

Stockholms stads fastighetskontor	
2010-04-21	
Dnr	1.3-237/2010
Fastighet	
Handläggare	A. Granlund

Till kommunfullmäktige  
i Stockholms stad

H. Pettersson, T. Perslund,  
A. Joeger, M. Fokner, E. Olafsson

## REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

## FASTIGHETSNÄMNDEN ÅR 2009

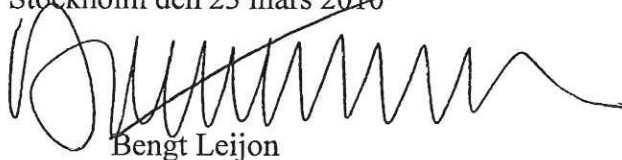
Vi har granskat fastighetsnämndens verksamhet under år 2009.

Granskningen har utförts enligt kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och stadens revisionsreglemente.

Vi bifogar en redogörelse för resultatet av granskningen.

Vi tillstyrker att fastighetsnämnden och dess ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

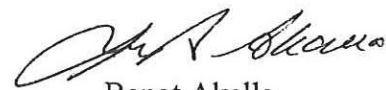
Stockholm den 23 mars 2010



Bengt Leijon



Gun Risberg



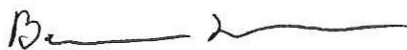
Bengt Akalla



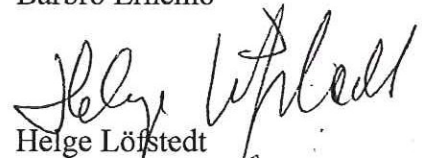
Håkan Apelkrona



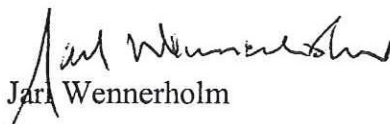
Barbro Ernemo



Barbro Hedman



Helge Löfstedt



Jan Wennerholm



David Winks



## **Fastighetsnämnden**

### **Bilaga till revisionsberättelsen för år 2009**

#### **Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat bedöms inte helt tillfredsställande.**

Nämnden redovisar efter avkastningskrav ett nettoresultat på +18,9 mnkr. Det är en resultatförbättring med +51,2 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -32,3 mnkr. Det förbättrade resultatet beror i huvudsak på ökade hyresintäkter, minskat underhåll och minskade räntekostnader. Det ekonomiska resultatet bedöms tillfredsställande.

Kommunfullmäktiges budget anger en omfattande satsning på energieffektiviseringar i nämndens fastighetsbestånd. Revisorerna noterar stora förseningar i förhållande till budget och verksamhetsplan och bedömer att målet inte uppfylls men att nämnden arbetar aktivt med frågorna. Orsaken till förseningen beror till stor del på att fastighetsnämnden avbröt EPC-projektet<sup>1</sup> som inte bedömdes vara förenligt med lagen om offentlig upphandling (LOU). Nämnden har inte slutfört kommunfullmäktiges uppdrag att under året upprätta en långsiktig underhållsplan. Vi bedömer det otillfredsställande att arbetet med en långsiktig underhållsplan drar ut på tiden.

Det verksamhetsmässiga resultatet bedöms inte helt tillfredsställande.

#### **Styrning, uppföljning och kontroll är i inte helt tillräcklig**

Prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter bedöms tillfredsställande.

Granskning av ett underhållsarbete vid Stadshuset visade på flera brister i underhållsprocessen. Det är positivt att förbättrande åtgärder har vidtagits.

Det är positivt att fastighetsnämnden beslutat föreslå kommunfullmäktige ny strategi för markinnehavet utanför kommungränsen. I strategin föreslås övergripande mål och riktlinjer för förvaltning av marken. Dock är det otillfredsställande att befogenheten att sälja skog på rot ännu inte reglerats i kontorets delegationsordning. Det var en brist som revisionen uppmärksammade i den särskilda granskningen av skogsförvaltning 2008.

Revisionen har granskat nämndens handläggning av försäljningen av Fituna gård våren 2009. Affärsupplägget med fastighetsreglering tillsammans med den forcerade handläggningen inför nämndens sammanträde den 14 april öppnade upp för frågor och kritik. Mycket av den kritik som framfördes hade kunnat undvikas om affären hade genomförts med en rimligare tidsplan och med ett mer traditionellt affärsupplägg.

Nämnden har beslutat om att en utvärdering av kontorets arbete med den interna kontrollen skall ske i samband med tertialrapport 2. En sådan

---

<sup>1</sup> EPC. Energi Performance Contracting. En affärsmodell för att energieffektivisera ett större fastighetsbestånd. Framtida energibesparingar används för att finansiera förbättringar i fastigheterna.

redogörelse har inte lämnats. Revisorerna bedömer det rimligt att nämnden i samband med tertialrapporterna gör en avstämning av hur internkontrollplanen genomförs och vid behov vidtar åtgärder.

**Bokslut och räkenskaper är rättvisande**

Revisorerna bedömer att fastighetsnämndens bokslut och räkenskaper för år 2009 är rättvisande.

