



STADSREVISIONEN
REVISORSGRUPP 2

Stockholms stads fastighetskontor	
2011-04-10	
Dnr	L.6-206/2011
Fastighet	
Handläggare	Y. Nilsson

DNR 339-49/2011
SID 1 (1)
2011-03-29

Fastighetsnämnden

A. Grunlund, L. Dyne-Heimberg
J. Capov-Meng
L-M Karlsson
E. Olafsson

Revisorerna för fastighetsnämnden har avslutat revisionen av nämndens verksamhet under år 2010. Kopia på den revisionsberättelse som överlämnas till kommunfullmäktige bifogas.

Revisorerna överlämnar och återopar revisionskontorets årsrapport för fastighetsnämnden.

Inom målet "Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad" noterar vi särskilt att det saknas skriftlig brandskyddsredogörelse för Kulturhuset. Detta strider mot lagen och mot kommunfullmäktiges beslut.

Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten från nämnden senast den 31 augusti 2011.

Stockholm den 29 mars 2011.

På revisorernas vägnar

Bengt Leijon
ordförande

Gun Risberg
vice ordförande

Staffan Brunborg
sekreterare

Kopia till

Tf. Förvaltningschef Thomas Perslund.

Till kommunfullmäktige
i Stockholms stad

REVISIONSBERÄTTELSE
FÖR
FASTIGHETSNÄMNDEN ÅR 2010

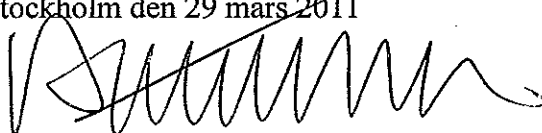
Vi har granskat fastighetsnämndens verksamhet under år 2010.

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

Vi bifogar en redogörelse för resultatet av granskningen.

Vi¹ tillstyrker att fastighetsnämnden och dess ledamöter beviljas ansvarsfrihet.

Stockholm den 29 mars 2011



Bengt Leijon



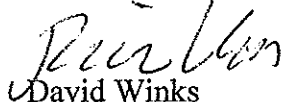
Gun Risberg



Håkan Apelkrona



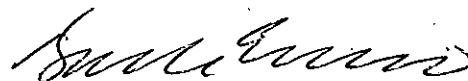
Barbro Hedman



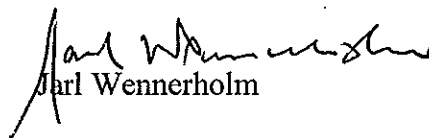
David Winks



Bengt Akalla



Barbro Ernemo



Jarl Wennerholm

¹ Helge Löfstedt har tjänstgjort som revisor t.o.m. 2010-11-30 och sedan lämnat sitt uppdrag p.g.a. bosättning och folkbokföring i annan kommun

Fastighetsnämnden

Bilaga till revisionsberättelsen för år 2010

Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat är inte helt tillfredsställande.

Nämnden redovisar efter avkastningskrav ett nettoresultat på -13,3 mnkr. Det är en resultatförbättring med +8,3 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -21,6 mnkr. Det förbättrade resultatet beror i huvudsak på ökade hyres- och arrendeintäkter, ökade kostnader för snöröjning och uppvärmning samt lägre kostnader för räntor. Driftnettot på 100 slumpmässigt utvalda fastigheter har förbättrats med 3,7 procent jämfört med 2009. Med hänsyn till den stränga vintern är detta en god förbättring. Det ekonomiska resultatet bedöms tillfredsställande.

Kommunfullmäktiges budget anger en omfattande satsning på energieffektiviseringar i nämndens fastighetsbestånd. Revisorerna delar inte nämndens bedömning att KF-målet "En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas" har uppfyllts. Flera av nämndens egna målsatta indikatorer har inte uppnåtts och planerade aktiviteter inom energieffektiviseringen har inte genomförts. Arbetet med energieffektivisering har startats upp men arbetet går långsamt och vi noterar att få konkreta åtgärder vidtagits. Vi bedömer att KF-målet "En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas" uppfylls delvis.

Vi revisorer delar inte heller nämndens bedömning att KF-målet "Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad" har uppfyllts. Tre av fyra KF-indikatorer/aktiviteter inom säkerhetsområdet har inte uppnåtts/utförts. Vår granskning av säkerheten i Kulturhuset indikerar brister då lagstadgad brandskyddsredogörelse inte har inlämnats till brandförsvaret. Vi bedömer att KF-målet "Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad" uppfylls delvis.

Det verksamhetsmässiga resultatet bedöms sammantaget inte helt tillfredsställande.

Styrning, uppföljning och kontroll är tillräcklig.

Nämnden har under 2009 - 2010 tydliggjort och dokumenterat sina kärnprocesser och anpassat sin förvaltningsorganisation tydligare efter funktioner. Nämnden har beslutat om mål och strategi för fastighetsunderhållet. Revisorerna bedömer att förändringarna ger förutsättningar för ökad effektivitet.

Vi bedömer att prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter har varit god under året vad gäller verksamhetens nettointäkter (driftnettot).

