



# Årsrapport 2020

## Fastighetsnämnden

Rapport från  
stadsrevisionen

Nr 4, 2021

Dnr: RVK 2021/5

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  
Fastighetsnämnden

## Årsrapport 2020

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

Revisorerna konstaterar att nämndens verksamhetsmässiga resultat inte fullt ut är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Nämndens interna kontroll behöver utvecklas. Årets granskning visar dock att nämnden har bedrivit ett utvecklingsarbete under året samt vidtagit åtgärder på områden som bland annat berör nämndens kontroll, organisation och uppföljning. Utvecklingsområden återstår dock som fastighetsnämnden behöver beakta i det fortsatta arbetet. Arbetet med den interna kontrollen är exempelvis inte fullt ut integrerad i styrning och uppföljning.

Revisorerna har den 24 mars 2021 behandlat bifogad årsrapport och överlämnar den till Fastighetsnämnden 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 fastighetsnämnden inte helt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på om det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten samt om lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

Fastighetsnämnden redovisar att ett av tre av kommunfullmäktiges inriktningsmål uppnås samt att två mål uppnås delvis. Nämnden bedöms inte helt ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Detta med anledning av att överskotts målet i högre grad är påverkat av lägre kapitalkostnader som en följd av förseningar i investeringsprojekt, snarare än att nämnden aktivt vidtagit tillräckliga åtgärder för en ekonomi i balans under år 2020.

## Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit helt tillräcklig.

Årets granskning visar att nämnden har bedrivit ett utvecklingsarbete under året samt vidtagit åtgärder på områden som bl.a. berör nämndens kontroll, organisation och uppföljning. Åtgärder har vidtagits för bl.a. förbättrad kontroll och uppföljning avseende investeringsprojekt. Väsentliga utvecklingsområden återstår dock som fastighetsnämnden behöver beakta i det fortsatta arbetet.

## Räkenskaper

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

## Uppföljning av tidigare års granskningar

Nämnden har delvis vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att säkerställa att arbetet med fastighetskontorets investeringsprojekt sker i enlighet med fastställd byggprojektstyrningsmodell och stödsystem. Vidare återstår att genomföra kontroller som säkerställer att nämnden efterlever

stadens riktlinjer för informationssäkerhet. Nämnden behöver även säkerställa att delegationsbeslut fattas och anmäls med stöd av gällande delegationsordning.

# Innehåll

<b>1. Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>2</b>
2.1 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.2 Ekonomiskt resultat.....	3
<b>3. Intern kontroll .....</b>	<b>5</b>
3.1 Fastighetsnämndens utvecklingsarbete .....	5
3.2 Årets granskning av intern kontroll .....	6
<b>4. Räkenskaper .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>9</b>

## **Bilagor**

Bilaga 1 - Årets granskningar .....	10
Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer .....	15
Bilaga 3 – Bedömningskriterier .....	19

# 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 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 Kristian Damlin och Rebecka Hansson har ansvarat för den finansiella revisionen, bägge från 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 fastighetsnämnden inte helt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Pandemin beskrivs ha inneburit stora utmaningar för fastighetskontoret under året, bl.a. med en negativ inverkan på nämndens hyresintäkter.

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 inte fullt ut är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Nämnden bedöms inte helt ha bedrivit verksamheten på ett 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 bedömer i verksamhetsberättelsen att den bidrar till att uppfylla ett av fullmäktiges tre inriktningsmål, medan två av målen bedöms delvis uppfyllda. Nämnden bedömer att sju av kommunfullmäktiges tio mål för verksamhetsområdet har uppfyllts. Två av verksamhetsmålen redovisas som delvis uppfyllda och ett uppfylls inte enligt nämndens bedömning.

Kommunfullmäktiges mål 1.1 *I Stockholm är människor självförsörjande och vägen till arbete och svenskkunskaper är kort uppfylls inte.* Detta förklaras av att nämnden inte uppnått årsmål för indikatorerna *Antal tillhandahållna platser för feriejobb*, *Antal tillhandahållna platser för Stockholmsjobb* och *Antalet tillhandahållna praktikplatser för högskolestuderande* samt *platser för*



*verksamhetsförlagd utbildning.* Enligt nämndens redovisning nås inte målen med anledning av pandemin.

