

# Årsrapport 2020

## Fastighetsnämnden

Rapport från  
stadsrevisionen



HELSINGBORG

Den kommunala revisionen i Helsingborgs stad är fullmäktiges kontrollinstrument för att granska den verksamhet som bedrivits i nämnder och bolag. Stadsrevisionen i Helsingborgs stad granskar nämnders och styrelserns ansvarstagande för att genomföra verksamheten enligt fullmäktiges uppdrag. Stadsrevisionen omfattar både de förtroendevalda revisorerna och revisionskontoret.

I årsrapporter för nämnder sammanfattar stadsrevisionen det gångna årets granskningar och bedömningar av verksamheten. Större granskningar som genomförs under året kan också publiceras som projektrapporter.

Publikationerna finns på stadsrevisionens hemsida, [helsingborg.se/stadsrevisionen](https://helsingborg.se/stadsrevisionen). De kan också beställas från revisionskontoret, [stadsrevisionen@helsingborg.se](mailto:stadsrevisionen@helsingborg.se).



## Sammanfattning

I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar.

### Verksamhet och ekonomi

Sammantaget bedöms att fastighetsnämnden i allt väsentligt har bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bedömningen grundar sig på att det verksamhetsmässiga resultatet är förenligt med kommunfullmäktiges mål för verksamheten samt att lagstiftning och andra föreskrifter efterlevts.

### Intern kontroll

Den samlade bedömningen är att nämndens styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten har varit tillräcklig. Arbetet med den interna kontrollen är en integrerad del i styrning och uppföljning. Vidare finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.

Utöver den grundläggande granskningen har fördjupade granskningar genomförts vilka omfattat granskning av strategier för lokalförsörjning och granskning av momsrutiner. Sammantaget bedöms den interna kontrollen vara tillräcklig.

### Räkenskaper

Räkenskaperna bedöms, i allt väsentligt, ge en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomiska ställning. Räkenskaperna bedöms vara upprättade i enlighet med gällande lagstiftning och god redovisningssed.



## 1. Årets granskning

Revisorerna ska varje år pröva om verksamheten inom nämnderna sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, om räkenskaperna är rättvisande och om den interna kontrollen är tillräcklig. I denna rapport redovisas resultat och bedömningar utifrån revisionskontorets granskningar av fastighetsnämnden 2020.

Revisionen har utförts enligt kommunallagen, andra tillämpliga lagar, reglementet för stadsrevisionen samt god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning av nämndens verksamhet. Kriterier för bedömning redovisas i bilaga 1.

I den årliga granskningen ingår att revisionen löpande följer verksamheten genom att ta del av grundläggande dokument och ärenden. Grundläggande dokument är bland annat plan för mål och ekonomi, reglemente, delegationsordningar, ekonomi- och verksamhetsrapportering, delårsrapport, verksamhetsberättelser, beslutsunderlag och protokoll. Under året har också särskilda möten hållits avseende ekonomi, måluppfyllelse och intern kontroll. Vidare genomför revisionen också en viss omvärldsbevakning kopplat till nämndens verksamhet.

De bedömningar som görs i rapporten av verksamhet och ekonomi, av intern kontroll samt av räkenskaper har som mål att uppnå en rimlig grad av säkerhet om nämndens verksamhet och redovisning i sin helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men ingen garanti för att svagheter eller felaktigheter inte finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentlighet är högre än felaktighet som beror på misstag. Detta eftersom oegentlighet kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

De förtroendevalda revisorerna har den 17:e mars 2021 träffat nämndens presidium i samband med genomgång av 2020 års granskning och avstämning inför år 2021.

Granskningsledare har varit Johanna Fagerström vid Helsingborgs stads revisionskontor.

Årsrapporten har faktakontrollerats av förvaltningen.

