolicy tillämpas vid bedömning av eventuell förlängning eller återtagande av markanvisningar när en bindande överenskommelse om exploatering inte har träffats inom 2 år. Enligt kontoret förlängs de allra flesta markanvisningarna (via tilläggsavtal till markanvisningsavtal) med ytterligare 2 år och att nästan inga markanvisningsbeslut återtas. Den första förlängningen av en markanvisning sker oftast till följd av att planarbetet inte har påbörjats.
ÅR 2019	<b>Konsultanvändning</b> Nämnden bör säkerställa att avtal upprättas vid inköp av konsultinsatser samt i större utsträckning säkerställa att det sker avstämningar mellan avtal och fakturor vid konsultanvändning.		X		Den uppföljande granskningen visar att nämnden delvis vidtagit åtgärder utifrån lämnade rekommendationer. Nämnden har under året genomfört informations- och utbildningsinsatser. Bland annat genomfördes beställarskola under november för kontorets byggprojektledare. Nya tillfällen är planerade till februari 2021 och då kommer även externa konsulter att inkluderas. I början av året har en rutin avseende objektsupphandlingar uppdaterats som tydliggör att avtal ska tecknas. Det pågår dock en översyn av den nya rutinen för att effektivisera processen och minska administrationen som den upplevs ha bidragit till. Däremot genomförs ingen uppföljning eller kontroll av att avtal alltid upprättas vid konsultinköp. Vidare har lathunden för fakturahantering uppdaterats och finns publicerad på intranätet. Den ingick också som en del i beställarskolan. Ekonomerna uppger vara väl insatta men det återstår att informera övriga medarbetare på avdelnings- eller enhetsmöten. Ett arbete med stickprovskontroller har påbörjats inom två avtalsområden. Kontroll av timarvoden i jämförelse med avtal ingår som en del i kontrollerna. Utifrån vad som framkommer i stickproven kommer en rutin för löpande uppföljning och kontroll att tas fram. Av revisionens granskning av inköpsprocessen med fokus

Års- rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
					på konsulttjänster framgår det att för två fakturor från samma leverantör stämmer inte priset med avtalet.
ÅR 2019	<b>Ekonomisk redovisning i tertialrapporteringar</b> Nämnden bör utveckla analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall i tertialrapporteringar beträffande investeringsverksamheten.	X			Revisionskontorets granskning av nämndens verksamhetsberättelse visar att nämnden utvecklat analyser och kommentarer vid jämförelse mellan budget och utfall beträffande investeringsverksamheten. I granskningen av nämndens tertialrapport 2 konstaterades att det fortsatt fanns behov av att utveckla redovisningen, bland annat avseende den generella justering som görs på förvaltningsövergripande nivå. Nämndens rapportering i verksamhetsberättelsen bedöms däremot vara tillräcklig.
ÅR 2020	<b>Direktupphandling</b> Nämnden rekommenderas att fastställa riktlinjer för direktupphandling som uppfyller stadens krav enligt regler för ekonomisk förvaltning och tillämpningsanvisningar, samt implementera dessa i organisationen. Vidare behöver nämnden säkerställa att den systematiska kontrollen avseende direktupphandlingar som är fastställd i nämndens VoR genomförs. Nämnden bör även utveckla den interna kontrollen för att säkerställa att direktupphandlingar genomförs och dokumenteras i enlighet med LOU och stadens krav. Nämnden rekommenderas också att se över hur och var underlag för direktupphandlingar hålls ordnade, se över i vilken omfattning och under vilka premisser inköp och upphandling kan betraktas vara verkställighet samt vilken återrapportering som nämnden bör ta del av gällande inköps- och upphandlingsverksamheten.				Följs upp under kommande år.
ÅR 2020	<b>Inköpsprocessen – konsulttjänster</b> Nämnden rekommenderas att säkerställa att avtalade villkor följs samt att betalning sker enligt gällande villkor.				PwC följer upp 2021.
ÅR 2020	<b>Förtroendekänsliga poster</b> Nämnden behöver säkerställa att stadens anvisningar och regler följs gällande redovisning av transaktioner som avser resor och konferenser, utbildning samt representation. Vidare rekommenderas nämnden att säkerställa att de brister som identifierats i revisionens och förvaltningens granskningar åtgärdas.		X		Revisionen ser positivt på de åtgärder som förvaltningen vidtagit utifrån de brister som identifierats i granskningen (se bilaga 1). Det är angeläget att arbetet fortsätter, att de nya rutinerna implementeras och att planerade kontroller genomförs. PwC följer upp detta 2021.
ÅR 2020	<b>Ansvarsfördelning i attestflödet</b> Nämnden bör göra en översyn av rutinerna för attest (attestflödet) med utgångspunkt i				PwC följer upp 2021.

