

Handläggare

Leo Bogle

Telefon: 08-508 266 42

Till

Exploateringsnämnden

Uppföljning av Intern kontroll 2025, Exploateringsnämnden

Innehållsförteckning

Bedömning av nämndens interna kontroll.....	3
Uppföljning av nämndens internkontrollplan.....	4
Nämndens planerade uppföljning av den löpande kontrollen	4
1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan.....	4
2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring	4
2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar.....	5
2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar.....	6
3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd.....	7
3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med.....	11
3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb	12
3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden	12
3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser	14

Bedömning av nämndens interna kontroll

Analys

Exploateringsnämnden bedömer att den interna kontrollen under år 2025 varit tillräcklig. Exploateringsnämnden har haft totalt 17 processer i internkontrollplanen som följts upp under året, utifrån bland annat arbetssätt och kontroller. Under året har vissa avvikelser upptäckts. Dessa avser främst mål och indikatorer för bostäder och övrigt samt genomförbarhet i exploateringsprojekten. Det försämrade marknadsläget och kostnadsökningar inom branschen gör det svårt för både staden och byggaktörer att åstadkomma nya ekonomiskt hållbara bostadsprojekt i nivå med fullmäktiges årsmål. För att bland annat stärka genomförandekraften och minska förgäveskostnader har en samlad genomlysning genomförts av exploateringsnämndens projektportfölj i samverkan med stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen.

Ett utvecklingsarbete har fortsatt med fokus på internkontroll och ekonomistyrning. Målsättning är att hitta former för att samordna internkontrollarbetet, verksamhetsutvecklingen, kvalitetsstyrningen och det arbetet med internrevisionen för att kunna hitta eventuella synergieffekter av respektive arbete.

Uppföljning av nämndens internkontrollplan

Nämndens planerade uppföljning av den löpande kontrollen

1.2 Alla barn ska ges likvärdig möjlighet till utveckling och lärande i förskolan och skolan

Process: Medverka till utbyggnad av förskolor och skolor

Arbetsätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Markanvisning och genomförande av förskolor och skolor	Årliga områdesmöten inom ramen för stadens samordnade skolplanering (SAMS)	Löpande uppföljning, säkerställande och vidareutveckling inom ramen för stadens samordnade skolplanering (SAMS) Behovet av förskolor och skolor har minskat som följd av minskat antal barn och ungdomar. Planeringen för förskole- och skollokaler prioriteras utifrån denna förutsättning. Arbetet genomförs via möten kopplat till stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS). Nämnden arbetar för att säkerställa att mark för skol- och förskoleplatser, inklusive utemiljö, reserveras tidigt i planeringsprocessen av nya projekt. Kontaktperson för projektavdelningarnas ledningsgrupp har utsetts gentemot SISAB. SISAB bjuds in till avdelningsmöten över förvaltnings- och bolagsgränser.

2.1 Stockholm ska bli klimatpositivt – genom minskade utsläpp och ökad koldioxidlagring

Process: Arbete som utförs på entreprenad

Arbetsätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Arbete som utförs på entreprenad enligt gällande miljökrav	Stickprovskontroll enligt Exploateringshandboken 4.38 och rutin för miljökontroll av entreprenad	Internrevision
		Vid internrevisioner under mars och oktober har det utförts uppföljning av hur noterade avvikelser från internrevisionerna 2024 hanterats inom organisationen. Dessa avvikelser har nu stängts. Miljökontroll av entreprenader bedöms dock fortfarande vara ett svagt område som kommande internrevisioner kommer att fokusera på. I samband med internrevisionen under oktober noterades också att viten antagligen skulle kunna dömas ut oftare om kravefterlevnaden följdes upp i alla entreprenader. Årlig sammanställning av utförda miljökontroller Kontroll av att miljökontroll har genomförts. Totalt har 27 av 50 entreprenader, cirka 54 procent, genomgått miljökontroll. Informationsinsatser och flera påminnelser till byggprojektledarenheterna har gjorts för att bidra till att öka andelen utförda miljökontroller.

