

Till: Kommunstyrelsen

För kännedom: Kommunfullmäktige

Revisionsrapport 3/2014 – Granskning av exploateringsprocessen

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Nacka kommun genomfört en granskning av exploateringsprocessen. Syfte har varit att bedöma om exploateringsprocessen omfattas av en tillräcklig styrning och intern kontroll.

Det finns ett antal riktlinjer och rutinbeskrivningar, beslutade på tjänstemannanivå, som omfattar exploateringsprocessen. Vi bedömer att dessa är ändamålsenliga som grund för styrning, uppföljning och kontroll av exploateringsverksamheten. Rutinbeskrivningarna är tydligt utformade och bedöms vara förankrade i organisationen. Vår fördjupade granskning av tre exploateringsprojekt visar att riktlinjerna i stort följs. Det systemstöd som finns bedöms vara ändamålsenligt.

De ekonomiska kalkylerna som ligger till grund för de initiala besluten är i samtliga beslutsunderlag på en övergripande nivå. Vår bedömning är att den ekonomiska informationen bör utvecklas för att ytterligare förbättra beslutsunderlagen för berörd nämnd/styrelse.

Markförsäljningar i samband med exploateringar ska enligt god redovisningssed redovisas separat (brutto) och ska inte ingå som en del av projektet. Det är viktigt att kommunen tillser att det finns en tillräcklig intern kontroll som säkerställer en korrekt redovisningsmässig hantering av markförsäljningar. EY har noterat avsteg från god redovisningssed i ett av de stickprovvis granskade projekten.

Det finns, liksom tidigare år, en eftersläpning i redovisningen av avslutade exploateringsprojekt, något som bör förbättras.

I granskningen har ett antal brister och förbättringsområden identifierats. Åtgärder inom dessa områden bedöms kunna bidra till att den interna kontrollen stärks. Med utgångspunkt från noterade brister och förbättringsområden föreslår vi följande:

- ▶ Övergripande riktlinjer för exploateringsredovisning bör beslutas på politisk nivå.
- ▶ Den interna kontrollen bör utvecklas genom att krav på dokumenterade kontroller införs för väsentliga kontrollmoment. Detta kan ske i exploateringsenhetens internkontrollplan.
- ▶ Inom ramen för den interna kontrollen bör uppföljning ske att riktlinjer för fördelningen av utgifter mellan gata, VA och park efterlevs.
- ▶ Ekonomiska kalkyler för beslut i nämnd/styrelse bör utvecklas för att underlätta avvikelseanalyser och skapa bättre beslutsunderlag.
- ▶ Den ekonomiska återrapportering som sker i Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen bör ingå uppgifter om när ett enskilt projekt startade, beräknades bli avslutat samt vilka avvikelser som förekommit i förhållande till ursprunglig plan inklusive budget.
- ▶ Framtida bedömda underhållskostnader bör framgå i såväl ursprunglig kalkyl som uppdaterade bedömningar som rapporteras till Kommunfullmäktige och Kommunstyrelsen.