Nämndens interna kontroll och arbetet med att säkra densamma har förbättrats jämfört med föregående år. Riskanalyser och internkontrollplan och uppföljning/åtgärd görs med större systematik än tidigare. Vår särskilda granskning av ekonomi- och lönehantering visar dock på behov av att skärpa vissa kontrollmoment. Granskning av delar av det förtroendekänsliga området såsom resor och representation visar att fastighetsnämnden har en i allt väsentligt tillfredsställande styrning och kontroll.

Bokslut och räkenskaper är rättvisande

Vi bedömer att fastighetsnämndens bokslut och räkenskaper för år 2010 är rättvisande.

Specifikationer och underlag till bokslut bedöms i huvudsak vara bra.

Rapportförteckning

Årsrapport 2010 för fastighetsnämnden (nr 20 april 2011)

Hållbar energianvändning (nr 20 april 2010)



Årsrapport 2010

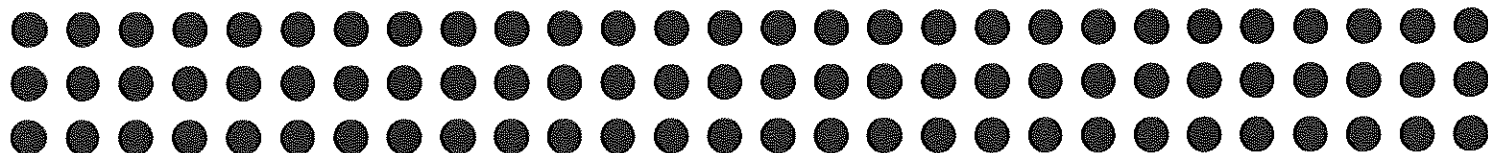


FASTIGHETSNÄMNDEN

Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat är inte helt
tillfredsställande

Styrning, uppföljning och kontroll är 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 styrelserns 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

Besöksadress: Hantverkargatan 3 A, 1 tr

Postadress: 105 35 Stockholm

Telefon: 08-508 29 000

Fax: 08-508 29 399



STADSREVISIONEN
REVISORSGRUPP 2

DNR 339-49/2011
SID 1 (1)
2011-03-29

Fastighetsnämnden

Revisorerna för fastighetsnämnden har avslutat revisionen av nämndens verksamhet under år 2010. Kopia på den revisionsberättelse som överlämnas till kommunfullmäktige bifogas.

Revisorerna överlämnar och åberopar revisionskontorets årsrapport för fastighetsnämnden.

Inom målet "Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad" noterar vi särskilt att det saknas skriftlig brandskyddsredogörelse för Kulturhuset. Detta strider mot lagen och mot kommunfullmäktiges beslut.

Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten från nämnden senast den 31 augusti 2011.

Stockholm den 29 mars 2011.

På revisorernas vägnar

Bengt Leijon
ordförande

Gun Risberg
vice ordförande

Staffan Brunborg
sekreterare

Kopia till

Förvaltningschef Juan Copovi Mena.

(

(

(

(



Sammanfattning

Ekonomiskt och verksamhetsmässigt resultat är inte helt tillfredsställande.

Nämnden redovisar efter avkastningskrav ett nettoresultat på -13,3 mnkr. Det är en resultatförbättring med +8,3 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -21,6 mnkr. Det förbättrade resultatet beror i huvudsak på ökade hyres- och arrendeintäkter, ökade kostnader för snöröjning och uppvärmning samt lägre kostnader för räntor. Driftnettot på 100 slumpmässigt utvalda fastigheter har förbättrats med 3,7 procent jämfört med 2009. Med hänsyn till den stränga vintern är detta en god förbättring. Det ekonomiska resultatet bedöms tillfredsställande.

Kommunfullmäktiges budget anger en omfattande satsning på energieffektiviseringar i nämndens fastighetsbestånd. Revisionskontoret delar inte nämndens bedömning att KF-målet "En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas" har uppfyllts. Flera av nämndens egna målsatta indikatorer har inte uppnåtts och planerade aktiviteter inom energieffektiviseringen har inte genomförts. Arbetet med energieffektivisering har startats upp men arbetet går långsamt och revisionskontoret noterar att få konkreta åtgärder vidtagits. Revisionskontoret bedömer att KF-målet "En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas" uppfylls delvis.

Revisionskontoret delar inte heller nämndens bedömning att KF-målet "Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad" har uppfyllts. Tre av fyra KF-indikatorer/aktiviteter inom säkerhetsområdet har inte uppnåtts/utförts. Revisionens granskning av säkerheten i Kulturhuset indikerar brister då lagstadgad brandskyddsredogörelse inte har inlämnats till brandförsvaret. Revisionskontoret bedömer att KF-målet "Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad" uppfylls delvis.

Det verksamhetsmässiga resultatet bedöms sammantaget inte helt tillfredsställande.

Styrning, uppföljning och kontroll är tillräcklig.

