



Malmö stad
Revisionskontoret

ÅRSRAPPORT 2010

**Tekniska nämnden
Fastighetskontoret**

Projektledare: Richard Magnusson

Behandlad av revisorskollegiet 2011-03-08

BESKRIVNING AV ÅRETS GRANSKNING	4
1 SAMMANFATTANDE BEDÖMNING.....	4
2 TEKNISKA NÄMNDENS/FASTIGHETSKONTORETS UPPDRAG.....	7
2.1 Verksamhetsområde	7
2.2 Rättslig ram	7
2.3 Organisation	8
2.4 Väsentliga förändringar inför verksamhetsåret.....	8
2.5 Kommunövergripande verksamhets- och finansiella mål 2010.....	10
2.5.1 God ekonomisk hushållning.....	10
2.5.2 Verksamhetsmål	10
3 NÄMNDENS STYRNING OCH UPPFÖLJNING - VERKSAMHETSMÅL ..	11
3.1 Verksamhetsmål, måluppföljning och måluppfyllelse.....	11
3.1.1 Mål	11
3.1.2 Måluppföljning.....	12
3.1.3 Måluppfyllelse.....	12
3.2 Revisionskontorets bedömning.....	14
4 NÄMNDENS STYRNING OCH UPPFÖLJNING - EKONOMI	15
4.1 Ursprunglig driftbudget samt utfall föregående år.....	15
4.2 Investeringsbudget samt utfall föregående år	15
4.3 Ekonomisk styrning	15
4.4 Resultaträkning	17
4.4.1 Tekniska nämndens kommentar (utdrag ur årsanalys 2010):.....	17
4.5 Balansräkning.....	20
4.5.1 Mark, byggnad och tekniska anläggningar.....	20
4.5.2 Förråd/exploateringsfastigheter.....	20
4.5.3 Kortfristiga fordringar	21
4.5.4 Avsättningar	21
4.5.5 Kortfristiga skulder	21
4.6 Revisionskontorets bedömning.....	22
5 PERSONAL.....	23
5.1 Nyckeltal	23
6 INTERN KONTROLL.....	24
6.1 Nämndens interna kontrollplan.....	24
6.2 Nämndens genomförande av den interna kontrollplanen	24
6.3 Övrigt	24
6.3.1 IT-system – riskbedömningar.....	24
6.4 Revisionskontorets bedömning.....	25
7 ANDRA GRANSKNINGAR SOM BERÖR NÄMNDEN.....	25
7.1 Löpande granskning.....	25
7.1.1 Hantering av generationsskifte i personalen.....	25

7.1.2	Revisionskontorets bedömning - generationsväxling.....	27
7.1.3	Tillämpning av regler och riktlinjer för upphandling.....	27
7.1.3.1	Exploateringsavdelningen	28
7.1.3.2	Förvaltningsavdelningen: arrende- och lantbruksenheterna.....	29
7.1.4	Revisionskontorets bedömning – regler och riktlinjer för upphandling....	29
7.2	Fördjupade granskningar.....	30
7.2.1	Avtalshantering	30
7.2.2	Uppföljning av granskning av policy och riktlinjer mot mutor.....	31

Beskrivning av årets granskning

Årets granskning omfattar årlig granskning och fördjupade granskningsprojekt.

Årlig granskning av alla nämnder och styrelser består av:

- granskning/uppföljning av delårsbokslut 1 och 2
- löpande granskning
- granskning av årsbokslut inklusive årsanalyser

Utöver den årliga granskningen genomförs också i enlighet med revisionsplanen så kallade fördjupade granskningsprojekt.

1 Sammanfattande bedömning

Mål, måluppföljning och måluppfyllelse

Nämndens styrning med avseende på verksamhetsmålens utformning bedöms som tillräcklig. Koppling finns till Malmö kommunfullmäktiges inriktningsmål, och såväl kort- som långsiktiga mål finns. En större andel tidsatta och mätbara mål skulle förbättra ytterligare.

Tekniska nämndens uppföljning i årsanalys 2010 avseende Fastighetskontoret är enligt revisionskontorets kriterier tillräcklig, med reservation för att några av kommunfullmäktiges målindikatorer saknas.

Måluppfyllelse på kort sikt bedöms vara inte helt tillräcklig för flera av kommunfullmäktiges inriktningsmål. Detta avser tillgången till planlagd mark för verksamheter, behovet av nya lokaler för barnomsorgen, behovet av lägenheter till hemlösa hushåll, antalet färdigställda bostäder och andelen anställda med utländsk bakgrund. Fastighetskontoret är till stor del beroende av andra aktörer i strävan att uppfylla flera av målen. Det gäller exempelvis den bristande tillgången på planlagd mark för verksamheter, där det är Stadsbyggnadskontoret som har huvudansvaret för att upprätta detaljplaner, liksom för det markprogram där områden ska identifieras som successivt kan detaljplaneläggas i syfte att långsiktigt garantera behovet av nya verksamhetsområden. Fastighetskontoret har de senaste tre åren i årsanalyser och delårsrapporter påpekat bristen.

Ekonomisk styrning

Tekniska nämndens ekonomiska styrning och uppföljning på Fastighetskontorets område är enligt revisionskontorets kriterier tillräcklig då nämnden upprättar utfallsprognoser, delårsrapporter och årsanalys enligt de kommuncentrala riktlinjerna. Årsanalys 2010 innehåller kommentar till nettokostnadsutveckling och budgetavvikelser. Nämnden har också fattat beslut om periodisering av kommunbidraget och om interna anvisningar för budgetuppföljning. Däremot bedömdes Tekniska nämndens styrning inte helt tillräcklig avseende exploateringsverksamheten enligt Stadsrevisionens fördjupade granskning under 2009. Bristerna avsåg Tekniska nämndens kontrollsystem, på

nämnds nivå, för exploateringsprojekt samt redovisningen av realisationsvinster och utgifter för allmän platsmark i exploateringsverksamheten, där bedömningen var att god redovisningssed inte följs fullt ut. Fastighetskontoret har beslutat om och genomfört en rad åtgärder i kontrollsystemet. F.n. väntar Fastighetskontoret på att Stadskontoret ska fatta beslut om hur de två redovisningsfrågorna ska hanteras; se avsnitt 4.3 på sid 15. Rådet för kommunal redovisning har gett ut en rekommendation, nr 18, som behandlar dessa redovisningsfrågor och som trädde ikraft 1 jan 2010. Stadsrevisionen anser att det är angeläget att Malmö stad fastställer riktlinjer för hur exploateringsredovisningen ska överensstämma med denna rekommendation.

Fastighetskontorets ekonomiska resultat inkl reavinster per 101231 är 52 065 tkr. Helårsprognosen per 100831 var 50 537 tkr. Exklusive reavinster är resultatet 3 021 tkr; helårsprognosen per 100831 var 537 tkr.

Resultaträkningen ska ge en rättvisande bild av nämndens resultat. Nämndens resultaträkning har granskats och bedömts med följande påpekande, utöver vad som nämnts ovan: Ett antal felperiodiseringar har konstaterats, dock med marginell resultatpåverkan då de i stort sett tar ut varandra.

Balansräkningen ska ge en rättvisande bild av nämndens förmögenhetsställning. Värderingen av tillgångar och skulder ska ske efter lagstiftning och vedertagna normer. Nämndens balansräkning har granskats, varvid ett antal fel har konstaterats. Två belopp, 4 000 tkr resp. 15 000 tkr, har blåst upp balansräkningen, d.v.s. de återfinns dubbelt. Det senare avser s.k. markanvisningsavgift. Fastighetskontoret bör utreda sättet att redovisa markanvisningsavgifter. Vidare har ett belopp, 19 717 tkr, av misstag bokförts (i debet) på konto 29905 Förutbetalda exploateringsinkomster, med följd att exploateringsfastigheternas bokförda värde i detta avseende är motsvarande för lågt. Inget av felen i balansräkningen är resultatpåverkande. Den s.k. avvecklingsreserven för ML-fastigheten, 1 945 tkr, saknar numera grund och bör upplösas.

Intern kontroll

Den interna kontrollplanen för 2010 innehåller kontrollområden som omfattar såväl verksamhet som ekonomi/personal och efterlevnad av lagar. Tekniska nämndens styrning med hänsyn till Fastighetskontorets interna kontrollplan för 2010 är enligt revisionskontorets kriterier inte helt tillräcklig, då riskanalysen som föregått planen bara dokumenterats¹ delvis och inga kontrollmoment hade slutförts per 101015. Per 110215 hade samtliga kontrollmoment genomförts och rapporterats till Tekniska nämnden.

Fastighetskontoret bör slutföra riskanalysen av IT-system i iFacts.

Revisionskontorets bedömning är att den interna kontrollen kring kompetensförsörjning och generationsväxling är tillräcklig. Någon form av skriftlig rutin eller introduktionsplan där mentors ansvar tydliggörs skulle kunna stärka den interna kontrollen ytterligare, och även underlätta uppföljning. Revisionskontorets bedömning är att den interna

¹ Riskanalys krävs enligt kommunens reglemente för intern kontroll; revisionskontoret har gjort tolkningen att den ska vara skriftlig.

kontrollen kring regler och riktlinjer för upphandling är tillräcklig. Granskningen avser huvudsakligen exploateringsavdelningen, som nästan uteslutande (beloppsmässigt) använder Gatukontorets enhet för upphandling.

2 Tekniska nämndens/Fastighetskontorets uppdrag

2.1 Verksamhetsområde

Fastighetskontoret är verksamt som:

- juridisk *markägare* med ansvar för köp och försäljning av mark i syfte att kunna tillgodose utbyggnad av bostäder, verksamheter, vägar m.m.
- *exploatör* med uppgift att erbjuda prisvärd och byggklar mark. I arbetsuppgifterna ingår bl.a. att i samverkan med Stadsbyggnadskontoret och byggherrar m.fl. planera och genomföra bostadsbyggande med hjälp av ett bostadsförsörjningsprogram, förhandla om fördelning av mark med byggherrar och i samverkan med Stadsbyggnadskontoret m.fl. utarbeta detaljplaner.
- *förvaltare* med uppgift att se till att kommunens mark förvaltas väl ekonomiskt och ekologiskt. Syftet med förvaltningen kan vara att marken senare ska exploateras eller att den upplåts till kommunala förvaltningar (skolor, förvaltningsbyggnader, gatumark, rekreationsområden etc) eller till andra intressenter (upplagsområden för företag, rekreationsområden, hamnområden, golfbanor etc).
- *lokalförsörjare* med uppgift att anskaffa och avveckla Malmö stads lokaler samt att ge stöd i lokalfrågor och förhandla om hyresvillkor.
- förvaltare av 1030 *lägenheter för socialt boende*². Förvaltning och ekonomiskt ansvar flyttades 2006 från stadsdelarna till Fastighetskontoret.

