

# Årsrapport 2023

Exploateringsnämnden

Rapport från  
stadsrevisionen

Dnr: RVK 2024/23

Den kommunala revisionen är kommunfullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholms stad granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt kommunfullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna, lekmannarevisorerna och revisionskontoret (de sakkunniga biträdena).

I årsrapporter för nämnder och bolagsstyrelser sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar. Granskningar som genomförs under året kan också publiceras löpande.

All rapportering finns på stadsrevisionens hemsida, [start.stockholm/revision](http://start.stockholm/revision). Det går även att prenumerera på Stadsrevisionens informationsbrev genom att anmäla intresse via e-postmeddelande till [revision.rvk@stockholm.se](mailto:revision.rvk@stockholm.se).

Till

Exploateringsnämnden

## Årsrapport 2023

Revisorerna i revisorsgrupp 2 har avslutat revisionen för exploateringsnämndens verksamhet under 2023.

Revisorerna har den 25 mars 2024 behandlat bifogad årsrapport och överlämnar den till exploateringsnämnden för yttrande senast den 28 juni 2024.

Vi ser positivt på att nämnden påbörjat arbetet med att vidta åtgärder utifrån den anmärkning som riktades mot nämnden 2022. Trots förbättringar i verksamheten återstår utvecklingsområden som nämnden bör beakta i det fortsatta arbetet.

Vi ser allvarligt på de fortsatta bristerna avseende investeringsredovisningen. Det är av vikt att nämnden fortsätter arbetet med att stärka processer och rutiner för att säkerställa en korrekt redovisning. Det interna kontrollarbetet generellt behöver bli en mer integrerad del i styrning och uppföljning samt utformas utifrån en helhetssyn på verksamheten och med beaktande av risk- och väsentlighetsaspekter.

På uppdrag av revisorerna i revisorsgrupp 2.

Mia Sydow Mölleby  
Ordförande

Tomasz Czarnik  
Sekreterare



## **Sammanfattning**

Årligen prövar revisionen om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, om den interna styrningen och kontrollen varit tillräcklig samt om nämndernas räkenskaper är upprättade enligt stadens anvisningar.

### **Verksamhet och ekonomi**

Det verksamhetsmässiga och ekonomiska resultatet bedöms som delvis tillfredsställande. Bedömningen grundar sig på att kommunfullmäktiges mål för verksamheten inte är uppfyllt samt att nämnden inte säkerställt att investeringsredovisningen är korrekt.

Måluppfyllelsen avseende nämndens kärnverksamhet avviker, liksom föregående år, väsentligt från de av kommunfullmäktige beslutade målvärden. Revisionskontoret anser också att nämnden bör utveckla analysen i verksamhetsberättelsen vad gäller grunderna för nämndens bedömning och redogörelsen för de åtgärder som vidtagits för att nå måluppfyllelsen.

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 är omfattande och bitvis svår att få grepp om. Med hänsyn till investeringsverksamhetens omfattning är det av särskild vikt att redovisningen är tydlig och transparent. Detta för att ledamöter i nämnden bland annat ska få en tydlig bild av investeringsverksamheten generellt, men också tillräcklig information för att fatta adekvata beslut.

### **Intern kontroll**

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 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. Vidare har nämnden varit mer aktiv och efterfrågat information. Trots utvecklingsarbetet återstår områden som exploateringsnämnden bör beakta i det fortsatta arbetet.

Nämnden behöver i större utsträckning säkerställa att det finns en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten. Omorganisationen som genomfördes hösten 2023 och kommande personella resursförstärkningar är ett led i att tydliggöra detta. Revisionskontoret anser att nämnden löpande bör följa upp och utvärdera att genomförda förändringar får avsedda effekter. Arbetet med den interna kontrollen behöver även bli en mer integrerad del i styrning och uppföljning. Det interna kontrollsystemet behöver i större utsträckning utformas utifrån en helhetssyn på verksamheten. Vidare behöver nämnden fortsätta arbetet med att stärka processer och rutiner för att säkerställa en korrekt redovisning med tillräcklig intern kontroll.

Revisionskontorets granskning av det förebyggande arbetet mot otillåten påverkan visar att nämnden i sina styrdokument tydligare behöver beskriva till vem och hur medarbetare kan rapportera eventuella misstankar om oegentligheter. Vidare behöver risker för oegentligheter och förtroendskadligt agerande analyseras inom nämndens olika verksamhetsområden. Granskning av förtroendekänsliga poster visar, liksom föregående år, på avvikelser avseende obligatoriska underlag och oberoende attester.

## **Räkenskaper**

På grund av brister i investeringsredovisningen är det inte möjligt att bedöma om nämndens resultat- och balansräkning är upprättade enligt stadens anvisningar.

## **Uppföljning av tidigare års granskningar**

Revisionskontoret har tidigare påtalat att nämnden i högre utsträckning behöver åtgärda lämnade rekommendationer. Genom en åtgärdsplan som nämnden beslutade om i juni har detta arbete påbörjats. Väsentliga rekommendationer som återstår att genomföra är kopplade till markanvisningsprocessen samt styrning, uppföljning och kontroll av investeringsprojekt.

## Innehåll

<b>1. Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Verksamhet och ekonomi .....</b>	<b>2</b>
2.1 Samlad bedömning .....	2
2.2 Verksamhetsmässigt resultat.....	2
2.3 Ekonomiskt resultat.....	5
2.3.1 <i>Driftverksamhet</i> .....	5
2.3.2 <i>Investeringsverksamhet</i> .....	6
<b>3. Intern kontroll .....</b>	<b>8</b>
3.1 Exploateringsnämndens utvecklingsarbete .....	8
3.2 Årets granskning av intern kontroll .....	8
<b>4. Räkenskaper.....</b>	<b>10</b>
<b>5. Uppföljning av tidigare års granskning .....</b>	<b>11</b>
<b>Bilaga 1 Årets granskning.....</b>	<b>12</b>
<b>Bilaga 2 Uppföljning av lämnade rekommendationer .....</b>	<b>19</b>
<b>Bilaga 3 Bedömningskriterier .....</b>	<b>26</b>





## 1. Årets granskning

Revisorerna bedömer årligen om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om nämndens interna kontroll är tillräcklig. Dessutom görs en bedömning av om nämndens räkenskaper är upprättade i enlighet med stadens anvisningar.

