

Datum  
2021-03-25Diarienummer  
KS-2020/66.902Handläggare  
Charlotta Thureson Giberg  
charlotta.thureson-giberg@huddinge.se

Kommunstyrelsen

## Granskning av kommunens exploateringsverksamhet – svar på revisionskrivelse

### Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens beslut*

Kommunstyrelsen beslutar att kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat 25 mars 2021, överlämnas till kommunens revisorer som yttrande över revisionsrapport *Granskning av kommunens exploateringsverksamhet*

### Sammanfattning

KPMG har på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer granskat exploateringsverksamheten under år 2020. Med anledning av rapporten har kommunrevisorerna bedömt att kommunen bör genomföra ett antal åtgärder för att ytterligare stärka kommunstyrelsens styrning och uppföljning av exploateringsprojekt. Åtgärderna redovisas i fyra punkter som berör genomgång av balanskonton, ändrade redovisningsprinciper, uppföljning av konjunktur och marknad samt löpande översyn av kalkyler, tidsplaner och riskanalyser för exploateringsprojekt. Kommunstyrelsen har fått revisionsrapporten för yttrande.

Förvaltningen har under 2019 - 2020 genomfört genomgångar av balanskonton 1172 och 1400 och omslutningen på dessa konton har därmed minskat med cirka 68 respektive 35 procent. Redovisning av exploateringsbidrag, gatukostnadsersättningar och planutgifter har från och med 2021 fullt ut anpassats till nya redovisningsprinciper enligt Lagen om kommunal bokföring och redovisning (LKBR), samt rekommendationer från Rådet för kommunal redovisning (RKR).

Förvaltningen följer löpande fastighetsmarknaden och värdeutveckling på främst mark för exploatering. Vid markanvisning på kommunal mark tillämpas i första hand markanvisningstävlingar eller anbudsförfarande för att säkerställa marknadsmässiga priser. I arbetet med olika exploateringsprojekt ingår som en naturlig del att kontinuerligt se över kalkyler och tidsplaner. En första riskanalys utförs i samband med att en projektplan upprättas vid start av projekt, vilken sedan följs upp och uppdateras under projektets gång. Ett utvecklingsarbete pågår inom mark- och exploateringssektionen för att förbättra rutiner för riskbedömning och uppföljning för att förbättra prognossäkerheten.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 HuddingeBesök  
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se

Genom åtgärder i enlighet med kommunrevisorernas synpunkter kan processer och ekonomiska resultat förbättras ytterligare.

### **Beskrivning av ärendet**

KPMG har under år 2020 på uppdrag av Huddinge kommuns revisorer granskat exploateringsverksamheten. Syftet har varit att granska exploateringsverksamhetens påverkan på kommunens ekonomi och därmed bedöma kommunens styrning och uppföljning av projekt.

Med anledning av rapporten har kommunrevisorerna bedömt att kommunen bör genomföra ett antal åtgärder för att ytterligare stärka kommunstyrelsens styrning och uppföljning av exploateringsprojekt. Med utgångspunkt i detta rekommenderar revisorerna följande åtgärder:

- Kommunstyrelsen ska löpande gå igenom de poster som för närvarande ligger som Pågående anläggningar under 1172 och även de poster som ligger under 1400 – Exploateringsfastigheter, d v s tidpunkt för aktivering respektive kostnadsföring ska ses över. Det finns ett behov av en genomgång då en del poster kan ha legat på respektive balanskonto en längre tid. En löpande genomgång säkerställer en rättvisande redovisning.
- Kommunstyrelsen bör göra en noggrann genomgång av bokförda poster som hör till exploateringsverksamheten i samband med att redovisningsprinciper som främst gäller intäkter förändras under 2020.
- Kommunstyrelsen ska noga följa konjunktorens och marknadens utveckling och vad dessa innebär för kvadratmeterpriser m.m. Detta är speciellt viktigt med tanke på den omfattande exploateringen i kommunen.
- Kommunstyrelsen ska löpande se över kalkyler, tidsplaner och riskanalyser vad gäller de olika exploateringsprojekten i kommunen. Vi bedömer det som viktigt att ta hänsyn till förändrade villkor i de olika projektens kalkyler. Kvalitetssäkring ska också ske av dessa. Förändrade tidsplaner har stor betydelse för budget och har även påverkan på likviditet och finansieringen av investeringarna.

Kommunstyrelsen har fått revisionsrapporten för yttrande.

### **Förvaltningens synpunkter**

Förvaltningen har gått igenom revisionsrapporten och de åtgärder som kommunens revisorer fört fram. Nedan redovisas förvaltningens synpunkter utifrån revisorernas rekommendationer.