2.2 Rättslig ram

I jordabalken regleras nyttjanderätt (hyra, arrende, tomträtt), servitut, m.m.

Tabell 1 Lagar för planering och tillståndsprövning med anknytning till markexploatering

Lagstiftning om utnyttjande av naturresurser

- miljöbalken

Plan- och bygglagstiftning

- plan- och bygglagen, lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk

Infrastrukturlagstiftning

- plan- och bygglagen, lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar (VA-lagen), lagen om allmänna värmesystem, väglagen, lagen om byggande av järnväg, anläggningslagen, ellagen, telelagen

Skydds- och bevarandelagstiftning

- miljöbalken, plan- och bygglagen, lagen om kulturminnen m.fl

Lagstiftning om markåtkomst och ersättning

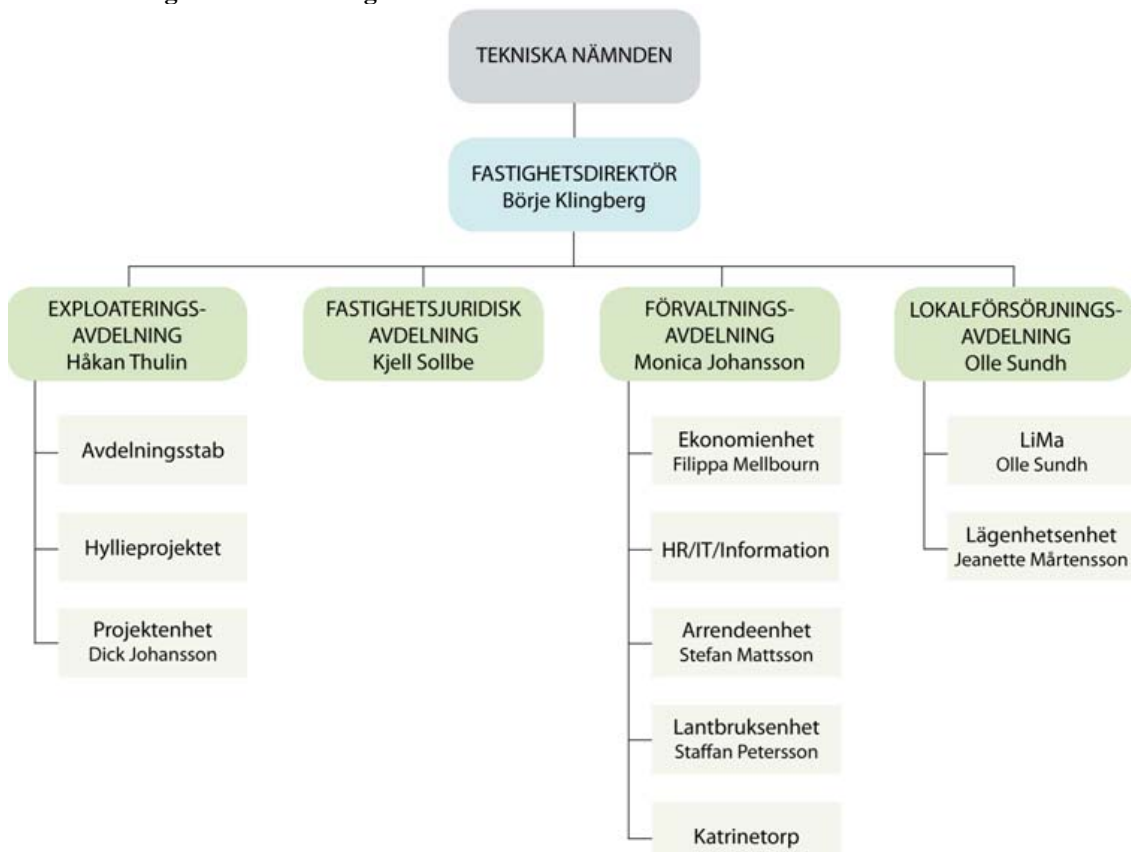
- expropriationslagen, fastighetsbildningslagen, ledningsrättslagen

Källa: Markexploatering, Kalbro; Norstedts Juridik, 2002.

² Genomgångslägenheter och övergångslägenheter enligt blockhyresavtal.

2.3 Organisation

Tabell 2 Fastighetskontorets organisation 2010



Källa: Fastighetskontoret

2.4 Väsentliga förändringar inför verksamhetsåret

I budgetskrivelse 2010 och 2011 redogörs för en rad förändringar inför 2010 och framöver, t.ex. (utdrag):

- Stabiliserade ekonomiska förutsättningar, låga räntor, stor befolkningsökning samt ett uppdämt behov av nya bostäder, leder till bedömningen att 2010 blir ett år med ökat bostadsbyggande.
- För att skapa förutsättningar för näringslivets utveckling – och för att skapa fler arbetstillfällen i Malmö – är det nödvändigt att nya verksamhetsområden skyndsamt tas fram. För att arbeta fram en gemensam strategi och för att få fram nya verksamhetsområden pågår, i samarbete med övriga förvaltningar, arbetet med ett nytt markprogram. Ska näringslivet kunna utvecklas på sikt kommer det, enligt fastighetskontorets uppfattning, bli nödvändigt att pröva etableringen av nya verksamhetsområden även utanför Yttre ringvägen.
- Ny översiktsplan [ÖP 2012] → nya förutsättningar för marksörjning och exploateringsekonomin vid förtätning. En inriktning att staden i huvudsak ska växa inåt ge-

nom omvandling och förtätning innebär på flera sätt utmaningar för arbetet med markförsörjning och exploateringsverksamhet.

- Förförköpslagen upphör den 1 maj 2010 och därefter gäller, såsom det framgår av prop. 2009/10:82, ”att kommunens behov av mark för olika ändamål liksom hittills bör tillgodoses huvudsakligen genom frivilliga förvärv. Det finns alltså goda förutsättningar för kommunerna att också i fortsättningen förvärva fastigheter som behövs för att tillgodose behovet av mark”. Om en fastighetsägare inte är beredd att sälja till kommunen återstår antingen att avstå från förvärv eller om förutsättningarna är uppfyllta använda expropriationslagens bestämmelser eller i vissa fall plan- och bygglagen eller fastighetsbildningslagen. Förslag till nya ersättningsregler, vid expropriation och andra situationer där fastigheter tas i anspråk med tvång, är för närvarande på remiss hos Lagrådet. De nya reglerna leder till höjda ersättningar, bl.a. genom ett påslag med 25 procent på marknadsvärdet på den fastighet som är i fråga. Lagförslaget föreslås träda i kraft den 1 augusti 2010. Den höjda ersättningen kan leda till att vid s.k. frivilliga förvärv får kommunen betala 25 procent mer utöver köpeskillingen eftersom ett tvångsförvärv leder till en högre köpeskillning och kommunen kan inte vara garanterad att få igenom en expropriation. Dessutom upphör presumtionsregeln och detta leder till ytterligare högre prisnivåer eftersom kommunen inte längre kan hävda att förväntningsvärden inte ska ersättas, dvs. den nytta som kommunen åstadkommit genom t.ex. planläggning ska räknas fastighetsägaren tillgodo och inte som nu helt bortses ifrån.
- Förvärvsprövningen vid förvärv av hyresfastigheter för bostäder upphör den 1 mars 2010 och i stället förstärks bostadsförvaltningslagen och reglerna för tvångsförvaltning av hyreshus skärps. Det ska bli lättare att besluta om särskild förvaltning under en övergångstid (prövotid) efter ett nyförvärv av ett hyreshus. Fastighetskontoret kommer att göra en utvärdering av bostadsförvaltningslagens tillämpning tillsammans med Stadsbyggnadskontoret och Miljöförvaltningen i september 2010. Förförköps- och förvärvsprövningen har gett Fastighetskontoret god insyn i fastighetspriserna inom kommunen och därmed kunnat användas som vägledning vid kommunens egen prissättning om än med viss försiktighet.
- Då förförköpslagen är på väg att avskaffas måste det säkerställas att kommunen även i framtiden kan förvärva mark för samhällsnyttiga ändamål såsom för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning. [...] Fastighetskontoret kommer under maj månad 2010 att bjuda in ett antal fastighetsmäklare och beskriva de nya reglerna och etablera kontakter för att om möjligt få ta del av kommande försäljningar och få aktuell prisinformation.
- Prognosen som gjordes i början av 2009 för förskoleutbyggnaden, med den befolkningsutveckling som då prognostiserades, visade att det behövdes nära 800 nya kommunala förskoleplatser per år de närmaste fem åren. [...] Ganska snart visade det sig dock att behoven överstiger prognosen i främst de centrala stadsdelarna där det är allra svårast att finna mark och lokaler för att etablera nya förskolor. Enligt statistiken har ett icke förutsett trendbrott inträffat, som innebär att allt fler unga familjer väljer att bo kvar i staden när man får sitt första barn och fortsätter bo kvar även efter det andra barnet.
- För att ytterligare stärka kommunens kompetensförsörjning och strategiska arbete inom detta område föreslås att en gemensam forskningsplattform etableras för de tekniska förvaltningarna (liksom den som finns inom utbildningsområdet, "Mångfal-

dens skola"). Plattformen baseras på ett tvärvetenskapligt forskningsprogram i samarbete med Malmö Högskola.

2.5 Kommunövergripande verksamhets- och finansiella mål 2010

2.5.1 God ekonomisk hushållning

I kommunallagen, KL 8 kap § 5 fastställs att ”budgeten ska innehålla en plan för verksamheten och ekonomin under budgetåret”. Ur propositionen till lagtexten framgår att en tydlig ambitionsnivå för den egna finansiella utvecklingen och ställningen ska uttryckas i form av finansiella mål. Verksamhetsperspektivet beskrivs som att, förutsättningarna för en god ekonomisk hushållning är att, det finns ett klart samband mellan resursåtgång, prestationer, resultat och effekter.

I den kommunala redovisningslagen KRL 4 kap § 5 framgår att *förvaltningsberättelsen* ska innehålla en utvärdering av om målen för en god ekonomisk hushållning har uppnåtts. I propositionen till lagen framgår emellertid att, för att målen för ekonomisk hushållning ska få någon betydelse för beslutsprocessen krävs att de stäms av, följs upp och utvärderas kontinuerligt.