Bedömningen baseras på en granskning av nämndens verksamhetsberättelse och på övriga granskningar som genomförts under året, se bilaga 1. Revisionen har även följt upp hur nämnden har hanterat de rekommendationer som lämnats i tidigare års granskningar, se bilaga 2.

Revisionen har utförts enligt kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet samt god revisions sed i kommunal verksamhet. Revisionen har utgått från revisionsplanen som fastställts av revisorsgrupp 1. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 3.

Revisorerna träffade våren 2023 nämndens presidium för genomgång av 2022 års granskning och avstämning inför 2023. Med anledning av den anmärkning som lämnades 2022 hölls ett extra möte med nämndens presidium i oktober. Under hösten 2023 har revisorerna även träffat hela nämnden för en dialog om revisorernas uppdrag och nämndens ansvarsområden.

I granskningen har revisorerna biträtts av stadens revisionskontor. Granskningen har genomförts av granskningsledare Susanne Eriksson med flera vid revisionskontoret och konsult Kristian Damlin vid PWC.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningsledningen.

## 2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt görs en bedömning av om nämndens resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål samt om nämnden följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

### 2.1 Samlad bedömning

Revisionskontorets samlade bedömning är att nämnden delvis har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Det ekonomiska resultatet bedöms som delvis tillfredställande.

Måluppfyllelsen avseende nämndens kärnverksamhet avviker, liksom föregående år, väsentligt från de av kommunfullmäktige beslutade målvärdena. I vissa fall har dock utfallet förbättrats mot föregående år.

Revisionskontoret anser också att nämnden bör utveckla analysen i verksamhetsberättelsen vad gäller grunderna för nämndens bedömning av de olika målen och indikatorernas måluppfyllnad. Det gäller även redogörelsen för de åtgärder som vidtagits för att nå måluppfyllelsen.

Då nämnden inte säkerställt att investeringsredovisningen är korrekt finns det risk för fel i de finansiella rapporterna. Nämndens rapportering av investeringsverksamheten är omfattande och bitvis svår att få grepp om. Med hänsyn till investeringsverksamhetens omfattning är det av särskild vikt att redovisningen är tydlig och transparent. Detta för att ledamöter i nämnden bland annat ska få en tydlig bild av investeringsverksamheten generellt, men också tillräcklig information för att fatta adekvata beslut.

### 2.2 Verksamhetsmässigt resultat

Nämnden bedöms delvis ha uppnått det verksamhetsmässiga resultatet. Bedömningen grundar sig på granskning av nämndens redovisning och på de granskningar som genomförts under året.

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, se tabell nedan. Av nämndens redovisning framgår att det rådande konjunkturläget haft stor påverkan för att de indikatorer som har koppling till bostadsmålet inte uppnås.

Stockholmshuset är ett led i stadens arbete att nå bostadsmålet samt möta behovet av fler hyresrätter med lägre hyror. Revisionskontorets granskning visar att nämnden behöver utveckla sin planering och styrning av processen för Stockholmshuset. För att kommunfullmäktiges mål ska kunna nås är det av stor vikt att tiden för markanvisningsprocessen kortas. Antalet markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader är fler i jämförelse med föregående år, men avviker dock väsentligt från kommunfullmäktiges mål.

Staden har inom ramen för 2013-års Stockholmsförhandling och Sverigeförhandlingens Storstad Stockholm gjort åtaganden gällande bostadsbyggande. 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 om att bygga 45 900 bostäder i närheten av influensområdet för Stockholmsförhandlingen. Hittills har cirka 9 800 färdigställt och 2 500 har påbörjats. När det gäller Sverigeförhandlingens influensområde, det vill säga område där tunnelbanans har direkt påverkan på stadsutveckling och stadsbyggande, har staden åtagit sig att bygga 49 000 bostäder fram till 2030. Hittills har cirka 18 500 bostäder påbörjats eller färdigställts.

Utfall för vissa av de indikatorer som har koppling till stadens bostadsmål redovisas i nedanstående tabell.

Markanvisningar	Årsmål 2023	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021	Utfall 2020
Antal markanvisade bostäder	8 000	5 939	4 379	10 414	8 441
Antal markanvisade hyresrätter	4 000	3 540	2 798	5 271	3 283
Antal markanvisade bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling	4 000	1 291	1 726	3 312	3 578
Antal markanvisade bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader.	600	366	187	458	439
Antal markanvisade bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag.	1 000	1 000	e.t	e.t	e.t
Antal påbörjade bostäder.	10 000	2 893	4 833	5 171	3 856
Antal markanvisade arbetsplatser i ytterstaden	5 500	4 777	2 365	3 715	8 926

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.

När det gäller arbetet med biologisk mångfald i plan- och exploateringsprocessen är flera olika nämnder och styrelser involverade. Den granskning som revisionskontoret genomfört visar att staden har en styrning för att integrera och ta hänsyn till biologisk mångfald i processerna för fysisk planering och exploatering samt att det finns en etablerad samverkan mellan berörda förvaltningar. Det finns dock en målkonflikt mellan att bevara och stärka den biologiska mångfalden och att nå stadens mål om bostadsproduktion. När de olika målsättningarna ställs mot varandra visar granskningen att det finns risk för att den biologiska mångfalden inte stärks i den utsträckning som kommunfullmäktige beslutat.

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.

## 2.3 Ekonomiskt resultat

Nämnden bedöms delvis ha uppnått det ekonomiska resultatet.

Det ekonomiska resultatet bedöms, utifrån genomförd granskning, som delvis tillfredsställande. Bedömningen grundar sig på att nämnden inte säkerställt en korrekt investeringsredovisning vilket gör att det finns risk för fel i de finansiella rapporterna.

### 2.3.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2023:

Driftverksamhet (mnkr)	Budget 2023	Utfall 2023	Avvikelse 2023	Avvikelse 2023, %
Kostnader	2 071,0	2 170,4	-99,4	- 4,8 %
Varav kapital-kostnader	1 920,3	1 978,5	-58,2	- 3,0 %
Intäkter	3 146,4	3 266,6	120,8	3,8 %
<b>Driftbudgetens nettointäkter</b>	<b>1 075,4</b>	<b>1 096,2</b>	<b>20,8</b>	<b>1,9 %</b>

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.

Nämnden har i huvudsak beskrivit och analyserat avvikelserna mot budget på ett tillfredsställande sätt.

