



Årsrapport 2009

EXPLOATERINGSNÄMNDEN

Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat är tillfredsställande

Styrning, uppföljning och kontroll är tillräcklig

Bokslut och räkenskaper är rättvisande

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

I ”årsrapporter” för nämnder och ”granskningspromemorior” för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Särskilda granskningar som sker under året publiceras löpande.

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

STADSREVISIONEN
Revisionskontoret
www.stockholm.se/revision

Besöksadress: Hantverkargatan 3 A, 1 tr
Postadress: 105 35 Stockholm
Telefon: 08-508 29 000
Fax: 08-508 29 399



STADSREVISIONEN
REVISORSGRUPP 2

Exploateringsnämnden

Revisorerna för exploateringsnämnden har avslutat revisionen av nämndens verksamhet under år 2009. Kopia på den revisionsberättelse som överlämnas till kommunfullmäktige bifogas.

Revisorerna överlämnar och återopar revisionskontorets årsrapport för exploateringsnämnden.

Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten från nämnden senast 2010-06-30.

Stockholm den 23 mars 2010

På revisorernas vägnar

Bengt Leijon
ordförande

Gun Risberg
vice ordförande

Staffan Brunborg
sekreterare

Kopia till
Förvaltningsdirektör Krister Schultz



Sammanfattning

Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat är tillfredsställande

Exploateringsnämnden redovisar netto ett överskott mot driftbudgeten på 67,3 mnkr. Detta beror främst på att intäkterna blev 62,6 mnkr högre än budget, vilket främst beror på domar i avgäldsmål som även gett retroaktiva intäkter. När det gäller investeringarna har nettobudgeten överskridits med 70,1 mnkr. Avvikelsen förklaras med den höga takten i genomförandet.

Bedömningen är att nämnden i huvudsak har nått kommunfullmäktiges mål för verksamheten. Vidare bedöms att nämnden har uppfyllt sina mål och uppnått i verksamhetsplanen angiven verksamhet.

Resultatet hittills tyder på att målet om att under mandatperioden planera för 15 000 bostäder kommer att nås. Under 2009 har markanvisats för 4 111 lägenheter, vilket överensstämmer med målet. Hittills under mandatperioden har sammanlagt 14 688 lägenheter påbörjats och antalet färdigställda uppgår till 16 010. Målet att planera för 1 000 nya bostäder i city blir dock svårt att uppnå. År 2009 har endast 127 lägenheter färdigställts och inga har påbörjats.

Styrning, uppföljning och kontroll är tillräcklig

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att exploateringsnämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten är tillräcklig. Prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter kan dock förbättras när det gäller investeringsredovisningen

Revisionskontoret är positiv till den utveckling som genomförts på förvaltningen för att förbättra ekonomistyrningen av exploateringsprojekten. I övrigt bedöms nämndens interna kontroll som tillräcklig.

Bokslut och räkenskaper är rättvisande

Exploateringsnämndens bokslut och räkenskaper för år 2009 är rättvisande.

Rapportförteckning

Årsrapport 2009 för exploateringsnämnden (nr 19 mars 2010)

Granskning av stadens externa kommunikation (nr 9 november 2009)



INNEHÅLL

Sid

I	Årets granskning	I
2	Nämndens resultat.....	I
2.1	Ekonomiskt resultat.....	2
2.2	Verksamhetens resultat	3
3	Styrning, uppföljning och kontroll	4
3.1	Nämndens styrning och uppföljning under året.....	4
3.2	Intern kontroll	7
4	Nämndens bokslut och räkenskaper.....	8

Bilagor

<i>Bilaga 1</i>	Revisionskontorets bedömningskriterier
<i>Bilaga 2</i>	Revisionsrapporter under perioden april 2009 - mars 2010



I Årets granskning

I denna årsrapport redovisas det samlade resultatet av revisionskontorets granskning av exploateringsnämndens verksamhet avseende år 2009.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Nämndens ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat
- Nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten
- Nämndens bokslut, delårsrapport och räkenskaper

Revisionen sker i enlighet med kommunallagen och andra tillämpliga lagar samt i enlighet med reglementet för stadsrevisionen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och ansvarsprövning av nämnden. Revisionskontorets bedömningskriterier redovisas i *bilaga 1*.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningen.

En förteckning över stadsrevisionens samtliga revisionsrapporter under perioden april 2009 – mars 2010 redovisas i *bilaga 2*.