2.5.2 Verksamhetsmål

Av budgetdokumentet för Malmö stad 2010 framgår, liksom tidigare år, att verksamhetens inriktning ska utgå från några centrala områden. För vart och ett av dessa områden har kommunfullmäktige fastställt inriktingsmål och målindikatorer 2010. Skillnaden jämfört med 2009 är framför allt att formuleringar som ”ska öka” och ”ska minska” har tagits bort från indikatorerna. I stället uttrycks i budgeten att graden av måluppfyllelse ska utvärderas bland annat genom att angivna målindikatorer ska mätas, analyseras och rapporteras i delårsrapporter och årsredovisning.

Område	Inriktningsmål	Målindikatorer
Arbete och tillväxt	<ul style="list-style-type: none">Andelen arbetslösa ska inte öka mer än genomsnittet i riket.De kommunala arbetsmarknadsinsatserna ska vara individinriktade och leda till självförsörjning	<ul style="list-style-type: none">Antalet Malmöbor med arbeteAntalet arbetstillfällen i MalmöAndelen deltagare i arbetsmarknadspolitiska insatser som är nöjda med insatsen
Barns och ungdomars livsvillkor	<ul style="list-style-type: none">Alla barn som är registrerade i förskolekön ska erbjudas en förskoleplats med god kvalitet inom lagstadgad tid.Elevernas måluppfyllelse ska öka.Alla elever ska känna sig trygga och trivas i sin skola.	<ul style="list-style-type: none">FörskoleköstatistikenBetygsstatistikenAttitydundersökningen
Trygghet, delaktighet och demokrati	<ul style="list-style-type: none">Alla äldre ska känna sig säkra på att kunna få den vård och omsorg de behöverAlla Malmöbor ska känna sig trygga i sin stad	<ul style="list-style-type: none">Nöjdheten hos vårdtagarna i vårdboendeTrygghetsmätningarna
Integration och minskade klyf-	<ul style="list-style-type: none">Andelen hushåll med försörjningsstöd ska inte öka mer än genom-	<ul style="list-style-type: none">FörsörjningsstödsstatistikenAntalet vräkningar av barnfamiljer

tor	<ul style="list-style-type: none">• snittet i riket.• Alla ska ha tillgång till ett boende.• Antalet nybyggda bostäder ska öka jämfört med föregående år.	<ul style="list-style-type: none">• Statistiken över antalet nybyggda bostäder
Ekologiskt hållbar stad	<ul style="list-style-type: none">• Malmö ska vara ledande inom ekologiskt hållbar stadsutveckling.• Ingen ska skadas allvarligt eller dödas i trafiken.• Ekologiska och etiskt certifierade produkter ska vara förstahandsvalet.	<ul style="list-style-type: none">• Energianvändningen per ytenhet i kommunens lokaler• Antalet kollektivtrafikresor inom kommunen• Andelen miljöbilar inom kommunen• Andelen av kommunen inköpta ekologiska och etiskt certifierade produkter• Statistiken över personskador i trafiken
Kultur och fritid	<ul style="list-style-type: none">• Malmö barn och ungdomar ska ha tillgång till meningsfull fritid.	<ul style="list-style-type: none">• Antalet mötesplatser för ungdomar• Antalet bidragsberättigade aktiviteter för barn och ungdomar
Ett föredöme som arbetsgivare	<ul style="list-style-type: none">• Andelen med utländsk bakgrund av kommunens medarbetare på alla nivåer ska motsvara andelen av den totala befolkningen.• Alla medarbetare i Malmö stad ska ha möjlighet att arbeta heltid eller önskad tjänstgöringsgrad.• Det ska inte finnas några osakliga löneskillnader i Malmö stad.	<ul style="list-style-type: none">• Andelen medarbetare med utländsk bakgrund på alla nivåer• Andelen ofrivilligt deltidsanställda• Löneskillnaderna mellan likvärdiga yrken

3 Nämndens styrning och uppföljning - verksamhetsmål

3.1 Verksamhetsmål, måluppföljning och måluppfyllelse

3.1.1 Mål

I Tekniska nämndens budget 2010 för Fastighetskontorets verksamhet finns dels Malmö kommunfullmäktiges inriktningsmål och målandikatorer, dels direktiv till förvaltningen och Fastighetskontorets avdelningsmål. Till varje kommunfullmäktigemål specificeras hur Fastighetskontoret bidrar till måluppfyllelse. Exempelvis bidrar Fastighetskontoret till målet "Alla ska ha en bostad" genom att varje år möjliggöra byggstart av minst 1500 bostäder på mark som tillhandahålls av Malmö stad. Relativt få av Fastighetskontorets egna mål är tidsatta och mätbara. Tekniska nämndens direktiv för 2010 (hämtade ur Tekniska nämndens budget 2010 avseende Fastighetskontoret):

- Fastighetskontoret ska genom strategiska förvärvsinsatser utöka kommunens markinnehav för kommande behov av exploatering.
- Fastighetskontoret ska möjliggöra ett allsidigt utbud av bostäder. Detta gäller såväl inom nya exploateringsområden som för bebyggda områden där möjligheter till tätning kan finnas.
- Hyresrätter med en rimlig hyresnivå ska prioriteras vid marktilldelningar.
- Fastighetskontoret ska tillgodose behovet av mark för verksamheter med prioritering av företag som ämnar skapa fler arbetstillfällen i Malmö.

- Fastighetskontoret ska vid tomtupplåtelser och planläggning av framtida verksamhetsområden styra lokaliseringarna med hänsyn till företagens inriktning, logistik och miljöpåverkan.
- Kommunens lantegendomar och även skogsinnehavet utanför kommunens gränser, ska där så är lämpligt användas som rekreationsområden och komplettera Malmös parker och grönområden.
- Fastighetskontoret ska vid nyanställningar särskilt beakta kommunens mål om att öka antalet anställda med utländsk bakgrund.

Tabell 3 Bostadsbyggande per upplåtelseform, Malmö

Upplåtelseform	2006		2007		2008		2009		2010	
	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel	Antal	Andel
Småhus	276	22,5%	297	23,9%	356	22,0%	254	32,0%		0,0%
Hysesrätt	351	28,7%	279	22,4%	473	29,2%	294	37,1%		0,0%
Brf	579	47,3%	668	53,7%	790	48,8%	245	30,9%		0,0%
Äldreboende	19	1,6%		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%
Totalt	1225	100,0%	1244	100,0%	1619	100,0%	793	100,0%		0,0%

Källa: Stadskontoret och Stadsbyggnadskontoret, bearbetning

Under 2010 färdigställdes ca 500 lägenheter.

Betr. miljömål framgår detta av Fastighetskontorets verksamhetsplan 2010 (utdrag):

Under 2008 tog Fastighetskontoret fram en ny miljöpolicy och nya miljömål för kontoret. Arbetet med att bryta ned miljömålen till mätbara åtgärder skedde under 2008. Dessa åtgärder har vi därefter arbetat med och följt upp under 2009. För 2010 har nya åtgärder tagits fram. I årsanalys 2010 kommenteras under rubriken ”Ekologiskt hållbar stad” de större miljöfrågorna och genomförda aktiviteter.

3.1.2 Måluppföljning

Enligt bokslutsanvisningarna ska ett urval av målindikatorer till kommunfullmäktiges inriktningsmål redovisas och kommenteras utifrån dessa frågor:

- Hur blev det?
- Varför blev det så?
- Hur påverkar utfallet nämndens fortsatta arbete med att uppnå måluppfyllelse?

Fastighetskontoret redovisar åtgärder på samtliga områden där kommunfullmäktige har inriktningsmål. På områdena ekologiskt hållbar stad resp. föredöme som arbetsgivare saknas redovisning av tre målindikatorer³.

3.1.3 Måluppfyllelse

Graden av måluppfyllelse uppges vara otillräcklig för följande mål (kommunfullmäktiges målområde anges först, sedan måluppfyllelse i form av utdrag ur Fastighetskontorets årsanalys):

- *Arbete och tillväxt.* Tillgången till planlagd mark för [verksamheter som lokaliseras till särskilda verksamhetsområden] är mycket begränsad och endast två tomtförsälj-

³ Energianvändning/ytenhet; andel inköpta ekologiska resp. etiskt certifierade produkter; löneskillnader mellan likvärdiga yrken.

ningar (2,7 hektar) gjordes under året. Det långsiktiga målet är att lagret av planlagd mark för verksamheter, med undantag för logistikverksamhet, som styrs till Norra hamnen, ska uppgå till minst 70 hektar. Under 2010 fanns inga förutsättningar att uppnå detta mål. Istället prioriterades att få fram det markprogram som är nödvändigt för att nya verksamhetsområden ska kunna planeras och byggas ut. Målet är att i nya verksamhetsområden kunna sälja ca 10-20 hektar tomtmark per år. För att arbeta fram en gemensam strategi och för att få fram nya verksamhetsområden pågår, i samarbete med övriga förvaltningar, arbetet med ett nytt markprogram. Ska näringslivet kunna utvecklas på sikt kommer det, enligt fastighetskontorets uppfattning, att bli nödvändigt att pröva etableringen av nya verksamhetsområden även utanför Yttre ringvägen. Så länge inte planmässiga förutsättningar finns att ta fram nya verksamhetsområden kan fastighetskontoret inte tillgodose näringslivets behov av denna typ av mark. Ett diskussionsunderlag inför markprogram för näringslivet har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret under 2010. Tekniska nämnden har yttrat sig över förslaget och därmed fört fram vikten av att mark planläggs så att näringslivet i Malmö kan utvecklas, till gagn för tillväxt och sysselsättning.