### 2.3.2 Investeringsverksamhet

Investeringsverksamhet (mnr)	Budget 2023	Utfall 2023	Avvikelse 2023
Utgifter	4 507,5	5 154,9	- 647,9
<i>Varav Slussen, bussterminal</i>	<i>e.t</i>	<i>1 011,4</i>	<i>e.t</i>
Inkomster	1 100,0	2 052,4	952,4
<i>Varav Slussen, bussterminal - vidarefakturering</i>	<i>e.t</i>	<i>990,5</i>	<i>e.t</i>
Nettoutgifter	3 407,5	3 102,5	305,0
Exploateringsinkomster	200,0	23,8	- 176,2

Nämndens utfall för investeringsverksamheten redovisar netto ett överskott mot budget om 305 mnr, 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. Exkluderas de poster som rör bussterminalen understiger utgifterna budgeten med 364 mnr, vilket är en följd av förskjutningar i investeringsprojekten. Inkomsterna är i nivå med budget.

När det gäller nämndens investeringsverksamhet ses fortfarande brister kopplat till investeringsredovisningen. 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. Sammantaget gör detta att det finns risk för fel i de finansiella rapporterna.

Även under 2023 har arbetet med att anpassa investeringsredovisningen till gällande redovisningsprinciper fortsatt. Anpassningen till redovisningsprinciperna har för exploateringsnämnden inneburit att kostnader för rivning, sanering samt administrativt påslag avseende

eget arbete i investeringsprojekt inte kan ses som investeringsutgifter utan ska omklassificeras till driftkostnader. Detta får till följd att omklassificeringar gjorts med 446,3 mnkr. Driftkostnaderna har, med undantag av kostnad för internränta, belastat stadens finansförvaltning. Enligt uppgift ska de ej aktiverbara utgifterna från och med 2025 inkluderas i berörda nämnders driftbudget.

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.

I samband med tertialrapport 1 och 2 2023 konstaterade kommunstyrelsen att elva av nämndens investeringsprojekt redovisade prognosavvikelse med mer än 15 procent och mer än 20 mnkr. Nämnden uppmanades att vidta åtgärder för att sänka kostnaderna i projekten och vid behov återkomma till kommunfullmäktige för reviderade genomförandebeslut. För tre av projekten planeras reviderade genomförandebeslut under 2024. Vilka åtgärder som vidtas för de övriga projekten framgår inte tydligt av de underlag som bilagts verksamhetsberättelsen.

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. Med hänsyn till investeringsverksamhetens omfattning är det av särskild vikt att detta är tydligt och transparent. Detta för att ledamöter i nämnden bland annat ska få en tydlig bild av investeringsverksamheten generellt, men också tillräcklig information för att fatta adekvata beslut.

### **3. Intern kontroll**

I detta avsnitt görs en bedömning av hur nämnden tar ansvar för att det finns en intern kontroll som leder till måluppfyllelse och regelefterlevnad.

#### **3.1 Exploateringsnämndens utvecklingsarbete**

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.

Under 2023 har revisionskontoret följt nämndens arbete och åtgärder utifrån iakttagna brister. Revisionskontoret konstaterar att exploateringsnämnden vidtagit åtgärder och arbetar systematiskt för förbättring av verksamheten. Genomförd granskning visar att nämnden har varit mer aktiv och efterfrågat information, exempelvis har lägesredovisningar för Projekt Slussen och Bussterminalen i Katarinaberget lämnats. För Projekt Slussen har också ett reviderat genomförandebeslut fattats. Vidare pågår 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.

#### **3.2 Årets granskning av intern kontroll**

Revisionskontorets samlade bedömning är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten inte har varit 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.

När det gäller nämndens investeringsverksamhet, se även avsnitt 2.3.2, ses fortfarande brister kopplat till den interna kontrollen avseende investeringsredovisning. Det är därför 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.

Ovanstående visar att nämnden i större utsträckning behöver säkerställa att det finns en organisation med tydlig fördelning av



ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten. Omorganisationen som genomfördes hösten 2023 och kommande personella resursförstärkningar är ett led i att tydliggöra detta. Det finns riktlinjer och rutiner som ska bidra till att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. 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. Årets granskning visar dock att väsentlighet- och riskanalysen fortsatt saknar risker kopplade till investeringsprocessen. Vidare visar den granskning som gjorts av det förebyggande arbetet mot otillåten påverkan att risker kopplade till oegentligheter och förtroendeskadligt agerande inom nämndens olika verksamhetsområden saknas. 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. Nämnden har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera de prioriterade riskerna. Kontroller enligt den interna kontrollplanen sker i huvudsak systematiskt och fortlöpande. Kontrollerna visar enligt nämndens redovisning inte på några avvikelser. Det framgår dock i de stickprovskontroller som revisionskontoret gjort av genomförda kontroller att avvikelser noterats, exempelvis representation. De avvikelser som noterats är samma som i granskningen av förtroendekänsliga poster.

Den granskning av förtroendekänsliga poster som genomförts visar på avvikelser avseende obligatoriska underlag såsom program och deltagarförteckning samt oberoende attest. Motsvarande granskning som genomfördes förra året visade även den på brister. Övriga granskningar som genomförts under året omfattar behörighets- och attesthantering, tomträtsavgälder samt löneprocessen. Avvikelser har identifierats, men sammantaget bedöms den interna kontrollen i dessa rutiner i huvudsak vara tillräcklig.

## 4. Räkenskaper

I detta avsnitt görs en bedömning av om nämndens räkenskaper är upprättade i enlighet med stadens anvisningar, regler för ekonomisk förvaltning. Detta innebär att räkenskaperna bör vara upprättade enligt lag om kommunal bokföring och redovisning samt följa god redovisningssed.

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. Förvaltningen uppger att det kommer att ske en genomgång av projekten under 2024.

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. Några åtgärder för att komma till rätta med detta har inte vidtagits sedan granskningen av delårsbokslut då motsvarande notering gjordes.

Avvikelserna är i huvudsak kopplade till felaktigheter tidigare år. Förvaltningen har under 2024 påbörjat ett arbete med att komma till rätta med tidigare felaktigheter.

## 5. Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av nämndens verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Revisionen gör årligen uppföljningar för att bedöma om nämnden har vidtagit åtgärder utifrån tidigare lämnade rekommendationer. Rekommendationerna redovisas i bilaga 2.

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.

