



Johan Nilsson
Staben
08-508 270 15
Johan.g.nilsson@stockholm.se

Till
Fastighetsnämnden 2011-08-30

Yttrande över revisorernas årsrapport 2010

Förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden beslutar att godkänna fastighetskontorets yttrande över årsrapport 2010.
2. Fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets yttrande över årsrapport 2010 till revisorerna.
3. Fastighetsnämnden förklarar detta ärende omedelbart justerat.

Juan Copoví-Mena
Förvaltningschef

Pontus Werlinder

Utlåtande

Bakgrund

Stadens revisorer för fastighetsnämnden har överlämnat sin årsrapport avseende nämndens verksamhet under 2010. Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten senast den 31 augusti 2011.

Av revisionsrapporten framgår att fastighetsnämnden och dess ledamöter tillstyrks ansvarsfrihet.

Revisorerna har bedömt att nämndens bokslut och räkenskaper för 2010 är rättvisande samt att nämndens styrning, uppföljning och kontroll är tillräcklig. Dock anser revisorerna att det ekonomiska och verksamhetsmässiga resultatet inte är helt tillfredsställande. Detta främst därför att revisorerna inte delar nämndens uppfattning att

Bilaga 1: Revisorernas årsrapport 2010

målen ”En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas” samt ”Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad” har uppfyllts.

Fastighetskontorets synpunkter på årsrapporten

Kontorets kommentarer på valda delar av årsrapporten framgår nedan, fördelat efter de tre granskningsområdena;

1. Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat
2. Nämndens styrning och uppföljning under året
3. Nämndens bokslut och räkenskaper

1. Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat

Revisorerna bedömer det ekonomiska resultatet som tillfredsställande. Det verksamhetsmässiga resultatet bedöms sammantaget inte helt tillfredsställande.

Ekonomiskt resultat

Revisorerna konstaterar att fastighetsnämnden i jämförelse med kommunfullmäktiges budget gjort en resultatförbättring med 8,3 mnkr. Detta främst beroende på ökade hyres- och arrendeintäkter. Drifnettot på 100 slumpvis utvalda fastigheter har förbättrats med 3,7 % jämfört med året innan. Revisorerna konstaterar att med hänsyn till den stränga vintern är detta en god förbättring.

Verksamhetens resultat

Revisorerna skriver att de bedömer att nämnden under 2010 bidragit till att de av kommunfullmäktige beslutade målen för verksamheten har uppnåtts.

Revisorerna delar inte fastighetsnämndens bedömning att målet ”En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas” har uppfyllts. Detta därför att flera av nämndens egna målsatta indikatorer inte har uppnåtts och planerade aktiviteter inom energieffektiviseringen inte har genomförts. Kontoret har angivit att målet ”uppfylls helt”. Revisionskontoret anser att målet ”uppfyllts delvis”. Revisorerna anser också att aktiviteten ”Energieffektiviseringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet”, som löper 2008-01-01—2011-12-31, går långsamt och att det finns få konkreta åtgärder genomförda.

Revisorerna anser inte heller att målet ”Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad” har uppfyllts, vilket nämnden menar i verksamhetsberättelsen. Detta bland annat därför att endast 55 % av de anställda känner till det förebyggande säkerhetsarbetet, när årsmålet var 75 %. Vidare har inte aktiviteterna ”Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten” samt ”utbildningsplan för säkerhetsarbetet ska upprättas” genomförts. Revisionskontoret och också gjort en uppföljning av 2008 års revision av säkerheten i Kulturhuset. I och med denna granskning konstaterar revisorerna att en skriftlig brandskyddsredogörelse inte har upprättats och överlämnats till Storstockholms Brandförsvär.

Kontorets kommentarer

Kontorets verksamhetsuppföljning genomförs i stadens integrerade ledningssystem ILS. Systemet rekommenderade utifrån de indikatorer och aktiviteter som finns, att målet kunde anses ”uppfyllt helt”. Aktiviteten under målet hade en röd markering, vilket i ILS betyder att den är påbörjad (men inte avslutad). Efter ytterligare genomgång och granskning medger kontoret att värderingen ”uppfylls helt” var en för generös bedömning, och ska därför i fortsättningen väga samman ILS-systemets rekommendation med en egen värdering utifrån vad som genomförts under året.