## 2. Verksamhet och ekonomi

I detta avsnitt redovisas en granskning av om nämndens resultat är förenligt med kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer, lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten. Vidare redovisas om nämnden har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser samt haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

### 2.1 Verksamhetsmässigt resultat

Bedömningen av nämndens verksamhetsmässiga resultat grundas på revisionskontorets granskning av nämndens redovisning i årsbokslut inriktning, mål och ekonomi 2020 (nedan benämnd årsbokslut) vad gäller måluppfyllelse samt på övriga granskningar som genomförts under året.



Fastighetsnämndens uppdrag är att tillhandahålla relevanta lokaler och bostäder för stadens verksamheter. Under 2020 har fastighetsnämnden haft följande inriktning: ”Sveriges smartaste fastighetsutvecklare med fokus på effektiva verksamhetslokaler.”

Kommunfullmäktige har beslutat om ett verksamhetsmål för fastighetsnämndens verksamhet: *Antalet hyresgäster med besittningsskydd i av staden ägda bostadsrätter ska vid årsskiftet 2020/2021 vara högst 85 och därefter minska med 10 stycken varje år.*

Målet syftar till att skapa handlingsfrihet över stadens ägda bostadsrätter samt öka omflyttning i det bostadssociala programmet.

I årsbokslut redovisar nämnden att den uppfyller fullmäktiges mål. Nämnden redovisar att de vid årsskiftet hade 70 hushåll med besittningsskydd.

Revisionen har i den årliga granskningen inte funnit något som visar att verksamheten inte har bedrivits i enlighet med det av fullmäktige beslutade uppdraget.

Stadsrevisionen bedömer att nämndens verksamhetsmässiga resultat för 2020 i allt väsentligt är förenligt med de mål och den verksamhetsinriktning som fullmäktige fastställt. Nämnden bedöms ha bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt sätt.

## 2.2 Ekonomiskt resultat

### 2.2.1 Driftverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2020:

Tabell: Ekonomiskt utfall

Resultaträkning, tkr	Bokslut 2020	Internbudget 2020	Bokslut 2019
Kommunbidrag	65 938	65 938	65 478
Intäkter	966 965	950 973	924 174
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 032 903</b>	<b>1 016 911</b>	<b>989 652</b>
Utdelningskrav	- 311 490	- 311 490	- 312 195
Kostnader	- 720 879	- 705 421	- 669 172
Summa kostnader	- 1 032 369	- 1 016 911	- 981 367
<b>RESULTAT</b>	<b>534</b>	<b>0</b>	<b>8 285</b>

Av ovanstående redovisning framgår att nämnden redovisar ett överskott om 534 tkr i förhållande till budgeten. Överskottet är nettot av flera betydligt större avvikelser på olika kostnadsslag. Större överskott finns t ex på elförbrukning om 9 mnkr och värmekostnader om 4 mnkr. Större underskott finns inom underhåll om 5 mnkr och inom kapitalkostnader om 8 mnkr.

Övriga verksamheter visar endast mindre budgetavvikelser.



Nämnden har i sin verksamhetsberättelse lämnat tillfredsställande information om uppkomna budgetavvikelser.

## 2.2.2 Investeringsverksamhet

Nämnden redovisar följande utfall och avvikelser för år 2020:

Investeringar, mnkr	Bokslut 2020	Budget 2020	Bokslut 2019
Utgifter	348	497	- 514
Inkomster	- 87	0	79,3
<b>Netto</b>	<b>261</b>	<b>497</b>	<b>- 434,6</b>

Nämndens utfall för investeringsverksamheten redovisar ett överskott med 149 mnkr i förhållande till budget. Överskottet beror bland annat på att tre stycken idrottshallar har blivit försenade (Rydebäck, Gantofta, Fredriksdal) och att två projekt (LSS-boende Allerum samt renovering av Rådhusets torn) har kommit igång senare än planerat. Effekterna av pandemin har också fått till följd att en del av planerade underhållsinsatser för 2020 har skjutits fram till 2021. Det innebär att nämndens investeringar är de lägsta sedan 2013.

