

Handläggare
Ann-Charlotte Bergqvist
08-508 271 25**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Revisionsberättelse och årsrapport 2017 för exploateringsnämnden. Svar på remiss från Stadsrevisionen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner exploateringskontorets tjänsteutlåtande som yttrande över revisionsberättelse och årsrapport 2017 för exploateringsnämnden.

Håkan Falk
FörvaltningschefAnn-Charlotte Bergqvist
Avdelningschef

Sammanfattning

Stadsrevisionen har överlämnat sin årsrapport avseende granskningen av exploateringsnämndens verksamhet under 2017.

Nämndens resultat för 2017 bedöms i huvudsak vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Nämndens verksamhetsberättelse ger i allt väsentligt en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet.

Den samlade bedömningen är att nämndens interna kontroll till stor del har varit tillräcklig men kan förbättras. Nämndens arbete med prognoser för investeringsverksamheten bör förbättras och utvecklas. Räkenskaper bedöms i allt väsentligt vara rättvisande.

Exploateringskontoret delar delvis de synpunkter som framförs i rapporten och föreslår att nämnden godkänner exploaterings-

Exploateringskontoret
Administrativa avdelningenFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 271 25
Växel 08-508 276 00
ann-charlotte.bergqvist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

kontorets tjänsteutlåtande som yttrande över revisionsberättelse och årsrapport 2017 för exploateringsnämnden.

Remissen

Stadsrevisionen har överlämnat revisionsberättelse och årsrapport avseende granskningen av exploateringsnämndens verksamhet under 2017 med begäran om yttrande senast den 29 juni 2018.

Revisionsberättelsen och årsrapporten anger att exploateringsnämnden i allt väsentligt bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. För investeringsverksamheten gäller däremot att den inte genomförts som planerat med 20 procent lägre investeringsutgifter än budget.

Kontorets kommentarer och synpunkter redovisas nedan i kursiv stil.

Årets granskning och exploateringskontorets synpunkter

Nämndens ekonomiska resultat

Exploateringsnämnden redovisar ett överskott med 50,5 miljoner kronor i förhållande till driftbudgeten. Utfallet visar att budgethållningen har varit tillräcklig i likhet med 2016. Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

Nämnden redovisar stora avvikelser avseende nettoinvesteringarna, 20,3 procent. Nämndens avvikelse för investeringsverksamheten avviker med 772 miljoner kronor i förhållande till planen. Liksom tidigare år förklaras avvikelsen av förskjutningar inom flera projekt men utfallet för 2017 visar även på ökade inkomster i förhållande till planen.

Beträffande utgifter redovisas avvikelse på 346 miljoner kronor. De största avvikelserna beror på förskjutningar inom projekt avseende Norra Djurgårdsstaden på 319 miljoner kronor, Hagastaden på 299 miljoner kronor, Nordvästra Kungsholmen på 178 miljoner kronor och Årstafältet på 121 miljoner kronor.

När det gäller inkomster redovisar nämnden en avvikelse på 425 miljoner kronor. Avvikelsen beror huvudsakligen på en delvis retroaktiv finansiering av Slussen-projektet från landstinget på cirka 292 miljoner. Sedan har ytterligare 92 miljoner kronor

erhållits från Stockholm Hamn AB i samband med slutregleringen av projektet för Värtapiren.

Under 2017 har fastighetsförsäljningar avseende kommunens mark utanför kommungränsen samt friköp av tomträttsmark genomförts om 1 624 miljoner kronor. Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering uppgår till 2 882 miljoner kronor.

Nämnden har inte förklarat avvikelserna inom investeringsverksamheten på ett helt tillfredsställande sätt. Revisionskontoret anser att nämnden behöver utveckla analyserna och kommentarerna till avvikelser i verksamhetsberättelsen eftersom det inte framgår varför det har skett ett antal avvikelser i förhållande till investeringsplanen.

Exploateringskontorets kommentar

Kontoret vill förtydliga att den retroaktiva inkomsten från landstinget om 292 miljoner kronor blev känd först i mitten av december. Avvikelsen på utgiftssidan om 346 miljoner kronor motsvarar 8,8 procent.