Likaså delar kontoret uppfattningen att det varit förseningar i arbetet med energieffektiviseringar. Detta har kommunicerats till nämnden både genom tertialrapporter och i det genomförandebeslut om energieffektivisering som nämnden beslutade om den 20 april 2010. Stort fokus ligger nu under år 2011 och framöver på genomförande av såväl energieffektiviseringar som andra åtgärder inom miljö- och energiområdet. Kontorets bestämda uppfattning är att det som inte blivit genomfört ett tidigare år ska inte falla i glömska utan genomföras så snart det är möjligt.

Kontoret medger att det är tveksamt om målet ”Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad” verkligen uppfyllts helt. Som framgår av verksamhetsberättelsen har kontoret arbetat med att förbättra miljöerna kring kontorets fastigheter, samt arbetat aktivt och skyndsamt med klottersanering. Revisorerna skriver att två aktiviteter inte har utförts (se ovan). Som framgår av kontorets verksamhetsberättelse har dessa aktiviteter påbörjats, men inte slutförts. Slutförande sker under innevarande år (2011) då kontoret bland annat arbetar fram en säkerhetsstrategi vilken kontorets medarbetare ska utbildas i. Kontoret har under våren 2011 överlämnat skriftlig brandskyddsredogörelse avseende Kulturhuset till Storstockholms Brandförsvär.

Generellt är bedömningen av om målen har uppfyllts subjektiv. Några riktlinjer från staden finns inte hur målbedömningen ska göras. I fråga om målet ”En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas” har kontoret följt förslaget i det integrerade ledningssystemet, ILS. Framledes ska kontoret göra noggrannare egna bedömningar om måluppfyllelsen.

Revisorerna skriver också att det inte ges någon förklaring till stora förseningar av hissupprustningar. I detta avseende kommer kontoret att anlita utomstående konsulter för att få igång en upphandling. Dock går det långsamt eftersom det råder marknadsbrist på hissmontörer.

2. Nämndens styrning och uppföljning under året

Nämndens lednings- och styrdokument

Revisorerna bedömer att nämndens egna mål för verksamhetsområdet ansluter till kommunfullmäktiges mål och att nämnden har indikatorer som på ett tillfredsställande sätt mäter nämndens måluppfyllelse. Revisorerna har också tagit del av den processkartläggning av kärnprocesser som genomfördes 2009-2010. Revisorerna menar att aktiviteter, ansvar och beslutspunkter framgår tydligt av dokumentationen.

Nämndens uppföljning av ekonomi och verksamhet

Revisorerna skriver att nämnden har rutiner för uppföljning av ekonomi och verksamhet och att resultatet presenteras och analyseras på ett tillfredsställande sätt. Prognossäkerheten avseende investeringsutgifterna bedöms inte vara tillfredsställande.

Kontorets kommentarer

Kontoret medger att prognossäkerheten på investeringsutgifterna inte varit tillfredsställande. Orsaken är att information om förskjutningar i nämndens investeringsprogram uppkom sent under året varför utfallet för 2010 kraftigt avvek från prognosen i tertialrapport 2. Åtgärder för att säkerställa en bättre prognossäkerhet har vidtagits under 2011 i form av separata möten för investeringsprognoser. Dessa möten innebär genomgång av utfall jämfört med beräknad prognos.

Fastighetsnämndens underhåll av egna fastigheter

Revisorerna gjorde år 2006 en granskning av hur fastighetsnämnden sköter sitt underhållsarbete. Revisorerna har utifrån denna granskning gjort en uppföljning. Sammantaget bedömer revisionskontoret att fastighetsnämnden genomfört påtagliga förbättringar. Nämnden bedöms ha goda förutsättningar att i fortsättningen driva ett effektivt underhållsarbete. Revisorerna anser att underhållsplanerna bör ges större utrymme i officiella planer och uppföljning i och med att nämnden nu övertagit idrottsanläggningarna och därför har än större andel publika byggnader. Revisorerna tycker att nämnden bör överväga att behandla underhållssituationen i ett särskilt ärende en gång om året.

