

Handläggare

Leo Bogle
08-508 266 42

Till

Exploateringsnämnden
2019-06-13

Årsrapport 2018 för exploateringsnämnden. Svar på remiss från Stadsrevisionen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringskontorets tjänsteutlåtande som yttrande över revisionsberättelse och årsrapport 2018 för exploateringsnämnden.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Ann-Charlotte Bergqvist
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsrevisionen har överlämnat sin årsrapport avseende granskningen av exploateringsnämndens verksamhet under 2018. Nämndens resultat för 2018 bedöms i huvudsak vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt.

Nämndens verksamhetsberättelse ger i allt väsentligt en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Den samlade bedömningen är att nämndens interna kontroll till stor del har varit tillräcklig men kan förbättras. Dock bedöms nämndens planering och styrning av investeringsverksamheten avseende investeringsprognoser inte vara helt tillräcklig. Räkenskaper bedöms i allt väsentligt vara rättvisande.

Exploateringskontoret delar delvis de synpunkter som framförs i rapporten och föreslår att nämnden godkänner exploateringskontorets tjänsteutlåtande som yttrande över revisionsberättelse och årsrapport 2018 för exploateringsnämnden.

Exploateringskontoret
Administrativa avdelningen

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 42
Växel 08-508 276 00
leo.bogle@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Remissen

Stadsrevisionen har överlämnat revisionsberättelse och årsrapport avseende granskningen av exploateringsnämndens verksamhet under 2018 med begäran om yttrande senast den 28 juni 2019.

Revisionsberättelsen och årsrapporten anger att exploateringsnämnden i allt väsentligt bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Kontorets kommentarer och synpunkter redovisas nedan i kursiv stil.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontorets administrativa avdelning.

Årets granskning och exploateringskontorets synpunkter

Nämndens ekonomiska resultat

Exploateringsnämnden redovisar ett överskott med 45,5 miljoner kronor i förhållande till driftbudgeten. Utfallet visar att budgethållningen har varit tillräcklig i likhet med 2017. Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Nämnden redovisar avvikelser avseende nettoinvesteringarna med 5,3 procent. Nämndens avvikelse för investeringsverksamheten avviker med 189,9 miljoner kronor i förhållande till planen. Detta kan jämföras med åren 2013-2017 då nämnden redovisade stora avvikelser.

Beträffande utgifter redovisas avvikelse på 51,6 miljoner kronor. En av de största avvikelserna beror på utgiftsökningar inom projekt Slussen på 302,3 miljoner kronor. Avvikelserna beror huvudsakligen på utgiftsökningar för tidigarelagda arbete med den nya bussterminalen samt fördyringar avseende geotekniska förutsättningar och arkeologiska utgrävningar. Prognosen för Slussen-projektet är inom ramen för budget enligt genomförandebeslutet. Därutöver beror avvikelserna på förskjutningar inom projekten Slakthusområdet på 220,9 miljoner kronor och Hjorthagen på 174,3 miljoner kronor.

När det gäller inkomster redovisar nämnden en avvikelse på 241,4 miljoner kronor. Avvikelsen beror huvudsakligen på ökade inkomster inom projekten Slussen på 127,3 miljoner kronor, Fredriksdal på 77,4 miljoner kronor och Hagastaden på 68,6 miljoner kronor.

Revisionen menar att nämnden inte har förklarat avvikelserna inom investeringsverksamheten på ett helt tillfredsställande sätt och anser att nämnden behöver utveckla analyserna och kommentarerna till avvikelser i verksamhetsberättelsen. Detta eftersom det inte framgår varför det har skett ett antal avvikelser i förhållande till investeringsplanen inom till exempel projekten Slussen (inkomster) och Slakthusområdet (utgifter).

Exploateringskontorets kommentar

Utfallet avviker netto med 5,3 procent medan utgifterna överskrider budget med 1,3 procent och inkomsterna visar ett överskott om drygt 50 procent. Många av nämndens projekt är i genomförandeskede varför utgifterna de senaste åren ökat. I olika bilagor till årsredovisningen lämnas kommentarer och utfall men det stora antalet projekt gör att det kan vara svårt att få en tydlig bild av alla förändringar som sker i projekten. Att det sker förändringar i projekten jämfört med vad som angetts i verksamhetsplanen är inte ovanligt t.ex. förskjutningar eller tidigareläggning av åtgärder och beslut. Ambitionen är givetvis att verksamheten ska bedrivas inom given budget och att analysen av verksamheten är begriplig.

Verksamhetsmässigt resultat

Nämndens resultat för 2018 bedöms i huvudsak vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Nämndens verksamhetsberättelse ger i allt väsentligt en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Avrapporteringen är överskådlig, strukturerad och tydlig och ger rimliga förutsättningar att kunna bedöma måluppfyllelse.