2 Nämndens resultat

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets bedömning av om nämndens resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål, uppdrag och budget samt de beslut, riktlinjer och föreskrifter som gäller för verksamheten. Vidare bedöms om verksamhetens resultat och resurser står i ett rimligt förhållande till varandra.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att exploateringsnämndens ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat för året är tillfredsställande.

2.1 Ekonomiskt resultat

Nämnden redovisar följande budgetutfall och avvikelser för år 2009.

Mnkr	Budget	Bokslut		Avvikelse	Budget- avvikelse 2008
	2009	Utfall	2009		
Driftbudget					
Verksamhet					
Kostnader	128,8	149,3	-20,5	-15,9%	-16,1
Intäkter	1 963,8	2 026,4	62,6	3,2%	74,7
Verksamhetens nettokostnader	-1 835,0	-1 877,1	42,1	-2,3%	58,6
Avskrivningar	100,0	86,0	14,0	14,0%	34,9
Internräntor	1 145,0	1 133,8	11,2	1,0%	79,5
Driftbudgetens nettokostnader	-590,0	-657,3	67,3	11,4%	173,0
Investeringsplan					
Utgifter	2 413,1	2 573,3	-160,2	-6,6%	-294,8
Inkomster	189,6	279,7	90,1	47,5%	30,5
Nettoutgifter	2 223,5	2 293,6	-70,1	-3,2%	-264,3

Nämnden redovisar ett nettoöverskott på 67,3 mnkr jämfört med driftbudgeten. Kostnaderna (inklusive avskrivningar och internräntor) uppgår till 1 369,1 mnkr, vilket jämfört med driftbudgeten ger ett överskott med 4,7 mnkr. Överskridandet av budgeten för driftkostnader om 20,5 mnkr beror främst på återbetalning av tomträttsavgälder i samband med domar i avgäldsmål och för inhyrning av personal för handläggning av friköp av småhustomträtter.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta visar ett överskott med 25,2 mnkr som beror på förskjutningar inom investeringsplanen, vilket medfört att färre projekt än vad som tidigare har bedömts har slutförts under året, samt på flera genomförda fastighetsförsäljningar än planerat.

Intäkterna blev 62,6 mnkr högre än budget, vilket främst beror på domar i avgäldsmål som även gett retroaktiva intäkter.

När det gäller investeringarna har nettobudgeten överskridits med 70,1 mnkr. Avvikelsen förklaras med den höga takten i genomförandet av de många investeringsprojekten. Enskilda projekt som överskred budgeten 2009 är Norra Station (50,9 mnkr) och Kraftledningstunnel Årsta (58,1 mnkr).

Investeringsinkomsterna blev 90,1 mnkr högre än budget. De ökade inkomsterna avser huvudsakligen inkomster som sammanhänger med ökade utgifter som har nettobudgeterats.

I budgeten för 2009 har nämnden ett försäljningsbeting på 500 mnkr. Försäljningar av fastigheter har genomförts under 2009 till ett värde av 973 mnkr. Försäljningar av småhustomträtter uppgick till 394 mnkr, friköp av tomträttsmark till 274 mnkr samt försäljningar i samband med exploatering till 302 mnkr.

Nämnden har på ett tillfredsställande sätt förklarat orsakerna till de avvikelser som har uppstått i förhållande till budget.

2.2 Verksamhetens resultat

Mål

Revisionskontoret bedömer att nämnden under år 2009 har nått kommunfullmäktiges mål för verksamheten. Vidare bedöms att nämnden har uppfyllt sina mål och uppnått i verksamhetsplanen angiven verksamhet. Vissa mål sträcker sig över mandatperioden eller längre, vilket gör att det kan vara svårt att bedöma måluppfyllelsen ett enstaka år.

När det gäller målet ”Planera för 15 000 bostäder under mandatperioden varav 1 000 nya bostäder i city” tyder resultatet hittills på att målet kommer att uppnås. Målet att planera för 1 000 nya bostäder i city bedöms däremot inte att kunna uppnås. Årsmålet för dessa är 250 och under året anges att 127 bostäder har färdigställts och att inga bostäder har påbörjats.

När det gäller nämndens mål att markanvisa i snitt 2 500 – 3 500 lägenheter per år så har 4 111 lägenheter markanvisats 2009, vilket är bättre än målet. Sammanlagt för åren okt 2006-2009 har 11 390 lägenheter markanvisats.