Kommunfullmäktiges mål 2.5 *Stockholm är en hållbar stad med en god livsmiljö* bedöms som delvis uppfyllt. Detta uppges bl.a. bero på att nämnden inte lyckats nå målen för två indikatorer, *Andel av stadens byggnader som är miljöklassade* och *Andel hämtställen med matavfallsinsamling av hämtställen med möjlighet till matavfallsinsamling.*

Kommunfullmäktiges mål 3.1 *Stockholm har en budget i balans och långsiktigt hållbara finanser* bedöms i verksamhetsberättelsen som delvis uppfyllt med anledning av att fastighetskontoret inte når överskottskravet. Pandemin beskrivs ha inneburit stora utmaningar för fastighetskontoret under året med en negativ inverkan på hyresintäkterna. I samband med årsbokslut har nämnden begärt om-budgetering av intäkter om 8,2 mnkr med anledning av pandemi-relaterade hyresnedsättningar. Revisionen konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet uppfylls, under förutsättning att nämndens begäran om budgetjustering godkänns. Detta redovisas mer ingående under avsnitt 2.2 Ekonomiskt resultat.

Revisionens granskning visar att det finns grunder för nämndens målbedömning. I syfte att utveckla bedömningen avseende måluppfyllelse bör dock nämnden tydliggöra vilka resultat som ska åstadkommas för att ett specifikt mål ska anses vara uppfyllt.

Under år 2020 har nämnden genomfört förnyelserevision av sina certifikat för ISO 9001<sup>1</sup> (kvalitet) och ISO 14001<sup>2</sup> (miljö) med gott resultat. Planerad revision av processerna inom fastighetsförvaltning har skjutits upp till år 2021 med hänsyn till försenad implementering av fastighetssystemet.

## **2.2 Ekonomiskt resultat**

Revisionen konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet uppnåtts med anledning av att nämnden har nått fullmäktiges överskottskrav, förutsatt att nämndens begäran om budgetjustering godkänns. Nämnden bedöms dock inte helt ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt med

---

<sup>1</sup> ISO 9001 är en internationell standard för fastställande av kvalitetsledning som organisationer kan certifiera sig mot.

<sup>2</sup> ISO 14001 är en internationellt accepterad standard, som utgör grunden för fastställande av miljöledning, och som kan användas i alla typer av organisationer.

anledning av att överskottsålet nås p.g.a. lägre kapitalkostnader, vilket är en konsekvens av förseningar i investeringsprojekt.

### 2.2.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2020:

Driftverksamhet (mkr)	Budget 2020	Bokslut 2020			Budgetavvikelse 2019
		Utfall	Avvikelse		
Kostnader	1 159	1 065	94	8 %	-103
varav kapitalkostnader	578	486	-92	-16 %	69
Intäkter	1 349	1 310	39	3 %	34
<b>Verksamhetens nettokostnader</b>	<b>190</b>	<b>245</b>	<b>55</b>	<b>29 %</b>	<b>-22</b>
<b>Verksamhetens nettokostnader efter överskottskravet</b>	<b>245</b>	<b>245</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>-22</b>

Av ovanstående redovisning framgår att nämndens utfall är i nivå med fullmäktiges överskottskrav. Inför år 2020 hade nämnden ett underskott på 54,6 mnkr. I samband med årsbokslut har nämnden begärt ombudgetering av nämndens intäkter om 8,2 mnkr med anledning av pandemirelaterade hyresnedsättningar. Revisionen konstaterar att fullmäktiges mål om budgetföljsamhet uppfylls. Nämnden bedöms dock inte helt ha bedrivit verksamheten på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Detta med anledning av att uppfyllelsen av överskottskravet i högre grad är påverkat av lägre kapitalkostnaderna som en följd av förseningar i investeringsprojekt, snarare än att nämnden vidtagit aktiva åtgärder för en ekonomi i balans under år 2020.

I jämförelse med budget är kostnaderna 95 mnkr lägre, varav kapitalkostnaderna är 92 mnkr lägre. Detta i huvudsak p.g.a. att investeringsprojekt inte har färdigställts i tid. Övriga kostnader har minskat med 2 mnkr i jämförelse med budget. Samtidigt minskar bl.a. driftkostnader och kostnader för planerat underhåll då flertalet av de planerade underhållsåtgärderna i enlighet med gällande redovisningsprincip belastat investeringsbudgeten.

