

# Årsrapport 2014

## Exploaterings- nämnden

**Rapport från  
Stadsrevisionen**

Nr 19, 2015

**Dnr 3.1.2-57/2015**

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. Fördjupade granskningar som sker under året kan också publiceras som projektrapporter.

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

Till  
Exploateringsnämnden

Revisorerna för exploateringsnämnden har avslutat revisionen av nämndens verksamhet under år 2014. Kopia på den revisionsberättelse som överlämnas till kommunfullmäktige bifogas.

Revisorerna överlämnar och åberopar revisionskontorets årsrapport för exploateringsnämnd.

Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten från nämnden senast 2015-06-30.

På revisorernas vägnar

Bengt Leijon  
Ordförande

Maria Lövgren  
Sekreterare

## **Sammanfattning**

### **Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi**

Sammantaget bedöms att exploateringsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Budgeten överskrids med -10,9 mnkr eller 1 procent av nettobudgeten. Avvikelsen består i huvudsak av lägre tomträttsintäkter som till stor del kompenseras av lägre kostnader för avskrivningar och internräntor.

Nämnden har i övrigt en god måluppfyllelse för både fullmäktigemålen och nämndmålen. Utifrån genomförda granskningar avseende effektivitetsarbetet i stadsbyggnadsprocessen, medfinansiering i stora infrastrukturprojekt samt miljöspetsområden har inga väsentliga brister noterats.

### **Intern kontroll**

Nämndens interna kontroll bedöms i huvudsak ha varit tillräcklig. Nämnden har en tillfredsställande struktur för uppföljning av ekonomi, verksamhet och kvalitet.

I granskningen av verksamhetens interna kontroll har vissa brister identifierats, bl.a. vad gäller styrning och kontroll i investeringsprojekt avseende byggledarnas arbete och kontrollmätningar av leveranser. Bristerna är dock inte av den omfattningen att de påverkar den sammanfattande bedömningen av nämndens interna kontroll.

### **Bokslut och räkenskaper**

Bokslut och räkenskaper bedöms i allt väsentligt vara rättvisande samt följer gällande regler och god redovisningssed.

# Innehåll

Årets granskning	1
Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi	1
Intern kontroll	4
Bokslut och räkenskaper	6
Uppföljning av tidigare års granskning	6
Bilaga 1 - Bedömningskriterier	1
Bilaga 2 - Årets granskningar	1
Bilaga 3 - Uppföljning av lämnade rekommendationer	1



## Årets granskning

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi
- Intern kontroll
- Bokslut 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. Kriterier för bedömningen redovisas i *bilaga 1*.

I rapporten redovisas översiktligt resultatet av revisionsårets grundläggande och fördjupade granskningar. De granskningar som genomförts under revisionsåret redovisas närmare i *bilaga 2*.

En uppföljning av i vad mån nämnden har beaktat rekommendationer från tidigare års granskning redovisas översiktligt i rapporten och mer detaljerat i *bilaga 3*.

De förtroendevalda revisorerna har träffat representanter för nämnden i samband med genomgång av 2013 års granskning och avstämning inför 2014.

Granskningsledare har varit Åsa Sandgren vid revisionskontoret och Viveca Karlsson vid PwC.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningen.

## Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas granskning av om nämndens resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål, uppdrag och budget samt de beslut, riktlinjer och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Sammantaget bedöms att exploateringsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundas på en granskning av nämndens verksamhetsberättelse samt övriga granskningar som har genomförts under året. Det ekonomiska utfallet

ligger nästan i nivå med budget (-1 %) och fullmäktiges verksamhetsmål uppfylls helt.