Kontorets kommentarer

Kontoret avser att i enlighet med revisorernas påpekande ge en utförligare beskrivning och uppföljning i de olika verksamhetsrapporteringarna. Nämnden har också i maj 2011 beslutat om en femårig underhållsplan och kontoret överväger att även följa upp och beskriva det mycket startegiska underhållsarbetet i ett särskilt ärende per år. Nämndbeslutet i maj 2011 föregicks även av en presentation för nämnden om kontorets underhållsarbete.

Intern Kontroll

Revisorerna har granskat nämndens arbete med intern kontroll. Den interna kontrollen har enligt revisorerna förbättrats jämfört med föregående år. Sammantaget bedömer revisorerna att nämndens interna kontroll är tillräcklig.

Revisorerna lämnar vissa synpunkter på förstärkta kontrollmoment och dokumentering avseende leverantörsfakturor och lönehantering.

Kontorets kommentarer

Kontoret tar till sig rekommendationerna.

Förtroendekänsliga områden

Revisorerna har med hjälp av konsult genomfört granskning avseende förtroendekänsliga områden (resor, bisysslor, representation). Granskningen visar följande; För resor är bedömningen att styrdokumenterna är heltäckande och att redovisningsrutinerna är tillfredsställande. För representation finns riktlinjer som täcker alla relevanta områden, dock visar stickprovskontroll att det skett smärre felaktiga momsavdrag, vilka dock rättats till i efterhand. För bisysslor finns tillgängliga regler och en tillräcklig intern kontroll.

Kontorets kommentarer

Kontoret har, vad det gäller momsavdrag för representation, spridit information och rutin till medarbetarna. Fortsatt "efterkontroll" kommer dock att ske i syfte att säkerställa rätt hantering. Kontrollen utförs regelbundet tre gånger per år inför tertialbokslut och årsbokslut.

Offentlighetsprincipens tillämpning

Revisorerna har granskat hur offentlighetsprincipen med avseende på handlingsoffentlighet hanteras. Fastighetsnämnden bedöms i allt väsentligt ha ändamålsenliga regler och riktlinjer för hantering av allmänna handlingar. Risken för felaktig hantering, dvs. att handlingar inte hanteras korrekt, bedöms som störst för e-post och för handlingar som inkommer till handläggaren direkt och inte via registraturet. Kontoret rekommenderas att fortsätta med informationsinsatser till berörda.

Kontorets kommentarer

Kontoret svarar att arbete sker kontinuerligt med att informera och utbilda i handlingsoffentlighet och sekretess.

Delegation av beslutanderätten

Revisorerna har granskat nämndens delegationsordning med avseende på hur beslut som fattas med stöd av delegation anmäls i nämnden. Granskningen visar att nämnden uppfyller kommunallagens krav på anmälningsplikt. Nämnden har dokumenterade rutiner för återrapportering av delegationsbeslut men kvalitetskontrollen av att allt som ska

anmälas verkligen anmäls, kan förbättras. Revisorerna rekommenderar att detta prövas i kommande risk- och väsentlighetsanalys med tillhörande internkontrollplan.

Kontorets kommentarer

Kontoret tar till sig förslaget och kommer att ta upp frågan i höstens arbete med risk- och väsentlighetsanalys inför internkontrollplan 2012.

3. Nämndens bokslut och räkenskaper

Sammanfattningsvis bedömer revisorerna att nämndens bokslut och räkenskaper för 2010 är rättvisande. Revisorerna har dock noterat att intäkter på 4,4 mnkr felaktigt har förts över till 2011 istället för att redovisas 2010. Intäkterna utgörs av försäkringsersättning för en under år 2010 nedbrunnen byggnad.

Kontorets kommentarer

Kontoret förde internt vid bokslutsarbetet ett resonemang om hur den aktuella försäkringsersättningen skulle bokföras. Med den information som fanns då, kunde bedömningen göras att byggnaden fanns kvar och kunde repareras. I och med detta ansågs att kontoret kunde använda försäkringsersättningen (som intäkt) och sedan reparationen som kostnad. Därför periodiserade kontoret intäkten för att matcha kostnaden för slutförandet under 2011. Detta var kontorets huvudtes för att det skulle bli så rätt som möjligt. Information har spridits gällande hur vi hanterar försäkringsersättningar avseende brand i fastighet. Rutin från 2008 har uppdaterats som tydliggör när försäkringsersättningen ska bokföras samt när kostnaden ska tas som investering.

SLUT