

Handläggare
Leo Bogle
08-508 266 42

Till
Exploateringsnämnden
2024-06-13

Årsrapport 2023 för exploateringsnämnden. Svar på remiss från Stadsrevisionen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner kontorets tjänsteutlåtande som yttrande över årsrapport 2023 för exploateringsnämnden

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Carolina Zandén
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsrevisionen har överlämnat årsrapport avseende granskningen av exploateringsnämndens verksamhet under 2023. Bedömningen som görs av det verksamhetsmässiga och ekonomiska resultatet är delvis tillfredställande. Bedömningen grundar sig på att måluppfyllelsen avseende nämndens kärnverksamhet avviker, liksom föregående år, väsentligt från de av kommunfullmäktige beslutade målvärden. Stadsrevisionen bedömer att då nämnden inte säkerställt att investeringsredovisningen är korrekt, bland annat avseende aktiveringstidpunkt, finns det risk för fel i de finansiella rapporterna. Nämndens rapportering och analys av investeringsverksamheten i verksamhetsberättelsen bedöms som omfattande och bitvis svår att få grepp om. Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms, utifrån genomförd granskning, som inte tillräcklig. Föregående års granskning visade på brister i nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamhet och ekonomi. Detta resulterade i att

Exploateringskontoret
Stab

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

en anmärkning riktades mot nämnden. Revisionskontorets uppföljning visar att nämnden har vidtagit åtgärder och arbetar för att stärka den interna kontrollen. Bland annat har åtgärds- och handlingsplan utifrån identifierade brister tagits fram.

Exploateringskontoret delar delvis de synpunkter som framförs i rapporten. De brister som lyfts i revisionsberättelsen är utmaningar som exploateringsnämnden har arbetat med under en längre tid. Insatserna för att nå önskat resultat kommer att öka. Nämndens bedömning är att verksamheten, utifrån givna förutsättningar, genomförts på ett i allt väsentligt tillfredställande sätt med god kontroll på den ekonomiska utvecklingen samt rättvisande räkenskaper. Vidare konstaterar nämnden att den interna kontrollen har förbättrats men att fortsatta åtgärder är nödvändiga även kommande år.

Kontoret fortsätter att utveckla den årliga väsentlighets- och riskanalysen samt internkontrollplanen. Ambitionen är att riskområdena, de systematiska kontrollerna och kontrollaktiviteterna ska vara tydliga och bidra till att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena uppnås.

Under 2022 och 2023 har arbetet fortsatt med att vidta åtgärder utifrån revisionen i föregående års granskningar. Kontoret arbetar med att förbättra rutiner och processer för att utveckla verksamheten. Detta omfattar bland annat budget och prognoser avseende investeringsverksamheten, utveckling av rapportering avseende avvikelser i stora investeringsprojekt, samverkan i stadsplaneringen genom bland annat erfarenhetsåterföring sker i enlighet med Ledstången, vidareutveckling av exploateringshanboken och förebyggande arbete mot otillåten påverkan.

Remissen

Stadsrevisionen har överlämnat revisionsberättelse och årsrapport avseende granskningen av exploateringsnämndens verksamhet under 2023 med begäran om yttrande senast den 30 juni 2024. Revisionsberättelsen och årsrapporten anger att exploateringsnämndens verksamhetsmässiga och ekonomiska resultat bedöms som delvis tillfredställande medan den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms som inte tillräcklig. Kontorets kommentarer och synpunkter redovisas nedan i kursiv stil.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontorets stab i samarbete med biträdande förvaltningschef, ekonomi, projekt syd, stadsmiljö, mark, värdering och juridik samt it- och säkerhet.

Årets granskning och exploateringskontorets synpunkter

Verksamhetsmässigt resultat

Exploateringsnämnden bedöms delvis ha uppnått det verksamhetsmässiga resultatet. Nämnden har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

Nämnden redovisar att verksamheten bidrar till att helt uppfylla ett av kommunfullmäktiges tre inriktningsmål, medan två av målen bedöms som delvis uppfyllda. Inriktningsmålet ”Ett grönt och fossilfritt Stockholm som leder en rättvis klimatomställning” uppfylls delvis, liksom inriktningsmålet ”Ett Stockholm med en stabil och hållbar ekonomi med utbildning, jobb och bostäder för alla”. Det senare målet omfattar nämndens kärnverksamhet. Vidare redovisar nämnden att 12 av fullmäktiges 16 mål för verksamhetsområdet har uppfyllts helt. Resterande mål uppfylls delvis. Verksamhetsmålet ”I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med” omfattar nämndens kärnverksamhet och bedöms uppfyllas delvis. Av de indikatorer som är kopplade till målet redovisas en som helt uppfyllt, en uppfylls delvis och resterande sex som ej uppfyllda. De mål som inte nås rör bland annat antalet markanvisning för olika typer av bostäder samt påbörjade bostäder.