Nämnden har under 2009 - 2010 tydliggjort och dokumenterat sina kärnprocesser och anpassat sin förvaltningsorganisation tydligare efter funktioner. Nämnden har beslutat om mål och strategi för fastighetsunderhållet. Revisionskontoret bedömer att förändringarna ger förutsättningar för ökad effektivitet.

Revisionskontoret bedömer att prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter har varit god under året vad gäller verksamhetens nettointäkter (driftnettot).

Nämndens interna kontroll och arbetet med att säkra densamma har förbättrats jämfört med föregående år. Riskanalyser och internkontrollplan och uppfölj-



ning/åtgärd görs med större systematik än tidigare. Revisionskontorets särskilda granskning av ekonomi- och lönehantering visar dock på behov av att skärpa vissa kontrollmoment. Granskning av delar av det förtroendekänsliga området såsom resor och representation visar att fastighetsnämnden har en i allt väsentligt tillfredsställande styrning och kontroll.

Bokslut och räkenskaper är rättvisande

Revisionskontoret bedömer att fastighetsnämndens bokslut och räkenskaper för år 2010 är rättvisande.

Specifikationer och underlag till bokslut bedöms i huvudsak vara bra.

Rapportförteckning

Årsrapport 2010 för Fastighetsnämnden (nr 20 april 2011)

Hållbar energianvändning (nr 2 2010)



Innehåll	Sid
1 Årets granskning	1
2 Nämndens resultat.....	1
2.1 Ekonomiskt resultat.....	2
2.2 Verksamhetens resultat.....	3
3 Styrning, uppföljning och kontroll.....	5
3.1 Nämndens styrning och uppföljning under året	6
3.2 Intern kontroll.....	9
4 Nämndens bokslut och räkenskaper.....	13

Bilagor

<i>Bilaga 1</i>	Revisionskontorets bedömningskriterier
<i>Bilaga 2</i>	Revisionsrapporter under perioden april 2010 - mars 2011

(

(

(

(



I Årets granskning

I denna årsrapport redovisas det samlade resultatet av revisionskontorets granskning av Fastighetsnämndens verksamhet avseende år 2010.

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 2010 – mars 2011 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 och verksamhetsmässiga resultat för året är inte helt tillfredsställande.

2.1 Ekonomiskt resultat

Nämnden redovisar följande resultat, budgetutfall och avvikelser för år 2010.

Fastighetsnämnden Mnkr	Budget 2010	Bokslut 2010			Budget- avvikelse 2009
		Utfall	Avvikelse mnkr		
DRIFTBUDGET					
<i>Verksamhet</i>					
Intäkter	949,0	1 037,6	88,6	9,3%	75,0
Kostnader	497,5	597,3	-99,8	-20,1%	15,6
Verksamhetens nettointäkter (resultat 1)	451,5	440,3	-11,2	-2,5%	90,6
Avskrivningar	117,2	115,3	1,9	1,6%	-55,7
Räntenetto	175,5	157,2	18,3	10,4%	19,2
Resultat 2	158,8	167,8	9,0	5,7%	54,1
Avkastningskrav	180,4	181,1	-0,7		-2,9
Årets resultat (resultat 3)	-21,6	-13,3	8,3		51,2
INVESTERINGSPLAN					
Investeringsplanens nettoutgifter	240,0	137,4	102,6	42,8%	258,1

Nämnden redovisar efter avkastningskrav ett nettoresultat på -13,3 mnkr. Det är en resultatförbättring med +8,3 mnkr mot kommunfullmäktiges budget på -21,6 mnkr.

Jämfört med budget har verksamhetens driftnetto (nettointäkter) minskat med 11,2 mnkr. Förklaringen är i huvudsak ökade hyres- och arrendeintäkter om netto 15,6 mnkr samt ökade kostnader för snöröjning (12,5 mnkr) och uppvärmning (12,2 mnkr). Icke budgeterad försäkringsersättning där kostnaderna tagits tidigare år noteras med 7,8 mnkr. Vidare observeras ökade administrativa kostnader, i huvudsak av engångskaraktär, med 5,5 mnkr.

Årets kostnader för planerat underhåll uppgår till 61,2 mnkr vilket är i nivå med budget. Utfall 2009 var 113,7 mnkr och i VP 2011 planeras 145 mnkr.

Omslutningsförändringar i övrigt mot budget är i allt väsentligt icke resultatpåverkande poster såsom tillkommande förvaltningsuppdrag åt exploateringsnämnden som exempelvis nya uppdrag i Norra Station som tillkom april 2010 och en ökad volym när det gäller arbeten åt utomstående. Intäkterna motsvaras i detta fall av lika stora kostnader.

Kostnader för räntor är 18,3 mnkr lägre än budget. Orsakerna till detta är flera, främst lägre investeringsvolym än planerat samt tidsförskjutningar och fastighetsförsäljningar. Det finns även fel i den ränteberäkning som gjordes vid upprättande av budgeten.

Jämfört med år 2009 (+18,9 mnkr), har resultatet försämrats med 32,2 mnkr. Förklaringen till detta är sammanfattningsvis att 2010 års avkastningskrav är 112 mnkr högre än för 2009 och att resultatet 2009 belastades med stora nedskrivningskostnader för bl.a. förgävesprojektering av Stadsbiblioteket och med högre räntekostnader.