- *Barn och ungdomars livsvillkor.* Förvaltningarnas lokaluppdrag till LiMa har inte kunnat lösas fullt ut när det gäller behoven av nya lokaler för barnomsorgen i Malmö. Den pågående utbyggnadstakten är hög men det är stor utmaning att tillgodose behovet av nya förskoleplatser i mer eller mindre samtliga kommunens stadsdelar. Förutsättningar för utbyggnaden varierar i olika delar av staden, men Malmös befolkningsutveckling har gjort att i princip samtliga stadsdelar haft underskott på förskoleplatser. För att få fram platser snabbare har icke traditionella metoder prövats som att: köpa fastigheter, ianspråkta parkmark, roterande så kallade ute-avdelningar, förskola på buss m.m. Under året startades 882 nya förskoleplatser.
- *Integration och minskade klyftor.* Ett stort behov av att införskaffa lägenheter till hemlösa hushåll kvarstår eftersom befolkningsökningen i Malmö fortsätter att öka och det fortfarande byggs alltför få små lägenheter. De lägenheter som byggs är dessutom så pass dyra att hemlösa hushåll inte har de ekonomiska resurser som krävs för att hyra dessa. De flyttkedjor som man hoppats på har i stor utsträckning uteblivit, vilket leder till att socialt utsatta hushåll inte ges möjlighet till billigare alternativ i det äldre beståndet. Många hemlösa hushåll har förutom ovanstående hinder dessutom en del social problematik. Oftast handlar detta om att man har bristande förankring på bostadsmarknaden eller betalningsanmärkningar.
- *Integration och minskade klyftor.* Under 2008 och 2009 drabbades bostadsbyggandet av den globala finanskrisen och efterföljande negativa utveckling av den reala ekonomin. Under 2008 och 2009 byggstartades därför ett mycket lågt antal nya bostäder (515 resp 323) med påföljd att antalet färdigställda nya bostäder 2010 blev mycket lågt (t o m november ca 500). Ställt i relation till befolkningsutvecklingen innebär detta att bostadsbyggandet varit på en alldeles för låg nivå. Mot denna bakgrund gav kommunstyrelsen under 2009 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att ta fram en handlingsplan för väsentligt ökat bostadsbyggande. I det framtagna förslaget bedömdes potentialen för byggstarter de följande åren till 1 700 – 1 800 bostäder per år (på såväl kommunal som privatägd mark). Under 2010 har den ekonomiska situationen stabiliserats och bostadsbyggandet har tagit ny fart, på grund av uppdämd efterfrågan, befolkningsutveckling, fortsatt låga räntor etc. Under 2010 har totalt 2005 nya bostäder

påbörjats (både kommunal och privat mark), vilket är en hög nivå i paritet med 2000-talets rekordår 2006.

- *Ett föredöme som arbetsgivare.* Sökanden med utländsk bakgrund har kallats till intervjuer. Andelen [anställda] med utrikes bakgrund är oförändrad [jämfört med 2009].

3.2 Revisionskontorets bedömning

Nämndens styrning med avseende på verksamhetsmålen utformning bedöms som tillräcklig. Koppling finns till Malmö kommunfullmäktiges inriktningsmål, och såväl kort- som långsiktiga mål finns. En större andel tidsatta och mätbara mål skulle förbättra ytterligare.

Tekniska nämndens uppföljning i årsanalys 2010 avseende Fastighetskontoret är enligt revisionskontorets kriterier tillräcklig, med reservation för att några av kommunfullmäktiges måldata saknas.

Måluppfyllelse på kort sikt bedöms vara inte helt tillräcklig för flera av kommunfullmäktiges inriktningsmål. Detta avser tillgången till planlagd mark för verksamheter, behovet av nya lokaler för barnomsorgen, behovet av lägenheter till hemlösa hushåll, antalet färdigställda bostäder och andelen anställda med utländsk bakgrund. Fastighetskontoret är till stor del beroende av andra aktörer i strävan att uppfylla flera av målen. Det gäller exempelvis den bristande tillgången på planlagd mark för verksamheter, där det är Stadsbyggnadskontoret som har huvudansvaret för att upprätta detaljplaner, liksom för det markprogram där områden ska identifieras som successivt kan detaljplaneläggas i syfte att långsiktigt garantera behovet av nya verksamhetsområden. Fastighetskontoret har de senaste tre åren i årsanalyser och delårsrapporter påpekat bristen.

4 Nämndens styrning och uppföljning - ekonomi

4.1 Ursprunglig driftbudget samt utfall föregående år

Tabell 4 Totala kostnader/intäkter, tkr

	Utfall 2006	Utfall 2007	Utfall 2008	Utfall 2009	Utfall 2010
Verksamhetens intäkter	234 343	448 910	402 869	598 720	344 311
Verksamhetens kostnader *)	-105 927	-119 785	-128 651	-153 802	-143 095
Finansiella intäkter/kostnader	-50 668	-51 907	-52 935	-52 960	-56 408
Kommunbidrag	-77 557	-79 227	-79 699	-81 459	-92 744
Resultat	191	197 991	141 584	310 499	52 064

Källa: Fastighetskontorets årsanalyser, internbudget
*) personalkostnader, övriga kostnader, avskrivningar.

4.2 Investeringsbudget samt utfall föregående år

Tabell 5 Investerings- och exploateringsram samt utfall, tkr

Ram respektive utfall/år	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ram	190 100	295 415	418 579	288 900	415 750	365 015	383 400
Utfall	139 295	241 655	226 219	227 340	358 134	290 894	255 946

Källa: Fastighetskontorets årsanalyser och internbudgetar

Ramen för 2010 består av 350 000 tkr för exploatering samt 33 400 tkr för investeringar och fastighetsförvärv. Fastighetsförvärv budgeteras inte utöver ett mindre årligt anslag för fastighetsförvärv.

Tabell 6 Kapitalkostnader, tkr

FK kostnad/år	Utfall 2004	Utfall 2005	Utfall 2006	Utfall 2007	Utfall 2008	Utfall 2009	Utfall 2010
Avskrivning	4 504	4 164	4 457	4 692	4 523	4 972	5 545
Intern ränta	54 196	52 464	50 899	52 063	51 437	53 155	56 529
Summa kapitalkostnader	58 700	58 633	55 356	56 755	55 960	58 127	62 074

Källa: Fastighetskontorets årsanalyser

4.3 Ekonomisk styrning

Tekniska nämnden/Fastighetskontoret upprättar utfallsprognoser, delårsrapporter och årsanalys enligt de kommuncentrala riktlinjerna. I samband med delårsrapport 1/2010 har Tekniska nämnden fattat beslut om periodisering av kommunbidraget 2010, vilket krävs enligt bokslutsanvisningarna. Kommunbidraget periodiseras i internbudgeten jämnt över året i tolfte delar. Kostnader och intäkter budgeteras också fördelade per månad i tolfte delar. Tekniska nämnden har för Fastighetskontorets och Gatukontorets verksamhetsområden i augusti 2008 upprättat anvisningar för budgetuppföljning med ansvarsfördelning mellan nämnden och förvaltningarna, vilket krävs enligt Malmö stads riktlinjer för ekonomistyrning.

Fastighetskontorets ekonomiska resultat inkl reavinster per 101231 är 52 065 tkr. Helårsprognosen per 100831 var 50 537 tkr. Exklusive reavinster är resultatet 3 021 tkr; helårsprognosen per 100831 var 537 tkr.

Granskningen ”Två investeringar” från 2009 (utförd av konsulten PricewaterhouseCoopers AB på uppdrag av Stadsrevisionen) inriktades mot investeringsprocessen utifrån dess ändamålsenlighet när det gäller beslutsunderlag, kalkylering, projektorganisation, projektplaner, redovisning och slutredovisning. Den visade att Tekniska nämndens kontrollsystem, på nämndsnivå, för investerings- och exploateringsprojekt inte var tillräckligt och behövde förstärkas. Nämnden rekommenderades därför att införa formaliserad uppföljning av projekt och, genom riktlinjer, förtydliga när avvikelser skall anmälas till nämnden. När det gäller redovisningen av exploateringsverksamheten gjordes bedömningen att god redovisningssed inte följs fullt ut. Detta gällde enligt konsulten främst att utgifter och inkomster ackumuleras tills att etapp- eller slutredovisning sker, då realisationsvinst beräknas och redovisas. De påpekade även att utgifter för allmän platsmark ingår i anskaffningsvärdet. Båda dessa redovisningsfrågor behandlas i RKR:s⁴ rekommendation nr 18 ”Intåker från avgifter, bidrag och försäljningar”. Malmö stads riktlinjer följs dock.

Av yttrandet från Tekniska nämnden framgår att Fastighetskontoret fr.o.m. 2010 kommer att komplettera Tekniska nämndens kontrollsystem på följande områden:

- *information om beställda detaljplaner under året.* FK:s uppdatering: Finns med fr.o.m. DR 1/2010.
- *igångsättningsbeslut.* FK:s uppdatering: Finns med som att-sats i tekniska nämndens ärenden med planyttranden, t.ex. ärendet om preliminär plan för Tyfonen (TN i september 2010).
- *större områden samt verksamhetsområden med flera detaljplaner.* FK:s uppdatering: Är särskilt omskrivna i budgetförslaget 2011 och kommer att kommenteras mer utförligt i årsanalysen.
- *uppföljning o avvikelser.* FK:s uppdatering: Utförligare kommentarer fr.o.m. DR 1/2010
- *slutrapport.* FK:s uppdatering: Ska behandlas av TN delegation 1 fr.o.m. 2010.
- *budgetering av investeringsmedel.* FK:s uppdatering: Specificerade i budgetförslaget 2011 och även i KS budgetförslag. Kalkylskedena ska ses över för att få en bättre överensstämmelse med projektskedena. Uppdateras i internbudgeten för 2011.

Tidpunkten för redovisning av realisationsvinster förutsätter enligt Fastighetskontoret att återstående utgifter och inkomster är kända vid försäljningstillfället. Enligt RKR:s rekommendation nr 18 ska utgifter för anläggningar i närområdet, t.ex. gator, inte ingå i anskaffningsvärdet. Fastighetskontoret menar att det får flera konsekvenser, bl.a.:

- skattebetalarna får betala för nyttigheter (genom kapitalkostnader hos Gatukontoret) som ingår i tomtpriset och som hittills helt eller delvis finansierats av exploateringen.
- realisationsvinsten av försäljning av exploateringsstomter blir för stor och är missvisande.

⁴ Rådet för kommunal redovisning.

Stadskontoret, Fastighetskontoret och Gatukontoret har utrett frågan om redovisning av realisationsvinst/förlust resp. utgifter för allmän platsmark (s.k. gatukostnader) i exploateringsprojekt. En arbetsgrupp och en styrgrupp bildades. Styrgruppen formulerade utredningsuppdragen. Arbetsgruppen träffade i augusti 2010 Göteborgs stad för erfarenhetsutbyte kring RKR:s rekommendation nr 18. Stadskontorets ekonomiavdelning träffade i oktober 2010 representanter för ekonomiavdelningarna i Göteborg och Stockholm för diskussion av bl.a. RKR rek nr 18. Fastighetskontoret väntar f.n. på besked från Stadskontoret om eventuella förändringar i sättet att redovisa.

4.4 Resultaträkning

Resultaträkningen avser förvaltningens interna bokslut det vill säga såväl kommuninter-
na som externa transaktioner. Samtliga angivna belopp avser gällande siffror vid delårs-
respektive årsbokslutstillfället.