2.2 Stockholm ska vara en stad där den biologiska mångfalden ökar

Process: Exploateringsprocessen

Arbetsätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Målen för biologisk mångfald enligt miljöprogram ska nås och strategierna enligt handlingsplan för biologisk mångfald användas	1.03 Intern bedömning projektidé, 2.01 Genomför tidig miljöbedömning, 2.03 Översiktlig bedömning kompensation för ianspråktagen grönyta, 2.28 Hantera beslut om inriktningsbeslut/ markanvisningsavtal/ planbeställning, 3.10 Planera behov av konsulttjänster för utredningar allmän plats, 3.56 Hantera ärende om genomförande-beslut/ besluta om försäljning. (rutiner i Exploaterings-handboken) Intern ekologisk bedömning	Systematiska kontroller och rekommendationer i inriktnings-, genomförandebeslut och slutredovisning. En uppföljning har gjorts av sammanlagt fem projekt som beslutats under 2025. Dessa stickprov visar att kontoret på ett bra sätt beskriver hur de enskilda projekten beaktar de frågor som ingår i miljöprogrammet, även om kopplingen till stadens styrdokument i normalfallet inte nämns uttryckligen. Projekten har olika karaktär och olika stort bidrag till staden mål inom olika områden. Den sammanfattande bedömningen är därmed att arbetet fortlöper enligt plan.



2.3 Stockholm ska vara en stad där framkomligheten ökar och utsläppen minskar

Process: Exploateringsprocessen

Arbetsätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Exploateringsprocessen och Planprocessen styr vilka funktioner och ytor som utgör allmän platsmark. I planarbetet ska gång, cykel och kollektivtrafik prioriteras i enlighet med Framkomlighetsstrategin och dess underliggande planer för att mål 2.3 ska uppnås	1.03 Internt bedömning projektidé och 2.02 Översiktlig bedömning trafik och framkomlighet (rutiner i Exploateringshandboken)	Motivering i genomförandebeslut En uppföljning har gjorts av sammanlagt fem projekt som beslutats under 2025. Dessa stickprov visar att kontoret på ett bra sätt beskriver hur de enskilda projekten beaktar de frågor som ingår i framkomlighetsstrategin, även om kopplingen till stadens styrdokument i normalfallet inte nämns uttryckligen. Projekten har olika karaktär och olika stort bidrag till staden mål inom olika områden. Den sammanfattande bedömningen är därmed att arbetet fortlöper enligt plan.

3.1 Stockholms ekonomi är stark, hållbar och lägger grunden för en jämlik välfärd

Process: Budgetföljsamhet

Arbetsätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Budget- och prognos samt uppföljning utfall	Uppföljning sker vid månads-, tertial- och årsbokslut. Analys och sammanställning av budget, utfall och prognos för försäljningar, drift och investering presenteras av ekonomichefen för förvaltningsledning med flera. Eventuella nödvändiga åtgärder diskuteras och beslutas av förvaltningsledningen. Rapporter utfall, prognos och avvikelser skickas till projektavdelningarna och följs upp.	Granskning av uppföljning i samband med i månads- och tertialrapporter inklusive årsbokslut Arbetet har fortlöpt enligt plan. I samband med tertialrapporterna beslutar förvaltningsledningen om den aktuella helårsprognosen för drift- respektive investeringsverksamheten. I samband med tertialrapport 1 beslutades att prognosen för helåret avseende investeringsverksamheten justerades till en budgetavvikelse på 800 miljoner kronor. Avvikelsen beror framförallt på lägre försäljningar samt lägre investeringsinkomster till följd av förskjutningar i projekten.