---

Rapportförteckning

**Årsrapport 2009 för fastighetsnämnden** (nr 20 mars 2010)

**Styrning och uppföljning av miljöprogrammet** (nr 7 oktober 2009)

**Stadshuset – upprustning av Wallenbergs gård** (nr 8 september 2009)



# Årsrapport 2009

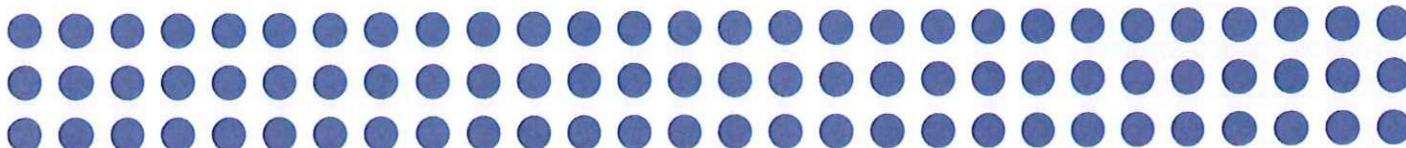


## FASTIGHETSNÄMNDEN

**Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat bedöms inte helt tillfredsställande**

**Styrning, uppföljning och kontroll är inte helt tillräcklig**

**Bokslut och räkenskaper är rättvisande**



Den kommunala revisionen är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivs i nämnder och bolagsstyrelser. Stadsrevisionen i Stockholm granskar nämnders och styrelser ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I "årsrapporter" för nämnder och "granskningspromemorior" för styrelser sammanfattar Stadsrevisionen det gångna årets synpunkter på verksamheten. Särskilda granskningar som sker under året publiceras löpande.

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

STADSREVISIONEN  
Revisionskontoret  
[www.stockholm.se/revision](http://www.stockholm.se/revision)

Besöksadress: Hantverkargatan 3 A, 1 tr  
Postadress: 105 35 Stockholm  
Telefon: 08-508 29 000  
Fax: 08-508 29 399



STADSREVISIONEN  
REVISORSGRUPP 2

Fastighetsnämnden

Revisorerna för fastighetsnämnden har avslutat revisionen av nämndens verksamhet under år 2009. Kopia på den revisionsberättelse som överlämnas till kommunfullmäktige bifogas.

Revisorerna överlämnar och åberopar revisionskontorets årsrapport för fastighetsnämnden.

Vi revisorer delar inte nämndens bedömning av måluppfyllelse, främst vad gäller energieffektivisering och klimatpåverkan. Vi noterar stora förseningar och bedömer att nämnden inte har uppnått fullmäktiges och nämndens egna ambitioner. Vår uppfattning är dock att nämnden arbetar aktivt med frågorna.

I budget 2009 ger kommunfullmäktige underhållet en hög prioritet och uppdrar till fastighetsnämnden att upprätta en långsiktig underhållsplan. Nämnden har i yttrande över tidigare granskningar framhållit fastighetsunderhållets betydelse. Vi konstaterar nu att en långsiktig underhållsplan ännu inte upprättats. Revisorerna ser fram mot den plan som ska presenteras under 2010 och avser att under innevarande år genomföra en särskild granskning av nämndens underhållsarbete.

Nämnden har utfört fullmäktiges uppdrag att avyttra delar av stadens mark utanför kommungränsen. I ett försäljningsärende vill vi dock rikta kritik mot nämnden. Det gäller försäljningen av Fituna gård i Nynäshamns kommun. Affärsupplägget med fastighetsreglering tillsammans med en forcerad handläggning inför nämndens sammanträde den 14 april medförde en mängd frågor och kritik. Vår uppfattning är att mycket av kritiken hade kunnat undvikas om affären hade genomförts med en rimligare tidsplan och med ett mer traditionellt affärsupplägg. Vi förutsätter att nämnden utvärderat processen och vidtar åtgärder för att minska risken att liknande händelser inträffar i framtiden.



Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten från nämnden senast  
2010-06-30.

Stockholm den 23 mars 2010

På revisorernas vägnar

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Bengt Leijon'.

Bengt Leijon  
ordförande

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gun Risberg'.

Gun Risberg  
vice ordförande

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Staffan Brunborg'.

Staffan Brunborg  
sekreterare

Kopia till

Tf. Fastighetsdirektör Hans Pettersson





## Sammanfattning

### **Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat bedöms inte helt tillfredsställande.**

Nämnden redovisar efter avkastningskrav ett nettoresultat på +18,9 mnkr. Det är en resultatförbättring med +51,2 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -32,3 mnkr. Det förbättrade resultatet beror i huvudsak på ökade hyresintäkter, minskat underhåll och minskade räntekostnader. Det ekonomiska resultatet bedöms tillfredsställande.

Kommunfullmäktiges budget anger en omfattande satsning på energieffektiviseringar i nämndens fastighetsbestånd. Revisionskontoret noterar stora förseningar i förhållande till budget och verksamhetsplan och bedömer att målet inte uppfylls men att nämnden arbetar aktivt med frågorna. Orsaken till förseningen beror till stor del på att fastighetsnämnden avbröt EPC-projektet<sup>1</sup> som inte bedömdes vara förenligt med lagen om offentlig upphandling (LOU).

Nämnden har inte slutfört kommunfullmäktiges uppdrag att under året upprätta en långsiktig underhållsplan. Revisionskontoret bedömer det otillfredsställande att arbetet med en långsiktig underhållsplan drar ut på tiden.

Det verksamhetsmässiga resultatet bedöms inte helt tillfredsställande.