Tabell 7 Resultaträkning 2010 Fastighetskontoret, tkr

Tkr	Utfall 2010	Budget 2010	Avvikelse
Intäkter	295 267	274 392	+20 875
Realisationsvinster	49 044		+49 044
Totala intäkter	344 311	274 392	+69 919
Lönekostnader	-28 648	-29 473	+825
PO-Pålägg	-11 112	-11 521	+409
Övriga personalkostnader	-2 111	-1 922	-189
Totala personalkostnader	-41 871	-42 916	+1 045
Övriga kostnader	-95 678	-80 965	-14 713
Avskrivningar	-5 545	-4 763	-782
Totala övriga kostnader	-101 224	-85 729	-15 495
Verksamhetsnetto exkl. finansnetto	201 216	145 748	+55 468
Kommunbidrag	-92 744	-92 744	+0
Finansiella intäkter	121	0	+121
Finansiella kostnader	-56 529	-53 004	-3 525
Årets resultat	52 065	0	+52 065
Årets res exkl realisationsvinster	3 021	0	+3 021
Nettointäkt (kommunbidrag +årets res)	144 809	92 744	+52 065

Källa: Fastighetskontorets årsanalys /2010

4.4.1 Tekniska nämndens kommentar (utdrag ur årsanalys 2010):

Kommunbidrag 1⁵ avviker mot budget med 2 600 tkr. Personalanslagen visar ett överskott vilket kan förklaras av under året delvis vakanta tjänster. Driftsnettot för markförvaltningen ger ett överskott som beror både på pris- och volymförändringar för arrenden. I resultatet ingår två större ej resultatpåverkande budgetavvikelser på cirka 10 000 tkr vardera där avvikelser på intäktssidan motsvaras av avvikelser bland övriga kostnader. Avvikelserna beror på fler inhyrda och andrahandsupplåtna sociala lägenheter än

⁵ Kommunbidraget är uppdelat på kommunbidrag 1 som omfattar fastighetskontorets bemanning och omkostnader samt den långsiktiga fastighetsförvaltningen, medan kommunbidrag 2 omfattar tomträtter, exploateringsmark och kapitalkostnader för fastighetsinnehavet.

budgeterat samt fler lokaler i Lokalbanken som kommunstyrelsen beviljat omstruktureringsanslag för. Kommunbidrag 2 visar ett nettoöverskott, som tillfaller kommunstyrelsen, på 50 400 tkr, varav 49 044 tkr avser realisationsvinster som inte budgeteras... Kapitalkostnader visar ett underskott på 4 300 tkr föranlett av förändringar i fastighetsinnehavet sedan budgetförslaget togs fram i mars 2009. Avvikelsen beror på markförvärv och nybildade tomträtter vilka har ökat kapitalkostnaderna.

Exploateringsutgifter 2010, avrundat i tkr:

Ändamål i tkr	Utfall 2010	Budget 2010	Avvikelse
Bostadsområden	51 040	111 313	-60 273
V Hamnen etapp 1 - BO01	7 422	2 600	+4 822
V Hamnen - övrig projekt	24 581	33 840	-9 259
Verksamhetsområden	81 602	56 680	+24 922
Komb imr bostad verksamhet	32	0	+32
Bland omr kommunal service	157	14 450	-14 293
Hyllievång centrumområde	68 316	78 089	-9 773
Större utvecklingsområden	7 657	18 400	-10 743
Justeras: erfarenhetsmässig förskjutning		34 628	-34 628
Totalt exploateringsutgifter	240 807	350 000	-109 193

Den beviljade ramen 2010 för exploateringsutgifter var 350 Mkr att jämföra med de verkliga utgifter på 240 Mkr. Senaste prognos var på 250 Mkr. De flesta avvikelserna kan förklaras med att projekt inte har satts igång eller genomförts enligt verksamhetsplanen. Vanligaste orsaken till förskjutning i tidplanerna är myndighetsbeslut, t ex förseningar i detaljplanearbete, överklagande eller ledningsomläggningar. Bedömningen är att årets avvikelser inte kommer att påverka projektens totala utfall mot kalkyl om inte annat anges nedan.

- Inom gruppen Bostadsområden beror avvikelsen mot budget bl a på förseningar i projekten Annestad 2, Sege Park, Östra Sjukhuset och Kvarnby. När det gäller projektet Strandhem är entreprenadutgifterna för allmän plats och kvartermark lägre vad som tidigare uppskattats. Detta kommer sannolikt att påverka projektets resultat positivt.
- V Hamnen - Bo01, visar högre utgifter än vad som budgeterats, vilket bl a beror på högre utgifter för färdigställande av allmän plats och kvartermark inklusive sopsug. För V Hamnen - övriga projekt, har utbyggnaden av Varvsparken försenats. De planerade arbeten som genomförs under 2011 kommer att belasta samtliga projekt inom Västra Hamnen. I projekten Kappseglaren och Stapelbädden blir entreprenadutgifterna lägre än vad som tidigare uppskattats.
- Verksamhetsområden visar större utgifter än budgeterat, ca 24 Mkr. Det beror dels på en bruttoredovisning av köpeavtalet med NCC i kv Kaninen, i vilket det ingår utgifter som kommunen ska svara för. Andra orsaker till avvikelsen är att färdigställandet av allmän plats inom utbyggnadsområdet Agnesfridsvägen tidigare lagts samt att utgifterna för projektet Stadens Entré blir högre än planerat.
- Blandade områden, visar har inte disponerat avsatt ram, vilket beror dels på att detaljplanen för Sventorps gård varit överklagad och att arbetet med World Village of Women Sport av olika orsaker dragit ut på tiden.

- Hyllievång, visar en förskjutning mot på cirka 10 Mkr beroende på att åtgärder såsom arkeologi, utbyggnad av lokalgator och terrasseringsarbeten senarelagts till 2011.
- Större utvecklingsområden, plus 10 Mkr. Rivning och saneringsarbete inom projekt Norra Sorgenfri, kv Spårvägen, är senarelagt och påbörjas under 2011. För Norra Hamnen har förberedande åtgärderna såsom projektplanering och förprojektering inte genomförts såsom tidigare planerats.

Exploateringsinkomster 2010, avrundat i tkr:

Ändamål i tkr	Utfall 2010	Budget 2010	Avvikelse
Bostadsområden	-49 139	-90 745	+41 606
V Hamnen etapp 1 - B001	-4 000	-3 650	-350
V Hamnen - övrig projekt	-142 674	-181 700	+39 026
Verksamhetsområden	-176 425	-11 250	-165 175
Bland omr kommunal service	-3 483	0	-3 483
Hyllievång centrumområde	0	-121 200	+121 200
Större utvecklingsområden	0	0	+0
Justeras: osäker tidplan allt tom	0	108 545	-108 545
Totalt exploateringsinkomster	-375 721	-300 000	-75 721

Årets försäljning av exploateringsmark uppgår till drygt 375 000 tkr fördelat enligt ovan. Utöver det har avtal för tomträttsupplåtelser och interna markupplåtelser till ett kapitaliserat värde av ca 114 000 tkr träffats. Det innebär att årets markupplåtelser har ett sammanlagt värde om 489 000 tkr. Det finns flera orsaker till att volymen har ökat. Försäljningen av del av kv Kaninen till NCC innebär en inkomst på 122 800 tkr och byggrätt för ytterligare 25 200 tkr ska enligt avtalet förvärvas när detaljplanen för höghusdelen är klar. Inom Västra hamnen medförde nedgången i konjunkturen att planerade försäljningar 2009 har verkställts 2010.

Försäljning av anläggningstillgångar och realisationsvinster

Tkr	Köpeskilling	Reavinst
Slutredovisade exploateringsprojekt		30 993
Friköp tomträtter	19 642	18 002
Övrig anläggningstillgångar	85	49
	19 727	49 044

Årets beslutade försäljningar av anläggningstillgångar uppgår till 19 727 tkr med en realisationsvinst på 18 050 tkr. Under 2010 har etapp- och slutredovisade exploateringsprojekt gett en realisationsvinst på 30 993 tkr. [I detta belopp ingår två poster vilka borde ligga under övriga anläggningstillgångar: 10 000 tkr återföring av del av uppbockat belopp avseende sanering Hamnen 22:164 resp. 4 000 tkr försäljning av Bohus 7+8 enl exploateringsavtal.] Årets försäljningar av exploateringsmark ger realisationsvinster först i samband med etapp- eller slutredovisning av exploateringsprojekt enligt Malmö stads gällande redovisningsprinciper.

4.5 Balansräkning

Årsbokslut: Balansposternas redovisade värden avser externredovisningen. Poster som avser kommuninterna fordringar/skulder redovisas inte. Kommentarer till balansposterna avges endast i de fall avvikelser och/eller felaktigheter finns i sättet att redovisa i förhållande till god redovisningssed. Anläggningstillgångar kommenteras emellertid alltid.

4.5.1 Mark, byggnad och tekniska anläggningar

Tabell 8 Anläggningstillgångar

Anläggningstyp	2006-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31
Markreserv	174 782	185 968	213 495	208 554	226 754
Verksamhetsfastigheter	158 889	169 889	185 321	180 464	191 524
Fastigh f affärsverksamhet	61 866	59 909	57 954	56 004	53 856
Publika fastigheter	6 056	5 695	5 333	5 075	4 890
Tomträttsmark	409 374	411 578	415 928	455 918	463 812
Övr fastigheter	6 101	6 101	6 190	6 190	6 190
Pågående ny/till/ombyggn	1 282	3 958	850	20 754	8 280
Exploateringsmark	103 439	102 958	59 538	51 573	53 451
SUMMA	921 789	946 056	944 609	984 532	1 008 757

Källa: Fastighetskontorets årsanalyser

- *Markreserv* definieras⁶ som markreserv inklusive bebyggda fastigheter och saneringsfastigheter.
- *Verksamhetsfastigheter* är anläggningar där kommunen bedriver annan service än affärsverksamhet.
- *Fastigheter för affärsverksamhet* är verksamhet som drivs med stöd av speciallagar eller den allmänna kommunala kompetensen för att tillgodose intressen av betydande vikt, som exempelvis hamnar. I Fastighetskontorets verksamhet avser posten huvudsakligen spårområden.
- *Publika fastigheter* är anläggningar för allmänt offentligt bruk som gator och parker. Här avser beloppet den s.k. streetracingbanan vid Lappögatan.
- *Tomträttsmark* ingår i kategorin fastigheter för annan verksamhet, d.v.s. sådana som inte främst riktar sig mot kommunens egen verksamhet.
- *Övriga fastigheter* består huvudsakligen av Torups gods.
- *Exploateringsmark* är sådan mark som innehas för en för tillfället obestämd användning, (projektkod har inte tilldelats och beslut om projektstart har inte fattats).

