

Till: Kommunstyrelsen  
För kännedom: Kommunfullmäktige

### Granskning av avtalshantering för exploateringar

Vi revisorer har låtit EY göra en granskning med syftet att bedöma, om kommunstyrelsen säkerställt tillräcklig intern kontroll av avtalshanteringen samt huruvida tecknade avtal med exploatörer i exploateringsprocessen är tydliga och uppföljningsbara. I båda avseendena är vår slutsats att det fungerar som avsett. Det finns i huvudsak en tydlig process för att hantera exploateringsavtalen i budget-/planeringsprocessen, att avtalens ekonomiska effekter är tidsbestämda per nämnd/verksamhet och bolag och att kontinuerlig uppdatering sker. I kommunens projektmodell för stadsutveckling regleras ansvar i budget-/planeringsprocessen. Modellen innebär tydlig styrning, där varje medverkande har tydligt bestämt ansvarsområde.

Det finns i huvudsak en samlad kontroll av exploateringsavtalen, inkluderande dokumentation av förväntade ekonomiska effekter per avtal. Projekten hanteras i projektstödssystemet Antura vad avser prognos, budget och utfall med fungerande uppdatering. Även processen att kommunicera projektens effekter till berörd nämnd/verksamhet förefaller i huvudsak fungera. Controllers finns som stödresurs för projektledare och ansvarar bl a för att rapportera kapital- och driftkostnader till natur- och trafiknämnden. Vi ser positivt på att ett mer formaliserat forum mellan projekt och mottagande förvaltningsorganisationen ska utvecklas under 2022.

I fråga om Nacka vatten och avfall (NVOA) ska exploatör och bolaget, innan avtal tecknas, ingå ett utbyggnadsavtal för utbyggnad av allmänna VA-anläggningar, som biläggs exploateringsavtalet. Granskningen visar att samarbetet kontinuerligt utvecklats sedan VA-bolaget bildades. Vi bedömer likväl att NVOA:s roll i exploateringsprocessen bör tydliggöras för att säkerställa att informationsutbytet fungerar i hela processen.

Vi ser att kommunikationen mellan exploateringsenhet och redovisningsenheten i allt väsentligt fungerar tillfredsställande. Det finns tydliga mallar för att säkerställa korrekt redovisning av tillgångar och det utförs löpande uppföljning och uppdatering av projektens förväntade ekonomiska konsekvenser. Men kontrollen bör utvecklas för att säkerställa att samtliga ekonomiska konsekvenser kopplat till ingångna avtal finns inlagda i Antura.

Det förefaller finnas tydliga rutiner för att teckna exploateringsavtal i form av mall med exempelbeskrivningar som förbättrats, fördjupats och breddats efterhand. Vi ser att avtalen kvalitetssäkras av projekt- och exploateringschefer och ibland kommunjurist. Det finns en tydlig process för att utvärdera, om exploatörerna levt upp till avtalen. Vi bedömer att utvärderingen dokumenteras relevant och tydligt i det projektavslut som görs till kommunstyrelsen, innefattande eventuella avvikelser. Det är ovanligt att exploatörerna bryter mot avtalen så att kommunen behöver ta till viten eller tvist. En tydlig process finns för hur tvist med exploatör ska hanteras och eskaleras.

Vi rekommenderar kommunstyrelsen att:

- ▶ Utveckla kontroller för att säkerställa att samtliga ekonomiska konsekvenser kopplat till ingångna avtal finns inlagda i Antura.
- ▶ Tydliggör NVOA:s roll i exploateringsprocessen för att säkerställa att informationsutbytet fungerar genom hela processen.

Vi önskar kommunstyrelsens svar på rekommendationerna senast 2022-03-14.

För revisorerna i Nacka kommun

  
Yvonne Wessman  
Ordförande

  
Lars Berglund  
Vice ordförande