



Anita Granlund
Administrativa avdelningen
08-508 270 03
anita.granlund@fsk.stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2010-05-18

Yttrande över revisorernas årsrapport 2009

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna fastighetskontorets yttrande över årsrapport 2009.
2. Fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets yttrande över årsrapport 2009 till revisorerna för fastighetsnämnden.

Hans Pettersson
T.f förvaltningschef

Utlåtande

Bakgrund

Nämndens revisorer har överlämnat och åberopat revisionskontorets årsrapport 2009 för fastighetsnämnden. Revisorerna vill ha nämndens yttrande senast den 30 juni 2010.

Av revisionsrapporten framgår att fastighetsnämnden och dess ledamöter tillstyrks ansvarsfrihet.

Revisorerna har bedömt att nämndens bokslut och räkenskaper för 2009 är rättvisande.

Revisorerna delar inte nämndens bedömning av måluppfyllelse främst vad gäller energieffektivisering och klimatpåverkan. Revisorerna har även synpunkter på att

Bilaga 1: Revisorernas årsrapport 2009

nämnden ännu inte låtit upprätta någon underhållsplan. Därutöver framför revisorerna kritik mot kontorets hantering av försäljningen av Fituna Gård i Nynäshamn.

Fastighetskontorets synpunkter på årsrapporten

Kontorets kommentarer på valda delar av årsrapporten framgår nedan.

Nämndens resultat

Revisorerna framför att fastighetsnämndens ekonomiska resultat är tillfredsställande och presenteras på ett acceptabelt sätt i årsredovisningen. Det verksamhetsmässiga resultatet bedöms dock inte vara helt tillfredsställande.

Ekonomiskt resultat

Revisorerna anser att avvikelserna mot (investerings-) budget och plan är stora och att orsakerna till avvikelserna endast är delvis redovisade på ett tillfredsställande sätt i årsredovisningen. Revisorerna bedömer att investeringsutfallet inte är helt tillfredsställande.

Kontoret tar till sig av kritiken och ska i de fall vi själva kan påverka utfallet naturligtvis driva på så att investeringsprojekten genomförs i den takt som planerats. Under 2009 har dock yttre omständigheter påverkat projektens genomförande i större omfattning än vanligt.

155 mnkr av investeringsbudgetens ej nyttjade medel om 248 mnkr avser energieffektiviseringsprojektet. Beslutet att se över lagligheten och därefter ompröva strategin för att genomföra energieffektiviseringsåtgärderna gör att projektet förskjuts till 2010.

10 mnkr av investeringsbudgetens ej nyttjade medel avser anskaffning av bostadsrätter. Budgeten för köp av bostadsrätter är alltid osäker då stadsdelsnämndernas behov av bostadsrätter är svårbedömt.

25 mnkr av investeringsbudgetens ej nyttjade medel avser Slakthusområdet. Här är nämndens investeringstakt beroende av andra beslut i staden gällande hela utvecklingen av området.

Verksamhetens resultat

Miljö

Revisorerna delar inte nämndens bedömning av måluppfyllelsen inom främst energi-/miljöområdet.

Revisorerna anser inte att nämnden uppfyllt målet "en hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas", medan nämnden anser att målet delvis uppfyllts.

TJ

Kontorets bedömning bygger på att kommunfullmäktiges mål inte enbart avser energi och klimat. Kontoret har inte uppfyllt energimålen på grund av förseningar av energiprojektet, men kontoret anser att en hel del övriga aktiviteter som genomfördes 2009 delvis bidrog till målet "en hållbar livsmiljö...". Bland annat redovisade kontoret en utbildning i ecodriving för anställda som kör mer än 50 mil per månad i tjänsten, uppföljning av miljöarbetet i flertalet av de byggprojekt kontoret driver, dvs. kontroll av avfallshantering, kemikalier, saneringar etc., driftenhetens "energijakt" i delar av fastighetsbeståndet samt pilotprojekt för att testa lysdioder som allmänbelysning.

Långsiktig underhållsplan

Revisorerna bedömer det otillfredsställande att arbetet med en långsiktig underhållsplan drar ut på tiden.

Underhållsplaneringen har tyvärr fått stå tillbaka för andra viktiga arbetsuppgifter. Arbetet med att ta fram långsiktiga underhållsplaner, eller rätteligen ta fram underhållsbehovet de kommande fem åren med kvalitet, är något som tar betydande tid. Under 2010 kommer dock underhållsbehovet fastighetsvis för de kommande fem åren för samtliga byggnader att ha tagits fram. Därefter får prioriteringar göras i de årliga underhållsplanerna av åtgärder som ryms inom nämndens budget.

Nämndens styrning och uppföljning under året

Nämndens lednings- och styrdokument

Virkesförsäljning

Revisionskontoret konstaterar att befogenheten att sälja skog på rot inte reglerats.

Kontoret har tre huvudsakliga tillvägagångssätt för att sälja virke:

1. Försäljning inom det löpande förvaltningsavtalet.
2. Enstaka försäljningar av virke utanför förvaltningsavtalet.
3. Försäljning av skog på rot.

