



Årsrapport 2012



FASTIGHETSNÄMNDEN



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. Större fördjupade granskningar som sker under året publiceras löpande som ”revisionsrapporter”.

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

STADSREVISIONEN
Revisionskontoret
www.stockholm.se/revision

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



STADSREVISIONEN

SID 1 (1)
DNR 339-40/2013
2013-03-12

Till
Fastighetsnämnden

Revisorerna för fastighetsnämnden har avslutat revisionen av nämndens verksamhet under år 2012. Kopia på den revisionsberättelse som överlämnas till kommunfullmäktige bifogas.

Revisorerna överlämnar och återopar revisionskontorets årsrapport för fastighetsnämnden.

Revisorerna emotser ett yttrande över årsrapporten från nämnden senast 2013-08-30.

Stockholm den 12 mars 2013

På revisorernas vägnar

Bengt Leijon
Ordförande

Stefan Rydberg
Sekreterare



Sammanfattning

Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

Revisionskontoret bedömer sammantaget att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

Nämnden redovisar efter avkastningskrav ett nettoresultat om -0,5 mnkr vilket är 1,9 mnkr bättre än budget.

Nämnden har under år 2012 i allt väsentligt uppfyllt kommunfullmäktiges mål för verksamheten. Vidare har nämnden i allt väsentligt uppfyllt sina egna mål och i verksamhetsplanen angiven verksamhet.

Intern kontroll

Revisionskontoret bedömer att sammantaget att nämndens interna kontroll har varit tillräcklig. Bedömningen grundar sig på de granskningar som är genomförda samt granskningen av verksamhetsplan, tertialrapport 1 och 2 samt verksamhetsberättelse. Vissa brister har dock noterats, i fördjupade internkontrollgranskningar, vad gäller följsamhet mot tecknade avtal och tilldelning och borttag av behörigheter i ekonomisystemet Agresso.

Bokslut och räkenskaper

Revisionskontoret bedömer att bokslut och räkenskaper i allt väsentligt är rättvisande samt följer gällande regler och god redovisningssed.

Rapportförteckning

Årsrapport 2012 för Fastighetsnämnden (nr 20 mars 2013)



Innehåll	Sid
1 Årets granskning	1
2 Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi	1
2.1 Ekonomiskt resultat	2
2.2 Verksamhetens resultat.....	3
3 Intern kontroll	3
4 Bokslut och räkenskaper	7

Bilagor

<i>Bilaga 1</i>	Revisionskontorets bedömningskriterier
<i>Bilaga 2</i>	Revisionsrapporter under perioden april 2012-mars 2013



I Årets granskning

I denna årsrapport redovisas det samlade resultatet av revisionskontorets granskning av fastighetsnämndens verksamhet avseende år 2012.

Den årliga revisionen omfattar granskningar och bedömningar inom följande områden:

- Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi
- Intern kontroll
- Bokslut 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*.

Ansvarig för granskningen av nämndens verksamhet har varit Örjan Palmqvist vid revisionskontoret i samarbete med Anders Hägg från PwC.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningen.

En förteckning över stadsrevisionens samtliga revisionsrapporter under perioden april 2012 – mars 2013 redovisas i *bilaga 2*.

2 Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om nämndens resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål, uppdrag och budget samt de beslut, riktlinjer och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Sammantaget bedöms att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

2.1 Ekonomiskt resultat

Nämnden redovisar följande budgetutfall och avvikelser för år 2012.

Mnkr	Budget 2012	B o k s l u t 2 0 1 2			Budget- avvikelse 2011
		Utfall	Avvikelse		
Driftbudget					
Verksamhet					
Intäkter	1 246,7	1 271,8	25,1	2,0 %	21,1
Kostnader	655,9	658,5	-2,6	-0,4 %	-14,0
Verksamhetens nettointäkter (resultat 1)	590,8	613,3	22,5	3,8 %	7,1
Avskrivningar	244,6	266,7	-22,1	-9,0 %	8,3
Internräntor	210,1	210,5	-0,4	-0,2 %	11,8
Resultat efter avskrivningar och finansiella poster (resultat 2)	136,1	136,1	0,0	0,0 %	27,2
Avkastningskrav	-138,5	-136,6	1,9	1,4 %	-1,6
Årets resultat (resultat 3)	-2,4	-0,5	1,9	79,2 %	25,6
Investeringsplan					
Nettoutgifter	821,0	677,3	143,7	17,5 %	224,2
Nettoutgifter	821,0	677,3	143,7	17,5 %	224,2

Av ovanstående redovisning framgår att nämnden efter avkastningskrav redovisar ett nettoresultat på -0,5 mnkr vilket är 1,9 mnkr bättre än budget. Utfallet visar att budgethållningen har varit tillräcklig.