### **Styrning, uppföljning och kontroll är i inte helt tillräcklig**

Prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter bedöms tillfredsställande.

Granskning av ett underhållsarbete vid Stadshuset visade på flera brister i underhållsprocessen. Det är positivt att förbättrande åtgärder har vidtagits.

Det är positivt att fastighetsnämnden beslutat föreslå kommunfullmäktige ny strategi för markinnehavet utanför kommungränsen. I strategin föreslås övergripande mål och riktlinjer för förvaltning av marken. Dock är det otillfredsställande att befogenheten att sälja skog på rot ännu inte reglerats i kontorets delegationsordning. Det var en brist som revisionen uppmärksammade i den särskilda granskningen av skogsförvaltning 2008.

Revisionskontoret har granskat nämndens handläggning av försäljningen av Fituna gård våren 2009. Affärsupplägget tillsammans med den forcerade handläggningen inför nämndens sammanträde den 14 april öppnade upp för frågor och kritik. Mycket av den kritik som framfördes hade kunnat undvikas om affä-

---

<sup>1</sup> EPC. Energi Performance Contracting. En affärsmodell för att energieffektivisera ett större fastighetsbestånd. Framtida energibesparingar används för att finansiera förbättringar i fastigheterna.



ren hade genomförts med en rimligare tidsplan och med ett mer traditionellt affärsupplägg.

Nämnden har beslutat om att en utvärdering av kontorets arbete med den interna kontrollen skall ske i samband med tertialrapport 2. En sådan redogörelse har inte lämnats. Revisionskontoret bedömer det rimligt att nämnden i samband med tertialrapporterna gör en avstämning av hur internkontrollplanen genomförs och vid behov vidtar åtgärder.

#### **Bokslut och räkenskaper är rättvisande**

Revisionskontoret bedömer att fastighetsnämndens bokslut och räkenskaper för år 2009 är rättvisande.

---

#### Rapportförteckning

**Årsrapport 2009 för fastighetsnämnden (nr 20 mars 2010)**

**Styrning och uppföljning av miljöprogrammet (nr 7 oktober 2009)**

**Stadshuset – upprustning av Wallenbergs gård (nr 8 september 2009)**



## INNEHÅLL

Sid

<b>1</b>	<b>Årets granskning .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Nämndens resultat.....</b>	<b>1</b>
2.1	Ekonomiskt resultat.....	2
2.2	Verksamhetens resultat.....	3
<b>3</b>	<b>Styrning, uppföljning och kontroll.....</b>	<b>5</b>
3.1	Nämndens styrning och uppföljning under året.....	6
3.2	Intern kontroll .....	9
<b>4</b>	<b>Nämndens bokslut och räkenskaper.....</b>	<b>11</b>

---

### Bilagor

- Bilaga 1* Revisionskontorets bedömningskriterier  
*Bilaga 2* Revisionsrapporter under perioden april 2009 - mars 2010





## I Årets granskning

I denna årsrapport redovisas det samlade resultatet av revisionskontorets granskning av fastighetsnämndens verksamhet avseende år 2009.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Nämndens ekonomiska och verksamhetsmässiga resultat
- Nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten
- Nämndens bokslut, delårsrapport och räkenskaper

Revisionen sker i enlighet med kommunallagen och andra tillämpliga lagar samt i enlighet med reglementet för stadsrevisionen och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och ansvarsprövning av nämnden. Revisionskontorets bedömningskriterier redovisas i *bilaga 1*.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningen.

En förteckning över stadsrevisionens samtliga revisionsrapporter under perioden april 2009 – mars 2010 redovisas i *bilaga 2*.

## 2 Nämndens resultat

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets bedömning av om nämndens resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål, uppdrag och budget samt de beslut, riktlinjer och föreskrifter som gäller för verksamheten. Vidare bedöms om verksamhetens resultat och resurser står i ett rimligt förhållande till varandra.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att fastighetsnämndens ekonomiska resultat är tillfredsställande. Det verksamhetsmässiga resultatet för året bedöms vara inte helt tillfredsställande.



## 2.1 Ekonomiskt resultat

Nämnden redovisar följande budgetutfall och avvikelser för år 2009.

Fastighetsnämnden Mnkr	Budget 2009	Bokslut 2009			Budget- avvikelse 2008
		Utfall	Avvikelse		
			mnkr	%	
<b>DRIFTBUDGET</b>					
<i>Verksamhet</i>					
Intäkter	991,9	1 066,9	75,0	7,6%	69,3
Kostnader	637,9	622,3	15,6	2,4%	-50,8
<b>Verksamhetens nettointäkter (resultat 1)</b>	<b>354,0</b>	<b>444,6</b>	<b>90,6</b>	<b>25,6%</b>	<b>18,5</b>
Avskrivningar	115,3	171,0	-55,7	-48,3%	-5,6
Räntenetto	204,9	185,7	19,2	9,4%	9,5
<b>Resultat 2</b>	<b>33,8</b>	<b>87,9</b>	<b>54,1</b>	<b>160,1%</b>	<b>22,4</b>
Avkastningskrav	66,1	69,0	-2,9		-1,1
<b>Årets resultat (resultat 3)</b>	<b>-32,3</b>	<b>18,9</b>	<b>51,2</b>		<b>21,3</b>
<b>INVESTERINGSPLAN</b>					
<b>Investeringsplanens nettoutgifter</b>	<b>430,0</b>	<b>182,0</b>	<b>248,0</b>	<b>57,7%</b>	<b>258,1</b>

Nämnden redovisar efter avkastningskrav ett nettoresultat på +18,9 mnkr. Det är en resultatförbättring med +51,2 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -32,3 mnkr. Jämfört med 2008 års resultat (+1,5 mnkr) har resultatet förbättrats med 17,4 mnkr.