## Bilaga 1 Årets granskning

### Granskningar under perioden april 2023 - mars 2024

#### Biologisk mångfald i stadsbyggnadsprocessen (rapport 2023:3)

Revisionskontoret har granskat hur staden integrerar och tar hänsyn till biologisk mångfald i processerna för fysisk planering och exploatering. Den samlade bedömningen är att staden har en styrning för att integrera och ta hänsyn till biologisk mångfald i processerna för fysisk planering och exploatering. Det finns dock en målkonflikt mellan att bevara och värna den biologiska mångfalden och att nå stadens mål om bostadsproduktion.

Exploateringsnämnden rekommenderas att:

- Tillsammans med stadsbyggnadsnämnden och miljö- och hälsoskyddsnämnden ta fram en analys av hur stadens planerade utbyggnad kommer att påverka den blågröna infrastrukturen och ekologisk särskilt betydelsefulla områden på längre sikt.

Exploateringsnämnden svarade i sitt yttrande, dnr E2023-04357, att rapporten ger en rättvisande bild av hur stadens mål om biologisk mångfald hanteras i exploateringsprocessen. De anser dock att det inte är möjligt att utvärdera kompensationsåtgärders långsiktiga ekologiska effekter i samband med ett projekts slutredovisning, utan det bör istället ske i den miljöövervakning som miljö- och hälsoskyddsnämnden ansvarar för.

Hela revisionsrapporten finns att tillgå på: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/politik-och-demokrati/revision/revisionsrapporter/>.

#### 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.

Stockholmshusen är ett led i Stockholm stads arbete att nå bostads-målet om att bygga 140 000 bostäder till år 2030 samt möta behovet av fler hyresrätter med lägre hyror. 2015 fick exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden samt bolagsstyrelser i direktiv av kommunfullmäktige att särskilt samverka för att ta fram typhus som är anpassade till Stockholms förhållanden. Direktivet resulterade i projektet Stockholmshusen, med ett övergripande mål att korta stadsbyggnadsprocessen från åtta till fyra år. Konkreta delmål är att bostadsobjekten ska ha lägre totalkostnad och en lägre hyresnivå än annan motsvarande nyproduktion.

Granskningen visar att nämnden inte har efterlevt kommunfullmäktiges beslut i budget 2020-2022, och inte heller kommunfullmäktiges riktlinjer för bostadsförsörjning 2021-2024, vad gäller projektet Stockholmshusen. Exploateringsnämndens tolkning av kommunfullmäktiges direktiv i budget för åren 2019-2022 har medfört att den samverkan i stadsbyggnadsprocessen som skett under åren 2015- 2018 upphörde fr.o.m. 2019. Tolkningen var att arbetet med Stockholmshusen inte skulle bedrivas som tidigare. Stadens bostadsbolag skulle betraktas som en byggaktör bland alla andra, vilket fick till följd att det gemensamma arbetet upphörde. Kontoret behöll sin representation i styrgruppen för projektet Stockholmshusen för att följa framdriften för de byggnadsobjekt som påbörjats före 2019. Under år 2023 har nämndens aktiva medverkan i det gemensamma arbetet med Stockholmshusprojekten återupptagits. Resultatet från arbetet kommer dock att bli märkbart först under 2024.

Nedanstående stickprovsgranskning av fyra genomförda Stockholmshusprojekt visar att det dröjt mellan 0,6-3,7 år innan exploateringsnämnden har anvisat mark för byggnationen.

#### Från ansökan om markanvisning till tilldelad markanvisning

Projekt	Mark-anvisning	Beslut markanvisning	Antal år	Antal månader
Lådkameran 4	2012-01-20	2015-10-15	3,7	45
Järflotta/Väddö, Farsta	2013-09-12	2014-04-03	0,6	7
Hammarö 9 m fl	2010-03-30	2013-06-13	3,2	38
Bjurö i Farsta Strandetapp 1	2013-05-23	2015-11-12	2,5	30

Stickprovet 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. Tre av åren har tilldelningen varit noll. Exploateringsnämnden har därmed inte tilldelat markanvisningar i tillräcklig omfattning för att kommunfullmäktiges mål ska nås.

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. Av det skälet behöver eventuella fördröjningar i handläggningen av markanvisningar identifieras och åtgärdas.

Nämnden rekommenderas att:

- Se över ledtider i markanvisningsprocessen för att identifiera och åtgärda fördröjande handläggningseffekter.

### **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 kontroll strukturen 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 förtroendeskadligt 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 visseblåsarfunktion, men i övrigt framgår inte hur medarbetare ska agera vid misstanke om mutor, jäv och otillåten påverkan. Resultatet av enkätundersökningen visar att riktlinjerna om mutor, jäv och otillåten påverkan i är kända bland respondenterna. Vidare framgick att majoritet av respondenterna har kännedom om till vem de ska rapportera misstanke om mutor, jäv och otillåten påverkan. Det finns dock en grupp respondenter som känner sig osäkra eller oinformerade om hur rapportering bör göras samt till vem. När det gäller förvaltningsledningens förhållningssätt till mutor, jäv och otillåten påverkan svarar merparten av respondenterna att denna är tydligt uttalad.

Det finns även andra riktlinjer, rutiner och arbetsätt 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. När det gäller områdena upphandling, markanvisning, tomträttsavgälder samt värdering av mark lyfts dessa av de intervjuade, som områden där risken för mutor, jäv och otillåten påverkan är stor. Revisionskontoret konstaterar att risker kopplade otillåten påverkan inom dessa områden saknas i nämndens risk- och väsentlighetsanalys och internkontrollplan.

Revisionskontoret rekommenderar exploateringsnämnden att:

- Utveckla väsentlighets- och riskanalysen avseende oegentligheter och förtroendeskadligt agerande inom nämndens olika verksamhetsområden.
- I styrdokument tydliggöra hur personalen ska agera vid misstanke om oegentligheter och vilka rapporteringskanaler 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.

Genomförd granskning av balanserade inkomster i kontoklass 23 på skuldsidan har inte föranlett några väsentliga iakttagelser att rapportera. De investeringsinkomster som stickprovsgranskats har kunnat

styrkas med exploateringsavtal (eller motsvarande) samt underlag som visar att projektet inkomsten är knutet till fortsättningsvis är pågående.

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.

## **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.

## **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.

## **Intäktprocessen – tomträttsavgälder**

En granskning har genomförts av intäkter för tomträttsavgälder.