Av investeringsintäkterna på 87 mnkr kommer merparten (73 mnkr) från utdelningar från Dunkers donationsfond nr 1 och nr 2.

Nämnden har förklarat avvikelserna på ett tillfredsställande sätt.

## 2.3 Sammanfattande bedömning av verksamhet och ekonomi

Revisionen har i den årliga granskningen inte funnit något som visar att verksamheten inte har bedrivits i enlighet med det av fullmäktige beslutade uppdraget.

Nämndens årsbokslut bedöms i huvudsak ge en rättvisande bild av det verksamhetsmässiga och ekonomiska resultatet. Nämnden har avrapporterat resultat av beslutade mål. Redovisningen ger rimliga förutsättningar för att bedöma måluppfyllelse.

Stadsrevisionen bedömer att nämndens verksamhetsmässiga och ekonomiska resultat för 2020 i allt väsentligt är förenligt med de mål och den verksamhetsinriktning som fullmäktige fastställt. Nämnden har i allt väsentligt bedrivit verksamheten på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

## 3. Intern kontroll

I detta avsnitt redovisas en granskning av nämndens interna kontroll. Av granskningen framgår bland annat i vilken utsträckning den interna kontrollen är en integrerad del i verksamhetens styrning och uppföljning. Vidare om det finns systematiskt ordnade kontroller i organisation, system, processer och rutiner.



Revisionskontorets granskning under 2020 har särskilt koncentrerats på tre processer. Dessa är framtagandet av internkontrollplan, uppföljning av internkontrollplan samt rapportering till nämnd.

Därutöver har fördjupade granskningar genomförts inom strategier för lokalförsörjning och inom momsrutiner.

### **3.1 Intern kontrollplan**

#### **Framtagande av internkontrollplan**

Fastighetsnämndens interna kontrollplan antogs av nämnden den 11 februari 2020.

Planen innehåller granskningspunkter inom områdena administration, personal och verksamhet. Enligt stadens ekonomihandbok ska granskningspunkter också tas fram inom området ekonomi. Vi har i nuläget inte kunnat bedöma om förvaltningens utelämnande av området ekonomi är rimligt eller ej. Samtidigt bör sägas att några av kontrollerna inom övriga områden gränsar till ekonomiområdet.

Vi noterar att framtagandet av intern kontrollplan är väl förankrad i verksamheterna. Samtliga avdelningar inom förvaltningen är involverade i riskanalysarbetet. Riskanalysen sammanställs därefter av ledningsgruppen.

#### **Uppföljning av internkontrollplan**

Granskningen av den interna kontrollen har för 2020 omfattat tio olika processer. Sju av dessa har granskats två gånger under året och tre av processerna har granskats en gång.

I uppföljning av 2020 års interna kontrollgranskningar konstateras att verksamheten i huvudsak följer de regler och rutiner som finns. Några förbättringsområden har noterats. Dessa områden återkommer i den interna kontrollplanen för 2021.

Stadsrevisionen bedömer att samtliga kontroller genomförts. Avvikelser som uppmärksammas har resulterat i utvecklade rutiner och processer. Exempelvis har rutiner för diarieföring, representation, inköp samt slutbesiktningar förbättrats.

#### **Rapportering till nämnd**

Rapportering till nämnd sker en gång per år. Dock sker löpande rapportering om upphandlingsinformation. Vidare sker det en kontinuerlig dialog med nämnden om alla avvikelser av större dignitet. En redovisning av 2020 års interna kontrolluppföljning delgavs fastighetsnämnden den 10 februari 2021.

### **3.2 Fördjupade granskningar**

#### **Granskning av strategier för lokalförsörjning**

En granskning har genomförts av fastighetsnämndens strategi för lokalförsörjning. Syftet med granskningen har varit att bedöma om fastighetsnämnden säkerställt att framtidens resursbehov analyserats i tillräcklig utsträckning. Granskningen var översiktlig och avgränsad till att avse fastighetsnämndens ansvarsområde.