Den totala intäkten för verksamheten uppgår till 1 066,9 mnkr och överstiger budget med 75 mnkr. Avvikelsen förklaras främst av ersättning från finansförvaltning för nedskrivning av Kvarnberget 1<sup>2</sup> (30,8 mnkr), om- och nyförhandlade avtal (22,2 mnkr), arbeten åt utomstående p.g.a. större uppdragsvolym (17,1 mnkr), ökad ersättning för försäljningsomkostnader (8,9 mnkr) samt försäkringsersättningar (4,3 mnkr). Intäkterna för brandstationer har minskat med 13 mnkr p.g.a. att de var för högt beräknade i budgeten.

Kostnaderna för verksamheten uppgår till 622,3 mnkr och understiger budget med 15,5 mnkr. Förändringen avser i huvudsak minskning av planerat underhåll (31,3 mnkr), ökade kostnader för felavhjälpande underhåll (10,9 mnkr), ökade kostnader för arbeten åt utomstående (17,2 mnkr), minskade kostnader för fastighetsskötsel och energiförbrukning (20,7 mnkr) samt ökade försäljningsomkostnader (8,9 mnkr).

<sup>2</sup> Byggnaden på fastigheten Kvarnberget 1 (förvaltningshuset i Rinkeby) beslutade nämnden att riva (2009-12-15).



Kostnader för avskrivningar uppgår till 171 mnkr. Ökningen mot budget med 55,7 mnkr avser nedskrivning (förgävesprojektering) av nya Stadsbiblioteket (22,0 mnkr) efter beslut av kommunfullmäktige och nedskrivningskostnader för Kvarnberget 1 (30,7 mnkr) p.g.a. av att byggnaden rivits.

Nettokostnader för räntor understiger budget med 19,2 mnkr huvudsakligen beroende på sålda fastigheter och lägre investeringsvolym.

Sammanfattningsvis beror det förbättrade resultatet i huvudsak på ökade hyresintäkter, minskat underhåll och minskade räntekostnader.

Revisionskontoret bedömer att det ekonomiska resultatet är tillfredställande och presenteras på ett acceptabelt sätt i årsredovisningen.

Investeringsutgifterna inklusive fastighetsförvärv uppgår netto till 182 mnkr vilket är 248 mnkr lägre än budget. Budgetavvikelsen förklaras med förskjutning av energieffektiviseringar (155 mnkr), förskjutningar och vidareutredning av investeringar i Kulturhuset (26 mnkr), i Slakthusområdet (25 mnkr) och i brandstationer (35 mnkr) samt förskjuten anskaffning av bostadsrätter för funktionshindrade (10 mnkr).

Avvikelsen mot budget och plan är stor. Orsakerna till avvikelserna är endast delvis redovisade på ett tillfredsställande sätt i årsredovisningen. Revisionskontoret bedömer att investeringsutfallet inte är helt tillfredsställande.

Genomförda försäljningar redovisas med en sammanlagd likvid på 403,1 mnkr. Flertalet försäljningar avser lant- och skogsegendomar. Reavinsten som redovisas på finansförvaltningen uppgår till 300,6 mnkr.

## **2.2 Verksamhetens resultat**

### **Mål**

Kommunfullmäktige har formulerat åtta verksamhetsmål för fastighetsnämnden med ett antal indikatorer. Nämnden har därtill fastställt egna mål och indikatorer.

Revisionskontoret bedömer att nämnden under år 2009 bidragit till att de av kommunfullmäktige beslutade målen för verksamheten skall uppnås. Revisionskontoret gör dock en annan bedömning av måluppfyllelsen än vad nämnden gör.

Budgeten 2009 anger en omfattande satsning på energieffektiviseringar i nämndens fastighetsbestånd inom ramen för målet "en hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas".



Målet "en hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas" anser nämnden vara delvis uppfyllt. Revisionskontoret noterar stora förseningar i förhållande till budget och verksamhetsplan och bedömer att målet inte uppfylls men att nämnden arbetar aktivt med frågorna.

Arbetet har försenats, mycket beroende på att EPC-projektet avbröts enligt beslut i fastighetsnämnden (FN 2009-06-16). Nämnden bedömde efter dialog med stadsledningskontorets juridiska avdelning och avdelningen för juridik hos Sveriges kommuner och landsting (SKL) att EPC-konceptet inte var förenligt med lagen om offentlig upphandling (LOU). Under året har kontoret genomfört en energikartläggning och på sammanträdet 2009-10-20 beslutade nämnden om en samlad strategi för hur energieffektivisering ska göras i stadens fastighetsbestånd för att uppfylla klimatmålet 2015. Det övergripande målet i strategin är att minska de totala utsläppen av koldioxid i nämndens fastigheter med 12,5 % jämfört med 2008.