Verksamhetens intäkter uppgår till 1 271,8 mnkr vilket är en positiv avvikelse med 25,1 mnkr mot budget. I huvudsak beror avvikelsen på ökade intäkter utifrån omförhandlingar, indexuppräknningar samt ökade intäkter för arbete åt utomstående.

Verksamhetens kostnader uppgår till 658,5 mnkr vilket är 2,6 mnkr högre än budget. Avvikelsen beror i huvudsak på högre kostnader avseende felavhjälpande underhåll.

Kostnaden för avskrivningar uppgår till 266,7 mnkr vilket är 22,1 mnkr högre än budget. Avvikelsen förklaras huvudsakligen av värdeöverföringar från exploateringskontoret samt ökade avskrivningskostnader på grund av utrangering och nedskrivning.

Årets nettoinvesteringar uppgick till 677,3 mnkr. Avvikelsen mot budget med 143,7 mnkr förklaras främst av att arbetet med samverkanscentralen skjutits framåt i tiden.

2.2 Verksamhetens resultat

Mål

Revisionskontoret bedömer att nämnden i allt väsentligt har uppfyllt kommunfullmäktiges mål för verksamheten under år 2012. Vidare bedöms att nämnden i allt väsentligt har uppfyllt sina egna mål och i verksamhetsplanen angiven verksamhet.

Nämnden bedömer att fullmäktiges mål för verksamhetsområdena uppfyllts helt. Revisionskontoret instämmer i bedömningen.

Nämnden har utifrån kommunfullmäktiges inriktningsmål tagit fram fem mål för sina verksamhetsområden. Av dessa bedömer nämnden att tre mål uppfylls. Målen *En förstärkt dialog och utvecklad service för våra kunder* och *En optimerad lönsamhet och ett säkerställt värde på våra fastigheter* bedömer nämnden delvis uppfyllda. Revisionskontoret instämmer i nämndens bedömning och har noterat följande avvikelser avseende dessa två mål.

En förstärkt dialog och utvecklad service för våra kunder

Lansering av tjänsten "Min verksamhets sidor" har flyttats fram till 2013, då den inte bedömdes vara helt färdigutvecklad. Under hösten 2012 genomfördes en kundundersökning som mäter Nöjd-Kund-Index (NKI). Undersökningen resulterade i ett sänkt NKI vilket även låg under årsmålet.

En optimerad lönsamhet och säkerställt värde på våra fastigheter

Nämnden har inte lyckats leva upp till de besparingskrav som avser felhjälpande underhåll till förmån för planerat underhåll. Felhjälpande underhåll fortsätter att öka jämfört med tidigare år. Åtgärderna är nödvändiga för att värdet på stadens fastigheter inte ska riskeras.

3 Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd, förvaltningsledning och medarbetare. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs samt



att en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten lämnas.

Sammanfattningsvis bedömer vi att nämndens interna kontroll har varit tillräcklig. Bedömningen grundar sig på de granskningar som är genomförda samt granskningen av verksamhetsplan, tertialrapport 1 och 2 samt verksamhetsberättelse. Vissa brister har dock noterats vad gäller följsamhet mot tecknade avtal och tilldelning och borttag av behörigheter i ekonomisystemet Agresso.

Nämndens lednings- och styrdokument

Revisionskontoret har granskat nämndens verksamhetsplan för år 2012 och bedömer att nämndens egna mål ansluter till kommunfullmäktiges mål för den verksamhet som nämnden bedriver.

Revisionskontoret gör bedömningen att nämndens verksamhetsplan utgör ett ändamålsenligt styrdokument, d.v.s. den ger tillräckliga förutsättningar för nämnden att styra och följa upp verksamheterna. Ett arbete pågår med att utveckla formerna för styrning och uppföljning.

Nämnden bedöms ha ett fungerande informations- och kommunikationssystem för styrning, kontroll och uppföljning av verksamheten.

Nämndens uppföljning av ekonomi och verksamhet

Nämnden har lämnat följande ekonomiska prognoser under året:

Mnkr	Tertial- rapport 1 2012	Tertial- rapport 2 2012	Bokslut 2012	Avvikelse T2 - bokslut	
Driftbudget					
Verksamhet					
Intäkter	1 250,6	1 257,9	1 271,8	13,9	1,1 %
Kostnader	655,1	663,1	658,5	4,6	0,7 %
Verksamhetens nettointäkter (resultat 1)	595,5	594,8	613,3	18,5	3,1 %
Avskrivningar	249,4	249,2	266,7	-17,5	-7,0 %
Internräntor	212,0	209,5	210,5	-1,0	-0,5 %
Driftbudgetens nettokostnader (resultat 2)	134,1	136,1	136,1	0,0	0,0 %
Avkastningskrav	-138,5	-138,5	-136,6	1,9	1,4 %
Årets resultat (resultat 3)	-4,4	-2,4	-0,5	1,9	79,2 %
Investeringsplan					
Nettoutgifter	714,1	717,1	677,3	39,8	5,6 %
Nettoutgifter	714,1	717,1	677,3	39,8	5,6 %

Sammanställningen visar att prognossäkerheten i nämndens tertialrapporter har i huvudsak varit god under året. Nämndens resultat avviker med 1,9 mnkr mellan tertialrapport 2 och bokslutet. Nämndens prognossäkerhet avseende investeringar har inte varit helt tillfredsställande. Avvikelsen mellan tertial 2 och bokslut förklaras med förskjutningar i tid av vissa projekt.