I granskningen har det tydliggjorts att respektive förvaltning har ansvar för lokalförsörjningen inom sin verksamhet och på så sätt också ansvar för att förmedla detta behov till fastighetsförvaltningen. Fastighetsförvaltningen har ett ansvar att bistå samtliga förvaltningarna i lokalförsörjningsprocess genom att fungera som rådgivare,



sammanställa de behov som finns, hjälpa till med kostnadsbedömningar samt rapportera till stadens centrala ekonomifunktion. Fastighetsförvaltningen har regelbundna strategiska möten med förvaltningarna.

I Helsingborgs stad finns inte någon strategisk lokal försörjningsplan för många år framåt utan lokalbehovet är sammanställt i en investeringsplan.

Stadsrevisionens sammanfattande bedömning är att fastighetsnämnden har ett ändamålsenligt arbetssätt för hur de ska inventera det behov som finns inom stadens förvaltningar.

### **Granskning av momsrutiner**

En granskning har genomförts av fastighetsnämndens momsrutiner. I Helsingborgs stad har respektive nämnd och styrelse ansvar för att momsen hanteras på ett korrekt sätt inom sin verksamhet. Syftet med granskningen har varit att bedöma om kommunstyrelsen och nämndernas interna kontroll avseende momshantering är tillräcklig och att det sker i enlighet med gällande lagstiftning. Frågorna som har varit föremål för granskning av fastighetsnämnden har varit de som avser tillräcklig intern kontroll, beräkningsunderlag för ombokningar, hantering av jämkning enligt kommunkontosystemet samt hantering av ingående moms där det finns avdragsförbud som vid representation.

På fastighetsförvaltningen görs ombokningar från kommunmoms till affärsmoms varje månad. På verksamheterna där ombokningar görs bedrivs ingen blandad verksamhet utan ombokningarna sker med 100 procent. Vidare är bostadsavdelningen väl medvetna om regelverket med avdragsförbud på stadigvarande bostad. På reparationskostnader kostnadsförs den ingående momsen. Fastighetsförvaltningen har inte varit med om att jämkningsreglerna tillämpats under de senaste åren.

Stickprovskontrollerna på personalsociala aktiviteter visar att momsen är rätt hanterad. På ett av stickproven var underlaget bristfälligt vilket påverkade möjligheten till att göra en korrekt bedömning. Detta har hanterats direkt med förvaltningen.

Granskningen har sammanställts i en särskild revisionsrapport vilken ställts och besvarats av nämnden den 17 mars 2021. Av nämndens svar framgår det att nämnden konstaterar att rutinerna inom momsområdet på förvaltningen är goda och delar stadsrevisionens bedömning att det finns en tillräcklig intern kontroll.

Stadsrevisionen bedömer sammantaget att det finns en tillräcklig intern kontroll i nämndens momsrutiner

### **3.3 Sammanfattande bedömning av intern kontroll**

Stadsrevisionen konstaterar att nämnden har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter. Det finns riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs. Nämnden genomför årliga riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden har i sin internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker. Kontroller enligt den interna kontrollplanen följs upp systematiskt och fortlöpande. Uppföljningen av kontrollerna har dokumenterats.

Sammantaget bedöms den interna kontrollen vara tillräcklig.





## 4. Räkenskaper

I detta avsnitt redovisas en bedömning av om nämndens räkenskaper är rättvisande, upprättade enligt lag om kommunal bokföring och redovisning samt följer god redovisningssed. Bedömningen baseras på en granskning av nämndens bokslut och på övriga granskningar som genomförts under året.

Granskningen av bokslutet har i huvudsak inriktats på:

- Verifiering och bedömning av upptagna balansposter
- Periodiseringskontroller
- Genomgång av inventarier/anläggningstillgångar
- Genomgång av årsbokslut inriktning, mål och ekonomi/årsanalys
- Bedömning av om upprättat bokslut överensstämmer med angivna riktlinjer, lagstiftning och god redovisningssed.