Beträffande KF-aktiviteten "Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet under perioden 2008-01-01 – 2010-12-31" rapporterar nämnden att detta pågår. Revisionskontoret noterar få konkreta åtgärder. Nämnden har under hösten 2009 påbörjat en planering. Revisionskontoret bedömer att det kan bli svårt för nämnden att hinna genomföra effektiva insatser till 2010-12-31.

Nämndmålet "Vi ska genomföra satsningar som resulterar i minskad klimatpåverkan och en god inomhusmiljö" anser nämnden delvis ha uppfyllts. Målet stöds i verksamhetsplanen av fem målsatta indikatorer. Inga av dessa indikatorer har uppfyllts. Revisionskontoret bedömer att nämndmålet inte har uppfyllts men att nämnden arbetar aktivt med frågorna.

Följande avvikelser kan noteras:

Inga av de interna hyresgästerna har erbjudits information om energibesparing. Målet var att 50 % skulle få information.

Andelen användning av fossila bränslen och direktverkande el för uppvärmning har inte minskat mot 2008. Målet var en minskning med 20 %. Kontoret uppger att anläggningar i ett 30-tal fastigheter kommer att konverteras till miljövänliga alternativ under 2010.

Användningen av köpt energi för fastighetsdrift har inte minskat mot 2008. Målet var en minskning med 5 %.

Driftekonomiska energisparmål för byggnader med yta över 1000 kvm har inte upprättats. Målet var 100 %. Arbetet pågår med att ta fram driftekonomiska energisparmål.





År 2008 granskade revisionen nämndens styrning och kontroll av skogsförvaltningen. Revisionen konstaterade att gällande skötselprogram var från 1991 och föreslog fastighetsnämnden ta fram underlag till ett nytt inriktningsbeslut med förslag till mål och ambitioner för den kvarvarande skogsmarken. Fastighetsnämnden beslutade 2010-01-19 föreslå kommunfullmäktige ny strategi för markinnehavet utanför kommungränsen. I strategin föreslås övergripande mål och riktlinjer för förvaltning av marken.

I kommunfullmäktiges budget 2009 ges underhållet en hög prioritet: "Där underhållet varit eftersatt ska detta stärkas enligt en långsiktig underhållsplan som nämnden ska upprätta". I 2006 års revision av dåvarande fastighets- och saluhallsnämnden rekommenderade revisionen efter särskild granskning nämnden att stärka underhållsarbetet och upprätta en underhållsstrategi. Av nämndens yttrande framgår att man såg allvarligt på frågan och att fastighetskontoret går igenom underhållsprocessen inom ramen för kontorets kvalitetsarbete.

Revisionskontoret noterar i 2009 års revision fortsatta förskjutningar i underhållsarbetet. Kostnaderna för planerat underhåll understiger budget med 31,3 mnkr och utfallet 2008 med 23,3 mnkr. En långsiktig underhållsplan har inte upprättats. Anledningen till minskningen uppges vara att underhållsplaneringen, struktur och metoder setts över. Byggnader eller områden där större förändringar planerats har tagits bort från underhållsplanen. Arbetet med en genomarbetad underhållsplan för kommande år pågår och skall presenteras för nämnden under 2010. En prioritering har dock gjorts och det är viktiga underhållsarbeten som genomförts under året. Utvecklingsarbetet är nära kopplat till processen att ta fram affärsplaner för nämndens fastigheter. Affärsplaner med analys och åtgärdsförslag har dock färdigställts för endast 50 av nämndens 740 fastigheter (1 820 byggnader).

Revisionskontoret bedömer det otillfredsställande att arbetet med en långsiktig underhållsplan drar ut på tiden.

### 3 Styrning, uppföljning och kontroll

I detta avsnitt redovisas revisionskontorets bedömning av om nämnden har ett system för styrning, uppföljning och kontroll som säkerställer en ändamålsenlig verksamhet, bidrar till en god ekonomisk hushållning för staden samt ger en tillräcklig säkerhet inom nämndens organisation och verksamhet.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att fastighetsnämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har förbättrats men är inte helt tillräcklig.



### **3.1 Nämndens styrning och uppföljning under året**

#### **Nämndens lednings- och styrdokument**

Revisionskontoret har granskat nämndens verksamhetsplaner för år 2009 och 2010. Vi bedömer att nämndens egna mål för verksamhetsområdet ansluter till kommunfullmäktiges mål.

Andra viktiga styrdokument är strategi för energieffektivisering, nämndens försäljningspolicy, hyres- och arrendepolicy och olika inriktningsbeslut såsom försäljning av jordbruk.

I yttrandet över 2008 års revision uttalade nämnden med anledning av revisionens kritiska granskning av skogsförvaltningen att det är "... viktigt att delegationsordningen avseende rätten att besluta om försäljning av skog förtydligas". Nämnden behandlade som anmälan i augusti 2009, kontorets delegationsordning. I denna har befogenheten att sälja skog på rot inte reglerats. Revisionskontoret konstaterar att bristen kvarstår.

I nämndens yttrande över 2008 års revision och i yttrandet över revisionsrapporten om fastighetsförsäljningar framgår att nämnden avser att omarbeta nämndens försäljningspolicy. De synpunkter som framkommit i revisionen skulle inarbetas i policyn. Revisionskontoret konstaterar att försäljningspolicyn inte har omarbetats.