Huvuddelen av virkesförsäljningen sker inom ramen för det löpande förvaltningsavtalet där entreprenören förbundit sig att sälja virke på för staden mest fördelaktiga sätt. Kontorets handläggning är således i detta avseende verkställighet.

I vissa enstaka fall träffas enskilda avtal om virkesförsäljning (avser fälld skog) utanför det löpande avtalet. Det regleras i punkt 9 i delegationsordningen, försäljning av lösöre där förvaltningschefen har beslutanderätt om 3 miljoner. Under 300 tusen kronor utgör det verkställighet enligt punkt 18 i bilaga "Verkställighet inom fastighetskontoret" till delegationsordningen.

Enligt kontorets uppfattning kan även skog på rot säljas inom ramen för gällande delegationsordning genom att som fastighetsägare åt annan upplåta rätt att avverka skog på fastigheten. Det utgör en nyttjanderätt enligt 7 kap 3 § jordabalken. Upplåtelse av nyttjanderätt är redan delegerat av fastighetsnämnden till förvaltningschefen med rätt att vidaredelegera denna rätt. Detta regleras i punkt 17 i delegationsordningen från 17 augusti 2009 och i punkterna 54 och 55 i bilaga ”Verkställighet inom fastighetskontoret” till delegationsordningen. Samråd i denna fråga har ägt rum med stadsledningskontorets juridiska avdelning.

Nämndens uppföljning av ekonomi och verksamhet
Revisionskontoret rekommenderar att nämnden på nytt behandlar frågan om skriftliga ekonomiska månadsrapporter.

Kontoret följer nämndens beslut i frågan.

Styrning och uppföljning av miljöprogrammet
Att flera av miljömålen inte uppnåtts hänger samman med förseningen av energieffektiviseringsprojektet. Bland annat är de tre målen information till hyresgästerna, konvertering samt köpt energi för fastighetsdrift direkt kopplade till den försenade energieffektiviseringen.

Särskild granskning

Nämnden har tidigare yttrat sig över de särskilda granskningar som revisorerna gjort avseende miljöprogrammet och Wallenbergs gård, Stadshuset.

Vad gäller Fituna Gård har kontoret följande kommentarer.

Fastighetskontoret genomförde en vandelsprövning vid försäljningen av Fituna gård, vilken finns i diariet. Vid den tidpunkt som revisionskontoret behandlar fanns inte några riktlinjer från nämnden hur en vandelsprövning skulle gå till.

Stockholms stad använder sig regelmässigt av fastighetsreglering för att skapa rationella fastigheter, förenkla fastighetsaffärer och undgå stämpelskatt vid köp. Staden har konsekvent erbjudit samtliga köpare av lantegendomar möjlighet att fastighetsreglera. Merparten av fastighetskontorets försäljningar av lantegendomar har skett genom fastighetsreglering. Vid den aktuella tidpunkten hade 11 av 14 stora gårdar sålts genom fastighetsreglering.

Handläggningen av Fituna Gård följde samma ordning som alla andra försäljningar. Det var ingen som forcerade fram någonting. Att kontoret tvingades duka ärendet berodde bland annat på att avtalsförhandlingarna varit komplicerade och då kontoret önskade ett i

TJ

alla avseende korrekt avtal arbetades avtalet om ett antal gånger, vilket fick till följd att kontoret var tvungen att duka med avtalen

Det är korrekt att det först skickades ut ett avtal till nämnden och sen dukades med två. Detta första avtal innehöll dock både en försäljning av fastigheten Fullbro 2:5 och en fastighetsreglering av övriga fastigheter. Någon ändring i avtalskonstruktionen avseende köp och fastighetsreglering fanns inte i de två avtal som senare dukades, men för att få en ökad tydlighet var köp och fastighetsreglering separerade i två avtal.

Intern kontroll

Nämndens internkontrollplan

Revisorerna redovisar att internkontrollplanen för 2009 har genomförts delvis och att några kontroller har överförts till 2010 års plan.

Kontoret har genomfört 11 av de kontroller som fanns med i internkontrollplanen för 2009. Tre kontroller har förts över till 2010: kontroll av att checklista inom byggprocessen följs, kontroll av att medarbetare som begärt övertidsersättning inte också kompensats med flextid, samt kontroll av att 50 slumpvis utvalda leverantörsfakturer attesterats i enlighet med rådande delegationsordning och enligt tvåhandsprincipen.

Utlandsresa

Denna fråga fanns inte med i den ursprungliga versionen av årsrapporten som fastighetskontoret faktagranskat. Granskningen kom i ett senare skede i samband med den fördjupade granskning som redovisas i revisorernas rapport angående granskning av leverantörsfakturer på fastighetsnämnden. Kontorets kommenterar till den rapporten framgår av särskilt ärende.

Nämndens bokslut och räkenskaper

Avskrivningstider

Revisorerna konstaterar att anskaffning av maskiner och inventarier kostnadsförts direkt på resultaträkningen. Detta följer inte god sed och stadens riktlinjer.

Maskiner och inventarier kommer i fortsättningen att redovisas i balansräkningen och kostnaden periodiseras enligt nu aktuella regler.

Slut