4.5.2 Förråd/exploateringsfastigheter

Tabell 9 Omsättningstillgångar/exploateringsfastigheter

Tillgångstyp	2006-12-31	2007-12-31	2008-12-31	2009-12-31	2010-12-31
Pågående exploateringsprojekt	-281 677	303 012	278 920	345 935	342 153

Källa: Fastighetskontorets årsanalyser

⁶ Av Svenska kommunförbundet.

Fastighetskontoret redovisar fr.o.m. 2005 pågående exploateringsprojekt som omsättningsstillgång i balansräkningen enligt god redovisningssed.

Redovisningen av realisationsvinster/förluster i exploateringsprojekt görs i Malmö inte i samband med försäljning, utan först vid s.k. slutredovisning (alt. etappredovisning) av ett exploateringsområde, liksom i ett flertal andra kommuner enligt uppgift från praxisundersökningen som refereras till i RKR:s idéskrift "Redovisning av kommunal mark-exploatering". Sedan 2007 års bokslut har den del av exploateringsinkomster som överstiger markvärde och nedlagda utgifter i projekt som ännu inte etapp- eller slutredovisats ombokats från pågående exploateringsprojekt till förutbetalda intäkter. Syftet är att det bokförda värdet på exploateringsfastigheterna inte ska reduceras med försäljningsinkomster, vilket skedde före 2007. Fr.o.m. 2010 gäller Rådet för kommunal redovisnings rekommendation nr 18 "Intäkter från avgifter, bidrag och försäljningar". Exploateringsverksamheten har mot bakgrund av bl.a. denna granskats av Stadsrevisionen i en fördjupad granskning 2009; se avsnitt 4.3.

4.5.3 Kortfristiga fordringar

Konto 17900 övriga interimfordringar har 273 tkr för högt saldo, då Fastighetskontoret felaktigt bokat upp en kundfaktura inklusive moms. Konsekvensen är att resultatet i detta avseende är 273 tkr för högt.

4.5.4 Avsättningar

En avsättning som avser en avvecklingsreserv från övertagande av ML-fastigheten har under 2010 övertagits från Servicenämnden. Övertagandet av ML-fastigheten skedde 1993 och reserven har sedan dess förts från Finansförvaltningen till Serviceförvaltningen och nu till Fastighetskontoret för att området ska exploateras. Enligt uppgifter från Serviceförvaltningen 2009 finns ingen förpliktelse, varför grund för avsättningen saknas. Saldo på konto 22800 Övriga avsättningar och 14720 Årets exploatering skulle därmed bli 1 945 tkr lägre.

4.5.5 Kortfristiga skulder

En uppbokning på konto 29901 Upplupna kostnader med 4 000 tkr mot Banverket har dubbelbokats. Samma belopp finns också på konto 29900 Övriga interimsskulder i en "klumpbokning" på 22 919 tkr. Saldo på konto 29900 och 14720 Årets exploatering är i detta avseende 4 000 tkr för höga.

På Konto 29905 Förutbetalda exploateringsinkomster ombokas den del av köpeskillingen för sålda, men inte slutredovisade, exploateringsfastigheter som överstiger anskaffningsvärdet (d.v.s. "presumtiv realisationsvinst"). Syftet är att det bokförda värdet på ännu ej sålda exploateringsfastigheter inte ska undervärderas. Ombokning görs för projekt som har ett positivt netto (köpeskillning överstiger anskaffningsvärde) I större utvecklingsområden slås projekt samman och värderingen av om det är ett positivt eller negativt netto görs på hela området. Ett sådant område har av misstag ombokats till konto 29905 trots att det rör sig om ett debetsaldo. Saldo på konto 29905 Förutbetalda exploateringsinkomster är i detta avseende 19 717 tkr för lågt.

Det innebär annorlunda uttryckt att exploateringsfastigheternas bokförda värde i detta avseende är 19 717 tkr för lågt.

Konto 29906 Åtaganden för slutredovisade exploateringsprojekt omfattar åtaganden i två avslutade projekt. I det ena är garantitiden slut och återstående kostnader uppskattade till 100 tkr. Bokförd skuld för detta uppgår till 277 tkr. Skulden är i detta avseende övervärderad med 177 tkr och resultatet motsvarande för lågt.

Fastighetskontoret började under 2009 att i vissa fall vid markanvisning ta ut vad de kallar markanvisningsavgift. I boksluten för 2009 och 2010 finns 15 000 tkr som upplupen kostnad på konto 29901, d.v.s. kortfristig skuld, efter att IKEA under 2009 betalat in beloppet som markanvisningsavgift. Enligt markanvisningsavtalet gäller i stort följande: Om IKEA beslutar sig för att köpa fastigheten ska markanvisningsavgiften avräknas köpeskillingen. Väljer de tomträtt reduceras avgäldsunderlaget. Om avtalet bryts av kommunen betalas avgiften tillbaka. Om avtalet bryts av motparten har denne ingen rätt till återbetalning. Om överenskommelse om överlåtelse eller upplåtelse inte träffats senast 2012-12-31 förfaller avtalet. I syfte att bruttoredovisa utgifter⁷ och inkomster i projektet har Fastighetskontoret under 2010 bokfört 15 000 tkr på konto 14 722 Årets exploateringsinkomster⁸ med motkonto 16600 Andra kortfristiga fordringar, och med extern motpart (IKEA). Följden av detta är att Malmö stad redovisar en fordran på IKEA, som redan betalat de 15 000 tkr, samt att beloppet förekommer två gånger på skuldsidan (på konto 29901 Upplupna kostnader och på konto 29905 Förutbetalda exploateringsinkomster). Detta påverkar bara balansräkningen, och har alltså ingen resultatpåverkan.

Vid periodiseringskontroll av leverantörsfakturer bokförda dec 2010 - jan 2011 konstaterade revisionskontoret att två fakturer om totalt 565 tkr exkl moms bokförda 2011 borde ha periodiserats till 2010. Detta har dock ingen resultatpåverkan eftersom fakturorna avser pågående investeringsprojekt respektive årets exploatering. Två fakturer på sammanlagt 248 tkr exkl moms avseende inköp i december av maskin respektive möbler⁹ har konterats på kostnadskonto istället för att aktiveras som anläggningstillgång. Detta är resultatpåverkande, d.v.s. resultatet är motsvarande lägre än det annars skulle ha varit.

4.6 Revisionskontorets bedömning

Tekniska nämndens ekonomiska styrning och uppföljning på Fastighetskontorets område är enligt revisionskontorets kriterier tillräcklig då nämnden upprättar utfallsprognoser, delårsrapporter och årsanalys enligt de kommuncentrala riktlinjerna. Årsanalys 2010 innehåller kommentar till nettokostnadsutveckling och budgetavvikelser. Nämnden har också fattat beslut om periodisering av kommunbidraget och om interna anvis-

⁷ De 15 000 tkr ska ”matchas” med motsvarande utgift för en väg i området, som Gatukontoret kommer att fakturera Fastighetskontoret för.

⁸ Beloppet har i samband med bokslut flyttats till konto 29905 Förutbetalda exploateringsinkomster, bland kortfristiga skulder.

⁹ Inköpet av möbler avser ett konferensrum.

ningar för budgetuppföljning. Däremot bedömdes Tekniska nämndens styrning inte helt tillräcklig avseende exploateringsverksamheten enligt Stadsrevisionens fördjupade granskning under 2009. Bristerna avsåg Tekniska nämndens kontrollsystem, på nämnds nivå, för exploateringsprojekt samt redovisningen av realisationsvinster och utgifter för allmän platsmark i exploateringsverksamheten, där bedömningen var att god redovisningssed inte följs fullt ut. Fastighetskontoret har beslutat om och genomfört en rad åtgärder i kontrollsystemet. F.n. väntar Fastighetskontoret på att Stadskontoret ska fatta beslut om hur de två redovisningsfrågorna ska hanteras; se avsnitt 4.3 på sid 15. Rådet för kommunal redovisning har gett ut en rekommendation, nr 18, som behandlar dessa redovisningsfrågor och som trädde ikraft 1 jan 2010. Stadsrevisionen anser att det är angeläget att Malmö stad fastställer riktlinjer för hur exploateringsredovisningen ska överensstämma med denna rekommendation.

Resultaträkningen ska ge en rättvisande bild av nämndens resultat. Nämndens resultaträkning har granskats och bedömts med följande påpekande, utöver vad som nämnts ovan: Ett antal felperiodiseringar har konstaterats, dock med marginell resultatpåverkan då de i stort sett tar ut varandra.

Balansräkningen ska ge en rättvisande bild av nämndens förmögenhetsställning. Värderingen av tillgångar och skulder ska ske efter lagstiftning och vedertagna normer. Nämndens balansräkning har granskats, varvid ett antal fel har konstaterats. Två belopp, 4 000 tkr resp. 15 000 tkr, har blåst upp balansräkningen, d.v.s. de återfinns dubbelt. Det senare avser s.k. markanvisningsavgift. Fastighetskontoret bör utreda sättet att redovisa markanvisningsavgifter. Vidare har ett belopp, 19 717 tkr, av misstag bokförts på konto 29905 Förutbetalda exploateringsinkomster, med följd att exploateringsfastigheternas bokförda värde i detta avseende är motsvarande för lågt. Den s.k. avvecklingsreserven för ML-fastigheten, 1 945 tkr, saknar numera grund och bör upplösas. Inget av felen i balansräkningen är resultatpåverkande.

5 Personal

5.1 Nyckeltal

Tabell 10 Personalstatistik

FK	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall	Utfall
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Antal anställda omräknade till heltid	69,3	73,5	72,1	71,8	75,1	78,3	77,6
Kvinnor, andel		44,8%	45,2%	47,8%	50,0%	52,4%	52,6%
Personal med utländsk bakgrund, andel		13,5%	13,7%	13,9%	16,2%	17,9%	17,9%
Sjukfrånvaro, andel	2,9%	3,8%	3,6%	1,3%	1,1%	1,7%	1,0%

Källor: 1) Stadskontoret HR strategiska avdelningen, endast utfall december respektive år. Inklusiv timavlönade. 2) Personalstatistik Komin. Endast månadsanställda. 3) Stadskontoret HR-strategiska avdelningen. Bearbetad av SCB. Endast månadsanställda. 4) Personalstatistik Komin. Sjukfrånvaro 2010. Endast månadsanställda.