Nämndens uppföljning av ekonomi, verksamhet och ekonomi utgörs i huvudsak av det som är allmänt vedertaget inom staden, d.v.s, månadsrapporter, två tertialrapporter, samt årsredovisning med bokslut. Revisionskontoret påpekade i årsrapport 2011 att nämnden saknade skriftliga månadsrapporter för uppföljning av ekonomi- och verksamhet. Detta är åtgärdat och nu lämnar förvaltningschefen en skriftlig månadsrapport till nämnden. Revisionskontoret bedömer att uppföljningen är tillräcklig för att nämnden kontinuerligt och systematiskt ska kunna följa verksamhetens utveckling.

Nämndens system för intern kontroll

Nämnden har fastställt ett system för intern kontroll år 2008. Systemet uppdaterades och antogs av nämnden år 2011. Systemet består av fem komponenter: kontrollmiljö, riskanalys, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt tillsyn.

Nämndens internkontrollplan är framtagen utifrån genomförd väsentlighet- och riskanalys utifrån kommunfullmäktiges indikatorer och processer. Analysen omfattar enligt vår bedömning processer som är väsentliga för nämndens verksamhet. Internkontrollplanen innehåller anvisningarnas krav på indikatorer, väsentliga processer, riskers sannolikhet och väsentlighet, kontrollmoment osv. Planen för intern kontroll 2012 har genomförts i sin helhet och en redovisning av vad som framkommit finns, i bilaga, till verksamhetsberättelsen. Utöver detta sker ytterligare granskningar utanför planen. Under året har bl.a. genomförts en avtalsgranskning av beställningar, leverans och fakturering avseende en specifik entreprenör.

Avtalshantering

Syftet med granskningen har varit att bedöma om rutiner för kontinuerlig uppföljning av avtal finns och tillämpas samt om följsamheten mot tecknade avtal är god. Den sammanfattande bedömningen utifrån granskningen är att nämndens uppföljning och kontroll av följsamheten till ingångna avtal är i huvudsak tillräcklig. Nämnden bör säkerställa att alla avtal finns tillgängliga, t.ex. gällande projekt som upphandlats av idrottsnämnden men där ansvaret nu övergått till fastighetsnämnden. Vidare bör nämnden ställa högre krav på fakturorna från leverantörerna för att avstämning mot avtal ska kunna ske på ett tillfredsställande sätt.

Behörigheter i Agresso

Granskningen har syftat till att bedöma om den interna kontrollen är tillräcklig när det gäller hantering av behörigheter i ekonomisystemet Agresso. Den interna kontrollen bedöms inte vara helt tillräcklig när det gäller tilldelning och borttag av behörigheter i ekonomisystemet Agresso. Det förekommer smärre skillnader mellan attesträtt enligt underlag och inlagd attestbehörighet i Agresso.

Hyresgästernas nöjdhet

Granskningen syftar till att bedöma om hyresvärden fastighetsnämnden har ett ändamålsenligt system för att kommunicera med hyresgästerna (stadens förvaltningar). Fastighetsnämnden är i en process med att ta fram och implementera olika verktyg i syfte att förbättra och underlätta kommunikationen

med hyresgästerna. De förändringar som är under implementering baseras på de synpunkter som framkom i 2009 års NKI-undersökning och i de efterföljande fokusgrupperna med hyresgäster under 2010. Granskningen visar att det finns ett engagemang och en plan för att förbättra kommunikationen med hyresgästerna. Vi bedömer dock att nämnden står inför en utmaning framöver i att informera om och implementera verktygen för att därigenom förbättra kommunikationen med hyresgästerna.

4 Bokslut och räkenskaper

I detta avsnitt redovisas en bedömning av om nämndens bokslut är rättvisande samt om räkenskaperna är upprättade i enlighet med den kommunala redovisningslagen och god redovisningssed.

Sammanfattningsvis bedöms att bokslut och räkenskaper i allt väsentligt är rättvisande.

Underlagen till årsbokslutet är i god ordning och posterna är i huvudsak väl dokumenterade.