Process: Ekonomiadministration, löpande bokföring

Arbetsätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Fakturahantering av förtroendekänsliga och ledningsnära poster	Löpande kontroller genomförs av avdelningsekonomer i samband med deras attestbehörighet.	Utifrån stickprovskontroller varje månad genomföra korrigeringar vid behov Arbetet har fortlöpt enligt plan. Ekonomiavdelningen tar ut en rapport per månad enligt de utvalda konton som hör till förtroendekänsliga poster. En ekonom kontrollerar obligatoriska moment som till exempel deltagarlista, syfte, moms och att rätt person har attesterat kostnaden. Eventuella avvikelser dokumenteras i en Excel-fil. Därefter säkerställer ekonomiassistent att avvikelserna åtgärdas. Om det till exempel saknas dokument kontaktas avdelningsassistent för kompletteringar. I de fall ombokning ska ske i ekonomisystemet meddelas avdelningsekonom som justerar. Identifierade felaktigheter rättas i aktuell månad.



Process: Intäkts-/inkomstprocessen

Arbetssätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Korrekt fakturering av arrendeintäkter genererade i LEB	Stickprover genomförs av driftekonom enligt gällande kontrollrutin	Uppföljning av stickprovskontroller Arbetet har fortlöpt enligt plan. Fakturering via försystemet LEB görs av markförvaltare och avser tomträtter och arrenden. Fakturering sker per kvartal i förskott. Kontroll sker per kvartal av avdelningsekonom enligt beslutad kontrollrutin, avseende till exempel rätt belopp enligt avtal. I systemet registreras även avtalen som är kopplade till dessa intäkter. Att fakturering sker enligt tidplan utifrån avtalet kontrolleras av markförvaltare.

Process: Prognosprocessen

Arbetssätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Enligt stadens uppföljningsordning	Uppföljning sker vid tertial- och årsbokslut. Analys och sammanställning av budget, utfall och prognos för försäljningar, drift och investering presenteras av ekonomichefen för förvaltningsledning med flera. Rapporter utfall, prognos och avvikelser skickas till projektavdelningarna och följs upp.	Granskning av uppföljning i samband med tertialrapporter och årsbokslut Arbetet har fortlöpt enligt plan. I samband med tertialrapport 1 beslutades om en prognos avseende investeringsverksamheten som avviker från budget. Denna prognos är fortsatt aktuell.



Process: Projekt/Investeringsprocessen

Arbetssätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Löpande arbete med ekonomistyrning och prioriteringar	Förvaltningsledningen har investeringsråd cirka varannan vecka för genomgång av större projekt och upphandlingar. Avvikelser mot beslut rapporteras till verksamheten och i samband med verksamhetsplan uppdateras lönsamhetskalkylerna. Den ekonomiska informationen i tjänsteutlåtanden kontrolleras av ekonomer.	Uppföljning av investeringsrådets genomgång av större projekt och upphandlingar, kontroll att avvikelser hanteras samt kontroll av ekonomisk information i tjänsteutlåtanden till nämnden Arbetet har fortlöpt enligt plan. Större projekt och upphandlingar har under året presenterats för investeringsrådet. Projekten får i detta forum vägledning och rekommendationer i avgörande frågor. Ekonomisk information i tjänsteutlåtanden kontrolleras av ekonomerna.