6 Intern kontroll

6.1 Nämndens interna kontrollplan

Fastighetskontorets interna kontrollplan för 2010 omfattar kontrollmoment som avser såväl verksamhet som ekonomi/personal och efterlevnad av lagar. Totalt är de sju styckena. De två första kontrollmomenten är kommungemensamma, beslutade av Malmö kommunstyrelse. Övriga kontrollmoment är beslutade av Tekniska nämnden. Av planen framgår vilka rutiner som ska kontrolleras, metod, vem som är kontrollansvarig och när rapportering senast ska ske. Riskanalysen har delvis dokumenterats i kontrollplanen. Betr. riskanalys framgår detta (utdrag ur IK-plan 2010):

Samtliga avdelningar vid fastighetskontoret har arbetat med riskbedömningar av sina verksamheter. Arbetsuppgifter och förslag till kontrollområden har riskbedömts utifrån graden av konsekvenser och sannolikhet. Ledningsgruppen har bearbetat och analyserat underlaget som resulterat i [...] förslag till 2010-års kontrollplan.

6.2 Nämndens genomförande av den interna kontrollplanen

Fastighetskontoret har per 2011-01-26 genomfört och till Tekniska nämnden rapporterat samtliga kontrollmoment. Avvikelser förekommer för följande:

- Barnkonventionen: Konventionen ska distribueras till Fastighetskontorets ledningsgrupp och läggas som länk på intranätet KomIn. Därefter ska den diskuteras på avdelningarna vid arbetsplatsträffar.
- Mark för näringslivet: enligt Fastighetskontorets uppföljning har bristen på mark för näringslivets behov förvärrats ytterligare under 2010. Konstateras i fetstil att allvarlig risk kvarstår.
- Hyresadministration: framgår inte av rapporteringen om rutinerna fungerar eller behöver utvecklas.

6.3 Övrigt

6.3.1 IT-system – riskbedömningar

Uppföljningen av tidigare genomförda granskningar av Malmö stads IT-säkerhet har genomförts som en granskning av i vilken utsträckning stadens IT-system inventerats, klassats och därefter riskanalyserats.

Inventering, klassning och riskanalys av IT-systemen sker med hjälp av stödsystemet ”IFacts”. Generellt är det systemförvaltaren (tillgångsansvarig) som gör klassning och riskanalys och sedan godkänner dessa. Systemägaren fattar beslut om åtgärder ska/kan genomföras till följd av riskanalysen. Totalt i kommunen har cirka 200 system inventerats i IFacts under 2009. Enligt en uppskattning av Malmö stads informationssäkerhetschef finns det troligtvis fler informationssystem inom kommunen, kanske uppåt 400 med exceltillämpningar, access- och andra kontorsprogram som kan betraktas som informationssystem. Den genomförda inventeringen täcker då endast en del av systemen,

vilket i sig utgör en säkerhetsrisk. Ansvar för inventering, klassning och riskanalys ligger på den nämnd resp. förvaltning som är systemägare.

Tekniska nämnden har inom Fastighetskontorets verksamhet elva IT-system registrerade i IFacts. Enligt uppgift är det samtliga system som finns vid Fastighetskontoret.

Systemförvaltaransvaret är uppdelat på två personer. En av dem registrerar - d.v.s klassar, registrerar riskanalys och godkänner - i iFacts.

Enligt informationssäkerhetschefen borde samtliga system varit färdiginventerade senast 2009-12-31. Riskanalysen ska vara genomförd senast 2010-07-30 för att kunna användas i rapporteringen intern kontroll till kommunstyrelsen. Samtliga elva av Tekniska nämndens IT-system inom Fastighetskontorets verksamhet hade per 110215 grön status för inventering. Samtliga system har klassificerats med avseende på riktighet, sekretess, spårbarhet och tillgänglighet. Riskhantering hade gul status för två system, d.v.s. är ej gjord/godkänd.

6.4 Revisionskontorets bedömning

Den interna kontrollplanen för 2010 innehåller kontrollområden som omfattar såväl verksamhet som ekonomi/personal och efterlevnad av lagar. Tekniska nämndens styrning med hänsyn till Fastighetskontorets interna kontrollplan för 2010 är enligt revisionskontorets kriterier inte helt tillräcklig, då riskanalysen som föregått planen bara dokumenterats¹⁰ delvis och inga kontrollmoment hade slutförts per 101015. Per 110215 hade samtliga kontrollmoment genomförts och rapporterats till Tekniska nämnden.

Fastighetskontoret bör slutföra riskanalysen av IT-system i iFacts.

7 Andra granskningar som berör nämnden

7.1 Löpande granskning

Löpande granskning 2010 består betr. Tekniska nämnden inom Fastighetskontorets område av två moment:

- 1) Hantering av generationsskifte i personalen.
- 2) Tillämpning av regler och riktlinjer för upphandling.

7.1.1 Hantering av generationsskifte i personalen

De huvudsakliga frågorna är:

- Hur analyseras kompetensbehov?
- Hur görs förvaltningen till en attraktiv arbetsplats för yngre arbetssökande?
- Hur överförs kompetensen från äldre till yngre medarbetare?

¹⁰ Riskanalys krävs enligt kommunens reglemente för intern kontroll; revisionskontoret har gjort tolkningen att den ska vara skriftlig.

1) Hur organiseras arbetet med kompetensförsörjning/generationsväxling – vem gör vad?

- Förvaltningschef: Övergripande ansvar.
- Avdelnings/enhetschefer: Framtagning av grupper och individers kompetensbehov.
- HR: Samordnar
- Utökade ledningsgruppen/ledningsgruppen: Prioriterar. Beslutar i frågor om deltagande i kurser/konferenser. Utser deltagare till ledarutvecklingsprogram.
- Medarbetare: Bevakar sin egen kompetensutveckling och kommer med förslag på insatser.

2) Vilken analys av nuvarande och kommande personal- och kompetensbehov finns?

Fastighetskontoret har ca 80 medarbetare. Den utökade ledningsgruppen analyserar och diskuterar årligen kommande års personal- och utvecklingsbehov samt prioriterar, vid ett ledningsseminarium. Vid medarbetarsamtal tas en individuell kompetensutvecklingsplan fram. En årlig gemensam kompetensutvecklingsplan sammanställs för fastighetskontoret. I den årliga verksamhetsplanen anges mål för kommande år. Sammanställning finns över framtida pensionsavgångar fördelade på personalkategori. Åren 2010 – ca 2015 rör det sig om 12 personer. När den nya HR-modulen blir färdigställd kommuncentralt kommer Fastighetskontoret sannolikt att använda den för att bl.a. kartlägga medarbetarnas såväl formella som informella kompetenser.

3) Hur görs förvaltningen till en attraktiv arbetsplats för yngre arbetssökande och yngre anställda?

- Årligen tas högskolepraktikanter emot under sommaren från LTH och Malmö högskola
- Flexibla arbetstider.
- Beaktar småbarnsföräldrars särskilda behov.
- Friskvårdsinsatser. Attraktiv fysisk miljö.
- Medverkan vid Bokorridoren (mässa vid Malmö högskola) och LTH-dagar/studiebesök för att möta studenter från högskolorna.
- Folder framtagen som beskriver arbetsuppgifter/trivsel för några unga på Fastighetskontoret.
- I Fastighetskontorets lönepolicy anges att ”lön och anställningsvillkor ska så långt möjligt vara marknadsanpassade och bidra till att verksamheten både på kort och lång sikt kan rekrytera och behålla personal. I detta sammanhang är det viktigt att särskilt beakta ingångslöner och löneutvecklingen för nyutbildade akademiker.”
- Rekrytering sker oftast på bred front, d.v.s. annonsering i tidningar och på webben, för att synliggöra lediga tjänster även för dem som inte är anställda i Malmö

4) Hur överförs kompetens från äldre till yngre medarbetare?

- Vid planerade avgångar, t.ex. pensioner, tillsätts tjänster så att bredvidgång blir möjlig.

- Mentorskap. Två yngre medarbetare har varit aktuella för detta. Det finns inte skriftliga rutiner för mentorer. Mentorerna har utsetts med bakgrund av deras lämplighet för respektive ny medarbetare vid förvaltningen som har varit aktuella för mentorskap.
- Medverkan i projektgrupper inom Fastighetskontoret och i förvaltningsövergripande projekt.
- Öppet, tillåtande klimat där mindre erfarna medarbetare lätt tar hjälp av mer erfarna i mer eller mindre organiserade former.

5) Görs uppföljning av kompetensförsörjning/generationsväxling och redovisas till nämnden?

Jämställdhets- och mångfaldsplan 2010-2012 redovisades i Tekniska nämnden i januari 2010. Uppföljning görs också via de medarbetarenkäter som Malmö stad gör. Vid de senaste rekryteringarna har antalet ansökningar varit många, och Fastighetskontoret uppger att det inte varit några större problem att hitta personer med rätt kompetens.

Kompetensutveckling/kurser/konferenser

	2008	2009	2010
<i>Kvinnor</i>	<i>606 tim</i>	<i>1 773 tim</i>	<i>828 tim</i>
<i>Män</i>	<i>606 tim</i>	<i>1 368 tim</i>	<i>902 tim</i>
<i>Totalt</i>	<i>1 212 tim</i>	<i>3 141 tim</i>	<i>1 730 tim</i>

3 141 timmar motsvarar drygt 41 timme per medarbetare.

7.1.2 Revisionskontorets bedömning - generationsväxling

Revisionskontorets bedömning är att den interna kontrollen kring kompetensförsörjning och generationsväxling är tillräcklig. Någon form av skriftlig rutin eller introduktionsplan där mentors ansvar tydliggörs skulle kunna stärka den interna kontrollen ytterligare, och även underlätta uppföljning.

7.1.3 Tillämpning av regler och riktlinjer för upphandling

Granskningen avser Fastighetskontorets rutiner för att se till att regler och riktlinjer för upphandling tillämpas korrekt. Den avser huvudsakligen exploateringsavdelningen, där omfattningen på upphandlade arbeten är störst. Arrende- och lantbruksenheterna har tillfrågats om omfattningen på upphandlingar.

Malmö kommunfullmäktige ändrade under 2010 gränsen för direktupphandling. Villkoren för att tillämpa direktupphandling är att kommunen inte har något avtal på den vara, tjänst eller byggtreprenad som är aktuell och att totalkostnaden för inköpet inte överstiger ca 287 tkr. Direktupphandling innebär konkurrensutsättning bland minst tre leverantörer (om det finns minst tre på marknaden).