## Ekonomiskt resultat

Nämnden redovisar följande budget, utfall och avvikelser för 2014:

Mnkr	Budget 2014	B o k s l u t 2 0 1 4			Budget- avvikelse 2013
		Utfall	Avvikelse		
<b>Driftbudget</b>					
<b>Verksamhet</b>					
Kostnader <sup>1)</sup>	116	230,1	-105,7	-91,1 %	4,9
varav exploateringskostn.	0	104,7	104,7		
Intäkter <sup>1)</sup>	2 497	2 505,0	8,0	0,3 %	-37,6
varav exploateringsint.	0	-104,7	-104,7		
<b>Verksamhetens nettointäkter</b>	<b>2 381</b>	<b>2 274,9</b>	<b>-106,1</b>	<b>-4,5 %</b>	<b>-32,7</b>
Avskrivningar	232	184,6	47,4	20,4 %	11,4
Internräntor	1 013	965,2	47,8	4,7 %	10,3
<b>Driftbudgetens nettointäkter</b>	<b>1 136</b>	<b>1 125,1</b>	<b>-10,9</b>	<b>-1 %</b>	<b>-11,1</b>
<b>Investeringsplan</b>					
Utgifter	3 800	2 922,8	877,2	23,1 %	309,1
Inkomster	200	147,9	-52,1	-26 %	44,7
<b>Nettoutgifter</b>	<b>3 600</b>	<b>2 774,9</b>	<b>825,1</b>	<b>22,9 %</b>	<b>353,8</b>

1. Exploateringskostnader och -intäkter redovisas för första gången under kostnader respektive intäkter (bruttoredovisning). Exploateringskostnader och- intäkter budgeteras till noll och nettoutfallet av exploateringen blir noll (kostnad och intäkt redovisas båda till 104,7 mnkr).

Av ovanstående redovisning framgår att nämndens nettointäkter avviker med -10,9 mnkr (-1,0 %) i förhållande till budgeten. Nämnden når inte upp till intäktskravet enligt kommunfullmäktiges budget. Intäktskravet för markförvaltning ökade med 200 mnkr år 2013 och ytterligare med 75 mnkr 2014. Orsaken till underskottet är huvudsakligen avvikelsen för tomträtsintäkter på -115 mnkr. De lägre intäkterna kompenseras dock till stor del av lägre kostnader för avskrivningar och internräntor på 95,2 mnkr.

Nämnden har förklarat vissa av avvikelserna men kan utveckla redovisningen ytterligare, bl.a. genom att illustrera utfallet för verksamheten med hjälp av en tabell.

Årets nettoinvesteringar uppgick till 2 774,9 mnkr vilket är 825,1 mnkr lägre än budget. Avvikelsen förklaras, liksom tidigare



år, av förskjutningar inom olika projekt. Större avvikelser finns bl.a. i projekten Slussen, Albano, Rinkebyterrassen och Sergelgången etapp 2.

Försäljningsbetinget avseende kommunens mark utanför kommungränsen samt friköp av tomträttsmark var satt till 200 mnkr. Under 2014 har försäljningar om 712 mnkr genomförts, varav 627 mnkr avser friköp av tomträttsmark m.m. Realisationsvinsten för dessa försäljningar uppgår till 572 mnkr. Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering uppgår till 1 331 mnkr, varav realisationsvinsten är 1 226 mnkr. Vinsterna redovisas endast i kommunstyrelsens bokslut.

### **Verksamhetens resultat**

Revisionskontoret bedömer att nämndens resultat för 2014 i allt väsentligt är förenligt med de mål som fullmäktige fastställt.

Av de elva uppsatta fullmäktigemålen har alla uppfyllts helt enligt nämndens bedömning. När det gäller nämndens tio egna mål uppfylls nio helt. Ett uppfylls delvis, nämndens prognossäkerhet. Av nämndens 30 indikatorer är målvärdena uppfyllda för hälften och för elva indikatorer är delvis uppfyllda. Fyra uppfylls inte. Dessa gäller antal färdigställda bostäder, andel slutredovisade projekt med ekonomisk avvikelse på högst +/- 5 %, antal ungdomar som fått sommarjobb samt sjukfrånvaro. Trots att många indikatorer inte uppfylls bedömer nämnden att alla fullmäktigemål uppfylls utifrån att andra utförda aktiviteter har bidragit till måluppfyllelsen. Revisionskontoret delar i huvudsak nämndens bedömning.