I jämförelse med budget har intäkterna för år 2020 minskat med 48 mnkr. Hyresintäkterna har minskat med 84 mnkr i jämförelse med budget bl.a. som en följd av förseningar i investeringsprojekt samt negativa effekter av pandemin. Totalt har kontoret lämnat hyresnedsättningar om 22 mnkr.

Under år 2020 har nämnden fortsatt arbetet med att förbättra det ekonomiska läget genom renodling av fastighetsbeståndet och genom implementering av nytt fastighetsförvaltningssystem samt gemensamt projektledningsverktyg.

Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

## 2.2.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnkr)	Budget 2020	Bokslut 2020		Budget-avvikelse 2019
		Utfall	Avvikelse	
Utgifter	1 862	1 835	-28	-366
Inkomster	0	21	21	16
<b>Nettoutgifter</b>	<b>1 862</b>	<b>1 813</b>	<b>-49</b>	<b>-382</b>

Nämndens utfall för investeringsverksamheten avviker med -49 mnkr i förhållande till budget, vilket innebär att 97 procent av investeringsutrymmet har nyttjats. Den initiala budgeten uppgick till 1 801 mnkr, men har utökats under året. Investeringsinkomsterna avviker positivt med 21 mnkr.

I tertialrapport 2 lämnande fastighetskontoret en prognos för årets totala investering på 1 912 mnkr. Årets utfall blev 98,9 mnkr lägre, vilket motsvarar en avvikelse mot prognos med 5 procent. I nämndens investeringsportfölj för år 2020 finns projekt med ökade utgifter i jämförelse med budget. Detta avser t.ex. Östermalms-hallen med tillhörande hotell och projekt med lägre utgifter i jämförelse med budget t.ex. ombyggnad av Stadsbiblioteket, Kulturhuset samt Tekniska nämndhuset.

Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

## 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.

### 3.1 Fastighetsnämndens utvecklingsarbete

År 2019 riktade revisorerna anmärkning mot fastighetsnämnden för brister i styrning och intern kontroll av verksamheten. Brister noterades bl.a. gällande system och rutiner för intern kontroll,

investeringar samt underhållsplanering. I samband med granskningen av investeringar noterades väsentliga brister vad gäller rollfördelning, samverkan och kompetens. Under 2020 har revisionskontoret följt nämndens arbete och åtgärder utifrån iakttagna brister. Revisionskontoret konstaterar att fastighetsnämnden ser utvecklingsarbetet som långsiktigt samt arbetar systematiskt och prioriterar förbättring av verksamheten. Genomförd granskning visar att åtgärder har vidtagits för förbättrad kontroll och uppföljning avseende investeringsprojekt. Vidare har samverkan och rollfördelning tydliggjorts. Ett nytt fastighetssystem för underhållsplanering finns också på plats vilket förväntas förbättra styrning, uppföljning och planering på sikt. Trots förbättringar i verksamheten återstår utvecklingsområden som fastighetsnämnden behöver beakta i det fortsatta arbetet.

### **3.2 Årets granskning av intern kontroll**

Den samlade bedömningen är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit helt tillräcklig. I årets granskning framkommer att nämnden behöver fortsätta det påbörjade utvecklingsarbetet vad gäller styrning och uppföljning, bl.a. avseende projektstyrning samt avtalsuppföljning. Årets granskning visar att nämnden har bedrivit ett utvecklingsarbete under året samt vidtagit åtgärder inom områden som berör nämndens kontroll, organisation och uppföljning. I genomförda granskningar av nämndens interna kontroll avseende avtalsuppföljning, styrning, ledning och uppföljning av investeringsprojekt konstateras att nämnden skapat förutsättningar för förbättrad kontroll och uppföljning. Dock behöver nämnden arbeta vidare med implementering av rutiner och system.

Arbetet med den interna kontrollen är ännu inte fullt ut integrerad i styrning och uppföljning. Det finns delvis systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner. Nämnden behöver dock försäkra sig om att genomförda uppföljningar av beslutade kontrollmoment dokumenteras i högre utsträckning i syfte att öka transparens och spårbarhet.

Nämnden har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.