För att nå kommunfullmäktiges mål om 140 000 nya bostäder mellan 2010 och 2030 varav 70 000 bostäder mellan 2019 och 2025 har nämnden från och med 2023 som mål att markanvisa 8 000 bostäder per år, varav hälften hyresrätter. Jämfört med föregående år har utfallet för några av indikatorerna förbättrats, men utfallen avviker dock väsentligt från de årsmål som kommunfullmäktige beslutat om. Av nämndens redovisning framgår att det rådande konjunkturläget haft stor påverkan för att de indikatorer som har koppling till bostadsmålet inte uppnås.

Antalet markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader är fler i jämförelse med föregående år, men avviker dock väsentligt från kommunfullmäktiges mål.

Nämndens redovisning visar att utfallet för antalet markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling inte uppnås. I likhet med förra året konstaterar nämnden i sin verksamhetsberättelse att antalet projekt behöver bli fler för att staden ska klara sitt åtagande.

Verksamhetsmålet ”Stockholm ska bli klimatpositivt genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring” bedöms uppfyllas delvis. Detta beror enligt nämndens redovisning bland annat på målen för ”Antal markanvisade bostäder i trähus” och ”Köpt energi i stadens verksamheter” inte uppfylls.

Revisionskontorets granskning visar att det i huvudsak finns grund för nämndens målbedömning. Verksamhetsberättelsens analys av grunderna för nämndens bedömning av de olika målen och indikatorernas måluppfyllnad bör dock utvecklas. Det gäller även redogörelsen för de åtgärder som vidtagits för att nå måluppfyllelsen.

Exploateringskontorets kommentarer

Kontoret instämmer delvis i revisionens bedömning. De brister som lyfts i revisionsberättelsen är utmaningar som exploateringsnämnden har arbetat med under en längre tid. Insatserna för att nå önskat resultat kommer att öka.

Nämndens bedömning är att verksamheten, utifrån givna förutsättningar, genomförts på ett i allt väsentligt tillfredsställande sätt med god kontroll på den ekonomiska utvecklingen samt rättvisande räkenskaper. Vidare konstaterar nämnden att den interna kontrollen har förbättrats men att fortsatta åtgärder är nödvändiga även kommande år.

Ekonomiskt resultat

Exploateringsnämnden bedöms från ekonomisk synpunkt delvis ha bedrivit verksamheten på ett tillfredsställande sätt.

Bedömningen grundar sig på att nämnden inte säkerställt en korrekt investeringsredovisning vilket gör att det finns risk för fel i de finansiella rapporterna.

Nämndens redovisar, i förhållande till fullmäktiges budget, en positiv avvikelse om 20,8 mnkr. Revisionskontoret konstaterar att kommunfullmäktiges mål om budgetföljsamhet har uppnåtts.

Nämndens kostnader uppgår till 2 146,6 mnkr, vilket är 99,4 mnkr högre än budget. De ökade kostnaderna beror främst på högre kapitalkostnader, vilket är en följd av nämndens arbete med att se över anläggningar inom befintliga pågående projekt med avseende på aktiveringstidpunkt. Nämndens intäkter uppgår till 3 242,8 mnkr, vilket är 120,8 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror främst på ökade intäkter för markförvaltning, vilket förklaras av att reglerade domar som avgjorts tidigare samt intäkter till följd av viten och skadestånd.

Nämndens utfall för investeringsverksamheten redovisar netto ett överskott mot budget om 305 mnkr, vilket motsvarar 9 procent. Avvikelse inom investeringsverksamhet förklaras av att nämndens utfall innehåller utgifter och inkomster som har koppling till uppförandet av bussterminalen i Katarinaberget för Region Stockholm där staden är medfinansierad och byggherre, för vilket nämnden inte erhåller budgetmedel.