Process: Redovisning

Arbetssätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Följsamhet till redovisningsregelverk , framförallt rekommendation RKR4	Rapporter körs varje månad av respektive avdelningsekonom för att fånga in om kostnader och intäkter felaktigt har bokförts på investeringsprojekt och vice versa. Respektive avdelningsekonom gör justering där så behövs. I samband med prognostillfällen kontrolleras att investeringsreglerna enligt RKR4 följs. När nuvärdeskalkyler tas fram granskar avdelningsekonom att den stämmer med hänsyn tagen till investeringsreglerna enligt RKR4.	Löpande säkerställa att kontroller med projektledare och byggprojektledare genomförs av ekonomiavdelningen Arbetet har fortlöpt enligt plan. Kontroller genomförs månadsvis för att säkerställa korrekt redovisning. De fel som upptäcks korrigeras och återrapporteras till berörd projektledare eller byggprojektledare.
Följsamhet till regelverk avseende anläggningstillgångar	Kontroller och genomgångar med projektledare, byggprojektledare och projektcontrollers för att fånga delaktiveringar och utrangeringar.	Löpande säkerställa att kontroller med projektledare och byggprojektledare genomförs av ekonomiavdelningen Arbetet har fortlöpt enligt plan. Ekonomerna genomför regelbundna kontroller tillsammans med projektledare eller byggprojektledare i syfte att identifiera projekt för aktiveringar/delaktiveringar samt förgävesprojekt. Ett projekt pågår för att skapa långsiktigt hållbara rutiner för detta arbete.

3.3 I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med

Process: Exploateringsprocessen

Arbetsätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Arbetsätt enligt framtagna modell enligt Exploateringshandboken	Uppföljning sker löpande genom avstämning mellan chef och medarbetare inom årligen utvalda områden	En ny organisation för internrevision vidareutvecklas med syfte att granska delar av exploateringsprocessen Under året har tre internrevisioner utförts. Under revisionstillfällena i mars och oktober har det utförts uppföljning av hur noterade avvikelser från internrevisionerna 2024 hanterats inom organisationen. Alla dessa avvikelser har nu stängts och exploateringshandboken har uppdaterats. Några utvecklingsområden kvarstår som kommande internrevision kan fokusera på. Därutöver utfördes en internrevision i maj på avdelningen Mark, värdering och juridik. Denna revision visade att avdelningen har en effektiv och fungerande verksamhetsstyrning. Internrevisionen under oktober omfattade även en granskning av 17 exploateringsprojekt med avseende på följsamhet av fattade beslut och tillämpning av viten. Projekt med mindre budget har ofta en relativt god följsamhet vad gäller att hålla budget, medan däremot större projekt ofta har överskridande av budget. Viten döms sällan ut. Internrevisionen bedömde dock att kontorets tillämpning av viten i avtal med byggaktörer i huvudsak är ändamålsenlig. Viten skulle antagligen kunna dömas ut oftare om kravefterlevnaden följdes upp i alla entreprenader. Internrevisionen konstaterade också att få projekt har slutredovisats under 2024 och 2025 trots att de anses vara klara.
Exploateringsnämnden markanvisar för bostäder, utreder förutsättningar och deltar i genomförandet av exploateringsprojekt	Kontorets verksamheter följer upp exploateringsprojekten	Uppföljning av mål och indikatorer för bostäder och övrigt samt genomförbarhet i exploateringsprojekten. Under året har totalt 1 536 bostäder, varav 939 hyresrätter, fastställts i inriktningsbeslut. Därutöver har 2 793 bostäder markanvisats, varav 1 487 hyresrätter, och 2 268 bostäder har fastställts i genomförandebeslut och överenskommelse om exploatering. Det försämrade marknadsläget och kostnadsökningar inom branschen gör det svårt för både staden och byggaktörer att åstadkomma nya ekonomiskt hållbara bostadsprojekt i nivå med fullmäktiges årsmål. Under året har kontorets projektportfölj för bostäder setts över utifrån rådande förutsättningar i syfte att i ökad utsträckning prioritera projekt som bedöms ha god genomförbarhet.

3.4 Medarbetare i Stockholm ska ges goda förutsättningar att göra ett bra jobb

Process: Arbetsmiljö

Arbetssätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Arbete med att förebygga hot och våld mot medarbetare	Enheterna följer själva upp resultatet av den årliga informationen och vägledningen till medarbetarna om kontorets rutin mot hot- och våldssituationer. HR samordnar arbetet inom kontoret.	Uppföljning av resultat av enheternas arbete med årlig informationen och vägledning till medarbetarna om kontorets rutin mot hot- och våldssituationer. Under året har information och vägledning getts till medarbetarna om kontorets rutin mot hot- och våldssituationer. Kontorets enheter har kartlagt tänkbara situationer med risk för ohälsa på grund av hot- och våld. Frågan behandlas årligen på APT på respektive avdelning/enhet.