Nämndens intäkter utgörs i huvudsak av tomträttsavgälder, vilka för året uppgick till 3 158,5 mnkr. Granskningen visar att fakturering har skett i enlighet med överenskomna villkor/avtal för samtliga stickprov. Vidare noteras att betalning (alternativt hantering enligt kravrutin) sker vid rätt tidpunkt i enlighet med stadens regler, att bokföring sker vid rätt tidpunkt och i rätt redovisningsperiod och att transaktionen är rätt konterad för samtliga stickprov. Samtliga granskade fakturor uppfyller kraven enligt stadens regler. Granskningen har omfattat åtta avtal vilka sammanlagt uppgår till 163,3 mnkr. Förklaringar har erhållits till de fluktuationer som skett under året samt i jämförelse med tidigare perioder.

Granskningen föranleder inga rekommendationer.

## **Löneprocessen**

En granskning har genomförts av löneprocessen. Granskningen har omfattat en genomgång och verifiering av dokumenterade rutiner och kontroller. I granskningen har attest, behörighet i systemet LISA självservice och hantering av löneskulder valts ut som granskningsområden. Utöver detta har en uppföljning gjorts av eventuella avvikelser i genomförd registeranalys.

I granskningen har inga väsentliga iakttagelser avseende de rutiner och kontroller gjorts. Även uppföljning av avvikelser från registeranalysen gjordes utan väsentliga iakttagelser. Granskningen föranleder inga rekommendationer.

### **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.

## Bilaga 2 Uppföljning av lämnade rekommendationer

### Grundläggande och fördjupad granskning

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Kommentar
År 2017	<p><b>Utvärderingar av exploateringsprojekt i stadsbyggnadsprocessen</b></p> <p>Exploateringsnämnden i samverkan med stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden samt miljö- och hälsoskyddsnämnden måste se till att erfarenhetsåterföring sker på det sätt som bestämts i Ledstängen.</p>	Delvis	<p>Uppföljningen visar att nämnden under året har påbörjat en översyn av exploateringshandboken och processer kopplade till denna.</p> <p>När det gäller erfarenhetsåterföring mellan berörda förvaltningar har det i exploateringshandboken förtydligats att dessa är obligatoriska. Berörda förvaltningarna har också i olika forum förmedlat att det är av vikt att erfarenhetsåterföring genomförs.</p> <p>Under 2024 avser nämnden att fortsätta översynen, bland annat genom att ta fram checklistor för kontrollen av att fastställda rutiner efterlevs. Vidare har en internrevision påbörjats för att säkerställa att kontorets processer kopplade till exploateringshandboken följs.</p>
År 2017 År 2019	<p><b>Delegationsordning</b></p> <p>Nämnden bör genomföra uppföljning och kontroll av beslut fattade med stöd av delegation från nämnden.</p> <p>Vidare utveckla former för att säkerställa att alla beslut som fattas med stöd av delegation anmäls på ett tillfredsställande sätt.</p>	Delvis	<p>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. Enligt uppgift kommer nämnden under 2024 att genomföra en utbildning i rutinen för delegationsbeslut.</p>
År 2017	<p><b>Oegentligheter och förtroendeskada</b></p> <p>Nämnden bör kartlägga och beakta risker i verksamheterna utifrån ett oegentlighets- och förtroendeskadligt perspektiv.</p>	Delvis	<p>Nämnden har under året tagit fram riktlinjer som behandlar otillåten påverkan, vilka är en del i det förebyggande arbetet mot otillåten påverkan. Information om oegentligheter och förtroendeskada finns på nämndens intranät och ingår också i årshjulet för arbetsplatsträffar (APT).</p> <p>I den granskning av nämndens förebyggande arbete mot otillåten påverkan som gjorts under året framgår att risker kopplade otillåten påverkan inom dessa områden saknas i nämndens risk- och väsentlighetsanalys och internkontrollplan. Enligt uppgift har ett arbete med syfte att kartlägga risker påbörjats.</p>
År 2017	<p><b>Diariet</b></p> <p>Vidare rekommenderas nämnden att införa rutiner för att säkerställa och följa upp att svaren på allmänhetens klagomål och synpunkter diarieförs samt att svarstiderna är i enlighet med förvaltningslagen.</p>	Ja	<p>Antalet inkomna klagomål och synpunkter följs upp löpande och rapporteras enligt stadens anvisningar i samband med verksamhetsberättelsen.</p> <p>Enligt nämnden pågår ett arbete med att tydliggöra och tillhandahålla utbildning gällande rutiner för uppföljning av synpunkter inom exploateringskontorets dokumenthanteringssystem, Public 360.</p>