Nämnden har under året arbetat för att säkerställa en korrekt redovisning av investeringsprojekten. Vid bokslutet hade förvaltningen dock inte säkerställt att samtliga investeringsprojekt redovisas korrekt, vilket gör att det finns risk för fel i de finansiella rapporterna. Enligt uppgift har en genomgång gjorts av samtliga investeringsprojekt med avseende på ej aktiverbara utgifter, det vill säga klassificering mellan drift och investering. Däremot har det inte vidtagits tillräckliga åtgärder för att säkerställa pågående investeringsprojekts följsamhet till stadens riktlinjer avseende aktiveringstidpunkt.

I jämförelse med prognosen i tertialrapport 2 blev utfallet för investeringsverksamheten, inklusive rättningar, 4 procent lägre, vilket innebär att nämndens mål för prognossäkerhet uppnås. Arbete med att förbättra prognossäkerheten uppges, liksom tidigare år, ha hög prioritet.

Nämnden har inte förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt. En generell iakttagelse när det gäller nämndens rapportering och analys av investeringsverksamheten är att det är svårt att få en tydlig bild av hur verksamheten har bedrivits och redogörelse för det ekonomiska resultatet.

Exploateringskontorets kommentarer

Utveckling görs av rapportering avseende avvikelser i stora investeringsprojekt. Stadsledningskontoret har tagit fram en ny

rapport som avser pågående projekt >300 miljoner kronor med genomförandebeslut. I den rapporten anges kommentarer beroende på avvikelser. Rapportfrekvens är fyra gånger per år. Kontoret har tagit fram den rapporten per tertialrapport 1 2024.

Exploateringskontoret arbetar sedan årsskiftet med en lista om 170 projekt. Ett stort antal projekt har uttrangerats eller aktiverats. Målet är att vid halvårsskiftet är samtliga projekt i listan hanterade.

För att säkerställa att samtliga investeringsprojekt, även i tidigare perioder, redovisas korrekt har exploateringskontoret anlitat externt stöd. För närvarande arbetar externt konsultstöd tillsammans med kontorets projektledare och ekonomer-/controllers för att bland annat identifiera eventuellt behov av delaktiveringar i de stora projekten.

Arbetets fokus har primärt varit på de största projekten som ofta är mest komplexa och omfattar de största ekonomiska resurserna.

Intern kontroll

Den interna styrningen, uppföljningen och kontrollen bedöms som inte tillräcklig. Bedömning grundar sig främst på att nämnden inte kommit till rätta med de brister som tidigare identifierats i investeringsredovisningen. Vidare uppvisar nämndens interna kontrollarbete fortsatt brister.

Granskningen 2022 visade på brister i nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamhet och ekonomi. Revisionen bedömde att nämnden och dess ledamöter inte varit aktiva och efterfrågat information som skäligen borde krävas för beslutsfattanden. Vidare noterades brister i nämndens interna kontrollarbete, uppföljning och kontroll av investeringsprojekt samt följsamhet till redovisningsprinciper för investeringar.

Revisionskontoret konstaterar att exploateringsnämnden vidtagit åtgärder under 2023 och arbetar systematiskt för förbättring av verksamheten. Det pågår bland annat åtgärder för en förbättrad kontroll och uppföljning av investeringsprojekt. Bland annat har åtgärds- och handlingsplan utifrån identifierade brister tagits fram. Trots utvecklingsarbetet återstår områden som exploateringsnämnden bör beakta i det fortsatta arbetet.

Mot bakgrund av fortsatta iakttagna brister är det av vikt att nämnden fortsätter arbetet med att stärka processer och rutiner för att säkerställa en korrekt redovisning och en tillräcklig intern kontroll avseende investeringsredovisningen.

Nämnden behöver i större utsträckning säkerställa att det finns en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten. Arbetet med den interna kontrollen behöver dock bli en mer integrerad del i styrning och uppföljning. Genom det påbörjade arbetet med att utveckla en internrevision finns möjligheter att samordna internkontrollarbetet med bland annat den verksamhetsutveckling som bedrivs. Revisionskontoret anser att det är av vikt att nämnden löpande följer upp och utvärderar så att genomförda förändringar får avsedda effekter.