Nämnden genomför årliga riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur dessa ska hanteras för att minimera risken för att

verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden har i sin internkontrollplan för år 2020 fastställt 18 kontrollåtgärder som ska hantera de i riskanalysen väsentligaste riskerna. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande under året. Avrapportering av internkontrollplanen har skett i samband med verksamhetsberättelsen. Nämnden har följt upp samtliga kontrollmoment och identifierade avvikelser har åtgärdats. Av nämndens 18 kontrollmoment har drygt en tredjedel av kontrollmomenten dokumenterats. I nämndens redovisning framgår att en ökad dokumentation av utförda kontroller är en viktig del i nämndens fortsatta arbete med att stärka den interna kontrollen under år 2021.

Revisionskontoret granskning av projektledningssystemet visar att byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura till stora delar har implementerats. Dock noteras att den interna kontrollen behöver utvecklas i syftet att säkerställa att arbetet sker i enlighet med fastställd byggprojektstyrningsmodell och stödsystem. Implementeringen har fått positiva effekter på arbetssätt genom att bl.a. roll- och ansvarsfördelningen tydliggjorts mellan fastighetsavdelningen och projektavdelningen. Införandet av modellen och stödsystemet är inte en garanti för att projekt kommer rymmas inom tilldelad budget, men det möjliggör att avvikelser kan identifieras och att åtgärder kan vidtas i ett tidigare skede.

I revisionskontorets genomförda granskning avseende nämndens avtalsuppföljning framgår att nämnden behöver utveckla system och rutiner för uppföljning av verksamhet som uppdragits åt annan att utföra. Det finns en struktur i organisationen för uppföljning av avtal genom formaliserade roller och ansvarsfördelning. Nämnden behöver dock arbeta vidare med implementering av framtagna rutiner och system för avtalsuppföljning.

Nämnden har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Rapporteringen ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi. Nämndens uppföljningar under året har identifierat ekonomiska problem inom både drift- och investeringsbudget. Inför året hade nämnden ett underskott på ungefär 54,6 mnkr inom driftbudgeten.

Nämndens prognostiserade en negativ avvikelse mot överskottskravet i tertialrapport 2 på 12 mnkr. I samband med årsbokslutet begärdes en ombudgetering på 8,2 mnkr p.g.a. hyresnedsättningar. Detta tillsammans med en resultatförbättring på 4 mnkr jämfört med tertialrapport 2 gör att nämnden når kommunfullmäktiges budgeterade överskottskrav.

Under året har revisionen, utöver de granskningar som beskrivits ovan, även genomfört granskningar som omfattat intern kontroll i behörighets- och attesthantering, intäktprocessen, löneutbetalningar, inköpsprocessen, förtroendeskadliga och ledningsnära poster samt anläggningsredovisning. Den interna kontrollen bedöms inte vara helt tillräcklig avseende inköpsprocessen samt förtroendeskadliga och ledningsnära poster. För övriga genomförda granskningar bedöms den interna kontrollen i allt väsentligt vara tillräcklig.

## 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 ekonomiska ställning. Räkenskaperna bedöms vidare vara upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed.

Den sammanlagda resultateffekten av gjorda iakttagelser i granskningen av årsbokslutet innebär att nämnden redovisar ett för lågt resultat med 3,7 mnkr. Detta bedöms dock inte som väsentligt.

I granskningen noteras att nämnden inte anpassat sin redovisning till rekommendation R2 gällande intäkter. Detta förklaras dock av att anpassningen tillsvidare görs hos finansförvaltningen (SLK). Hanteringen hos fastighetsnämnden är därmed i enlighet med stadens regler.

## 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. De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är att säkerställa att arbetet med fastighetskontorets investeringsprojekt sker i enlighet med fastställd byggprojektstyrningsmodell och stödsystem. Vidare återstår att genomföra kontroller som säkerställer att nämnden efterlever stadens riktlinjer för informationssäkerhet. Nämnden behöver även säkerställa att delegationsbeslut fattas och anmäls med stöd av gällande delegationsordning.

## Bilaga 1 - Årets granskningar

### Granskningar under perioden april 2020- mars 2021

---

#### Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

##### Intern kontroll

##### **Implementering av byggprojektstyrningsmodell och stödsystem vid fastighetskontoret**

En granskning har genomförts om implementeringen av byggprojektstyrningsmodellen och stödsystem Antura har fått avsedd effekt på arbetssätt, prognossäkerhet och utfall.

Byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura har till stora delar implementerats, men vissa områden kvarstår. Det som återstår att genomföra är att utveckla den interna kontrollen på olika nivåer i organisationen för att säkerställa att arbetet sker enligt med fastställd byggprojektstyrningsmodellen och stödsystem. Vidare att hitta en metod så att byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura kan användas för projekt som påbörjats innan ovanstående infördes.

Implementeringen av byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura har fått effekter på arbetssätt genom att det framför allt finns en tydlig roll- och ansvarsfördelning mellan fastighetsavdelningen och projektavdelningen. Det finns också en struktur för hur uppföljning av projekt ska göras och uppföljningen görs på likartat sätt för samtliga projekt. Då projekten löper över flera år går det inte att garantera att pågående projekt kommer att rymmas inom tilldelad budget. Dock möjliggör det nya arbetssättet, byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura att avvikelser kan identifieras och att åtgärder kan sättas in i ett tidigare skede.

Sammantaget bedömer revisionskontoret att nämnden bedriver ett arbete för att utveckla den interna kontrollen vad gäller styrning, ledning och uppföljning av investeringsprojekt. Det kvarstår dock att implementera byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura i sin helhet. Vidare bör modell och stödsystem löpande utvärderas och utvecklas för att avsett syfte och effekter ska uppnås.



Utifrån genomförd granskning rekommenderas nämnden att:

- Implementera byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura i sin helhet.
- Fortsätta att utveckla den interna kontrollen för att säkerställa att den beslutade byggprojektstyrningsmodellen efterlevs.
- Utvärdera och utveckla byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura för att avsett syfte och effekter ska uppnås.
- Systematisera kompetensutvecklingen av modell och stödverktyg till berörda medarbetare.

### **Avtalsuppföljning vid fastighetskontoret**

Revisionskontoret har genomfört en granskning av fastighetsnämndens interna kontroll avseende avtalsuppföljning. Nämnden har tagit fasta på den kritik som tidigare granskningar har riktats mot nämndens interna kontroll och under påbörjat ett arbete med att vidta åtgärder för att stärka den interna kontrollen vad gäller avtalsuppföljning. Den sammanfattande bedömningen är dock att nämndens interna kontroll avseende avtalsuppföljning inte är helt tillräcklig.

Granskningen visar att finns en struktur i organisationen för uppföljning av avtal genom formaliserade roller och ansvarsfördelning. Nämnden har dels genomfört en omorganisation och dels tagit fram en upphandlings- och avtalsprocess för att utveckla och förbättra uppföljningen av avtal och leverantörer. Vid gransknings-tillfället var organisationen och uppföljningsmodellen inte implementerad i sin helhet.

Den verifierande granskningen visar att nämnden under året inte gjort kontroller, enligt den fastställda upphandlings- och avtalsprocessen, av ingångna avtal i någon större omfattning. Vidare har nämnden inte genomfört några stickprovskontroller av att de kontroller som ska göras enligt avtal.

Utifrån genomförd granskning rekommenderas nämnden att:

- Säkerställa att nämnden har en tillräcklig intern kontroll vad gäller avtalsuppföljning.
- Implementera organisation och arbetssätt för avtalsbevakning fullt ut i organisationen.

### **Intern kontroll avseende behörighets- och attesthantering**

Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen är tillräcklig avseende hantering av attesträtter i Agresso. Granskningen har utförts genom analys av huvudbokstransaktioner via särskilt granskningsverktyg samt genom stickprovskontroller. Utfallet av granskningen visar att det finns behörighetsblanketter för registrerade behörigheter och att dessa är undertecknade av behöriga personer samt överensstämmer med registrerade behörigheter i Agresso. Förvaltningen gör regelbunden genomgång av behörigheterna.

Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen är tillräcklig avseende hantering av attesträtter i Agresso. Granskningen visar att det finns en aktuell undertecknad attestförteckning och den överensstämmer med registrerade attesträtter i Agresso. Namnteckningsprov fanns för samtliga attestanter i genomfört stickprov. Genomgång av samtliga attesträttigheter görs löpande.

### **Intern kontroll avseende intäktprocessen**

Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen är tillräcklig i granskad intäktprocess. I granskningen har noterats att förvaltningen har dokumenterade regler, rutiner och ansvarsfördelning avseende fakturering. Stickprovet genomfördes i allt väsentligt utan anmärkning.