Följande statistik lämnas angående påbörjade och färdigställda lägenheter:

	Okt 2006 - 2008	2009	Sammanlagt Okt 2006-2009
Påbörjade lägenheter	12 015	2 673	14 688
Färdigställda lägenheter	10 471	5 539	16 010

Noterbart är att mätperioden som tidigare har angivits till 2007-2010 nu även omfattar perioden oktober – december 2006.

När det gäller kommunfullmäktiges särskilda uppdrag så har nämnden påbörjat uppdragen och bedöms på ett tillfredsställande sätt ha arbetat med dessa.

3 Styrning, uppföljning och kontroll

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets bedömning av om nämnden har ett system för styrning, uppföljning och kontroll som säkerställer en ändamålsenlig verksamhet, bidrar till en god ekonomisk hushållning för staden samt ger en tillräcklig säkerhet inom nämndens organisation och verksamhet.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att exploateringsnämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten är tillräcklig.

3.1 Nämndens styrning och uppföljning under året

Nämndens lednings- och styrdokument

Revisionskontoret har granskat nämndens verksamhetsplan för år 2009 och bedömer att nämndens egna mål för verksamhetsområdet ansluter till kommunfullmäktiges mål.

Andra viktiga styrdokument som på ett bra sätt bidrar till styrning och kontroll av nämndens verksamhet är av nämnden fastställd markanvisningspolicy och försäljningspolicy.

Nämndens uppföljning av ekonomi och verksamhet

Nämnden följer upp verksamheten via månadsrapporter, tertialbokslut 1 och 2 samt årsbokslutet. I månadsrapporterna lämnas en redovisning av kostnader och intäkter i förhållande till budget och en prognos lämnas avseende utfallet både för drift- och investeringsredovisningen. För att stärka uppföljningen har nämnden med hjälp av konsult genomfört en översyn av ekonomistyrningen för exploateringsprojekten under hösten 2008. Under 2009 har arbetet med att förbättra styrningen utifrån resultatet av denna översyn fortsatt.

Nämnden har lämnat följande ekonomiska prognoser under året.

Mnkr	Tertial- rapport 1	Tertial- rapport 2 (T2)	Bokslut 2009	Avvikelse T2 - bokslut	
Driftbudget Verksamhet					
Kostnader	118,8	138,3	149,3	-11,0	-8,0%
Intäkter	1 993,0	2 010,3	2 026,4	16,1	0,8%
Verksamhetens nettokostnader	-1 874,2	-1 872,0	-1 877,1	5,1	-0,3%
Avskrivningar	100,0	85,0	86,0	-1,0	-1,2%
Internräntor	1 145,0	1 134,0	1 133,8	0,2	0,0%
Driftbudgetens nettokostnader	-629,2	-653,0	-657,3	4,3	-0,7%
Investeringsplan					
Utgifter	2 633,1	2 639,5	2 573,3	66,2	2,5%
Inkomster	133,1	139,5	279,7	140,2	100,5%
Nettoutgifter	2 500,0	2 500,0	2 293,6	206,4	8,3%

Sammanställningen visar att prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter kan förbättras när det gäller investeringsredovisningen. Bokslutsutfallet blev 2 294 mnkr netto jämfört med prognosen på 2 500 mnkr som lämnades i tertialrapport 2 (motsvarar en avvikelse med 8,3 %). Prognosen för september månad är dock justerat till 2 325 mnkr, vilket marginellt avviker mot utfallet i bokslutet.

När det gäller driftredovisningen är avvikelsen mellan nettoprognosen i tertialrapport 2 och bokslutet 0,7 %.

Stadens externa kommunikation

Revisionskontoret har granskat om stadens kommunikationspolicy stöder verksamhetsmålen och hur väl den följs av ett antal nämnder och bolagsstyrelser, däribland exploateringsnämnden. Granskningsresultatet har redovisats i en särskild revisionsrapport (nr 9/2009).

Kommunikationspolicyn är känd på en övergripande nivå inom de granskade nämnderna och bolagen. Den grafiska profilen uppfattas över lag som tydlig och att det är positivt att den finns. Merparten av granskade bolag och nämnder använder stadens logotyp S:t Erik, detta gäller även exploateringsnämnden.

Uppföljning av olika informationsinsatser sker sällan eller mer sporadiskt på de granskade nämnderna. Exploateringsnämnden bör därför utveckla sin uppföljning och utvärdering som visar att den externa informationen fått avsedd effekt i relation till stockholmarna.