Nämnden genomför årliga analyser som delvis fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Det interna kontrollsystemet behöver utformas utifrån en helhetssyn på verksamheten. Nämnden bör därför överväga att göra de olika verksamheterna och dess medarbetare mer involverade i arbetet med att ta fram förvaltningens risk- och väsentlighetsanalys.

Exploateringskontorets kommentarer

Nämnden delar delvis revisionens bild av den interna kontrollen. Prognosarbetet är komplext och framdriften i projekten, och därmed bedömning av när i tiden utgifter och inkomster infaller, har stora externa beroenden. Det stora antalet projekt innebär en utmaning för att på ett överskådligt sätt redovisa analyser och avvikelser.

Kontoret vill framhålla att ett intensivt arbete pågår med de rekommendationer som tidigare lämnats. Utbildningar genomförs och rutinbeskrivningar utvecklas.

Uppföljningsprocessen för avvikelser av innevarande års prognoser mot verksamhetsplan ses över bland annat med förbättrade rapporter och förändrade arbetssätt. Kontoret bedömer att flera åtgärder är vidtagna, men att fler behöver vidtas samt att effekterna av tidigare åtgärder ännu inte fått full effekt.

Kontoret kommer fortsätta utveckla processen för internkontrollarbetet dels utifrån en helhetssyn och dels utifrån

risk- och väsentlighetsaspekter. Ambitionen är att i högre utsträckning involvera verksamheten i riskanalysarbetet och att arbetet med riskbedömning, åtgärder och kontroller ska vara ett återkommande arbete under året. De systematiska kontrollerna och kontrollaktiviteterna ska vara tydliga och bidra till att kommunfullmäktiges mål för verksamhetsområdena uppnås.

Revisionskontoret har genomfört så kallade fördjupade granskningar som redovisas nedan.

Stadsbyggnadsprocessen för Stockholmshusen

En granskning har genomförts med syfte att bedöma om exploateringsnämnden tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och AB Familjebostäder har en ändamålsenlig process för att säkerställa planering och genomförande av Stockholmshusen.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att exploateringsnämnden inte har haft en helt tillfredsställande planering och styrning samt uppföljning mot mål och beslut i processen avseende Stockholmshusen. Samverkan mellan exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och stadens allmännyttiga bostadsbolag har inte fungerat fullt ut i enlighet med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer i processen avseende Stockholmshusen.

Stickprov visar att exploateringsnämnden behöver göra en specifik uppföljning av handläggningstider i markanvisningsprocessen för att identifiera möjligheter att effektivisera arbetet. Detta för att nå stadens bostadsmål om ett högt bostadsbyggande över tid.

Granskningen visar även att det finns en stor skillnad mellan sökta och anvisade markanvisningar för granskat bostadsbolags bostadsprojekt i Stockholmshusen under senaste femårsperioden.

Sammantaget visar granskningen att det finns behov för nämnden att utveckla sin planering och styrning av processen Stockholmshusen. Att korta tiden för markanvisningsprocessen är av stor vikt för att kommunfullmäktiges mål ska nås.

Nämnden rekommenderas att se över ledtider i markanvisningsprocessen för att identifiera och åtgärda fördröjande handläggningseffekter.

Exploateringskontorets kommentarer

Uppdraget avseende arbetet med Stockholmshusen har varierat mycket över tid och med politiska majoriteter. I den förra majoritetens budget (2018-2022) saknades kvantitativa uppdrag om Stockholmshusen för exploateringsnämnden. Förändring av de politiska uppdragen föranledde ändrade arbetssätt enligt förväntan. Indikatorn för markanvisningar till allmännyttan var lågt satt till förmån för markanvisningar till privata hyresrättsbyggare.

De markanvisningsansökningar som granskades av revisionen inkom innan konceptet "Stockholmshus" hade initierats och hade i två av fyra fall till och med markanvisats innan dess. De har alltså blivit Stockholmshus i ett senare skede än under markanvisningsprocessen, varför denna process i dessa fall inte beskriver särskilt väl hur nämnden arbetar med Stockholmshus idag.

Att ledtiden är lång mellan ansökan om markanvisning till att nämnden fattar beslut om markanvisning beror på vissa omständigheter. Det kan till exempel ta flera år innan ett projekt är moget att markanvisa eftersom det kan krävas utredningar och ekonomiska analyser för att säkerställa att projektet går att genomföra såväl tekniskt som ekonomiskt. Ibland kan dessutom ett avgörande beslut i någon fråga behöva avvaktas innan markanvisning kan ske.