Års- rapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
	stadens regler kring ansvars-fördelning, där det särskilt framgår att attest ska utföras av godkännare och besluts-attestant. Utgångspunkten bör vara att attestflödet i så hög grad som möjligt följer kontorets linje- och/eller projekt-organisation så att ekonomiskt ansvar och attestansvar överensstämmer. Avsteg från denna princip bör endast ske i undantagsfall. Vidare bör det finnas tydliga principer för när avsteg medges och vilka krav på dokumentation etc. som då föreligger. I de fall kontoret avser att använda ytterligare kontrollsteg i attestflödet bör dessa steg vara tydligt definierade till innebörd och ansvar.				
ÅR 2020	<b>Internkontrollplan</b> Nämnden rekommenderas att utveckla och tydliggöra riskområden och åtgärder/kontroller i internkontrollplanen samt utveckla uppföljning och analys av densamma.				Följs upp under kommande år.
ÅR 2020	<b>Redovisning av avvikelser i stora investeringsprojekt</b> Nämnden bör utveckla rapporteringen avseende avvikelser i stora investeringsprojekten så att det tydligt framgår förklaringar och eventuella åtgärder.				Följs upp under kommande år.

## Revisionsprojekt

Revisionsprojekt	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
Nr 3/2017	<b>Dialogen med medborgare i projektet Nya Slussen</b> 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	Den uppföljande granskningen visar att nämnden inte har vidtagit åtgärder utifrån lämnade rekommendationer. Det framkommer att verksamheten under året prioriterat införandet av det nya diarieföringssystemet. Kontoret planerar att därefter ta fram riktlinjer och rutiner för diarieföring. Vidare framgår att trafikkontorets enhet för arkiv och registratur, som även hanterar exploateringskontorets handlingar, håller på med en uppdatering av dokumentationshandboken, vilket också påverkar arbetet.
Nr 5/2019	<b>Implementering av dataskyddsförordningen</b> Nämnden rekommenderas att utveckla styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen. Vidare bör nämnden informationsklassa sina informationstillgångar samt regelbundet och systematiskt inventerar sina personuppgiftsbehandlingar.		X		Den uppföljande granskningen visar att nämnden påbörjat ett utvecklingsarbete utifrån lämnade rekommendationer men att det kvarstår brister att åtgärda. Under året har bland annat dataskyddsombudet genomgått en utbildning om arbetet i praktiken samt att nämnden upprättat ett antal personuppgiftsbiträdesavtal (PUB-avtal) med externa parter som hanterar nämndens personuppgifter. Nämnden har uppdaterat den befintliga registerförteckningen och förberett inför att överföra den Excellbaserade förteckningen till systemet Draft-IT. Migrering är planerad att genomföras under första halvåret 2021. Revisionskontoret har tagit del av den uppdaterade registerförteckningen och konstaterar att den ännu inte är komplett ifylld för samtliga personuppgiftsbehandlingar. En inventering av eventuella förekomster av personuppgiftsbehandlingar i molntjänster i tredje land uppges ha påbörjats under 2020. Nämnden har vidare genomfört informationsklassning av ett lokalt verksamhetssystem inför driftsgodkännande, samt påbörjat ett arbete med styrdokument för dataskyddsarbetet som ska komplettera stadens allmänna styr- och stöddokument. Data-skyddsombudets årsrapport 2020 är planerad att färdigställas under det första kvartalet 2021. Dataskydd och informations-säkerhet är ett fortsatt utvecklingsområde såväl för nämnden som för staden och är ett fokusområde i stadens budget 2021.
Nr 1 2021	<b>Översiktsplanens styrkraft</b> Nämnden rekommenderas att säkerställa att SVA-modellen tillämpas i samtliga nystartade projekt. Vidare utveckla analyserna i förhållande till översiktsplanen i markanvisningsbeslut samt säkerställ att val av och motiv till markanvisningsförfarande samt vilken del av utbyggnadsstrategin som är aktuell redovisas. Nämnden rekommenderas även att analysera och utvärdera sitt arbete med markanvisningar för att säkerställa att arbets-sätt, prioriteringar och val av markanvisningsförfarande är i enlighet med översiktsplanens intentioner.				Följs upp under kommande år.



## Bilaga 3 – Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

### Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att nämnden/styrelsen har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

### Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut, och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.
- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

### Bedömning:

*Tillfredsställande*

Bedömningskriterier är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.

## Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd/styrelse, förvaltnings- eller bolagsledning 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. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

## Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel.
- Följer systematiskt och fortlöpande 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.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden/styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

## Bedömning:

*Tillräcklig*

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.

## **Räkenskaper**

Nämndens redovisning är upprättad enligt lagstiftning och god redovisningssed så att räkenskaperna ger en rättvisande bild av resultat och ställning.

Att räkenskaperna är rättvisande innebär att redovisningen ger en rättvisande bild av resultat och ekonomisk ställning, delårsrapport och årsredovisning är upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed.

## **Bedömningskriterier**

Nämndens:

- Redovisningen ger en rättvisande bild av resultat och ekonomisk ställning.
- Räkenskaper är upprättade enligt lagstiftning och god redovisningssed.

## **Bedömning:**

*Rättvisande*

Bedömningsmålen är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte rättvisande*

Väsentliga brister finns som måste åtgärdas.