Nämnden bedömer att det viktiga fullmäktigemålet ”Det byggs många bostäder i Stockholm uppfylls helt. Målvärdena för tre av indikatorerna har dock inte uppfyllts helt. För indikatorn antal färdigställda bostäder var målet 5 000 och utfallet 3 925. Antal markanvisade bostäder hade som årsmål 7 000 medan utfallet blev 6 860 och för antal påbörjade bostäder var målet 5 000 med ett utfall om 4 729. För några av dessa indikatorer har nämnden dock inte full rådighet.

Revisionskontorets granskning av *effektivitetsarbetet i stadsbyggnadsprocessen* visar att nämnden, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, arbetar strukturerat med åtgärder och uppföljningar. Samarbetet inom staden, bl.a. genom Bostadsgruppen, ger goda förutsättningar för att öka effektiviteten.

*Stadens medfinansiering i stora infrastrukturprojekt* har granskats och exploateringsnämnden berörs som ansvarig för projekten Citybanan och trafikplats Lindhagensgatan. Nämnden bedöms ha säkerställt en tillräcklig kontroll och insyn i projekten.

Granskning avseende *systematiskt miljöarbete* med inriktning på miljöprogrammets målområde ”Miljöeffektiva transporter” visar att nämnden bidrar till måluppfyllelse inom målområdet miljöeffektiva transporter.

Granskning av hur nämnden uppfyller fullmäktiges mål om *miljöspetsområden* visar att två förslag har utarbetats över områden som kan hanteras som miljöspetsområden. Under året har exploateringsnämnden beslutat om markanvisning för bostäder till föreslagna områden. Utifrån den höga ambitionsnivån i budgeten att genom miljöspetsområden driva på utvecklingen av ny miljöteknik och se till att Stockholm behåller sitt försprång som världsledande miljö- huvudstad anser revisionskontoret att omfattningen på insatserna är lite begränsade.

## **Intern kontroll**

Den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Den interna kontrollen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs samt att en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten lämnas.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att nämndens interna kontroll i huvudsak har varit tillräcklig. De iakttagelser som ligger till grund för denna bedömning redovisas nedan. Av redovisningen framgår att vissa mindre brister har noterats bl.a. vad gäller styrning och kontroll av investeringsprojekt och kontroller i faktureringsystemet för tomträttsavgälder och arrendelikvider.

Nämndens system för intern kontroll beslutades 2010. Ansvarsfördelningen är tydlig och ekonomienheten har en tydlig roll som pådrivande i internkontroll arbetet. Nämndens risk- och väsentlighetsanalys omfattar väsentliga processer. Vad gäller internkontrollplan rekommenderas att de kontroller som ska utföras inom varje kontrollmoment tydliggörs.

En del i nämndens interna kontroll är att säkerställa en ändamålsenlig styrning och kontroll av ekonomi och verksamhet. En granskning av nämndens verksamhetsplan för år 2014 visar att nämndens egna mål ansluter till kommunfullmäktiges mål. Nämnden har för

varje verksamhetsområde fastställt mätbara/uppföljningsbara mål för ekonomi och verksamhet.

Nämnden har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Ekonomi, verksamhet och kvalitet följs systematiskt upp i samband med nämndens månads- och tertialrapporter.

Nedanstående sammanställning visar att prognossäkerheten mellan nämndens tertialrapport 2 och utfallet avseende driftverksamheten varit god. För investeringarna kan avvikelser konstateras. De beror på förskjutningar inom projekten. Nettoutgifterna avviker marginellt.