Sedan 2023 deltar exploateringskontoret aktivt i arbetet med Stockholmshusen. Kontoret har ett nära samarbete med de allmännyttiga bolagen på alla nivåer och är representerade i såväl styrgrupp som projektgrupp och markgrupp. Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en ny process för en effektivare marktilldelning för Stockholmshusen. Processen har implementerats under 2024.

Förebyggande arbete mot otillåten påverkan

Revisionskontoret har granskat exploateringsnämndens förebyggande arbete för att minska risken för mutor, jäv och otillåten påverkan. Revisionskontorets granskning har syftat till att bedöma den interna kontrollstrukturen inom granskat område, inte att upptäcka eventuella oegentligheter.

För att verifiera medarbetarnas kunskap inom området, samt kännedom om förvaltningens förhållningssätt kring frågorna

genomfördes en enkätundersökning. 141 av 230 medarbetare svarade på enkäten, vilket ger en svarsfrekvens på 61,3 procent.

Revisionskontorets samlade bedömning är att exploateringsnämnden i huvudsak har ett tillräckligt förebyggande arbete för att minska risken för mutor, jäv och otillåten påverkan. För att ytterligare stärka arbetet bör nämndens väsentlighets- och riskanalys utvecklas så att den omfattar risker för oegentligheter och förtroendskadligt inom nämndens olika verksamhetsområden. Vidare bör det av nämndens styrdokument på området tydligare framgå hur medarbetarna ska agera vid misstanke om mutor, jäv eller otillåten påverkan samt vilka rapporteringskanaler som bör användas.

Revisionskontoret anser att det i huvudsak finns styrning, strukturer och normer inom nämnden som bidrar till en god organisationskultur. Nämnden tillämpar stadens riktlinjer för mutor och representation, men har även tagit fram egna riktlinjer som rör otillåten påverkan. Av de riktlinjer som förvaltningen tagit fram beskrivs stadens visselblåsarfunktion, men i övrigt framgår inte hur medarbetare ska agera vid misstanke om mutor, jäv och otillåten påverkan. Resultatet av enkätundersökningen visar dock att en grupp respondenter som känner sig osäkra eller oinformerade om hur rapportering bör göras samt till vem.

Det finns även andra riktlinjer, rutiner och arbetssätt inom de verksamhetsområden som granskats som bidrar till att förhindra mutor, jäv och otillåten påverkan. Det handlar bland annat om rutiner vid upphandling, handläggning av markanvisningar och tomträttsavtal samt värdering av mark. Vidare sker kontroller på olika nivåer och av olika funktioner i organisationen att rutiner etc. följs.

Revisionskontoret rekommenderar exploateringsnämnden att:

- utveckla väsentlighets- och riskanalysen avseende oegentligheter och förtroendskadligt agerande inom nämndens olika verksamhetsområden.
- i styrdokument tydliggöra hur personalen ska agera vid misstanke om oegentligheter och vilka rapporteringskanaler som bör användas.

Exploateringskontorets kommentarer

Under 2024 uppdaterades kontorets riktlinjer för otillåten påverkan. En viktig del i arbetet med att förebygga otillåten

påverkan är utbildning - om vad otillåten påverkan är, vilka kontrollfunktioner som finns, kontorets ställningstagande och vilka konsekvenser det kan innebära för verksamheten och individen. Väsentlighets- och riskanalysen kommer att utvecklas avseende oegentligheter och förtroendeskadligt agerande inom nämndens olika verksamhetsområden.

I kontorets riktlinjer för otillåten påverkan nämns det på fem ställen hur medarbetarna ska rådgöra, tillfråga eller stämma av med sin chef vid olika situationer. Kontoret strävar alltid efter att bli bättre varför rekommendationen vad avser tydliggörande av rapporteringskanaler vid misstanke om oegentligheter kommer att beaktas. Under 2024 kommer ett arbete genomföras för att tydliggöra hur medarbetare ska agera vid misstanke om oegentligheter och vilka rapporteringskanalen som bör användas.