### **Intern kontroll avseende löneutbetalningar**

Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen i granskad rutin är tillräcklig. Förvaltningen använder sig av elektronisk attest på löneutbetalningslistorna i LISA Självservice. Om ingen signering sker utbetalas lönen ändå. Om signering inte skett inom åtta dagar eskalerar den till överordnad chef. 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.

### **Intern kontroll avseende inköpsprocessen**

Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen inte är helt tillräcklig i granskad process. Granskningen, som främst utförts genom stickprovskontroller, visar att transaktionerna i allt väsentligt är korrekt hanterade avseende bokföringsunderlag, kontering och bokföringstidpunkt. Däremot har sex fakturor från två leverantörer inte kunnat stämmas av mot avtalade villkor. Dessutom har ett antal fakturor betalats efter förfallodatum.

I genomfört stickprov har revisionen inte kunnat se något som tyder på avsteg från stadens regler eller LOU.

Mot bakgrund av detta rekommenderas nämnden säkerställa att;

- Köp görs enligt avtalade villkor.
- Betalning sker enligt gällande betalningsvillkor.

### **Intern kontroll avseende förtroendskadliga och ledningsnära poster**

Utifrån genomförda granskningsinsatser under året gör vi bedömningen att den interna kontrollen inte är tillräcklig.

Under året har kostnader för resor, konferens, utbildning och representation granskats i två etapper. Granskningen har genomförts genom att inhämta nämndens egna rutiner/ kontroller samt genom stickprovskontroller i samband med delårs- och helårsbokslut. I stickprovskontrollen har ett urval transaktioner kontrollerats avseende kontering, syfte, deltagarförteckning och moms. I bokslutsgranskningen kontrollerades transaktionerna för attest. Granskningen har haft sin utgångspunkt i stadens anvisningar och regler inom området.

Bedömningen grundar sig på att nämnden har rutiner och kontroller inom området men att det i genomfört stickprov noterats ett flertal brister, bl.a. avseende syfte samt deltagarförteckning.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderas nämnden att säkerställa att stadens anvisningar och regler följs vad gäller redovisning av transaktioner som avser resor och konferenser, utbildning samt representation.

### **Intern kontroll avseende anläggningsredovisning**

Den sammanfattande bedömningen är att den interna kontrollen avseende redovisning av anläggningstillgångar är tillräcklig.

Granskningen, som främst utförts genom stickprovskontroller, visar att granskade investeringsutgifter har klassificerats i enlighet med stadens anvisningar och god redovisningssed i övrigt. De granskade utgifterna bedöms även vara hänförliga till rätt investeringsprojekt.

### **Granskning av lönetillägg**

Bedömningen utifrån genomförd stickprovsgranskning är att nämnden har en tillräcklig intern kontroll avseende lönetillägg.

En granskning har genomförts avseende lönetillägg där två stickprov gjorts för anställda som har haft lönetillägg under perioden januari-oktober 2020. Kontroll har genomförts av att det finns ett skriftligt beslutsunderlag/avtal om lönetillägg samt att utbetalt belopp och period överensstämmer med avtalade villkor.

Stickprovsgranskningen visar inte på några avvikelser.