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Kommentar
År 2018	<p><b>Investeringsprognoser</b> Nämnden behöver säkerställa att det löpande arbetet med budget och prognoser avseende investeringsverksamheten förbättras.</p>	Delvis	<p>Den uppföljande granskningen visar att förvaltningen i samband med tertialrapport 2 tar fram en bilaga med de projekt som avviker 15 procent eller mer i förhållande till genomförandebeslut. Syftet är bland annat att öka nämndens insyn och möjlighet till styrning och kontroll av investeringsverksamheten.</p> <p>Från verksamhetsplan för 2024 används stadens nya budget- och prognosverktyg Hypergene vilket förväntas ge ökade förutsättningar för prognossäkerheten.</p> <p>Prognosen för nämndens totala nettoinvesteringar i tertialrapport 2 avviker med 2,4 procent jämfört med utfall i bokslut 2023, vilket innebär att årsmålet om prognossäkerhet avseende investeringar har uppfyllts. Motsvarande avvikelser för utgifterna är 10,6 procent högre och inkomsterna 24,1 procent högre.</p>
År 2020	<p><b>Ansvarsfördelning i attestflödet</b> Nämnden bör göra en översyn av rutinerna för attest (attestflödet) med utgångspunkt i stadens regler avseende ansvarsfördelning, där det särskilt framgår att attest ska utföras av godkännare och beslutsattestant. Utgångspunkten bör vara att attestflödet i så hög grad som möjligt följer kontorets linje och/eller projektorganisation så att ekonomiskt ansvar och attestansvar överensstämmer. Avsteg från denna princip bör endast ske i undantagsfall.</p>	Delvis	<p>Den uppföljande granskningen visar att det inte skett någon förändring av ansvarsfördelningen i attestflödet.</p> <p>Hantering strider inte mot stadens regelverk, men nämnden överväga om det är lämpligt ekonomer har långt gångna attestbefogenheter. Utgångspunkten bör vara att attestflödet i så hög grad som möjligt följer kontorets linje och/eller projektorganisation så att ekonomiskt ansvar och attestansvar överensstämmer</p>
År 2020	<p><b>Internkontrollplan</b> Nämnden rekommenderas att utveckla och tydliggöra riskområden och åtgärder/kontroller i internkontrollplanen samt utveckla uppföljning och analys av densamma.</p>	Delvis	<p>Den uppföljande granskningen visar att arbetet med den interna kontrollen behöver bli en mer integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare behöver det interna kontrollsystemet utformas utifrån en helhetssyn på verksamheten. Genom det påbörjade arbetet med att utveckla en internrevision finns möjligheter att samordna internkontrollarbetet med bland annat den verksamhetsutveckling som bedrivs.</p>
År 2020	<p><b>Redovisning av avvikelser i stora investeringsprojekt</b> Nämnden bör utveckla rapporteringen avseende avvikelser i stora investeringsprojekten så att det tydligt framgår förklaringar och eventuella åtgärder.</p>	Delvis	<p>Den uppföljande granskningen visar att en bilaga med de projekt som avviker 15 procent eller mer i förhållande till genomförandebeslut tas fram i samband med tertialrapport 2. Syftet är bland annat att öka nämndens insyn och möjlighet till styrning och kontroll av investeringsverksamheten. Bilagan innehåller uppgift om avvikelse i belopp och procent men saknar förklaring till avvikelserna. I samband med upprättandet av verksamhetsplan tas en ny lönsamhetskalkyl fram för de projekt som avviker. Projekt som avviker ses över i samband med verksamhetsplanen</p>
År 2021	<p><b>Anläggningsredovisning</b> Nämnden behöver säkerställa att entreprenörerna särredovisar kostnader som ur stadens perspektiv utgör inte aktiverbara utgifter.</p>		Rekommendationen utgår.

Års-rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Kommentar
<p><b>År 2022</b></p> <p><b>År 2019</b></p> <p><b>År 2018</b></p> <p><b>År 2017</b></p>	<p><b>Markanvisningsprocessen</b></p> <p>Nämnden rekommenderas att:</p> <p>2022: Dokumentera motivet till att en tidigare genomförd byggherrekontroll är möjlig att använda för ett annat projekt än det som först avsågs. Rekommendation kvarstår.</p> <p>2022: Dokumentera genomförda kontroller som rekommenderas i externt utförd byggherrekontroll alternativt motivet till att inte genomföra de rekommenderade kontrollerna. Rekommendation kvarstår.</p> <p>2022: Säkerställa att ledningsgruppens utskott tar ställning i alla föreslagna markanvisningar. Rekommendation kvarstår.</p> <p>2022: Dokumentera ledningsgruppens utskotts ställningstagande gällande val av markanvisningsförfarande samt val av byggaktör vid direktanvisning. Rekommendationen bedöms som åtgärdad.</p> <p>2022: Säkerställa att delegationsbeslut anmäls skyndsamt till nämnden. Rekommendation kvarstår.</p> <p>2022: Informera nämnden om motiven till föreslaget förfarande samt om resultatet av byggherrekontrollen i tjänsteutlåtandet. Rekommendationen bedöms som åtgärdad.</p> <p>2019: Säkerställa att stadens markanvisningspolicy följs samt utarbeta rutiner för att säkerställa att samtliga markanvisningsbeslut följs upp inom två år. Rekommendation kvarstår.</p> <p>2018: Förbättra dokumentationen av de kontroller och bedömningar av byggherren som ska ske enligt markanvisningspolicyn. Av dokumentationen bör det även framgå på vilket sätt kontoret beaktat de rekommendationer som har lämnats i de ekonomiska analysrapporterna. Del av rekommendation kvarstår.</p> <p>2018: I tjänsteutlåtanden inför markanvisningsbeslut tydligt redovisa om och vilka kontroller som har utförts avseende byggherrarna. Nämnden bör även beakta behovet av aktuella och väsentliga uppgifter om byggherrarna inför markanvisningsbeslut. Rekommendationen bedöms som åtgärdad.</p> <p>2017: Säkerställa att kraven i markanvisningspolicyn samt rutinen för markanvisningsbeslut redovisas i beslutsunderlagen vid markanvisningsbeslut. Detta utifrån tydliggörande av bl.a. vald förfarandeform och motiv till vald förfarandeform. Rekommendationen bedöms som åtgärdad.</p>	<p>Delvis</p>	<p>Förvaltningen har under året påbörjat ett arbete för att åtgärda rekommendationerna. Det återstår dock arbete för att säkerställa rutiner och riktlinjer efterlevs.</p> <p>Stickprovskontrollerna i den uppföljande granskningen visar att beslut inte alltid anmäls skyndsamt. Enligt uppgift kommer nämnden under 2024 att genomföra en utbildning i rutinen för delegationsbeslut.</p> <p>De stickprovskontroller som gjorts i den uppföljande granskningen visar att det i merparten av markanvisningsbesluten framgår vald förfarandeform och att byggherrekontroll genomförts.</p> <p>I de beslut som fattats under senare delen av året framgår i de flesta fall motiv till vald förfarandeform och vad byggherrekontrollen visat. Granskningen visar även att det i tjänsteutlåtanden på ett tydligare sätt redogörs för resultatet av genomförd byggherrekontroll.</p> <p>Revisionskontoret har tagit del av protokoll som förts vid ledningsgruppens utskotts möten. Av protokollen framgår ställningstagande gällande val av markanvisningsförfarande samt val av byggaktör vid direktanvisning</p> <p>Kvarstående rekommendationer kommer att följas upp under 2024.</p>