I strategin för Stockholm webb framgår att det krävs kontinuerlig uppföljning, utvärdering och mätning av intranätet och den externa hemsidan. För att kunna bedöma effekter är det viktigt att få kunskap om användarvänlighet, surfbenägenhet m.m. Erfarenheter från Bostadsförmedlingens statistikuppföljning kan tas tillvara.

Flera av de granskade nämnderna och bolagen anser att det är otydligt när The Capital of Scandinavia och andra budskap ska användas och önskar mer vägledning i när de olika budskapen ska användas.

De granskade nämnderna anser att stadsledningskontorets kommunikationsstab är ambitiös och gärna ger stöd.

Kommunstyrelsen har den 18 november 2009 lämnat ett yttrande över rapporten och anser bland annat att det är tillfredsställande att revisorerna i huvudsak är positiva till hur arbetet med den externa kommunikationen bedrivs. Exploateringsnämnden har fått rapporten för kännedom.

Ekonomistyrning av exploateringsprojekt

Exploateringskontoret har själva under sommaren 2008 tagit initiativ till en genomlysning av ekonomistyrningen av exploateringsprojekten, mot bakgrund att det fanns ett antal upplevda problem kopplade till detta område i organisationen. Uppdraget genomfördes av Deloitte AB och slutrapport lämnades i oktober 2008. Målet med uppdraget var att analysera situationen och ge rekommendationer för det framtida förbättringsarbetet utifrån tre perspektiv; Processer, Organisation och System.

Utifrån denna rapport har exploateringskontoret vidtagit ett antal förbättringsåtgärder, en del har inarbetats i verksamhetsplanen 2009 och ytterligare åtgärder har vidtagits under 2009.

Inom följande områden har åtgärder vidtagits eller pågår ett arbete:

- Projektplaner
- Managementrapportering
- Möten stora projekt
- Ansvar och roller

- Prioritering av projekt
- Riskbedömning och analys
- Oberoende granskning av stora projekt
- Uppdatering av exploateringsprocessen
- Säkerställa erfarenhetsutbyte
- Rutiner för slutredovisning
- Mallar för tjänsteutlåtande
- Förenkling och förklaring av nuvärdeskalkyl
- Strukturering av interna uppdrag
- Agresso – inmatning via Excel
- Tydligare krav från SLK – framtagande av investeringsvision
- Ansvar och regelverk för system och verktyg

Revisionskontoret har genomfört en granskning av nämndens ekonomiska styrning av exploateringsprojekten och är positiv till den utveckling som genomförts på förvaltningen för att förbättra ekonomistyrningen. Bland annat har förvaltningen påbörjat ett arbete med att ta fram ett mått på täckningsgraden i projekten, dvs hur stor del av projektens utgifter och tillkommande driftkostnader som täcks av projektens inkomster och tillkommande intäkter.

Enligt revisionskontorets bedömning har nämnden en tillräcklig kontroll av den ekonomiska styrningen av exploateringsprojekten.

3.2 Intern kontroll

Revisionskontoret har granskat nämndens interna kontroll och bedömer att den är tillräcklig.

Planen för intern kontroll 2009 har genomförts i sin helhet och en redovisning av vad som framkommit i granskningen finns i årsredovisningen.

Nämndens internkontrollplan

Nämndens internkontrollplan är framtagen utifrån genomförd väsentlighets- och riskanalys. Analysen har utvecklats, jämfört med föregående år, och omfattar enligt revisionskontorets bedömning de processer som är väsentliga för nämndens verksamhet.

Granskning av bisysslor

Offentligt anställda får inte ha bisysslor som kan rubba förtroendet för deras opartiskhet. Bristande kontroll kan resultera i skadat förtroende och negativ publicitet för staden och nämnden.



Nämnden har fastställt rutiner vid introduktion av ny personal där varje chef ska se till att en blankett "Anmälan av bisyssla" ska fyllas i. Varje höst skickas också denna blankett ut till alla anställda där de ska ange om de har bisyssla eller ej. Respektive avdelningschef har delegation på att fatta beslut om bisysslan ska förbjudas.

Revisionskontoret har under oktober 2009 genomfört en kontroll mot Bolagsverket av alla anställda på förvaltningen med förfrågan om vilka som har ett engagemang i något bolag. Utifrån detta resultat har en kontroll gjorts mot de uppgifter de anställda har angivit på blanketten. Vid denna kontroll har inget anmärkningsvärt framkommit.