Mnkr	Tertial- rapport 1 2014	Tertial- rapport 2 2014	Bokslut 2014	Avvikelse T2 - bokslut	
<b>Driftbudget</b>					
<b>Verksamhet</b>					
Kostnader <sup>1)</sup>	111,2	216	230,1	-14,1	-6,5%
Intäkter <sup>1)</sup>	2 416	2 502	2 505,0	3,0	0,1%
<b>Verksamhetens nettointäkter</b>	<b>2 304,8</b>	<b>2 286</b>	<b>2 274,9</b>	<b>-11,1</b>	<b>-0,5 %</b>
Avskrivningar	192	183	184,6	-1,6	-0,9%
Internräntor	973	967	965,2	1,8	0,2 %
<b>Driftbudgetens nettointäkter</b>	<b>1 139,8</b>	<b>1 136</b>	<b>1 125,1</b>	<b>-10,9</b>	<b>-1,0 %</b>
<b>Investeringsplan</b>					
Utgifter	3 400	3 200	2 922,8	77,2	2,6 %
Inkomster	200	200	147,9	-52,1	-26 %
<b>Nettoutgifter</b>	<b>3 200</b>	<b>3 000</b>	<b>2 774,9</b>	<b>25,1</b>	<b>0,9 %</b>

1. I tertial 2 och bokslut inkluderar kostnader och intäkter även exploateringskostnader och -intäkter.

Ett antal granskningar har genomförts av nämndens interna kontroll, se bilaga 2. Nedan redovisas en sammanfattning av dessa granskningar.

Granskningen av *anläggningstillgångar/exploateringsstillgångar* visar att den interna kontrollen är god men att förbättringar kan ske gällande klassificering och värdering av tillgångar. Förbättringar behöver även göras av kontrollerna i systemet för *fakturering av tomträtsavgälder och arrendelikvider*. En uppföljande granskning som har genomförts av den interna kontrollen i *lönehanteringen*

visar att information till beslutsattesterande enhetschefer om gällande riktlinjer samt dokumentation av kontroller bör förbättras.

En granskning har genomförts av om nämnden har en god *styrning och kontroll avseende investeringsprojekt* med inriktning mot projektstyrning och avtalsuppföljning. Nämnden rekommenderas att förbättra sin styrning och kontroll vad gäller uppföljning avseende byggledarnas arbete, kontrollmätningar av leveranser, dokumentation av projekt samt erfarenhetsutbyte för förbättringar.

## **Bokslut och räkenskaper**

I detta avsnitt redovisas en bedömning av om nämndens bokslut är rättvisande samt om räkenskaperna är upprättade i enlighet med den kommunala redovisningslagen och god redovisningssed.

Sammanfattningsvis bedöms att bokslut och räkenskaper i allt väsentligt är rättvisande. Bedömningen baseras på en granskning av nämndens bokslut och på de övriga granskningar som genomförts under året.

## **Uppföljning av tidigare års granskning**

Tidigare års granskning av nämndens verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionskontoret gör årligen en uppföljning och bedömning av i vad mån nämnden har beaktat rekommendationerna, se bilaga 3.

Uppföljning visar att nämnden delvis har beaktat revisionens rekommendationer. Bl.a. inväntar nämnden det nya ekonomisystemet innan rutiner för anläggningsreskontran ses över och framtagande av rutiner för löpande seriositetskontroller av leverantörer anges pågå men de är inte på plats ännu.

## Bilaga 1 - Bedömningskriterier

### Revisionskontorets bedömningskriterier

För avsnitten Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi och Intern kontroll används följande bedömningar:

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

För avsnitt Bokslut och räkenskaper gäller följande bedömningar:

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

### Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

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.

### **Intern kontroll**

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd, förvaltningsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs samt att en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten lämnas.

- Nämnden genomför årligen en riskanalys som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås.
- Nämndens organisation har en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter som bidrar till att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- 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.
- Nämnden har ett fungerande informations- och kommunikationssystem för styrning, kontroll och uppföljning av verksamheten.
- Nämnden har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Nämnden följer upp den interna kontrollen systematiskt och regelbundet för att säkra att den fungerar på ett betryggande sätt.