*Kommunstyrelsen ska löpande gå igenom de poster som för närvarande ligger som Pågående anläggningar under 1172 och även de poster som ligger under 1400 – Exploateringsfastigheter, d v s tidpunkt för aktivering respektive kostnadsföring ska ses över. Det finns ett behov av en genomgång då en del poster kan ha*

Datum  
2021-03-25Diarienummer  
KS-2020/66.902

*legat på respektive balanskonto en längre tid. En löpande genomgång säkerställer en rättvisande redovisning.*

#### *Pågående anläggningar, konto 1172*

Under åren 2019 - 2020 har stora insatser gjorts för att utreda och aktualisera pågående anläggningar, däribland konto 1172. Bokslutsbilagorna har granskats och ingående poster värderats med hänsyn till om posterna kan anses ha ett fortsatt värde eller inte. Justeringar mot resultat har därvid gjorts avseende de belopp som klassats som förgävesprojektering. Vidare har många projekt som färdigställts under året, och ibland tidigare, aktiverats. Två färdigställda projekt återstår att hantera under januari 2021. Totalt kommer omslutningen på konto 1172 att ha minskat med 561 mnkr, eller 68 procent.

#### *Exploateringsfastigheter, konto 1400*

I samband med bokslutet har även konto 1400 granskats och dess innehåll har värderats och aktualiserats på samma sätt som för konto 1172. Vissa mindre poster som inte anses ha ett fortsatt värde har förts mot kommunens resultat. Den stora förändringen utgörs dock av nedan nämnda justering av historiska planutgifter. Förändringen uppgår till 38 mnkr, eller 35 procent.

*Kommunstyrelsen bör göra en noggrann genomgång av bokförda poster som hör till exploateringsverksamheten i samband med att redovisningsprinciper som främst gäller intäkter förändras under 2020.*

Från och med 2019 gäller nya redovisningsprinciper för bland annat redovisning av gatukostnadsersättningar och planutgifter. Detta regleras i Lagen om kommunal bokföring och redovisning (LKBR) och tillämpning av lagen beskrivs i rekommendation av Rådet för kommunal redovisning (RKR).

#### *Gatukostnadsersättning och exploateringsbidrag*

Kommunen har tidigare aktiverat gatukostnadsersättning parallellt med anläggningarna. Den reviderade rutinen för hantering av gatukostnadsersättning och exploateringsbidrag innebär att värden som tidigare periodiserats i takt med tillgångarnas avskrivning nu resultatförs i samband med aktivering av utbyggda anläggningar.

Då det fortfarande fanns en del otydligheter kring hur detaljförändringarna skulle gälla har Huddinge valt att vänta med övergången till det nya regelverket. Även andra kommuner, däribland Stockholm och Göteborg, har valt att vänta till årsskiftet 2020/2021. I samband med bokslutet 2020 har alla aktiverade gatukostnadsersättningar lyfts fram i redovisningen. Ersättningar som avser 2019 och tidigare är redovisade mot eget kapital medan ersättningar som avser 2020 är redovisade mot årets resultat.

#### *Planutgifter*

Det förnyade regelverket gällande redovisning av planutgifter anmodar kommunen att kostnadsföra dessa poster löpande. Tidigare har upparbetade kostnader



Datum  
2021-03-25

Diarienummer  
KS-2020/66.902

balanserats som pågående arbeten till dess att en detaljplan blivit klar och (vanligtvis) marken den avser bytt ägare och betalning har skett. I samband med bokslutet 2020 valde kommunen att boka bort alla dessa utgifter på pågående arbeten. Belopp hänförliga till 2019 och tidigare har bokats mot eget kapital medan 2020 har bokats mot årets resultat.

*Kommunstyrelsen ska noga följa konjunktorens och marknadens utveckling och vad dessa innebär för kvadratmeterpriser m.m. Detta är speciellt viktigt med tanke på den omfattande exploateringen i kommunen.*

Förvaltningen följer löpande, genom aktiv omvärldsbevakning, fastighetsmarknaden och värdeutveckling på främst mark för exploatering. Genom samhällsplaneringsprocessen, som bland annat omfattar urval av projekt till kommunens projektportfölj Plan för samhällsbyggnad och lokalförsörjning, beaktas när i tid kommunens mark ska detaljplaneras för att möta den värdeutveckling som pågående planering genererar.