Nämnden har inte uppnått den målsatta nämnindikatorn att förbättra driftnettot på 100 slumpmässigt utvalda fastigheter med 5 procent jämfört med 2009. Driftnettot har förbättrats med 3,7 procent. Revisionskontoret bedömer att nämnden sannolikt hade nått målet vid en normal vinter utan extra kostnader för snöröjning och uppvärmning.

Revisionskontoret bedömer att det ekonomiska resultatet är tillfredställande.

I likhet med föregående år är avvikelsen på investeringsbudgeten stor. Utgifterna uppgår netto till 137,4 mnkr vilket är 102,6 mnkr lägre än budget. Budgetavvikelsen förklaras till största delen (60 mnkr) med förskjutning av olika projekt såsom energieffektivisering 21 mnkr och hissupprustning 10 mnkr. Ombyggnation av biblioteket Plattan i Kuluthuset redovisar lägre utgifter (8 mnkr) än planerat.

Det ges ingen förklaring till stora förseningar av energieffektiviseringar och hissupprustningar.

Genomförda försäljningar redovisas med en sammanlagd likvid på 926 mnkr. Reavinsten som redovisas på finansförvaltningen uppgår till 767 mnkr.

2.2 Verksamhetens resultat

Mål

Kommunfullmäktige har formulerat sju verksamhetsmål med ett antal indikatorer och aktiviteter för fastighetsnämnden.

Fastighetsnämnden har inom ramen för fullmäktiges budget, mål och uppdrag antagit fem egna mål med indikatorer och aktiviteter.



Revisionskontoret bedömer att nämnden under år 2010 bidragit till att de av kommunfullmäktige beslutade målen för verksamheten skall uppnås. Revisionskontoret gör dock för två av målen en annan bedömning av måluppfyllelsen än vad nämnden gör.

En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas

Nämnden anser att KF-målet "En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas" har uppfyllts med hänvisning till att sju av åtta KF-indikatorer uppfyllts. Enligt revisionskontoret bör en bedömning av måluppfyllelsen även inkludera hur energieffektiviseringsuppdraget utförts. Inom KF-aktiviteten "Energieffektiviseringsinvesteringar ska genomföras inom hela fastighetsbeståndet under perioden 2008-01-01 – 2011-12-31" noterar revisionskontoret att arbetet med energieffektivisering har startats upp men arbetet går långsamt och det finns få konkreta åtgärder genomförda. Under året har endast arbeten för 3,9 mnkr upparbetats mot planerat 25 mnkr. Under nämndmålet "Minska miljöpåverkan och energieffektivisera våra fastigheter" som nämnden anser vara uppfyllt delvis noterar revisionskontoret att hälften av egna målsatta indikatorer och planerade aktiviteter inte har uppnåtts eller utförts. Sålunda har hyresgäster inte erbjudits information om energibesparing, andel felanmälan gällande inomhusmiljön har inte minskat – andelen har ökat, och implementering av kontorets miljö- och energiledningsrutiner har inte påbörjats.

Revisionskontoret anser att bedömer att KF-målet "En hållbar livsmiljö ska värnas och utvecklas" uppfyllts delvis.

Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad

Nämnden anser att KF-målet "Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad" har uppfyllts. Revisionskontoret delar inte nämndens bedömning. En av två målsatta indikatorer har inte uppnåtts och två av tre aktiviteter har inte utförts. Förväntad andel anställda känner inte till det förebyggande säkerhetsarbetet. Utfallet är 55 % jämfört med årsmålet 75 %. KF-aktiviteten uppdraget att utarbeta "Rutiner för hur incidentrapporteringen ska utföras i verksamheten" har inte utförts. Inte heller har KF-aktiviteten "utbildningsplan för säkerhetsarbetet" upprättats i enlighet med givet uppdrag. Se även nedan granskning av säkerheten i Kulturhuset.

Revisionskontoret bedömer att KF-målet "Stockholm skall upplevas som en ren, vacker och trygg stad" uppfyllts delvis.

Säkerhet i Kulturhuset

I 2008 års revision av kulturnämnden gjorde stadsrevisionen bland annat bedömningen

”att det i Kulturhuset inte fullt ut bedrivs ett systematiskt skyddsarbete i enlighet med intentionerna i Lagen om skydd mot olyckor. Samarbetet med fastighetskontoret kan förbättras. Larmsystemens funktionalitet samt drift och underhåll av desamma behöver förbättras. Realistiska brandövningar bör genomföras.”

Revisionskontoret har i samband med uppföljning av det systematiska skyddsarbetet under år 2010 gjort följande iakttagelser:

- Nya larminstallationer är under införande.
- Den principiella ansvarsfördelningen mellan byggnadsägaren fastighetsnämnden och kulturnämndens verksamhet i Kulturhuset och Stockholms Stadsteater bedöms klargjord. Gränsdragningslistor har redovisats.
- Skriftlig brandskyddsredogörelse har inte upprättats och överlämnats till Storstockholms brandförsvaret för alla delar i Kulturhuset. Enligt lag och föreskrifter är det byggnadsägarens ansvar att med bistånd från nyttjanderättshavarna upprätta skriftlig redogörelse.