Års- rapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Kommentar
År 2021	<p><b>Avtalsuppföljning</b></p> <p>Nämnden rekommenderas att utveckla systematiska och dokumenterade kontroller samt säkerställa att avtalsuppföljning sker. Rekommendationen kvarstår.</p> <p>Vidare behöver nämnden säkerställa att seriositetskontroller genomförs regelbundet. Rekommendationen bedöms som åtgärdad.</p>	Delvis	<p>Uppföljningen visar att stickprovskontroller genomförs av konsultfakturer och konsultavtal. Kontrollerna genomförs systematiskt och dokumenteras.</p> <p>Enligt uppgift görs även stickprovskontroller av entreprenadfakturer. Kontrollerna dokumenteras dock inte varför det inte har gått att verifiera att de har genomförts. Det pågår enligt uppgift en översyn av hur kontrollerna av entreprenadfakturerna kan utvecklas.</p> <p>Under 2023 har UUP möten (uppföljning, utveckling och planering) genomförts med avtalade konsultleverantörer. Förutom uppföljning av avtalen har särskilt fokus lagts på miljö och kostnadseffektiviseringar. Revisionskontoret har tagit del av dokumentationen och resultatet av uppföljningen samt vidtagna/planerade åtgärder.</p> <p>Under föregående år implementerades ett system för automatisk seriositetskontroll av avtalade leverantörer. Revisionskontoret har tagit del av sammanställningen av resultatet av de seriositetskontroller som genomförts.</p>
År 2022	<p><b>Investeringsprocessen</b></p> <p>Nämnden rekommenderas säkerställa att det i exploateringshandboken eller annat styrande eller stödande dokument tydliggörs vilken roll och ansvar ekonomifunktionen har avseende uppföljning och kontroll av investeringar. Rekommendationen kvarstår.</p> <p>Se över behovet att tydliggöra vilka instruktioner och avväganden som projektledare ska utgå från då de gör prognoser. Detta för att stärka enhetligheten mellan projekt. Rekommendationen kvarstår.</p> <p>Se över behovet att i återrapportering av investeringsverksamhet till nämnd tydliggöra vilka projekt som prognostiserar en negativ avvikelse mot genomförandebeslut som kräver åtgärd enligt fastställt regelverk. Detta för att öka nämndens möjlighet att utöva tillräcklig kontroll av sin investeringsverksamhet. Rekommendationen bedöms som delvis åtgärdad.</p>	Delvis	<p>En uppföljande granskning av nämndens investeringsprocess var planerad att genomföras under 2023, men då förvaltningen inte slutfört arbetet med att utveckla sin investeringsmodell bestämdes att granskningen istället genomförs när en sådan genomgång är klar.</p> <p>När det gäller återrapportering av investeringsverksamhet visar den uppföljande granskningen att en bilaga med de projekt som avviker 15 procent eller mer i förhållande till genomförandebeslut tas fram i samband med tertiärrapport 2. Syftet är bland annat att öka nämndens insyn och möjlighet till styrning och kontroll av investeringsverksamheten. Bilagan innehåller uppgift om avvikelse i belopp och procent men saknar förklaring till avvikelsen. I samband med upprättandet av verksamhetsplan tas en ny lönsamhetskalkyl fram för de projekt som avviker. Projekt som avviker ses över i samband med verksamhetsplanen</p>
År 2022	<p><b>Inköpsprocessen – konsulttjänster</b></p> <p>Nämnden rekommenderas att säkerställa att fakturor konteras korrekt. Rekommendationen bedöms som åtgärdad.</p> <p>Vidare rekommenderas nämnden att betalning av leverantörsfakturer sker i enlighet med betalningsvillkor. Rekommendationen kvarstår.</p>	Delvis	<p>De stickprov som gjorts en den uppföljande granskning visar som gjorts visar att leverantörsfakturerna i allt väsentligt var korrekt konterade i enlighet med stadens kodplan. Däremot noterades det för ett flertal leverantörsfakturer att betalning inte skett i enlighet med gällande betalningsvillkor.</p>
År 2022	<p><b>Förtroendekänsliga poster</b></p> <p>Nämnden rekommenderas säkerställa att stadens anvisningar och regler följs vad gäller redovisning av transaktioner som avser representation. Det vill säga att kontering och momsredovisning är korrekt samt att underlagen är fullständiga.</p>	Delvis	<p>En granskning har genomförts av redovisning av förtroendekänsliga poster, där urvalet varit intern representation under perioden januari till oktober 2023.</p> <p>Genomförda stickprovskontroller visar att det fanns avvikelser från stadens anvisningar, i huvudsak gällande obligatoriska underlag och oberoende attest. För de transaktioner som granskats bedömer vi inriktning och omfattning som rimlig utifrån stadens anvisningar.</p>

Årsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/Delvis/Nej)	Kommentar
År 2023	<b>Stadsbyggnadsprocessen för Stockholms- husen</b> Nämnden rekommenderas att se över ledtider i markanvisningsprocessen för att identifiera och åtgärda fördröjande handläggningseffekter.	Se kommentar	Följs upp 2024.
År 2023	<b>Förebyggande arbete mot otillåten påverkan</b> Nämnden rekommenderas att utveckla väsentlighets- och riskanalysen avseende oegentligheter och förtroendeskadligt agerande inom nämndens olika verksamhetsområden.  Vidare rekommenderas nämnden att i styrdokument tydliggöra hur personalen ska agera vid miss-tanke om oegentligheter och vilka rapporteringskanaler som bör användas.	Se kommentar	Följs upp 2024.
År 2023	<b>Investeringsinkomster</b> Utifrån iakttagelsen ovan rekommenderas nämnden säkerställa att alla investeringsinkomster klassificeras i enlighet med stadens anvisningar.	Se kommentar	Följs upp 2024