---

### **Nämndens bokslut och räkenskaper**

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 och god redovisningssed.

## Bilaga 2 - Årets granskningar

### Granskningar och projekt under perioden april 2014 – mars 2015

---

#### **Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi**

##### *Effektivitetsarbetet i stadsbyggnadsprocessen*

Enligt budgeten ska exploateringsnämnden i markanvisningar i ett så tidigt skede som möjligt beakta relevanta frågeställningar och därmed undvika onödiga förskjutningar av stadsbyggnadsprocessen. Detta arbete ska ske tillsammans med stadsbyggnadsnämnden genom att följa upp relevanta nyckeltal för att säkra ökad effektivitet i stadsbyggnadsprocessen. Granskningen följer upp hur exploateringsnämnden arbetar för att säkra en ökad effektivitet i stadsbyggnadsprocessen.

Exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden bedöms arbeta strukturerat med åtgärder och uppföljningar. Samarbetet genom bl.a. Bostadsgruppen, intern grupp som följer bostadsbyggandet på kort och medellång sikt, ger goda förutsättningar för att öka effektiviteten. Det är dock för tidigt att uttala som sig om åtgärderna ger önskad effekt eftersom stadsbyggnadsprocessen pågår i flera år.

##### *Medfinansiering i stora infrastrukturprojekt (nr 6, 2014)*

Stockholms stad är medfinansiär i ett antal stora statliga infrastrukturprojekt. De projekt som nu är aktuella är Norra Länken, Citybanan, trafikplats Lindhagensgatan samt E18 vid Hjulsta-Kista. Vidare har under 2013 tillkommit beslut om medfinansiering av flera satsningar i Stockholmsregionen enligt Stockholmsförhandlingen.

Syftet med granskningen var att bedöma om nämndens kontroll och uppföljning är tillräcklig när det gäller medfinansiering av infrastrukturella bidrag utifrån gällande avtal.

Vi har granskat alla fyra aktuella projekt. Under perioden 2005-2013 har staden gjort utbetalningar till dessa projekt med cirka 3,2 mdkr. Projekten är nu tidsmässigt inne i slutfasen och återstående kostnader 2014 och framåt beräknas till cirka 0,9 mdkr. De projekt som drivs av exploateringsnämnden är Citybanan och trafikplats Lindhagensgatan.

Vår bedömning är att nämnden har säkerställt en tillräcklig kontroll och insyn projekten.

Nämnden har den 13 november 2014 lämnat ett yttrande över rapporten. Av yttrandet framgår att nämnden delar de synpunkter som framförs i rapporten.

#### *Systematiskt miljöarbete - Miljöeffektiva transporter (nr 11, 2014)*

En granskning har genomförts avseende systematiskt miljöarbete med inriktning på miljöprogrammets målområde ”Miljöeffektiva transporter”. Granskningen syftar till att bedöma om stadens nämnder och styrelse arbetar på ett ändamålsenligt sätt för att uppnå målen inom målområdet.

Den sammantagna bedömningen är att exploateringsnämnden bidrar till måluppfyllelse inom målområdet miljöeffektiva transporter. Nämndens miljöhandlingsplan anses vara ett gott exempel och har utgjort en inspiration för flera andra nämnders planer. Dock har miljöprogrammet en i huvudsak indirekt påverkan på centrala områden för exploateringsnämndens verksamhet. Andra överlappande dokument upplevs som mer styrande för delområdet, t.ex. stadens framkomlighetsstrategi och cykelplanen. Eftersom framkomlighetsstrategin inte är tänkt som en konkretisering av miljöprogrammet och har en annan utgångspunkt finns ett visst glapp mellan dokumenten. Därför behöver miljöprogrammets fokusområden och målnivåer integreras i övriga berörda planer och strategier.

Nämndens system och rutiner för rapportering bedöms fungera relativt bra. Det finns en medvetenhet om vad, hur och när rapportering kring mål, aktiviteter och indikatorer kopplade till miljöprogrammet ska ske.