Verksamhetsmässigt resultat

Nämndens resultat för 2017 bedöms i huvudsak vara förenligt med de mål som fullmäktige fastställt. Nämndens verksamhetsberättelse ger i allt väsentligt en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga resultatet. Avrapporteringen är överskådlig, strukturerad och tydlig och ger rimliga förutsättningar att kunna bedöma måluppfyllelse.

I verksamhetsberättelsen bedömer nämnden att 20 av kommunfullmäktiges 21 mål för verksamhetsområdet har uppfyllts. För målet *Stockholm är en stad med högt bostadsbyggande där alla kan bo*, uppfylls årsmålen för fem av sju indikatorer. Under 2017 har nämnden markanvisat 8 651 bostäder, vilket är 151 fler än planerat. Även antal påbörjade bostäder, 7 430, överstiger årsmålet om 7 000 bostäder. De två indikatorer vars årsmål uppfylls delvis respektive uppnås inte, är antal påbörjade hyresrätter respektive påbörjade studentbostäder.

Beträffande medarbetarenkäten framgick det att mål om index för aktivt medskapande, bra arbetsgivare och psykosocial arbetsmiljö inte har uppnåtts men är mycket nära måluppfyllelse. Mål om sjukfrånvaro har däremot uppnåtts.

Revisionskontoret har genomfört några s.k. fördjupade granskningar som redovisas nedan.

Markanvisningspolicy och tomträttsavgälder

En granskning har genomförts av nämndens följsamhet till fullmäktiges markanvisningspolicy och beslut om tomträttsavgälder vid avgäldsfrihet. Den sammanfattande bedömningen är att följsamheten till markanvisningspolicyn behöver förbättras eftersom information saknas om vilken förfarandeform som användes vid markanvisningsbesluten och vilka beslutsgrunder som nämnden anför i beslutsunderlaget. Nämnden rekommenderas att säkerställa att kraven i markanvisningspolicyn samt rutinen för markanvisningsbeslut redovisas i beslutsunderlagen vid markanvisningsbeslut. Nämnden tillämpar fullmäktiges beslut om tomträttsavgälder vid avgäldsfrihet för kommersiella fastigheter. Nämnden rekommenderas dock att besluta om styrdokument för avgäldsfrihet i syfte att tydliggöra bl.a. principer och beräkningsmodell. Sedan bör nämnden också uppdatera och aktualisera gällande instruktioner för expertrådet.

Exploateringskontorets kommentar

Kontorets mall för markanvisningar kommer att uppdateras med instruktion om att redovisa vilken förfarandeform som tillämpats enligt stadens markanvisningspolicy.

Den avgäldsfrihet som revisionen hänvisar till avser kompensation för fördyrade byggkostnader och är tidsbegränsad.

Exploateringsnämnden godkände i september 2017 en ny instruktion för exploateringskontorets råd för fastighetsfrågor (expertrådet).

Utvärdering av exploateringsprojekt i stadsbyggnadsprocessen

En granskning har genomförts av nämndens efterlevnad av aktiviteten erfarenhetsåterföring (utvärdering) i Ledstången. Ledstången är ett verktyg för medarbetarna på miljöförvaltningen samt exploaterings-, stadsbyggnads- och trafikkontoren för gemensamma rutiner i exploateringsprojekt gällande stadsbyggnadsprocessen.

Den sammanfattande bedömningen är att aktiviteten erfarenhetsåterföring i Ledstången inte har genomförts. Revisionskontoret rekommenderar att nämnden måste se till att erfarenhetsåterföring sker på det sätt som bestämts i Ledstången.

Exploateringskontorets kommentar

Att ständigt utvärdera arbetet med våra projekt och att ta tillvara organisationens sammanlagda erfarenhet är en mycket viktig uppgift i en projektororganisation som exploateringskontoret i huvudsak är. Exploateringskontoret har under hand lämnat svar på revisionskontorets synpunkter t.ex. att viss erfarenhetsåterföring görs vid slutredovisning av projekt och även löpande under projektets gång på olika möten.