## Revisionsrapport

Revisionsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
Nr 5/2019	<p><b>Implementering av dataskyddsförordningen</b></p> <p>Nämnden rekommenderas att utveckla styrningen och uppföljningen av arbetet med att efterleva dataskyddsförordningen.</p> <p>Vidare bör nämnden informationsklassificera sina informationstillgångar samt regelbundet och systematiskt inventera sina personuppgiftsbehandlingar.</p>	Delvis	<p>Nämnden har enligt anvisningarna upprättat en årsrapport för GDPR vilken har identifierat och synliggjort de utvecklingsområden som finns.</p> <p>Nämnden har genomfört informationsklassificering av samtliga verksamhetssystem och nästan samtliga molntjänster som innehåller personuppgiftsbehandlingar.</p> <p>Nämndens årsrapport för GDPR indikerar att det saknas personuppgiftsbehandlingar, men att det pågår ett arbete med komplettera registret samt komplettera behandlingar/registerposter som saknar obligatoriska uppgifter</p>
Nr 2/2022	<p><b>Projekt Slussen</b></p> <p>Nämnden bör utveckla och tydliggöra nämndens styrning av projektet genom ett ökat beslutsfattande avseende exempelvis upphandlingar, övergripande principer för styrning, uppföljning och kontroll av projektet samt åtgärder vid avvikelser.</p> <p>Rekommendation kvarstår</p> <p>Vidare rekommenderas nämnden utveckla och tydliggöra den löpande uppföljningen av projekt Slussen bland annat genom att redovisa utfall och prognos för delområden samt säkerställa att stadens minimikrav uppfylls. Rekommendationen bedöms som åtgärdad.</p> <p>Nämnden behöver också säkerställa att det finns en tydlig genomförandeplan kopplat till de besparingar som behöver effektueras för att projektet ska kunna uppnå nå följsamhet till målbudget. Rekommendation bedöms som åtgärdad.</p> <p>Vidare rekommenderas nämnden införa en årlig lägesredovisning av projekt Slussen samt analysera och göra en aktiv bedömning av om det finns behov av att hemställa ett nytt reviderat genomförandebeslut till kommunfullmäktige. Rekommendationen bedöms som åtgärdad.</p>	Delvis	<p>I mars 2023 antog exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut för Projekt Slussen (dnr E2023-00615) med anledning av projektets prognostiserade nettoutgift avvek med mer än 15 procent mot beslutad budgetram. Kommunfullmäktige beslutade om reviderat genomförandebeslut i juni 2023.</p> <p>Nämnden har vidare begärt och erhållit lägesredovisningar avseende Projekt Slussen (dnr E2023-039729 samt Projekt Ny bussterminal i Katarinaberget (dnr E2023-00616). Därutöver har nämnden vid några tillfällen, inom nämndsamtmanträdet, erhållit muntlig information.</p> <p>Från och med 2024 ställs det i stadens anvisningar för investeringar krav på att investeringsprojekt över 50 mnkr ska lägesredovisas till nämnd med en lämplig frekvens i förhållande till projektets fas, storlek och komplexitet. Detta gör att nämnden löpande kommer erhålla lägesredovisningar.</p> <p>Projektet bedöms hålla beslutat budgetram, det finns dock fortsatt osäkerheter och risker kopplat till bland annat index- och prisutveckling, upphandling, samordning med intressenter, produktionsplanering, och andra formella juridiska processer. Detta är faktorer som kan påverka projektets genomförande och ekonomi. Det är fortsatt av vikt att projektet följs noga och att nämnden hålls informerad.</p>



Revisionsrapport	Rekommendation	Åtgärder vidtagits (Ja/delvis/nej)	Kommentar
Nr 1/2022	<p><b>Samverkan i stadsplaneringen</b></p> <p>Nämnden rekommenderas att säkerställa att erfarenhetsåterföring sker i enlighet med Ledstängen.</p> <p>Vidare att se över samverkan och arbetssätt i syfte att få ett jämnare arbetsflöde under året.</p>	Delvis	<p>Uppföljningen visar att det finns arbetssätt och rutiner för erfarenhetsåterföring internt inom nämnden. Förvaltningen under året har påbörjat en översyn av exploateringshandboken och processer kopplade till denna.</p> <p>När det gäller erfarenhetsåterföring mellan berörda förvaltningar har det i exploateringshandboken förtydligats att dessa är obligatoriska. Berörda förvaltningarna har också i olika forum förmedlat att det är av vikt att erfarenhetsåterföring genomförs. Påminnelse har också skett i veckobrev.</p> <p>Under 2024 avser förvaltningen att fortsätta översynen, bland annat genom att ta fram checklistor för kontrollen av att fastställda rutiner efterlevs. Vidare har en internrevision påbörjats för att säkerställa att kontorets processer kopplade till exploateringshandboken följs.</p> <p>Årliga mål för fleråriga processer, tillsammans med avsaknad av egen rådgivning över plan- och exploateringsprocessen, påverkar möjligheten att uppnå ett jämnt arbetsflöde. Antal ärenden har fluktuerat under året, med en tonvikt på ärenden till årets sista nämnder.</p>
Nr 3/2023	<p><b>Biologisk mångfald i stadsbyggnadsprocessen</b></p> <p>Exploateringsnämnden rekommenderas att tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden och exploateringsnämnden ta fram en analys av hur stadens planerade utbyggnad kommer att påverka den blågröna infrastrukturen och ekologisk särskilt betydelsefulla områden på längre sikt.</p> <p>Tydliggöra hur kommunfullmäktiges budgetuppdrag kring ekologiskt särskilt betydelsefulla områden ska omhändertas i övergripande stadsplanering likväl i planprocessen.</p>	Se kommentar.	Följs upp 2024

## Bilaga 3 Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

Analysen i rapporten är underlag till revisorernas slutliga bedömning av revisionsobjektens ansvarstagande. Revisorerna kan:

- tillstyrka att ansvarsfrihet beviljas
- rikta anmärkning
- avstyrka att ansvarsfrihet beviljas

Detta redovisas i revisionsobjektets revisionsberättelse.

### Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att nämnden har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

### Bedömningskriterier

Nämnden:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

### Bedömning:

I allt väsentligt tillfredsställande	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillfredsställande	Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillfredsställande	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

## 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. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

## Bedömningskriterier

Nämnden:

- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.
- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och för att förhindra avsiktliga/oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför årliga analyser som fångar upp väsentliga risker och hur de ska hanteras för att verksamhetens mål ska uppnås. Nämnden har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande.
- Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

## Bedömning

Bedömningen ges utifrån en tregradig skala, i huvudsak tillräcklig, delvis tillräcklig eller inte tillräcklig.

I huvudsak tillräcklig	Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer behöver åtgärdas.
Delvis tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Påpekade brister behöver åtgärdas utifrån lämnade rekommendationer.
Inte tillräcklig	Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.

## Räkenskaper

Att nämndens räkenskaper är upprättade enligt stadens anvisningar. Detta innebär att räkenskaperna bör vara upprättade enligt lag om kommunal bokföring och redovisning samt följa god redovisningssed.

Om stadens anvisningar strider mot lag eller god sed riktas kritiken mot kommunstyrelsen.

## Bedömning

Bedömning görs av om nämndens räkenskaper är upprättade enligt staden anvisningar.

Upprättade enligt anvisningar	Det kan förekomma mindre avvikelser. Ev. rekommendationer ska åtgärdas.
Ej upprättade enligt anvisningar	Väsentliga brister finns som behöver åtgärdas så fort som möjligt utifrån lämnade rekommendationer.