Enligt revisionskontorets bedömning har nämnden en tillräcklig kontroll över de anställdas bisysslor.

4 Nämndens bokslut och räkenskaper

I detta avsnitt redovisas om nämndens bokslut och delårsrapport är rättvisande samt om räkenskaperna är upprättade i enlighet med den kommunala redovisningslagen, god redovisningssed samt stadens regler och anvisningar.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att exploateringsnämndens bokslut och räkenskaper för år 2009 är rättvisande.

Stefan Rydberg
Enhetschef

BILAGA I

Revisionskontorets bedömningskriterier

Bedömning

För avsnitten 2 Nämndens resultat och 3 Styrning uppföljning och kontroll används följande bedömningar:

<i>Tillfredsställande/Tillräcklig</i> <i>Inte helt tillfredsställande/</i> <i>Inte helt tillräcklig</i> <i>Oacceptabelt/Oacceptabel</i>	Kriterierna är i allt väsentligt uppfyllda Brister finns som måste åtgärdas Väsentliga brister finns som måste åtgärdas omgående
--	--

För avsnitt 4 Nämndens bokslut och räkenskaper gäller följande bedömningar:

<i>Rättvisande, Inte helt rättvisande eller Inte rättvisande</i>
--

Nämndens resultat

Bedömningskriterier

Nämnden har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer och föreskrifter som gäller för verksamheten. Verksamhetens resultat och resurser står i ett rimligt förhållande till varandra.

- Nämndens resultat följer fullmäktiges beslut om mål, uppdrag och budget.
- Nämnden har inom tilldelat anslag uppfyllt sina mål för verksamheten och uppnått i verksamhetsplanen angiven verksamhet.
- Nämndens verksamhet har bedrivits enligt lagar, föreskrifter, riktlinjer m m.

Styrning, uppföljning och kontroll

Bedömningskriterier

Nämndens system för styrning, uppföljning och kontroll bygger på en helhets-syn på den kommunala verksamheten samt säkerställer en ändamålsenlig verksamhet och bidrar till en god ekonomisk hushållning för staden, liksom en tillräcklig säkerhet inom nämndens organisation och verksamhet.

- Nämnden har ett system för styrning som ger förutsättningar för god ekonomi, effektiv verksamhet och kvalitet.
- Nämnden har en ändamålsenlig organisation med en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter.
- Nämndens verksamhetsplan överensstämmer med fullmäktiges beslut om mål, uppdrag och budget. Nämnden har för varje verksamhetsområde fastställt mätbara/uppföljningsbara mål för ekonomi och verksamhet.
- Nämnden följer kontinuerligt och systematiskt upp ekonomi, verksamhet och kvalitet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Nämndens uppföljning ger en rättvisande och tillförlitlig information om ekonomi och verksamhet.
- Nämnden har ett system för intern kontroll för en effektiv och rättssäker verksamhet samt för att förebygga allvarliga fel och skador.

Nämndens bokslut och räkenskaper

Bedömningskriterier

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

- Nämndens bokslut är rättvisande.
- Nämndens räkenskaper är upprättade i enlighet med den kommunala redovisningslagen, god redovisningssed samt stadens regler och anvisningar.



BILAGA 2

Revisionsrapporter under perioden april 2009 – mars 2010

Samtliga rapporter finns tillgängliga på **www.stockholm.se/revision**

- 2009:07** Styrning och uppföljning av miljöprogrammet
- 2009:08** Stadshuset – Upprustning av Wallenbergs gård
- 2009:09** Stadens externa kommunikation
- 2009:10** Socialtjänst- och arbetsmarknadsnämndens interna kontroll av
tillståndsgivningen
Uppföljning av tidigare granskning
- 2009:11** Det kommunala uppföljningsansvaret för 16-19-åringar
- 2009:12** Skolans insatser för elever med ofullständiga betyg
- 2009:13** Rektors roll och ansvar
- 2009:14** Är stadens integrerade ledningssystem, ILS, ett effektivt system för
ledning, styrning och uppföljning?
- 2009:15** Stadens upphandlingsverksamhet
- 2010:01** Granskning av AB Stadsholmens försäljning av fastigheter till
bostadsrättsföreningar
- 2010:02** Vakant
- 2010:03** Öppenvårdsinsatser för barn och unga – Styrning, uppföljning och
kontroll
- 2010:04** Jobbtorg Stockholm