Investeringsinkomster

En granskning har genomförts av hanteringen av investeringsinkomster. Granskningen visar att den interna kontrollen i granskad process inte är tillräcklig, då genomförda stickprovskontroller visar att investeringsinkomster inte alltid har klassificerats i enlighet med stadens anvisningar.

Nämndens balanserade investeringsinkomster uppgick till 1 079,4 mnkr per 2023-12-31. Inkomsterna avser i huvudsak icke-offentliga investeringsbidrag.

I granskningen har dock noterats att det finns ytterligare inkomster som balanseras i kontoklass 11 på tillgångssidan. De inkomster som noterats i stickprovskontroller uppgår till cirka 250 mnkr. Hanteringen har ingen resultatpåverkan men påverkar balansomslutningen med motsvarande belopp. I samma stickprov noterades ytterligare investeringsinkomster som borde varit resultatförda. Vid uppföljning med kontoret framkommer att dessa kostnader borde ha varit resultatförda för länge sedan.

I uppföljning med kontoret framkom även att investeringsinkomster felaktigt fakturerats med moms under 2023. En korrigering av detta har skett under 2023.

Revisionskontoret rekommenderar exploateringsnämnden att:

- Säkerställa att alla investeringsinkomster klassificeras i enlighet med stadens anvisningar.

Exploateringskontorets kommentarer

Avseende felklassificerade investeringsinkomster, kontoret rättar retroaktivt de bokningar som konterats i fel kontoklass. För 2024 är rutinen för hur man bokar investeringsinkomster (exploateringsbidrag) reviderad.

För att säkerställa att samtliga investeringsprojekt, även i tidigare perioder, redovisas korrekt har exploateringskontoret anlitat externt stöd. Exploateringskontoret arbetar just nu med extern konsult som tillsammans med projektledare och ekonomiavdelning analyserar de stora projekten för att bland annat identifiera eventuellt behov av delaktiveringar i projekten. Arbetet har börjat med Norra Djurgårdsstaden.

Investeringsredovisning

En granskning har genomförts av investeringsredovisningen. Granskningen har i huvudsak genomförts i samband med granskning av delårsbokslut och årsbokslut genom utökade stickprov och processgenomgångar för olika moment som bygger upp till investeringsredovisningen.

Granskningen har gjorts med avseende på följande:

- Klassificering i enlighet med stadens anvisningar
- Aktivering sker i enlighet med stadens anvisningar
- Avskrivning och avskrivningstider sker i enlighet med stadens anvisningar

I genomförd granskning har flera avvikelser noteras. Bland annat har ett stort antal investeringsprojekt identifierats som saknar utfall under 2023. Vidare har i genomförda stickprov felklassificerade investeringsinkomster om cirka 250 mnkr, avseende fyra investeringsprojekt, noterats. Hanteringen har ingen resultatpåverkan men påverkar balansomslutningen. I stickproven identifierades ytterligare investeringsinkomster som borde varit resultatförda.

Därutöver noteras även att förvaltningen inte slutfört genomgången av samtliga pågående projekt för att säkerställa följsamhet till stadens riktlinjer avseende aktiveringstidpunkt, men eventuellt även klassificering mellan drift och investering. Avvikelserna är i huvudsak kopplade till felaktigheter i tidigare perioder. Kontoret har under 2024 påbörjat ett arbete med att komma till rätta med tidigare felaktigheter.

Revisionskontoret rekommenderar exploateringsnämnden att:

- Utifrån genomförd granskning rekommenderas nämnden säkerställa att stadens anvisningar följs vad gäller klassificering och aktivering.

Exploateringskontorets kommentarer

Avseende felklassificerade investeringsinkomster, kontoret rättar retroaktivt de bokningar som konterats i fel kontoklass. För 2024 är rutinen för hur man bokar investeringsinkomster (exploateringsbidrag) reviderad.

För att säkerställa att samtliga investeringsprojekt, även i tidigare perioder, redovisas korrekt har exploateringskontoret anlitat externt stöd. Exploateringskontoret arbetar just nu med extern konsult som tillsammans med projektledare och ekonomiavdelning analyserar de stora projekten för att bland annat identifiera eventuellt behov av delaktiveringar i projekten. Arbetet har börjat med Norra Djurgårdsstaden.