Bedömning

Revisionskontoret bedömer att tidigare konstaterade brister vad gäller larminstallationer kommer att vara åtgärdade under år 2011.

I Stockholms stad har fullmäktige beslutat att en brandskyddsredogörelse ska lämnas till brandförsvaret minst en gång per mandatperiod. För Stockholms Stadsteater har en redogörelse lämnats i maj 2007. Ingen sådan redogörelse har lämnats för kulturnämndens verksamhet i kulturhuset eller för de kafé- och restaurangrörelser som finns i huset. Fastighetsnämnden bör därför med biträde från kulturnämnden vidta nödvändiga åtgärder.

Kommunfullmäktiges uppdrag

Revisionskontoret anser att nämnden arbetar tillfredsställande med kommunfullmäktiges särskilda uppdrag om Grön IT och Vision Söderstaden 2030.

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 är tillräcklig.

3.1 Nämndens styrning och uppföljning under året

Nämndens lednings- och styrdokument

Revisionskontoret har granskat nämndens verksamhetsplan för år 2010 och bedömer att nämndens egna mål för verksamhetsområdet ansluter till kommunfullmäktiges mål. Nämnden har indikatorer som på ett tillfredsställande sätt mäter nämndens måluppfyllelse. Fastighetskontoret överväger införande av fler nyckeltal för uppföljning av lönsamhet och avkastning. Nämnden har under 2009 - 2010 tydliggjort och dokumenterat sina kärnprocesser (åtta stycken). Aktiviteter, ansvar och beslutspunkter framgår tydligt av dokumentationen. Revisionskontoret föreslår att även väsentliga stödprocesser inom personal/löner och ekonomi går igenom och dokumenteras.

Nämnden har anpassat sin förvaltningsorganisation tydligare efter funktioner. Revisionskontoret bedömer att förändringarna ger förutsättningar för ökad effektivitet.

Nämndens uppföljning av ekonomi och verksamhet

Nämnden har rutiner för uppföljning av ekonomi och verksamhet. Uppföljning av indikatorer, aktiviteter och måluppfyllelse görs vid tertialrapporter och inför bokslut/verksamhetsberättelse. Resultatet analyseras och presenteras på ett tillfredsställande sätt. Fastighetskontoret överväger en tätare uppföljning.

Nämnden har lämnat följande ekonomiska prognoser under året.

Fastighetsnämnden Mnkr	Tertial- rapport 1	Tertial- rapport 2 (T2)	Bokslut 2010	Avvikelse T2 - bokslut	
DRIFTBUDGET					
Verksamhet					
Intäkter	998,9	1 010,7	1 037,6	26,9	2,7%
Kostnader	553,7	561,2	597,3	-36,1	-6,4%
Verksamhetens nettointäkter (resultat 1)	445,2	449,5	440,3	-9,2	-2,0%
Avskrivningar	114,5	116,7	115,3	1,4	1,2%
Internräntor	171,7	163,1	157,2	5,9	3,6%
Resultat 2	159,0	169,7	167,8	-1,9	-1,1%
Avkastning	180,4	181,3	181,1	0,2	0,1%
Årets resultat (resultat 3)	-21,4	-11,6	-13,3	-1,7	14,7%
INVESTERINGSPLAN					
Netto investeringar	257,7	179,2	137,4	41,8	23,3%

Sammanställningen visar att prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter har varit god under året vad gäller driftnettot.

Prognosavvikelsen på investeringsutgifterna avser till största delen förskjutningar i nämndens investeringsprogram. Prognossäkerheten bedöms inte vara tillfredsställande.

Hållbar energianvändning

Stadsrevisionen har granskat hur några av stadens byggnadsförvaltande nämnder och styrelser arbetar med energieffektivisering (rapport 2, oktober 2010). Fastighetsnämnden har ingått i granskningen. I rapporten gjordes följande bedömning för fastighetsnämnden: "Nämnden bedöms ha en inte fullt tillfredsställande styrning och kontroll av arbetet med energieffektivisering. Förbättringsmöjligheter finns inom övervakning, mätning och uppföljning. Nämnden arbetar aktivt med förbättringar."

Fastighetsnämnden har yttrat sig över rapporten (FN 2010-12-14). Nämnden delar revisionens iakttagelser och bedömningar. Enligt nämnden måste stadens ambitionsnivå gällande övervakning, mätning och uppföljning tydliggöras. Nämnden föreslår att stadens Energicentrum ges i uppdrag att utreda detta.

I ett särskilt uttalande framför nämnden att fastighetskontoret bör öka sitt arbete med att komma till rätta med de brister revisionen pekar på vad avser övervakning, mätning och uppföljning av energianvändningen, samt skyndsamt återkomma till nämnden med rapport hur arbetet fortlöper.