#### *Miljöspetsområden*

Enligt stadens budget för 2013 och 2014 ska exploateringsnämnden i samarbete med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden ta fram ett antal småskaliga miljöspetsområden. Detta för att driva på utvecklingen av ny miljöteknik och se till att Stockholm behåller sitt försprång som världsledande miljöhuvudstad anser. År 2013 arbetade förvaltningarna fram två förslag över vilka områden som skulle hanteras som miljöspetsområden. Under 2014 har exploateringsnämnden beslutat om markanvisning till föreslagna områden för bostäder.



I nuläget finns inga beslut om att ta fram ytterligare förslag till miljöspetsområden. Utvärdering av projekten är ännu inte genomförd.

Revisionskontorets granskning visar att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden har utarbetat två förslag till miljöspetsområden i nära samarbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden. Förslagen innebär byggande av två flerbostadshus i Rågsved samt ett i Nockebyhov och beslut är taget för upprättande av nya detaljplaner.

Utifrån den höga ambitionsnivån i budgeten, bl.a. att genom miljöspetsområden driva på utvecklingen av ny miljöteknik anser revisionskontoret att två miljöspetsområden är lite begränsat.

### **Intern kontroll**

#### *Anläggningstillgångar/exploateringstillgångar*

Nämnden ansvarar för betydande värden i anläggningar och mark och har en omfattande investeringsverksamhet. En del investeringar omfattar även mark för försäljning. En granskning har skett av klassificering av tillgångar, avskrivningar och bokförda utgifter.

Granskningen visar att den interna kontrollen är god men att visst förbättringsutrymme finns vad gäller klassificering och värdering av tillgångar.

#### *Tomträttsavgälder*

Exploateringskontoret administrerar den mark som staden upplåter till privatpersoner och företag som ska bebyggas på ofri grund. Staden har totalt cirka 12 000 tomträttsavtal och 1 000 arrendeavtal. En granskning av fakturering av tomträttsavgälder och arrendelikvider visar att den interna kontrollen är tillräcklig men visst förbättringsutrymme finns. Nämnden rekommenderas att de automatiska kontrollerna som är inbyggda i systemet används, att policyn om närståendetransaktioner dokumenteras, att stickprovskontroller sker av fakturerade avgälder samt att genomgång sker av de likvidarrenden som har äldre avtal till grund.

#### *Lönehantering*

En uppföljande granskning har genomförts av den interna kontrollen i lönehanteringen avseende registrering av underlag samt om uppgifterna är aktuella, fullständiga och rättvisande.

Den interna kontrollen är tillräcklig, men kan förbättras. Detta gäller information till beslutattesterande enhetschefer om gällande riktlinjer samt dokumentation av kontroller.

*Intern kontroll i investeringsprojekt (nr 7, 2014)*

Granskningen syftar till att bedöma om nämnden har en god styrning och kontroll avseende investeringsprojekt med inriktning mot projektstyrning och avtalsuppföljning.

Granskningen visar att det finns aktuella regelverk och rutiner. Dessa styrdokument ställer dock inga krav på att uppföljning av inhyrd byggledares arbete ska ske. Uppdraget bygger i stort på förtroende. Vid upphandling av entreprenör möjliggör avtalen att staden kan göra uppföljningar. Systematiska kontroller av avtalsefterlevnad och leveranser genomförs dock sällan.

Därtill framkommer av granskningen att slutredovisningar av projekt är bristfälliga vad gäller gjorda erfarenheter och inlämning enligt tidplan.