Vid granskningen har noterats att erhållna bidrag från Dunkers donationsfond nettoredovisas mot investeringskostnaden i anläggningsregistret vilket inte bedöms vara förenligt med god redovisningssed. Noteringen fanns även med vid förra årets bokslutsgranskning. Det bör dock noteras att felaktigheten korrigeras i stadens centrala bokslut varför de totala räkenskaperna kan anses rättvisande.

En faktura avseende First Camp Sverige AB om 1,3 mnkr är felperiodiserad. Fakturan har felaktigt belastat år 2020 istället för 2021. Resultatet för 2020 är sålunda 1,3 mnkr för lågt. Mot bakgrund av nämndens omsättning kan felet inte anses vara väsentligt.

### 4.1 Sammanfattande bedömning av räkenskaper

Sammantaget bedöms räkenskaperna, i allt väsentligt ge en rättvisande bild av verksamhetens resultat och ekonomisk ställning. Räkenskaperna bedöms vidare vara upprättade i enlighet med lagstiftning och god redovisningssed.



## BILAGA 1

### Bedömningskriterier

Nedan redovisas de kriterier som ligger till grund för gjorda bedömningar. Bedömningarna avser såväl genomförandet som resultatet av verksamheten.

#### Verksamhet och ekonomi

Att verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt innebär att nämnden/styrelsen har uppnått kommunfullmäktiges mål samt följt de beslut, riktlinjer gällande lagstiftning och andra föreskrifter som gäller för verksamheten.

#### Bedömningskriterier

Nämnden/styrelsen:

- Har ett resultat som är förenligt med fullmäktiges mål, beslut, och riktlinjer.
- Har genomfört sitt uppdrag med tillgängliga resurser.
- Har bedrivit verksamheten enligt gällande lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.
- Har haft en styrning och uppföljning mot mål och beslut.

#### Bedömning:

*Tillfredsställande*

Bedömningskriterier är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillfredsställande*

Bedömningskriterier bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.



### **Intern kontroll**

Den interna kontrollen är en process som utförs av nämnd/styrelse, förvaltnings- eller bolagsledning 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. Det lämnas en tillförlitlig finansiell redovisning och rättvisande rapportering om verksamheten.

### **Bedömningskriterier**

Nämnden/styrelsen:

- Har en organisation med tydlig fördelning av ansvar och befogenheter för att stödja verksamheten och att förhindra avsiktliga och oavsiktliga fel samt oegentligheter.
- Följer systematiskt och fortlöpande upp ekonomi och verksamhet, såväl för verksamhet i egen regi som för sådan som uppdragits åt annan att utföra, analyserar väsentliga avvikelser samt vidtar åtgärder vid behov.
- Genomför riskanalyser som fångar upp väsentliga risker samt hur de ska hanteras för att minimera risken för att verksamhetens mål inte uppnås. Nämnden/styrelsen har i en internkontrollplan fastställt vilka åtgärder som ska hantera prioriterade risker.
- Har riktlinjer och rutiner som bidrar till att säkerställa att verksamhetens mål uppfylls och att föreskrifter följs.
- Följer upp den interna kontrollen systematiskt och fortlöpande. ☐ Har en rapportering som ger en aktuell, rättvisande och tillförlitlig information om verksamhet och ekonomi.

### **Bedömning:**

*Tillräcklig*

Bedömningskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte helt tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms delvis uppfyllda. Det finns brister som måste åtgärdas.

*Inte tillräcklig*

Bedömningskriterierna bedöms inte vara uppfyllda. Det finns väsentliga brister som måste åtgärdas omgående.



## Räkenskaper

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

## Bedömningskriterier

Nämndens:

- Redovisningen ger en rättvisande bild av resultat och ekonomisk ställning.
- Räkenskaper är upprättade enligt lagstiftning och god redovisningssed.

## Bedömning:

*Rättvisande*

Bedömningsmålen är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser.

*Inte rättvisande*

Väsentliga brister finns som måste åtgärdas.