Fastighetsnämndens underhåll av egna fastigheter

År 2006 granskade stadsrevisionen hur ett antal nämnder och bolag styrde sitt underhållsarbete. Dåvarande fastighets- och saluhallsnämnden ingick i granskningen (se revisionsrapport 15/2006) och fick kritik för att det saknades strategi, långsiktighet och systematik i underhållsarbetet. Underhållsprocessen var inte dokumenterad. Revisorerna bedömde att den politiska nämnden inte var delaktig i planeringen och såg brister i uppföljning och återrapporering. I budget 2009 gav kommunfullmäktige fastighetsnämnden i uppdrag att upprätta en långsiktig underhållsplan. Uppdraget upprepades i budget 2010. Revisorerna noterade i 2009 års revision att förbättringsarbete pågick men att en långsiktig underhållsplan ännu inte upprättats.

Revisionskontoret har utifrån 2006 års granskning gjort en uppföljning med följande iakttagelser:

- Fastighetskontoret har under året lagt ner ett omfattande arbete på att förbättra sina rutiner för underhållsplanering, beslutsprocess och upphandling. Organisationen har anpassats i syfte att utveckla kompetens och effektivitet.

- De i sammanhanget relevanta processerna för underhåll respektive upphandla och genomföra byggprojekt har dokumenterats. Av beskrivningen framgår ansvar för olika aktiviteter och former för kvalitetssäkring. Processbeskrivningarna används bl.a. som underlag vid riskanalyser och internkontrollplaner.
- I november 2010 beslutade fastighetsnämnden att godkänna en rapport om underhållsplaneringen i nämndens byggnader. I rapporten presenteras mål och strategi för underhållsarbetet. Målet är att behålla värdet på fastighetsportföljen. Strategin är att på ett tydligt och överskådligt sätt skapa en långsiktig plan för fastigheternas underhåll. De långsiktiga underhållsplanerna ska tillsammans med kontorets affärsplaner skapa förutsättningar för att förvalta fastighetsnämndens fastighetsportfölj på ett mer lönsamt och kostnadseffektivt sätt.
- Femåriga underhållsplaner finns upprättade i arbetsmaterial (hösten 2010). Avsikten är att planerna ska uppdateras årligen och utgöra underlag för budget och verksamhetsplanering. Underhållsmodulen i fastighetskontorets verksamhetssystem LEB har nu tagits i drift. Modulen ger stöd för analys, prioriteringar och presentation.

Synpunkter

Sammantaget bedömer revisionskontoret att fastighetsnämnden genomfört påtagliga förbättringar. Nämnden bedöms ha goda förutsättningar att i fortsättningen bedriva ett effektivt underhållsarbete.

Anpassning av organisationen och förändrad styrmodell innebär väsentligt förändrat arbetssätt jämfört med tidigare. Flera handläggare får nya roller. Det ställer krav på stöd och utbildning.

Flera av de byggnader som nämnden förvaltar är publika. När nämnden nu övertar ansvaret för idrottsanläggningar ökar denna andel. Revisionskontoret anser därför att underhållsfrågorna bör ges ett större utrymme i officiella planer och uppföljning. Nämnden bör överväga att, i likhet med trafik- och renhållningsnämnden som förvaltar infrastruktur, behandla underhållssituationen i ett särskilt ärende en gång om året.

Upphandling av ombyggnadsarbeten

Revisionskontoret har granskat upphandling av ombyggnadsarbeten av fastighetskontorets huvudkontor (Pilträdet12). Granskningen är dokumenterad i arbetsanteckningar som kommunicerats med förvaltningen. Upphandlingen bedöms ha genomförts i enlighet med lagen om offentlig upphandling och i enlighet med förvaltningens rutiner och delegationsordning.

3.2 Intern kontroll

Revisionskontoret har granskat nämndens arbete med intern kontroll. Den interna kontrollen har förbättrats jämfört med föregående år. Revisionskontorets särskilda granskning (se nedan) visar behov av att skärpa kontrollmomenten i vissa rutiner. Sammantaget bedömer vi dock att nämndens interna kontroll är tillräcklig.

Nämndens system för intern kontroll

Nämndens arbete 2010 följer det system för intern kontroll som nämnden beslutade om i juni 2008 och de anvisningar som stadsledningskontoret lämnat. Jämfört med föregående år noterar revisionskontoret flera förbättringar. Risk- och väsentlighetsanalyserna görs nu med större systematik bl.a. utifrån genomförd processkartläggning. I internkontrollplanen har ansvaret gjorts tydligare i syfte att genomförd kontroll skall leda till förbättringar. Vidare görs nu lägesredovisningar i nämndens tertialrapporter och rapporteringen i verksamhetsberättelsen är tydligare än tidigare.

Samtliga 10 kontrollpunkter i 2010 års internkontrollplan har genomförts. Inga allvarliga konstateranden har gjorts. Flertalet smärre brister har åtgärdats.

I början av året noterade fastighetskontoret brister i hur förvaltningschefen hanterade vissa fakturor. Fastighetskontoret agerade. Handlandet är en del av den interna kontrollen.