Sammanfattningsvis görs bedömningen att nämnden bör förbättra sin styrning och kontroll vad gäller uppföljning av investeringsprojekt. Detta gäller framför allt uppföljning avseende byggledarnas arbete, kontrollmätningar av leveranser, dokumentation av projekt samt erfarenhetsutbyte för förbättringar. Utifrån genomförd granskning rekommenderas exploateringsnämnden att

- uppföljning och kontroll av entreprenörer förstärks
- systematiska kontroller av inhyrda byggledares arbete genomförs
- slutredovisning av projekt till nämnd genomförs i enlighet med gällande anvisningar samt att erfarenhetsutbyte med projektgruppen genomförs
- kontroller genomförs av att alla erforderliga projekthandlingar finns dokumenterade samt att anvisningar och hantering av arkivering tydliggörs

Nämnden har den 11 december 2014 lämnat ett yttrande över rapporten. Av yttrandet framgår att nämnden i stort håller med om rapportens slutsatser och rekommendationer och att åtgärder ska vidtas.

### Bilaga 3 - Uppföljning av lämnade rekommendationer

Gransk- ningsår	REKOMMENDATION	ÅTGÄRDAT			KOMMENTAR
		JA	DELVI	NEJ	
2011	Rutiner för anläggningsreskontra/-redovisning.			X	Kontoret avvaktar nytt ekonomisystem innan arbete med rutiner sker vilket anses som en godtagbar förklaring.
2011	Utreda hur inventering av anläggningstillgångar kan ske på ett hanterligt sätt.			X	
2011	Utreda att registrering av nya ägare sker på sålda objekt.			X	Av köpekontraktet framgår att det är köparen som ansvarar för att söka lagfart. Ej utrett om kontoret kan/önskar sköta detta på något sätt om köparen inte gör det.
2011	Säkerställa att ersättare finns för hantering av anläggningsreskontra.			X	Ersättare för ansvarig som gått i pension anställdes i september 2013. Vad som återstår är att föra ut kunskap om anläggningsregisteret (ALF) även på avdelningsekonomerna. Oklart i dagsläget om det kommer att göras innan nya ekonomisystemet är i bruk.
2012	Rutiner för löpande seriositetskontroller av leverantörer.			X	Kontroller görs alltid vid upphandling och enligt LOU. Däremot finns inga fasta rutiner för löpande kontroller idag. Kontoret ser över olika alternativ för kontroller bl.a. TK:s lösning med ”Soliditet” och även möjligheten att använda ev. stöd i TendSign och Avtalskatalogen.
2013	Förbättra prognossäkerheten och den interna kontrollen i projekten, en lathund bör utarbetas	X			
2013	Inför särskilda rimlighetskontroller för projekt som vid prognostillfället saknar projektledare.	X			
2013	Rapporter för total budget och totalt prognostiserat utfall bör ses över för att det ska gå att göra en rättvisande jämförelse dem mellan.	X			
2013	Utformningen av exploateringsavtalen och/eller underliggande process bör ses över i syfte att säkerställa att bruttoredovisning sker			X	Detta har inte påbörjats men enligt uppgift ska detta tas tag i detta under våren 2015. Frågan finns även med hur hanteringen blir i samband med införandet av nya ekonomisystemet i maj 2015.
2014	<i>Anläggningstillgångar/exploateringstillg.</i> Säkerställ en korrekt klassificering och värdering av omsättningstillgångar och anläggningstillgångar. Felaktiga värdet avseende omsättningstillgången Fredriksdal rättas.				Följs upp under 2015.
2014	<i>Tomträtsavgälder</i> Att de automatiska kontrollerna som är inbyggda i systemet används och dokumenteras för att säkerställa att alla avtal faktureras ut. Att policyn om närståendetransaktioner dokumenteras. Att stickprovskontroller sker av fakturerade avgälder. Att genomgång				Följs upp under 2015.

Gransk- ningsår	REKOMMENDATION	ÅTGÄRDAT			KOMMENTAR
		JA	DELVI	NEJ	
	sker av de likvidarrenden som har äldre avtal till grund.				
2014	<i>Lönehantering</i> Att beslutsattesterande enhetschefer får kunskap om riktlinjerna avseende intern kontroll av lönehantering. Att genomförda kontroller dokumenteras.				Följs upp under 2015.