Behörighet och attest i ekonomisystemet

En granskning har genomförts av hanteringen av behörigheter och attesträtter i ekonomisystemet. Granskningen visar att det finns en aktuell och undertecknad attestförteckning. Det finns även, i enlighet med stadens rutiner, ett attestkort för förvaltningschefen. Granskade fakturor har attesterats av behöriga. Vidare noteras även att uppföljning av behörigheter i har skett enligt stadens rutiner.

Granskningen föranleder inga nya rekommendationer, men tidigare lämnad rekommendation avseende ansvarsfördelning i attestflödet bedöms kvarstå då inga åtgärder vidtagits.

Exploateringskontorets kommentarer

Enligt kontorets mening fattas beslutet om inköp när beställning görs och inte i samband med attesting av fakturan. Beställningar attesterar enligt delegationsordningen i inköpsmodulen i ekonomisystemet. Attest vid inköp sker av någon med ekonomiskt ansvar. Dialog kring denna rekommendation förs med revisionskontoret.

Förtroendekänsliga poster

En granskning har genomförts av redovisning av förtroendekänsliga poster, där urvalet varit intern representation under perioden januari till oktober 2023. Granskningen har gjorts

med avseende på kontering, deltagare, syfte, momsavdrag samt attest.

Genomförda stickprovskontroller visar att det fanns avvikelser från stadens anvisningar, i huvudsak gällande obligatoriska underlag och oberoende attest. För de transaktioner som granskats bedöms inriktning och omfattning som rimlig utifrån stadens anvisningar.

Utifrån årets granskningsresultat bedöms tidigare års lämnad rekommendation kvarstå.

Exploateringskontorets kommentarer

Kontoret fortsätter med stickprovskontroller, informationsåterföring och utbildningar för att säkerställa att stadens anvisningar och regler följs vad gäller redovisning av transaktioner som avser representation.

Kontoret har sett över och ändrat ordning i attestflödet. Ekonomiska göra extra kontroll av bokningar på representationskontona.

Räkenskaper

Grundat på revisionskontorets granskning har det inte varit möjligt att bedöma om nämndens resultat- och balansräkning är upprättade enligt stadens anvisningar. Bedömningen har sin grund i de brister som identifierats avseende investeringsredovisningen.

I granskningen av pågående projekt har noterats ett stort antal projekt som saknar utfall under 2023. I uppföljning med förvaltningen framkommer att flera av dessa projekt borde vara antingen uttrangerade eller aktiverade. För en del projekt har rimliga förklaringar erhållits till varför det inte skett något på projektet under 2023. För den stora merparten av projekten har dock ingen förklaring alls erhållits.

I genomförda stickprov har felklassificerade investeringsinkomster om cirka 250 mnkr noterats. Hanteringen har ingen resultatpåverkan men påverkar balansomslutningen. I stickproven identifierades ytterligare investeringsinkomster som borde varit resultatförda.

Utöver ovan noteras även att förvaltningen inte slutfört genomgången av samtliga pågående projekt för att säkerställa

följsamhet till stadens riktlinjer avseende aktiveringstidpunkt. Detta gör att det finns en risk för fel i de finansiella rapporterna

Exploateringskontorets kommentarer

Avseende felklassificerade investeringsinkomster, kontoret rättar retroaktivt de bokningar som konterats i fel kontoklass. För 2024 är rutinen för hur man bokar investeringsinkomster (exploateringsbidrag) reviderad.

Exploateringskontoret arbetar just nu med externt konsultstöd som tillsammans med projektledare och ekonomiavdelning analyserar de stora projekten för att bland annat identifiera eventuellt behov av delaktiveringar i projekten. Arbetet har börjat med Norra Djurgårdsstaden.

Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av nämndens verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Uppföljning visar att nämnden delvis har vidtagit åtgärder utifrån revisionens rekommendationer. Revisionskontoret har tidigare påtalat att nämnden i högre utsträckning behöver åtgärda lämnade rekommendationer. Genom en åtgärdsplan som nämnden beslutade om i juni 2023 har detta arbete påbörjats. Väsentliga rekommendationer som återstår att genomföra är kopplade till markanvisningsprocessen samt styrning, uppföljning och kontroll av investeringsprojekt.