Intern kontroll avseende ekonomi- och lönehanteringen

Revisionskontoret har med hjälp av konsult genomfört granskning av ett antal nämnders kontroll och uppföljning av löne- och ekonomirutiner. Fastighetsnämnden har ingått i granskningen. Syftet är att bedöma om den interna kontrollen är tillräcklig efter överförandet av arbetsuppgifter till servicenämnden.

Granskningen har utförts genom intervjuer samt genomgångar av styrdokument, rutiner, riskanalyser och internkontrollplaner samt räkenskapsmaterial. Verifiering av rutiner har skett genom urvals-/stickprovskontroller.

Granskningen visar att ansvarsfördelningen mellan fastighetsnämnden och servicenämnden för löne- och ekonomihanteringen är tydliggjord och till stora delar dokumenterad på ett tillfredsställande sätt.

Utgångspunkten är att fastighetsnämnden har huvudansvaret för att ett korrekt underlag rapporteras med beaktande av gällande regelverk. Vissa kontrollmo-

ment åvilar servicenämnden och är särskilt uttryckta i gränssnittsbeskrivningen. Ansvar för hur en tillräcklig intern kontroll ska säkerställas regleras inte närmare i serviceavtalet utan måste anses åligga respektive part att säkerställa med utgångspunkt i ansvarsfördelningen.

Det finns en aktuell delegationsordning avseende attest av ekonomiska transaktioner och transaktioner för löner och ersättningar. Rutiner för tilldelning av behörigheter i ekonomisystemet (Agresso) och lönesystemet (LISA) finns. Uppföljningen av behörigheter i Agresso och LISA behöver dock systematiseras. Regelbundna kontroller av att behörighetsregistren är fullständiga och korrekta behöver införas liksom rutiner för kontroll av loggfiler över förändringar i systemens behörighetsregister.

Rutiner och processer avseende ekonomi- och lönehantering är dokumenterade, huvudsakligen via gemensam dokumentation för staden. Det är positivt att förvaltningen upprätta en risk- och väsentlighetsanalys med tillhörande intern kontrollplan som omfattar vissa moment, inom både lönehanteringen och ekonomiadministrationen, där förvaltningen utifrån en bedömning av kontroller uppmärksammat vissa risker. Vi rekommenderar dock nämnden att ta fram ett dokument och där tydliggör de löpande kontroller som ska göras. Vidare bör genomförda kontroller såsom kontroll av lönelistan och utbetalda löner, i högre utsträckning dokumenteras.

Revisionskontoret har verifierat rutiner för behörighetshantering, registrering, uppföljning och kontroll av ekonomi- och lönetransaktioner.

Vår bedömning utifrån genomförd kontroll av behörighetshanteringen är att denna i allt väsentligt synes fungera tillfredsställande. Vid verifiering av ett urval manuella fakturor noterades dock att attestmoment vid ett par tillfällen utförts av formellt obehöriga personer. Vid verifiering av löneutbetalningar med manuella underlag noterades inga avvikelser, däremot framgår det inte i LISA vem som attesterade historiskt när denne person avslutat sin anställning.

Bedömning

Sammantaget bedömer vi att ekonomi- och lönehanteringen i allt väsentligt är tillfredsställande organiserad. Vi bedömer dock att kontrollmomenten vid hantering av manuella leverantörsfakturor inte är fullt tillräcklig och bör utvecklas. Den interna kontrollen vid lönehanteringen bedöms i allt väsentligt som tillräcklig. Vi rekommenderar dock att genomförda kontroller i högre utsträckning dokumenteras.



Förtroendekänsliga områden

Revisionskontoret har med hjälp av konsult genomfört en granskning avseende delar av det förtroendekänsliga området. Granskningen har genomförts på flera nämnder, bl.a. fastighetsnämnden. Förtroendekänsliga områden har i granskningen avgränsats till resor, representation och personnära kostnader för ledande befattningshavare samt bisysslor. Granskningen syftar till att bedöma om nämnden har en tillräcklig styrning och kontroll.

I granskningen framkom att frågan om förtroendekänsligt beteende och förtroendekänsliga poster har beaktats i risk- och väsentlighetsanalysen i samband med framtagandet av internkontrollplanen. Förvaltningen har arbetat aktivt och förebyggande med anledning av uppmärksammade brister i början av året.

När det gäller området *resor* är vår bedömning att styrdokumentet är heltäckande. Resultatet av stickprovskontroller av fakturor visar att redovisningsrutinerna är tillfredsställande. Alla granskade fakturor uppfyllde samtliga sju kontrollmål.

Granskningen av riktlinjerna för *representation* visar att de täcker alla relevanta områden. Stickprovskontrollerna visar dock att det finns vissa brister i redovisningsrutinerna såsom felaktiga smärre avdrag för moms som dock justerats retroaktivt.

Granskningen visar att nämnden har fungerande rutiner för anmälan och kontroll av anställdas *bisysslor*. Regler för bisysslor samt blankett för anmälan finns tillgängligt på intranätet. På fastighetskontoret sker en årlig kartläggning av bisysslor. Att göra regelbundna kartläggningar av anställdas bisysslor är en del av den interna kontrollen. Vi bedömer att regler och riktlinjer är aktuella och täcker in relevanta områden. Nämndens interna kontroll avseende bisysslor bedöms tillräcklig.