3.5 Hög beredskap och stark rådighet ska råda i alla verksamhetsområden

Process: Avtalsuppföljnings- och avtalsförvaltningsprocesserna

Arbetssätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Systematisk kontroll av leverantör (ekonomi och uteslutningsgrunder)	Kreditvärdighet följs upp löpande, skatteskulder följs upp per tertial, uteslutningsgrunder följs upp årsvis	Uppföljning av kontroller av kreditvärdighet, skatteskulder och uteslutningsgrunder Arbetet har fortlöpt enligt plan under året. Kontrollerna fungerar väl och inga väsentliga avvikelser har identifierats.
Systematisk återkoppling av leveransen (konsult och entreprenad)	Beställarna bedömer hur väl leverans har utförts genom att fylla i enkät. Uppföljningens frekvens avgörs av hur strategisk avtalet är enligt ABC-klassificering.	Uppföljning (stickprovskontroll) av att enkäter om uppföljning av leveranser har fyllts i med rätt frekvens Enkäter har skickats ut och resultatet sammanställts enligt plan. Flera avtal med brister i leveransen identifierades och korrigerande åtgärder förbereds.

Process: Inköp och avtalstrohet

Arbetssätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Arbetet utgår från interna riktlinjer och processer samt utförs i aktuella system	Kontroll att medarbetare följer kontorets riktlinjer för direktupphandling	Vid varje tertial genomförs kontroller Arbetet har fortgått enligt plan. Några mindre avvikelser har identifierats och korrigerats för direktupphandlingar över 100 000 kronor. Inga avvikelser avseende upphandlingar över direktupphandlingsgränsen. Inga avvikelser avseende leverantörsfakturor.

Process: Säkerhetsskydd, utbildning av medarbetare

Arbetssätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Utbildning av säkerhetsprövade medarbetare på kontoret	Utbildningsplan implementeras	Dokumentation följs upp Det finns en utbildningsplan och utbildning har genomförts varje månad under året. I stort sett har samtliga säkerhetsprövade medarbetare genomgått utbildningen. Även andra utpekade målgrupper har erbjudits utbildning; hr-enheten och upphandlingsenheten. Framöver planeras fler medarbetare att erbjudas utbildning i säkerhetsskydd, även de som inte är säkerhetsprövade. Stickprov har gjorts och dokumenterats.

Process: Upphandlingsprocessen

Arbetssätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Behov definieras och beslutsprocesserna följs	Kontroll av att byggherrekontroll finns och att strategidokument är ifyllt och godkänt	Uppföljning av byggherrekontroll och strategidokument Byggherrekontroll och godkännande av strategidokument sker löpande enligt plan. Stickprovskontroll genomfördes i december och ett fåtal ej genomförda godkännande identifierades. Rutinen har gått igenom med berörda chefer. Listan ska förbättras för att skapa bättre överblick för avdelningscheferna så ingen upphandling missas.

3.6 Tryggheten ska öka genom förebyggande insatser

Process: Förebygga otillåten påverkan

Arbetsätt	Systematisk kontroll	Kontrollaktivitet
Informera och utbilda om kontorets riktlinjer om otillåten påverkan	Utbildning i riktlinjerna om otillåten påverkan genomförs för medarbetarna exempelvis på avdelnings- eller enhetsmöte.	Säkerställa att verksamheterna har informerats om kontorets riktlinjer om otillåten påverkan Under året har utbildning genomförts på återstående avdelningar/enheter som bedömts som särskilt utsatta. Arbetet har således fortlöpt enligt plan. Några väsentliga avvikelser har inte noterats.