Granskning mervärdesskatt

En granskning av nämndens hantering och redovisning av mervärdesskatt (moms) har genomförts.

Genomförd granskning visar att nämnden har tagit fram egna anvisningar för redovisning av moms inom vissa områden. All information samlas i en handbok som ska vara färdigställd under året. Det interna kontrollarbetet omfattar momskontroller, bl.a. kontroll av leverantörsfaktura avseende momsregistrerad fastighet/bostad, kontroll av fördelning av ytor samt kontroll att rätt hyresgäster belastas med moms på kundfakturor.

Ingående moms avseende den skattefria verksamheten samt hantering av ingående moms vid avdragsbegränsningar, såsom stadigvarande bostad och representation har hanterats korrekt och ger en rättvisande bild. Dock finns vissa brister i hur avdragsbegränsning för leasing har hanterats.

Utgående moms hanteras korrekt och ger en rättvisande bild av redovisningen.

Rutinen för återsökning av särskild momskompensation bedöms fungera tillfredsställande.



Revisionskontorets samlade bedömning är att den interna kontrollen i huvudsak är tillräcklig och att redovisningen i allt väsentligt är rättvisande.

Uppföljning av granskning av anläggningsredovisning

En uppföljning har skett av de brister som identifierades i särskild granskning av anläggningsredovisningen som genomfördes 2011.

Utifrån tidigare påtalade brister gör vi följande bedömning.

- Ansvarsfördelning och bemanning bedöms i huvudsak vara tillfredställande.
- En risk- och väsentlighetsanalys inför upprättandet av internkontrollplanen 2012 har genomförts där anläggningsredovisningen beaktats. Vi bedömer att de förändringar som vidtagits avseende avstämningar har ökat den interna kontrollen.
- Vår bedömning avseende avskrivningstider är att de i huvudsak är rimliga. Kontoret ser över avskrivningstiderna vid behov.
- Fastighetskontoret har förbättrat sina rutiner och kontroller avseende existensen av tillgångarna. Det återstår dock en viss osäkerhet där fysisk inventering av objekt är önskvärt för att säkerställa existensen.
- Nämnden bör besluta om delegation för beslut vid köp, försäljning samt utrangering av anläggningstillgångar.
- Översyn av avskrivningstider bör ske när tillgångar övertas från annan nämnd/förvaltning. Dokumentation av principer för komponentavskrivning bör ske.

Revisionskontorets sammanfattande bedömning är att nämnden i huvudsak har en tillräcklig intern kontroll avseende anläggningsredovisningen.



Bilaga I

Revisionskontorets bedömningskriterier

För avsnitten 2 Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi och 3 Intern 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>Inte tillfredsställande/ Inte tillräcklig</i>	Väsentliga brister finns som måste åtgärdas omgående

För avsnitt 4 Bokslut och räkenskaper gäller följande bedömningar:

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

Verksamhetens ändamålsenlighet och ekonomi

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.

Intern kontroll

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd, förvaltningsledning och personal. Den är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Processen säkerställer, med en rimlig grad av säkerhet, att verksamheten drivs effektivt, att lagar, förordningar och andra regler följs samt att en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten lämnas.

- Nämnden genomför årligen en riskanalys som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås.
- Nämndens organisation har en tydlig fördelning av ansvar och befogenheter som bidrar till att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- 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.
- Nämnden har ett fungerande informations- och kommunikationssystem för styrning, kontroll och uppföljning av verksamheten.
- Nämnden har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Nämnden följer upp den interna kontrollen systematiskt och regelbundet för att säkra att den fungerar på ett betryggande sätt.

Nämndens bokslut och räkenskaper

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 och god redovisningssed.



Bilaga 2

Revisionsrapporter under perioden april 2012 – mars 2013

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

- 2012:3** Skolelevers ogiltiga frånvaro
- 2012:4** Stadens och nämndernas arbete för att säkerställa att FN:s barnkonvention tillämpas
- 2012:5** Bygglov
- 2012:6** Tryggheten i stadens parker
- 2012:7** Planering av kommunal service i stadsutvecklingsområden
- 2012:8** Uppföljning av verksamhet för personer med funktionsnedsättning
- 2012:9** Stadens trafiksäkerhetsprogram
- 2012:10** Uppföljningsgranskning av stadens upphandlingsverksamhet
- 2012:11** Granskning av e-tjänstprogrammet
- 2013:1** Internkontroll i entreprenader och byggprojekt
- 2013:2** Samverkan mellan Stockholms stad och Stockholms läns landsting avseende barn och unga med psykisk ohälsa
- 2013:3** Grundskolans arbete med elever som riskerar att inte nå kunskapsmålen
- 2013:4** Beslutsprocesser och underlag inför införandet av gemensam IT-service, GS- IT
- 2013:5** Avvikelsehantering inom äldreomsorgen