Granskning av *personnära* kostnader föranleder inga särskilda kommentarer.

Bedömning

Sammanfattningsvis visar granskningen att det i organisationen bedrivs ett aktivt och förebyggande arbete vad gäller frågor som rör förtroendekänsligt beteende. Fastighetsnämnden har en i huvudsak tillräcklig styrning och kontroll av de förtroendekänsliga områden som granskats.



Offentlighetsprincipens tillämpning

Revisionskontoret har granskat hur offentlighetsprincipen med avseende på handlingsoffentlighet hanteras i ett antal av stadens nämnder. Fastighetsnämnden har ingått i granskningen. Granskningen har genomförts av konsult.

Fastighetsnämnden bedöms i allt väsentligt ha ändamålsenliga regler och riktlinjer för hantering av allmänna handlingar.

Personalen bedöms ha getts tillräckliga förutsättningar att hantera allmänna handlingar. Styrande och stödjande dokument, anvisningar och rutinbeskrivningar finns publicerade på intranätet.

Revisionskontoret bedömer att de allmänna handlingar som passerar registraturet hanteras på ett tillfredsställande sätt och att lagar och regler i allt väsentligt följs. Risken för felaktig hantering, d.v.s. att handlingar inte hanteras korrekt, bedöms som störst för e-post och handlingar som upprättas av eller inkommer till handläggaren direkt och inte via central posthantering. Förvaltningen rekommenderas att fortsätta sina informationsinsatser till berörda inom förvaltningen. Positivt är att uppföljande kontroller sker inom ramen för arbetet med internkontrollplaner.

Delegation av beslutanderätten

Revisionskontoret har granskat ett antal nämnders delegationsordningar med avseende på hur beslut som fattas med stöd av delegation anmäls till nämnden. Fastighetsnämnden har ingått i granskningen.

Syftet med granskningen är att bedöma om anmälningsplikten enligt kommunallagen uppfylls och om nämnden har tillfredsställande rutiner för återrapportering av delegationsbeslut.

Granskningen som kommunicerats med förvaltningen visar att nämnden uppfyller kommunallagens krav på anmälningsplikt. Det finns en spårbarhet mellan protokoll och underliggande handling men spårbarhet kan förbättras. Revisionskontoret rekommenderar att så sker.

Nämnden har dokumenterade rutiner för återrapportering av delegationsbeslut till nämnden. Kvalitetskontrollen av att allt blir anmält som ska anmälas till nämnden kan förbättras. Revisionskontoret rekommenderar att detta provas i kommande risk- och väsentlighetsanalyser med tillhörande internkontrollplan.



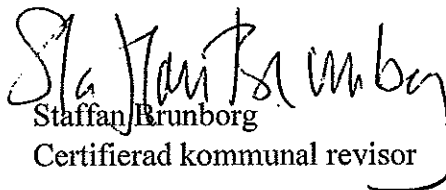
4 Nämndens bokslut och räkenskaper

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.

Sammanfattningsvis bedömer revisionskontoret att fastighetsnämndens bokslut och räkenskaper för år 2010 är rättvisande. Vi har dock noterat att intäkter på totalt 4,4 mkr har felaktigt redovisats 2011 istället för 2010. Intäkterna utgörs av försäkringsersättning för en nedbrunnen byggnad 2010. Vi har i granskningen även noterat en post som borde aktiverats istället har kostnadsredovisats.

Specifikationer och underlag till bokslut bedöms i huvudsak vara bra.


Stefan Rydberg
Enhetschef


Staffan Brunborg
Certifierad kommunal 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/</i>	
<i>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:

<i>Rättvisande, Inte helt rättvisande eller Inte rättvisande</i>
--

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 2010 – mars 2011

Samtliga rapporter finns tillgängliga på www.stockholm.se/revision

- 2010:2 Hållbar energianvändning
- 2010:5 Stadens rehabiliteringsprocess – en förstudie
- 2010:6 Aktiv avtalsförvaltning inom hemtjänst?
- 2010:7 Nämndernas serviceskyldighet enligt förvaltningslagen
- 2010:8 Stadens gemensamma kösystem för förskolan
- 2010:9 Idrottsnämndens stöd till barn- och ungdomsverksamhet
- 2010:10 Avtalsförvaltning vid två stadsdelsnämnder samt trafik- och renhållningsnämnden
- 2011:1 Stöd för person som vårdar eller stödjer äldre närstående
- 2011:2 Äldre med sammansatta vårdbehov i gränssnitten mellan landsting och kommun
- 2011:3 Stadens insatser för personer som uppbär ekonomiskt bistånd och är långvarigt arbetslösa
- 2011:4 Stadens säkerhetsarbete
- 2011:5 Granskning av affärsmässighet relaterat till ärende om försäljning av Sädesärlan 6
- 2011:6 Uppföljning av utbildningsnämndens tillsyn och kontroll av enskilt drivna förskolor

(

(

(

(