I samband med att avtal tecknas med olika exploatörer utförs regelbundet värderingar genom extern expertis, vilket säkerställer en marknadsmässig prisnivå. Vid markanvisning på kommunal mark tillämpas i första hand markanvisningstävlingar eller anbudsförfarande, vilka inkluderar anbud avseende markpris, för att säkerställa att prissättningen blir marknadsmässig. Detta bör tillämpas i så stor utsträckning som möjligt för att följa marknaden.

Idag tillämpas uppräkningsmetoden KPI för att säkerställa en prisutveckling, vilket förvaltningen för närvarande bedömer som mest lämpligt. Förvaltningen har utrett alternativa indexregleringar men bedömt att KPI fortfarande är mest lämpligt utifrån marknadens nuvarande utveckling. Övergången till annat index följs kontinuerligt.

Förvaltningen tillämpar också tidsbegränsning i avtal till ca 2 år vad gäller marknadsvärde, därefter genomförs ny värdering och omförhandling av markpris.

*Kommunstyrelsen ska löpande se över kalkyler, tidsplaner och riskanalyser vad gäller de olika exploateringsprojekten i kommunen. Vi bedömer det som viktigt att ta hänsyn till förändrade villkor i de olika projektens kalkyler. Kvalitetssäkring ska också ske av dessa. Förändrade tidsplaner har stor betydelse för budget och har även påverkan på likviditet och finansieringen av investeringarna.*

I arbetet med olika exploateringsprojekt ingår som en naturlig del att kontinuerligt se över kalkyler och tidsplaner. Kalkyler uppdateras speciellt vid varje nytt skede i exploateringsprocessen och noggrannheten på prognosen kan då öka. Det ekonomiska perspektivet finns med för att säkerställa rätt val av utformning och tekniska lösningar. Översyn sker också vid uppföljning av prognoser för innevarande år vid delår 1 och 2, vid bokslut samt inför avstämning av mål och budget och verksamhetsplan.

Datum  
2021-03-25Diarienummer  
KS-2020/66.902

En första riskanalys utförs i samband med att en projektplan upprättas vid start av projekt, vilken sedan följs upp och uppdateras under projektets gång. Bedömda risker beaktas sen i ekonomiprognoserna för projektet. Ett utvecklingsarbete pågår inom mark- och exploateringssektionen för att förbättra rutiner för riskbedömning och uppföljning för att förbättra prognossäkerheten. Detta är särskilt viktigt vad gäller prognosutfall för kostnader och intäkter då projekt ofta kan försenas i detaljplaneskedet.

På samhällsbyggnadsavdelningen pågår sedan hösten 2020 ett förbättringsarbete gällande säkerställandet av processen för och noggrannheten i framtagandet av kalkyler för exploateringsprojekt och för prognoser för genomförandet från tidiga skeden till utbyggnad av entreprenad. Arbetet beräknas vara klart kvartal 2, 2021.

### Avslutande synpunkter

Förvaltningen kan konstatera att KPMG i sin rapport bedömer att kommunen i stort har bra rutiner och verktyg för genomförande och uppföljning av exploateringsprojekt. Genom åtgärder i enlighet med kommunrevisorernas synpunkter kan processer och ekonomiska resultat förbättras ytterligare främst genom fokus på kalkyler och upprätthållande av tidsplaner. Genom en löpande uppföljning och genomgång av förgävesprojekt och avslutade projekt kan också belastningen på balanskonton minska. En kontinuerlig bedömning av risker i projekten kan förbättra det ekonomiska resultatet.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Nya rutiner för ekonomisk redovisning av exploateringsprojekt påverkar bland annat balanskonton genom att balanserade medel på konton minskar. Genom löpande kostnadsförande av planavgifter belastar dessa inte balansräkningen.

Den reviderade rutinen för hantering av gatukostnadsersättning och exploateringsbidrag innebär en något mer volatil resultatpåverkan då värdena ska föras till resultatet i samband med aktivering av utbyggda anläggningar.

Ett utvecklingsarbete pågår inom mark- och exploateringssektionen för att förbättra rutiner för riskbedömning och uppföljning för att förbättra prognossäkerheten. Avsikten är att skapa mer träffsäkra prognoser genom att utveckla arbetsätt och för att identifiera risker mer systematiskt.

Camilla Broo  
KommundirektörHeléne Hill  
Samhällsbyggnadsdirektör



Datum  
2021-03-25

Diarienummer  
KS-2020/66.902

## **Bilagor**

- Bilaga 1. Skrivelse från Huddinge kommuns revisorer
- Bilaga 2. Revisionsrapport: Granskning av exploateringsverksamheten - KPMG

## **Beslutet ska skickas till**

Huddinge kommuns revisorer