I Fastighetskontorets interna kontrollplan 2009 konstaterades vissa brister betr. upphandlingsrutiner. Bristerna bestod enligt uppgift av att:

- informationen om upphandling var spridd på olika ställen (expl.handbok, attestinstruktion, delegationsordning).
- bra mallar och exempel saknades för upphandlingsområdet.

Fastighetskontoret har under senare år anställt flera nya, yngre exploateringsingenjörer, vilket föranledde att ett större utbildningspaket 2009 inom MEX (mark och exploatering) genomfördes under totalt en vecka, vid skilda tillfällen, både internt och externt. Denna utbildning omfattade bl.a. upphandlingsfrågor. Utbildning i upphandlingsjuridik t.ex. vid lagändringar får de anställda även från Gatukontorets jurister vid enheten upphandling och entreprenad. Utbildningarna fortsätter 2011.

Fastighetskontorets exploateringshandbok har genomgått en stor uppdatering under 2010 med bred delaktighet från de anställda. Projektledare deltog vid ett tvådagarsseminarium där de fick var sitt ämnesområde att ansvara för, bl.a. upphandling. Uppdateringarna bygger på de anställdas synpunkter, och ska vara klart våren 2011. Några förändringar Fastighetskontoret arbetat med är att göra delegationsordning och attestinstruktion enklare och mer tydlig samt att samla all information på ett ställe (exploateringshandboken).

7.1.3.1 *Exploateringsavdelningen*

Exploateringsavdelningen har en årlig investeringsbudget på ca 300 000 tkr. Flertalet upphandlingar som berör denna verksamhet är annonserade upphandlingar som utförs av Gatukontorets upphandlingsenhet. Mindre än 1% , kring 1 000 tkr, utgörs av direktupphandlingar som Fastighetskontorets exploateringsavdelning genomför. Serviceförvaltningen (Stadsfastigheter) används för vissa upphandlingar, men i liten utsträckning; exempel är upphandling av rivning av byggnad eftersom Gatukontoret normalt inte sköter upphandlingar som rör byggnader.

Det förekommer i princip två typer av upphandlingar vid exploateringsavdelningen:

- konsulttjänster som geotekniska undersökningar, utredningar (t.ex. buller och markmiljö) och planstudier. Dessa faller ofta inom ramen för direktupphandlingar. Det handlar, som nämns ovan, om mindre volymer. Fastighetskontoret gjorde för något år sedan en inventering av denna typ av upphandlingar.
- projekteringar, entreprenader (t.ex. terrassering, allmän platsmark). För dessa finns objektsansvarig på Gatukontorets stadsmiljöavdelning och ett ombud på Gatukontorets upphandlingsenhet. Annonsering förekommer som regel. Vid upphandling av detaljprojekteringar och entreprenader upprättas förfrågningsunderlag för både Gatukontoret och Fastighetskontoret. Omfattningen är totalt ca 200 000 tkr.

Direktupphandlingar utgörs av flera kategorier:

- större direktupphandlingar: mindre frekventa aktiviteter; flera anbudsgivare tillfrågas; komplett förfrågningsunderlag upprättas; förekommer relativt sällan. Revisionskontoret har tagit del av exempel på dokumentation.
- normala direktupphandlingar: frekventa aktiviteter; flera anbudsgivare tillfrågas; enklare förfrågningsunderlag upprättas; avser ofta teknikkonsultjobb. Revisionskontoret har tagit del av exempel på dokumentation.

- tilläggsbeställningar till annonserade upphandlingar: tillkommande utredningar vid ett exploateringsområdes utbyggnad kan behöva tas fram under projektarbetet. Lämpligen görs detta som ett tillägg till pågående konsultarbete. Uppdragsbeskrivning och anbud upprättas, ÄTA¹¹ tillämpas m.m.
- upphandlingar av annan aktör där Fastighetskontoret delfinansierar: formellt inte direktupphandling. Förekommer sporadiskt då t.ex. byggherre upphandlar utredning.
- övriga direktupphandlingar: en anbudsgivare tillfrågas - skäl kan vara att det är uppenbart att en viss konsult har överlägsen kompetens eller kunskap om ett projekt, att tid inte finns att genomföra upphandling i konkurrens, att konstnärliga krav är helt avgörande, m.m.; uppdragsbeskrivning och anbud m.m. upprättas; är relativt vanligt förekommande.

7.1.3.2 Förvaltningsavdelningen: arrende- och lantbruksenheterna

Enligt Malmö stads upphandlingsregler ska all upphandling som inte är direktupphandling göras i samarbete med Centrala upphandlingsenheten. Både arrendeenheten och lantbruksenheten uppger att de tillfrågar minst tre leverantörer vid direktupphandlingar, såvitt det finns så många för det arbete som är aktuellt. De har för avsikt att i samverkan med Serviceförvaltningens upphandlingsenhet försöka upprätta ramavtal för t.ex. sektorerna bygg, mark och el, samt att förbättra samordningen med Gatukontoret i upphandling av utförare för skötseltyor (t.ex. gräsklippning och snöröjning).

Arrendeenheten har under 2010:

- genomfört en upphandling med hjälp av Gatukontorets upphandlingsenhet (kajarbeten i fiskehamnen).
- beställt mindre 95 arbeten, varav 85 är under ett kalkylpris på 50 tkr.

Lantbruksenheten har under 2010:

- upphandlat tjänster mellan 50 och 100 tkr vid 13 tillfällen, varav en gång med hjälp av Stadsfastigheters ramavtal.
- vid tio tillfällen upphandlat till belopp över 100 tkr, varav två tillfällen när Stadsfastigheter och Svedala kommun skötte upphandlingen för Fastighetskontorets räkning. Sammanlagt upphandlades för 5 000 tkr, varav ca 3 700 tkr ingick i de två sistnämnda upphandlingarna.
- inlett en dialog med Serviceförvaltningens centrala upphandlingsenhet om ett eventuellt ramavtal för mindre underhållsarbeten, samt stöd vid upphandling av tjänster som inte faller inom ramen för Stadsfastigheters och Gatukontorets områden. Personal från lantbruksenheten har under 2010 medverkat tillsammans med Centrala upphandlingsenheten och Stadsfastigheter i en kommungemensam upphandling av skadedjursbekämpning och husbocksförsäkring.

7.1.4 Revisionskontorets bedömning – regler och riktlinjer för upphandling

Granskningen avser huvudsakligen exploateringsavdelningen, som nästan uteslutande (beloppsmässigt) använder Gatukontorets enhet för upphandling. Revisionskontorets bedömning är att den interna kontrollen kring regler och riktlinjer för upphandling är tillräcklig. Några överprövningar resp. talan om skadestånd har enligt uppgift inte förekommit betr. exploateringsavdelningens upphandlingar. Bristerna som uppmärksammas

¹¹ Ändring, tillägg och pågående arbete.

des i samband med 2009 års interna kontrollplan har under 2010 åtgärdats, med färdigställande 2011. Det är bra att arrende- och lantbruksenheterna i samverkan med Serviceförvaltningen kommer att försöka upprätta ramavtal för mindre underhållsarbeten samt att i samverkan med med Gatukontoret förbättra samordningen i upphandling av utförare för skötselystor.

7.2 Fördjupade granskningar

I revisionsplan 2010 finns dessa fördjupade granskningar, varav flera kan beröra Tekniska nämnden/Fastighetskontoret:

Nämndsövergripande

- Telefonservice - tillgänglighet
- Transaktioner mellan förvaltningarna (förstudie)
- Avtalshantering
- Är genomförda EU-projekt ändamålsenliga?
- Uppföljning av granskning av policy och riktlinjer mot mutor

Kommunstyrelsen

- Föredöme som arbetsgivare (förstudie)

Tekniska nämnden

- Trygghet och säkerhet i Malmös stadsmiljö
- Finansiering av underhållsbehov vid fastigheter, gator och andra anläggningar

Stadsbyggnadsnämnden

- Trygghet och säkerhet, stadsmiljön

Miljönämnden

- Rättvisande räkenskaper

Kulturnämnden

- Styrning och uppföljning av verksamheten vid kulturskolan

Stadsdelsfullmäktige

- Grundsärskola
- Elever som inte når målen
- Förhandsbedömning i barnavårdsärenden
- Unga lagöverträdare – socialtjänsten
- Likställighet inom hemtjänsten
- Kvalité inom förskoleverksamhet
- Insatser i grundskolan för elever med särskilda behov

7.2.1 Avtalshantering

Revisionskontoret har granskat fyra olika nämnder inom Malmö stad för att belysa om de berörda nämnderna har god kontroll över ingångna avtal och hanteringen av dessa. I urvalet ingick Sociala resursnämnden, stadsdelsfullmäktige Kirseberg, Tekniska nämnden/Fastighetskontoret och Stadsbyggnadsnämnden. Det fanns vissa skillnader i hanteringsrutinerna främst beroende på antalet ingångna/hanterade avtal. De förvaltningar som hanterade ett större antal avtal var mer benägna att nyttja datorstöd för systematisering, bevakning och uppföljning. Däremot verkar det inte finnas några skillnader mellan tek-

niska och så kallade mjuka förvaltningar. Revisionskontoret noterade inte några avvikelser i hanteringen.

7.2.2 Uppföljning av granskning av policy och riktlinjer mot mutor

Granskningen, som på Stadsrevisionens uppdrag utförts av Ernst & Young AB, är en uppföljning av föregående års granskning av policy och riktlinjer mot mutor. Den omfattar Kommunstyrelsen, Tekniska nämnden, Stadsbyggnadsnämnden, Servicenämnden, Fritidsnämnden, Miljönämnden, Kulturnämnden, SDF Södra Innerstaden och Fosie.

Granskningen visar bl.a. att:

- flertalet nämnder/ styrelsen under året utvecklat den interna styrningen och kontrollen mot mutor och andra liknande oegentligheter.
- Malmö stad antagit riktlinjer mot mutor och jäv.
- kvarvarande utvecklingsområden framförallt är att diversifiera och verksamhetsanpassa riskanalyserna och att etablera effektiva kontrollåtgärder.
- Fritidsnämnden fortfarande har ett stort arbete framför sig i syfte att minska risken för mutor och liknande oegentligheter. Riskbilden är inte oväsentlig och kontrollåtgärder måste vidtas.

Yttrande begärdes av Fritidsnämnden. Rapporten sändes till övriga granskade nämnder och kommunstyrelsen för beaktande med möjlighet att avlämna ett yttrande.