I verksamhetsberättelsen bedömer nämnden att 18 av kommunfullmäktiges 21 mål för verksamhetsområdet har uppfyllts. För målet *Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo*, uppfylls årsmålen för en av nio indikatorer. Under 2018 har nästan samtliga årsmål inte uppfyllts för olika markanvisningsmål som nämnden har haft. Även årsmålen för olika indikatorer avseende antal påbörjade bostäder uppnås inte. Nämndens prognos i tertiärrapport 2 var att samtliga

årsmål för indikatorerna som avser markanvisningar och påbörjade bostäder skulle uppnås. En vikande konjunktur för bostadsbyggande samt osäkerhet gällande prisutvecklingen och efterfrågan på bostadsmarknaden är en sannolik förklaring till att verksamhetsmålet uppnås delvis enligt nämnden.

Personalomsättningen på exploateringskontoret har ökat från 14,3 procent för 2017 till 15,3 procent för 2018, vilket till stor del bedöms bero på att det råder stor konkurrens i samhällsbyggnadsbranschen. Nämnden har vidtagit ett flertal åtgärder och bland annat kan nämnas att fler ersättningsrekryteringar har genomförts samt att en kompetensförsörjningsplan har tagits fram.

Intern kontroll

Revisionens samlade bedömning är att nämndens interna kontroll till stor del har varit tillräcklig men kan förbättras. Nämndens arbete med prognoser för investeringsverksamheten bör förbättras och utvecklas.

Nämndens system för intern kontroll är upprättat i enlighet med Stockholms stads anvisningar. Arbetet med den interna kontrollen är integrerat i organisation, system och det löpande arbetet. Det förekommer dock att riskområden i internkontrollplanen inte är tillräckligt preciserade, vilket försvårar uppföljningen av planen. Det finns också några exempel där nämnden inte har angivit tydligt definierade kontroller och åtgärder inom vissa riskområden.

Nämnden har en i huvudsak tillfredsställande uppföljningsstruktur. Revisionskontoret noterar dock att nämndens uppföljningar av investeringsprojekt kan utvecklas ytterligare.

Exploateringskontorets kommentar

Nämnden delar revisorernas bedömning. Kontoret arbetar med att utveckla den interna kontrollen och förbättra prognoserna och uppföljningen av projekten.

Revisionskontoret har genomfört s.k. fördjupade granskningar som redovisas nedan.

Markanvisningspolicy och markanvisningsbeslut

En granskning har genomförts av nämndens följsamhet till fullmäktiges markanvisningspolicy och om det finns förutsättningar för en tillräcklig intern styrning och kontroll för

att förhindra oegentligheter och förtroendeskadligt beteende vid markanvisningsbeslut. Avgränsning skedde till att gälla nämndens kontroller av privata byggherrar.

Den sammanfattande bedömningen är att dessa områden behöver förbättras. Revisionskontoret rekommenderar nämnden att generellt förbättra dokumentationen av de kontroller och bedömningar av byggherren som ska ske enligt markanvisningspolicyn. Vidare bör nämnden i tjänsteutlåtanden inför markanvisningsbeslut tydligt redovisa om och vilka kontroller som har utförts avseende byggherrarna.

Exploateringskontorets kommentar

Av revisionens granskning framkommer att det finns dokumenterade kontroller på byggherrarnas ekonomiska ställning och kapacitet.

Under våren 2019 har kontoret beslutat att göra en ny eller uppdaterad ekonomisk prövning inför markanvisningar av alla bolag där den tidigare kontrollen är äldre än 2018-07-01. Detta för att säkerställa att rapporterna är aktuella bl.a. till följd av utvecklingen på marknaden.

Utöver de ekonomiska kontrollerna ställs en mängd frågor inför markanvisning. Utifrån svaren och den information kontoret i övrigt har görs bedömningar som tillsammans med den ekonomiska utredningen ger underlag för bedömningen inför en markanvisning. Kontoret anser inte att dessa övervägande bör redovisas i respektive tjänsteutlåtande.

Bokslut och räkenskaper

Sammanfattningsvis bedöms att bokslut och räkenskaper i allt väsentligt är rättvisande.

Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av nämndens verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Uppföljning visar att nämnden endast delvis har beaktat revisionens rekommendationer.

De väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bland annat uppdatering av nuvarande delegationsordning och att se till att beslutsunderlagen om markanvisningar innehåller realistiska tidsplaner. Det är angeläget att nämnden i större omfattning åtgärdar de brister som revisorerna framfört.

Exploateringskontorets kommentar

Kontoret arbetar vidare med att förbättra rutiner, intern kontroll och redovisning. Utifrån tidigare års granskningar arbetar exploateringskontoret vidare med dessa. Resultatet av detta arbete kommer att redovisas under hösten 2019. Några av dessa är:

- *Nämndens delegationsordning*
- *Diarieföring*
- *Oegentligheter och förtroendeskada*

Slut**Bilagor**

1. Årsrapport 2018 för exploateringsnämnden, Rapport från Stadsrevisionen. Nr 19, 2019