## Bilaga 2 – Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Årlig och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
ÅR 2017	<p><b>Fastighetsförvaltning</b></p> <p>Nämnden rekommenderas förbättra kategorisering av fastigheter samt att regelbundet avrapportera en analys över fastigheterna vid sammanträdena. Vidare att utreda bakomliggande orsaker till negativa driftsnetton i fastighetsbeståndet, samt i dialog med kommunstyrelsen utarbeta relevant och ändamålsenligt avkastningskrav. Nämnden rekommenderas även fastställa ett direktavkastningskrav per fastighet eller fastighetskategori.</p>		X		<p>Under oktober 2020 har nytt fastighetssystem driftsatts. Det återstår arbete innan alla medarbetare lärt sig systemet och kan använda det fullt ut. I samband med implementering av fastighetssystemet har det skett en förbättrad kategorisering av fastigheterna.</p> <p>Kontoret har under år 2020 analyserat samtliga fastigheter med negativt driftnetto, vilket är en del i nämndens översyn av hyresmodeller. Hyresmodellerna planeras att tas upp för beslut i nämnden under första halvåret 2021.</p> <p>Nämnden har ej fastställt något direktavkastningskrav per fastighet eller fastighetskategori.</p>
ÅR 2019	<p><b>Nämndens delegationsordning</b></p> <p>Nämnden rekommenderades att säkerställa kontroller av att beslutsfattande sker i enlighet med delegationsordningen.</p>			X	<p>En granskning genomfördes 2017, där nämnden rekommenderades att säkerställa kontroller av att beslutsfattande sker i enlighet med delegationsordningen. En uppföljande granskning genomfördes under 2019 som visade att nämnden inte infört kontroller, varför rekommendationen kvarstår.</p> <p>Kontoret planerar en översyn av befintlig delegationsordning. Kontoret har inte sett något behov av en kontroll kopplat till beslutsfattande då de formella forum som finns för beslutsfattande anses förankrade med verksamheten och sannolikheten för avvikelser från delegationsordningen bedöms som låg. Flera beslut passerar också indirekt andra kontroller där ev. avvikelser kan uppmärksammas t.ex. projektbeslut som går via ekonomienheten innan de läggs upp i ekonomisystemet.</p>
ÅR 2019	<p><b>Behörighets- och attesthantering</b></p> <p>Nämnden rekommenderas att införa en kontroll för att säkerställa att det finns behörighetsblanketter för samtliga användare. Vidare att användarnas behörigheter är rimliga och överensstämmer med underliggande behörighetsblankett.</p> <p>Nämnden rekommenderas att säkerställa att samtliga namnteckningsprov är undertecknade och har en datering för när chef undertecknat blanketten.</p>	X			<p>Föregående år rekommenderades nämnden att stärka kontrollen av styrning och tilldelning av behörigheter i Agresso. Utifrån årets granskning bedöms dessa rekommendationer vara uppfyllda.</p> <p>Kontoret har tagit fram en detaljerad rutinbeskrivning och renser aktivt inaktiva behörigheter.</p>

ÅR 2019	<p><b>Förutsättningar för genomförande investeringsprojekt</b> Nämnden rekommenderas att säkerställa att rollfördelningen mellan fastighetsavdelningen och projektavdelningen är tydlig och förankrad bland medarbetare.</p> <p>Nämnden rekommenderas att säkerställa nödvändig kompetensutveckling vid fastighetsavdelningen och projektavdelningen.</p> <p>Nämnden rekommenderas att förbättra den psykosociala miljön vid projektavdelningen.</p>		X	<p>I granskning av projektledningssystemet konstateras att implementering av byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura fått effekter på arbetssätt, vilket tydliggjort roll- och ansvarsfördelning mellan förvaltningsavdelning och projektavdelning.</p> <p>Den interna kontrollen behöver utvecklas i syftet att säkerställa att arbetet sker i enlighet med fastställd byggprojektstyrningsmodell och stödsystem. En del i detta är kompetensutveckling inom både fastighetsavdelning och projektavdelning, avseende nyttjande av byggprojektstyrningsmodell samt stödsystemet Antura.</p> <p>Införandet av modellen och stödsystemet är inte en garanti för att projekt kommer rymmas inom tilldelad budget, men det möjliggör att avvikelser kan identifieras och att åtgärder kan sättas in i ett tidigare skede.</p> <p>Efter kontorets analys av medarbetarenkäten synliggjordes behov av att arbeta aktivt med arbetsmiljö och trivsel. Detta arbete kommer att fortsätta under 2021.</p>
ÅR 2019	<p><b>Konsultanvändning</b> Nämnden rekommenderas att överväga att ta fram en rutin som beskriver nämndens förfarande vid beställning av konsulttjänster.</p>		X	<p>Finns övergripande processbeskrivningar framtagna för upphandlingsprocess och beställningsprocess.</p> <p>Alla konsultavtal innehåller beskrivning som anger per avtal hur beställning ska gå till, vilket inkluderar avtalsavrop. Kontaktuppgifter och sammanfattning av avropsordning samt gränsvärden framgår också i avtalsdatabas.</p> <p>Finns också separata beskrivningar av hur beställning ska gå till kopplat till rutinbeskrivning för beställningssystemet.</p> <p>Vid projektunika konsultupphandlingar fungerar mallen för AF-del som instruktion för hur beställning ska gå till.</p> <p>För konsulter som inte avser bygguppdrag finns också en mall för uppdragsbeskrivning.</p>
ÅR 2020	<p><b>Implementering av byggprojektstyrningsmodell och stödsystem vid fastighetskontoret</b> Nämnden rekommenderas att: -Implementera byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura i sin helhet. -Fortsätta att utveckla den interna kontrollen för att säkerställa att den beslutade byggprojektstyrningsmodellen efterlevs. -Utvärdera och utveckla byggprojektstyrningsmodellen och stödsystemet Antura för att avsett syfte och effekter ska uppnås. -Systematisera kompetensutvecklingen av modell och stödverktyg till berörda medarbetare.</p>			<p>Följs upp 2021.</p>
ÅR 2020	<p><b>Avtalsuppföljning vid fastighetskontoret</b> Nämnden rekommenderas att: -Säkerställa att nämnden har en tillräcklig intern kontroll vad gäller avtalsuppföljning. -Implementera organisation och arbetssätt för avtalsbevakning fullt ut i organisationen.</p>			<p>Följs upp 2021.</p>