#### **Nämndens uppföljning av ekonomi och verksamhet**

Nämnden följer upp verksamheten via tertialrapport 1 och 2 samt årsbokslutet. I tertialrapporterna görs en uppföljning i förhållande till verksamhetsplanen. I verksamhetsberättelsen och årsbokslut görs en uppföljning i förhållande till budget och uppsatta mål. Nämndens behandling av ekonomiska månadsrapporter upphörde under hösten 2008. Vid befarade avvikelser får nämnden enligt förvaltningen en muntlig redovisning. Revisionskontoret rekommenderar att nämnden på nytt behandlar frågan om skriftliga ekonomiska månadsrapporter.



Nämnden har lämnat följande ekonomiska prognoser under året.

Fastighetsnämnden Mnkr	Tertial- rapport 1	Tertial- rapport 2 (T2)	Bokslut 2009	Avvikelse T2 - bokslut	
<b>DRIFTBUDGET</b>					
<i>Verksamhet</i>					
Intäkter	990,8	1 003,8	1 066,9	63,1	6,3%
Kostnader	624,7	614,8	622,3	-7,5	-1,2%
<b>Verksamhetens nettointäkter (resultat 1)</b>	<b>366,1</b>	<b>389,0</b>	<b>444,6</b>	<b>55,6</b>	<b>14,3%</b>
Avskrivningar	117,6	117,9	171,0	-53,1	-45,0%
Internräntor	204,2	191,1	185,7	5,4	2,8%
<b>Resultat 2</b>	<b>44,3</b>	<b>80,0</b>	<b>87,9</b>	<b>7,9</b>	<b>9,9%</b>
Avkastning	66,1	68,3	69,0	-0,7	-1,0%
<b>Årets resultat (resultat 3)</b>	<b>-21,8</b>	<b>11,7</b>	<b>18,9</b>	<b>7,2</b>	
<b>INVESTERINGSPLAN</b>					
<b>Netto investeringar</b>	<b>257,7</b>	<b>177,7</b>	<b>182,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>-2,4%</b>

Korrigeras sammanställningen ovan med posterna för nedskrivning av Kvarnberget 1(30,8 mnkr intäkter och avskrivning) och för nya Stadsbiblioteket (22 mnkr avskrivning) bedöms att prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter är tillfredsställande. Besluten om nedskrivning fattades efter avlämnandet av tertialrapport 2.

Prognosavvikelsen på investeringsutgifterna avser förskjutningar i nämndens investeringsprogram. Prognossäkerheten bedöms vara tillfredsställande.

### Särskild granskning

#### Styrning och uppföljning av miljöprogrammet

Stadsrevisionen har granskat stadens styrning och uppföljning av miljöprogrammet (rapport 7, oktober 2009). Granskningen har omfattat några av stadens nämnder och bolag däribland fastighetsnämnden. I granskningen konstateras att miljöprogrammet har integrerats i stadens integrerade ledningssystem (ILS) och att uppföljningen av miljöprogrammet därmed förbättrats. Däremot finns vissa brister och behov av förbättring i tillvägagångssätt för att följa upp de av kommunfullmäktige fastställda indikatorerna, exempelvis gällande energi. Verksamhetsel ingår i hyran i flera av fastighetsnämndens hyresavtal, vilket inte ger hyresgästen tillräckligt med incitament för energibesparing. En strävan bör enligt revisionen vara att hyresgästen svarar för verksamhetsel medan hyresvärden svarar för fastighetsel.

Fastighetsnämnden har yttrat sig över rapporten. Nämnden delar revisionens analyser och slutsatser och hänvisar till sin strategi för energieffektivisering.



### **Stadshuset – upprustning av Wallenbergs gård**

Stadsrevisionen har granskat upprustning av västra delen av Stadshusparken – Wallenbergs Gård (rapport 8, september 2009). Granskningen visade på en otillräcklig intern kontroll. Exempel på brister som framkom vid granskningen är att en ramp till övre västra terrassen glömdes bort, felaktig projektering bidrog till merkostnader och att Stadsmuseums antikvariska expertis kunde ha utnyttjats bättre. Revisionen bedömer att tillgänglighetsförbättringar bör integreras bättre i underhållsprocessen och att det finns behov av att strama upp samarbetet mellan fastighetskontoret och Stadsmuseet.

Fastighetsnämnden har yttrat sig över rapporten. Förbättrande åtgärder har vidtagits. Det är positivt att ramp till övre terrassen nu är utförd. Av nämnden svaras intrycket att rampen beställdes omedelbart efter slutbesiktningen. Slutbesiktningen genomfördes i maj 2009. Rampen beställdes i oktober efter att revisionsrapporten översänts till nämnden.

Den genomförda granskningen visar på behovet av att kvalitetssäkra underhållsprocessen. Det är därför positivt att revisionsrapporten har använts vid internutbildning på underhållsenheten.

### **Försäljning av Fituna gård**

Revisionskontoret har granskat fastighetsnämndens handläggning av försäljningen av Fituna gård våren 2009. Granskningen omfattar processen fram t.o.m. fastighetsnämndens beslut 2009-04-14. Granskningen genomfördes i maj-juni 2009 och baseras på intervjuer av förvaltningens tjänstemän och de dokument som då fanns att tillgå.