Exploateringskontorets kommentarer

Kontoret arbetar löpande med att förbättra rutiner och processer för att utveckla verksamheten. I detta arbete ingår även att beakta revisionens rekommendationer. För att ytterligare stärka arbetet togs under 2023 en åtgärdsplan fram för det fortsatta arbetet med bland åtgärder utifrån revisionens rekommendationer i föregående års granskningar. Denna åtgärdsplan har sedan återkommande följs upp.

Ett utvecklingsarbete har påbörjats under året med fokus på internkontroll och ekonomistyrning. Målsättning är att hitta former för att samordna internkontrollarbetet, verksamhetsutvecklingen, kvalitetsstyrningen och det påbörjade arbetet med internrevisionen för att kunna hitta eventuella synergieffekter av respektive arbete. Under året har en organisation för internrevision skapats med målsättning att stärka följsamheten utifrån processer och rutiner och vidareutveckla kontorets arbete.

Arbetet omfattar bland annat:

- *Vidareutveckling av markanvisningsprocessen som omfattar bland annat dokumentation och motivering av eventuell användning av tidigare genomförd byggherrekontroll, beredning av ledningsgruppens utskott, rutinen om delegationsbeslut samt uppföljning av beslut om markanvisning inom två år efter beslut.*
- *Insatser för att säkerställa det löpande arbetet med budget och prognoser avseende investeringsverksamheten fortsätter. Under hösten 2023 togs det nya prognosverktyget Hypergene i drift. Redan i samband med verksamhetsberättelsen för 2023 var prognosavvikelserna nere på mer rimliga nivåer.*
- *Översyn av ansvarsfördelning och rutiner för attestflödet.*
- *Utveckling av rapportering avseende avvikelser i stora investeringsprojekt. Stadsledningskontoret har tagit fram en ny rapport som avser pågående projekt >300 miljoner kronor med genomförandebeslut. I den rapporten anges kommentarer beroende på avvikelser. Rapportfrekvens är fyra gånger per år. Kontoret har tagit fram den rapporten per tertialrapport 1 2024.*
- *Betalning av leverantörsfakturor inom ramen för inköpsprocessen för konsulttjänster.*
- *Förtroendekänsliga poster och att anvisningar och regler följs vad gäller redovisning av transaktioner som avser representation. Ordning har bytts i attestflödet och ekonom har i uppgift att göra extra kontroll av bokningar på representationskonton.*
- *Fortsätta att vidareutveckla och tydliggöra nämndens styrning och uppföljning av Projekt Slussen och eventuella framtida avvikelser i förhållande till det reviderade genomförandebeslutet”*
- *Samverkan i stadsplaneringen genom bland annat att erfarenhetsåterföring sker i enlighet med Ledstången och jämnare arbetsflöde under året. Kontoret har under året säkerställt resurser för arbetet med att utveckla exploateringshandboken, bland annat när det gäller att säkerställa erfarenhetsåterföring i enlighet med ledstången. Erfarenheter från projekten redovisas även mer utförligt i projektens slutredovisningar till nämnden. Vidare kommer den gemensamma styr- och förvaltningsgruppen för ledstången att prioriteras under året.*
- *Uppföljning och kontroll av beslut fattade med stöd av delegation från nämnden och vidareutveckla former för*

att säkerställa att alla beslut om fattas med stöd av delegation anmäls på ett tillfredställande sätt. Enligt instruktion i nämndens delegationsordning framgår att anmälan ska ske vid nästkommande nämndsammanträde. Stickprovskontrollerna i den uppföljande granskningen visar att beslut inte alltid anmäls skyndsamt. Nämnden kommer under 2024 att genomföra en utbildning i rutinen för delegationsbeslut.

- *Arbete med att utveckla systematiska och dokumenterade kontroller samt säkerställa att avtalsuppföljning sker.*
- *Under 2024 har kontorets riktlinjer för otillåten påverkan uppdaterats. I dessa tydliggörs bland annat hur personalen ska agera vid misstanke om oegentligheter och vilka rapporteringskanaler som bör användas*
- *Väsentlighets- och riskanalysen kommer att utvecklas i enlighet med lämnad rekommendation avseende oegentligheter och förtroendeskadligt agerande inom nämndens olika verksamhetsområden. Ett arbete med syfte att kartlägga risker har påbörjats.*

Slut

Bilagor

1. Årsrapport 2023 för exploateringsnämnden, Rapport från Stadsrevisionen. Dnr: RVK 2024/23