ÅR 2020	<b>Intern kontroll avseende inköpsprocessen</b> Nämnden rekommenderas att: -Säkerställa att köpa görs enligt avtalade villkor. -Betaling sker enligt gällande betalningsvillkor			Följs upp av PwC 2021.
ÅR 2020	<b>Intern kontroll avseende förtroendeskaliga och ledningsnära poster</b> Nämnden rekommenderas att: -Säkerställa att stadens anvisningar och regler följs vad gäller redovisning av transaktioner som avser resor och konferenser, utbildning samt representation.			Följs upp av PwC 2021.

## Revisionsprojekt

Revisionsprojekt	Rekommendation	Vidtagit åtgärder			Kommentar
		Ja	Delvis	Nej	
Nr 9/2017	<b>Miljöprogrammet</b> Nämnden rekommenderas att utveckla styrningen och kontrollen av energiförbrukningen i nämndens fastigheter. Energiuppföljningssystemet bör implementeras.		X		Driftsättning av det nya fastighetsförvaltningssystemet, som möjliggör bättre uppföljning av energianvändning och identifiering av effektiviseringspotential genomfördes under hösten 2020. Energiuppföljning finns med som en funktion i det nya systemet och används för att få fram energidata på byggnader.  Implementeringen och framtagande av struktur för energiuppföljningen kommer ske under perioden 2021-2023 för att vara fullt ut fungerande till 2024. För att energiuppföljningen skall bli fullgod krävs även att struktur för mätare och dess avläsning tas fram och implementeras. Arbetet pågår med att automatiskt få in all mätardata i Faciliate.
Nr 8/2018	<b>Stadens informationssäkerhetsarbete</b> Nämnden rekommenderas att kommunicera och implementera samt kontrollera efterlevnad av stadens riktlinjer för informationssäkerhet i organisationen.		X		Nämnden har informerat anställda om att genomföra den obligatoriska utbildningen i informationssäkerhet och dataskydd. Nämnden bör fortsatt säkerställa att nyanställda men även befintlig personal genomför de obligatoriska utbildningarna med viss regelbundenhet  Nämnden har inte genomfört några kontroller av hur stadens riktlinjer för informationssäkerhet efterlevs.
Nr 5/2019	<b>Implementering av dataskyddsförordningen</b> Nämnden rekommenderas att utveckla styrning och uppföljning av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen.  Nämnden rekommenderas att informationsklassa sina informationstillgångar.  Nämnden rekommenderas att regelbundet och systematiskt inventerar sina personuppgiftsbehandlingar.		X		Arbete med informationsklassning av kontorets dokumentation och information som förvaras i det nya fastighetssystemet har gjorts under 2020. Även information i inköpsprocessen och beställningar har klassats. Hänsyn tas till information som berörs av bland annat av säkerhetsskyddslagen och dataskyddsförordningen.  Kontoret är nu inne i en slutfas med att informationsklassa kontorets totala informationsmängd. Detta är en uppdaterad informationsklassning på en högre detaljeringsnivå än den tidigare (som finns i KLASSA).  Inventering av personuppgiftsbehandlingar kommer att påbörjas inom kort.



## 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.
- 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.