### ***Värderingen***

Värderingen av egendomen är utförd i enlighet med nämndens försäljningspolicy och inriktningsbeslut och har uppfyllt syftet att utgöra underlag vid försäljningserbjudande till gårdsarrendatorerna. Vid fastighetsnämndens sammanträde den 14 april redogjorde fastighetschefen för hur värderingen har gått till.

### ***Erbjudande till gårdsarrendatorer***

I såväl inriktningsbeslut jordbruk som i försäljningsprospektet för Fituna framhålls att gårdsarrendatorn omfattas av s.k. hembuds rätt som ger laglig rätt att förvärva före annan köpare till samma villkor. Denna information har också kommunicerats till berörda arrendatorer. Arrendatorerna väljer därför att inte anta stadens bud för att istället avvakta en försäljning på marknaden och då, eventuellt, utnyttja sin hembuds rätt.



### ***Budgivningen***

Budgivningen bedöms ha gått korrekt till. Av dokumentation från mäklaren framgår att köparen lagt det högsta budet.

### ***Prövning av köparens vandel***

Fastighetsnämnden betonar vikten av att prövning av vandel sker av köpare och att detta beaktas vid bedömning av bud. Köparnas vandel ska belysas och redovisas vid försäljningar. I nämndens beslutsunderlag till försäljningen finns ingen redovisning av hur köparens vandel kontrollerats. Också på fastighetskontoret saknades vid granskningen dokumentation över gjorda kontroller.

Mot bakgrund av att nämnden betonat vikten av vandelsprövning anser revisionskontoret att nämnd och förvaltning bör precisera vilka kontroller som skall göras av köpare, hur de ska värderas vid bedömning av bud samt på vilket sätt de skall dokumenteras och presenteras för nämnden.

### ***Val av affärsupplägg, nämndbehandling***

Det valda affärsupplägget innebar en fastighetsreglering. En konsekvens av detta är att gårdsarrendatorerna inte kunnat utnyttja sin hembuds rätt. Något som förespeglats i såväl inriktningsbeslut för jordbruksfastigheter som i försäljningsprospektet.

Vid nämndsbehandlingen tas tidigare tjänsteutlåtande med avtalsförslag tillbaka och istället dukas med nytt förslag innebärande två avtal vilka är underskrivna av parterna samma dag. Då det nya förslaget är villkorat av kommunfullmäktige beslut senast den 15 juni ges ingen tid för bordläggning. Nämnden beslutar enligt förvaltningens förslag med omedelbar justering.

Affärsupplägget tillsammans med en forcerad handläggning har medfört en mängd frågor och kritik. Mycket av kritiken hade kunnat undvikas om affären hade genomförts med en rimligare tidsplan och med ett mer traditionellt affärsupplägg.

## **3.2 Intern kontroll**

Revisionskontoret har granskat nämndens arbete med intern kontroll och bedömer att den interna kontrollen inte är helt tillräcklig men att den har förbättrats.

Nämndens arbete 2009 följer i stora delar det system för intern kontroll som nämnden beslutade om i juni 2008 och de anvisningar som stadsledningskontoret lämnat. Enligt nämndens beslut ska en utvärdering av kontorets arbete med den interna kontrollen presenteras för nämnden i samband med tertialrapport 2. En sådan redogörelse har inte lämnats. Av årsredovisningen framgår att statusin-



formation i fortsättningen skall lämnas till nämnden i samband med tertialrapport 1 och 2.

Det är nämndens ansvar att se till att den interna kontrollen är tillräcklig. Det är då rimligt att nämnden i samband med tertialrapporterna gör en avstämning av hur internkontrollplanen genomförs och vid behov vidtar åtgärder.

### **Nämndens internkontrollplan**

Nämndens internkontrollplaner 2009 och 2010 är framtagna utifrån genomförda väsentlighets- och riskanalyser. Planen för 2009 har genomförts delvis och en redovisning av vad som framkommit i granskningen finns i nämndens årsredovisning. Några kontroller har förts till 2010 års plan.

2010 års plan innehåller kontroller av risker i väsentliga delar av ekonomi- och förvaltningsprocesserna. Riskerna i de andra processerna såsom bygg och underhåll har värderats lägre av förvaltningen.

### **Utlandsresa**

Revisionskontoret har granskat förvaltningschefens resa till Barcelona 27 – 30 november. Beslut om tjänsteresa har godkänts av nämndens ordförande. Av beslutet framgår att resans ändamål var att studera torg inför nya Brunkebergstorg. Beräknade kostnader för resa, logi mm angavs till 17 tkr. Ett program var upprättat.

Revisionskontoret konstaterar att resan direktupphandlats via konsult, en konsult som staden saknar ramavtal med. Konsultfakturan upptar utöver resekostnader om 17 tkr, arrangemangskostnader om 35 tkr. Det saknas specifikation till dessa två poster.

Ingen reseräkning har upprättats. Det finns ingen upprättad reserapport. Fakturan har attesterats av förvaltningschefen.

### ***Revisionskontorets kommentarer***

Stadens regler för tjänsteresa har inte följts. Färdbiljetter och hotellbokning har inte bokats hos de resebyråer eller motsvarande som kommunen har avtal med. Vid betalning av faktura avseende resor skall det av fakturan eller bifogad handling klart framgå vilka som deltar i resan och vad posterna avser. Avser resa och logi medverkande konsult skall detta också klart framgå.