Till följd av resursbrist har arbetet med Ledstången varit vilande under en period men kommer under 2018 att gå in i en mer aktiv fas.

Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att nämndens interna kontroll till stor del har varit tillräcklig men kan förbättras. Nämndens arbete med prognoser för investeringsverksamheten bör förbättras och utvecklas.

Nämndens system för intern kontroll är upprättat i enlighet med Stockholms stads anvisningar. Dokumentet ”System för intern kontroll för exploateringsnämnden” bör dock uppdateras eftersom det antogs av nämnden i december 2010.

Exploateringskontorets kommentar

Nämnden delar revisorernas bedömning.

Revisionskontoret har genomfört några s.k. fördjupade granskningar som redovisas nedan.

Nämndens delegationsordning

En granskning har genomförts av om nämndens fördelning av ansvar och befogenheter i delegationsordningen är tydlig och i övrigt anpassad till kommunallagens bestämmelser. Den sammanfattande bedömningen är att nämndens fördelning av ansvar och befogenheter delvis är tydligt. Delegationsordningen bedöms inte vara aktuell. Nämnden rekommenderas att uppdatera delegationsordningen. Former bör utvecklas för att säkerställa att alla beslut som fattas med stöd av delegation anmäls på ett tillfredsställande sätt.

Exploateringskontorets kommentar

Kontoret har påbörjat en översyn och uppdatering av nämndens delegationsordning och beräknar kunna förelägga nämnden ett ärende under hösten.

Diarieföring

Den sammanfattande bedömningen är att nämndens hantering av allmänna handlingar inte är tillräckligt ändamålsenliga och inte tillgodoser fullt ut de krav som framgår av lagstiftning. Nämnden rekommenderas att anpassa riktlinjer för diarieföring till gällande diarieföringssystem. Vidare bör nämnden införa rutiner för att säkerställa och följa upp att svaren på allmänhetens klagomål och synpunkter diarieförs samt att svarstiderna följer förvaltningslagens krav.

Exploateringskontorets kommentar

Kontoret avser att anpassa riktlinjer och införa rutiner enligt rekommendationerna.

Oegentligheter och förtroendeskada

En översiktlig granskning har genomförts av exploateringsnämndens interna kontroll för att förebygga oegentligheter. Nämnden rekommenderas att kartlägga och beakta risker i verksamhetens olika delar utifrån ett oegentlighets- och förtroendeskadligt perspektiv.

Exploateringskontorets kommentar

Exploateringskontoret arbetar förebyggande, både med medarbetare och leverantörer, för att minimera risken för oegentligheter såsom mutor och jäv. Kontoret kommer att dokumentera risker i verksamheten utifrån ett oegentlighets- och förtroendeskadande perspektiv enligt rekommendationen.

Bokslut och räkenskaper

Sammanfattningsvis bedöms att bokslut och räkenskaper i allt väsentligt är rättvisande. Dock behöver underlagen för uppbokningar av interimsfordringar utvecklas. Vissa brister har noterats.

Exploateringskontorets kommentar

Ett förbättringsarbete vad gäller underlag för interimsbokningar har startats under 2017. Nämnden delar revisorernas bedömning vad gäller att underlagen behöver utvecklas ytterligare.

Uppföljning av tidigare års granskning

Tidigare års granskning av nämndens verksamhet har utmynnat i ett antal rekommendationer. Uppföljning visar att nämnden endast delvis har beaktat revisionens rekommendationer. De

väsentligaste rekommendationerna som återstår att genomföra är bland annat planering och uppföljning av stora investeringsprojekt samt se till att beslutsunderlagen om markanvisning innehåller realistiska tidsplaner. Det är angeläget att nämnden i större omfattning åtgärdar de brister som revisorerna framfört.

Exploateringskontorets kommentar

Kontoret arbetar vidare med att förbättra rutiner, intern kontroll och redovisning.

Slut

Bilagor

1. Årsrapport 2017 för exploateringsnämnden, Rapport från Stadsrevisionen. Nr 19, 2018