En reseräkning bör upprättas snarast efter avslutad tjänsteresa. På underlaget till reseräkning skall framgå syfte/ändamål med resan. Handlingar som ligger till grund för resan bifogas underlaget till reseräkning. Samtliga måltider som erhålls skall redovisas, detta gäller även representationsmåltider oavsett om kommunen eller någon annan står för kostnaden.




Vid utlandsresor bör en reserapport upprättas som tillställs uppdragsgivaren (nämnden). Faktura som avser kostnad för egen resa och logi ska attesteras av överordnad.

#### 4 Nämndens bokslut och räkenskaper

I detta avsnitt redovisas om nämndens bokslut och delårsrapport är rättvisande samt om räkenskaperna är upprättade i enlighet med den kommunala redovisningslagen, god redovisningssed samt stadens regler och anvisningar.

Revisionskontoret bedömer att fastighetsnämndens bokslut och räkenskaper för år 2009 är rättvisande. Fastighetsnämnden följer dock inte fullt ut Sveriges Kommuner och Landstings vägledning som finns för avskrivningstider av anläggningstillgångar. Det finns ett antal, i huvudsak, äldre objekt som är aktiverade med för lång livslängd. Fastighetsnämnden har däremot följt stadens anvisningar. Anskaffning av maskiner och inventarier har dessutom kostnadsförts direkt. Enligt god sed och stadens riktlinjer ska sådana tillgångar aktiveras.

  
Stefan Rydberg  
Enhetschef

  
Staffan Brunborg  
Revisor







## BILAGA I

### Revisionskontorets bedömningskriterier

#### Bedömning

För avsnitten 2 Nämndens resultat och 3 Styrning uppföljning och kontroll används följande bedömningar:

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

För avsnitt 4 Nämndens bokslut och räkenskaper gäller följande bedömningar:

*Rättvisande, Inte helt rättvisande eller Inte rättvisande*

### Nämndens resultat

#### Bedömningskriterier

Nämnden har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer och föreskrifter som gäller för verksamheten. Verksamhetens resultat och resurser står i ett rimligt förhållande till varandra.

- Nämndens resultat följer fullmäktiges beslut om mål, uppdrag och budget.
- Nämnden har inom tilldelat anslag uppfyllt sina mål för verksamheten och uppnått i verksamhetsplanen angiven verksamhet.
- Nämndens verksamhet har bedrivits enligt lagar, föreskrifter, riktlinjer m m.



---

## Styrning, uppföljning och kontroll

### Bedömningskriterier

Nämndens system för styrning, uppföljning och kontroll bygger på en helhets-syn på den kommunala verksamheten samt säkerställer en ändamålsenlig verksamhet och bidrar till en god ekonomisk hushållning för staden, liksom en tillräcklig säkerhet inom nämndens organisation och verksamhet.

- Nämnden har ett system för styrning som ger förutsättningar för god ekonomi, effektiv verksamhet och kvalitet.
- Nämnden har en ändamålsenlig organisation med en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter.
- Nämndens verksamhetsplan överensstämmer med fullmäktiges beslut om mål, uppdrag och budget. Nämnden har för varje verksamhetsområde fastställt mätbara/uppföljningsbara mål för ekonomi och verksamhet.
- Nämnden följer kontinuerligt och systematiskt upp ekonomi, verksamhet och kvalitet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Nämndens uppföljning ger en rättvisande och tillförlitlig information om ekonomi och verksamhet.
- Nämnden har ett system för intern kontroll för en effektiv och rättssäker verksamhet samt för att förebygga allvarliga fel och skador.

---

## Nämndens bokslut och räkenskaper

### Bedömningskriterier

Nämndens redovisning är upprättad i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed så att räkenskaperna ger en rättvisande bild av resultat och ställning.

- Nämndens bokslut är rättvisande.
- Nämndens räkenskaper är upprättade i enlighet med den kommunala redovisningslagen, god redovisningssed samt stadens regler och anvisningar.



## BILAGA 2

### Revisionsrapporter under perioden april 2009 – mars 2010

---

Samtliga rapporter finns tillgängliga på [www.stockholm.se/revision](http://www.stockholm.se/revision)

- 2009:07 Styrning och uppföljning av miljöprogrammet
- 2009:08 Stadshuset – Upprustning av Wallenbergs gård
- 2009:09 Stadens externa kommunikation
- 2009:10 Socialtjänst- och arbetsmarknadsnämndens interna kontroll av tillståndsgivningen  
Uppföljning av tidigare granskning
- 2009:11 Det kommunala uppföljningsansvaret för 16–19-åringar
- 2009:12 Skolans insatser för elever med ofullständiga betyg
- 2009:13 Rektors roll och ansvar
- 2009:14 Är stadens integrerade ledningssystem, ILS, ett effektivt system för ledning, styrning och uppföljning?
- 2009:15 Stadens upphandlingsverksamhet
- 2010:01 Granskning av AB Stadsholmens försäljning av fastigheter till bostadsrättsföreningar
- 2010:02 Vakant
- 2010:03 Öppenvårdsinsatser för barn och unga – Styrning, uppföljning och kontroll
- 2010:04 Jobbtorg Stockholm

