



Salems  
kommun

*Till:*  
Kommunstyrelsen

*För kännedom:*  
Kommunfullmäktige

2025-03-26

### **Revisionsrapport: Granskning av Mark- och exploateringsverksamheten**

KPMG har av Salems kommuns revisorer fått i uppdrag att översiktligt granska kommunens mark- och exploateringsverksamhet. Projektet ingår i revisionsplanen avseende år 2024.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om Salems kommun säkerställt att mark- och exploateringsverksamheten bedrivs på ett ändamålsenligt sätt.

#### **Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att mark- och exploateringsverksamheten i allt väsentligt bedrivs på ett ändamålsenligt sätt.**

Vi bedömer att det är tydligt formulerat hur kommunen ska vara organiserad avseende mark- och exploateringsverksamheten. Vi bedömer även att det finns tillräckliga styrdokument och riktlinjer vad gäller mark och exploatering och att dessa är tydliga på såväl politisk nivå som på tjänstemannanivå. Som ett komplement till styrdokument och riktlinjer har miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen tagit fram olika projektmodeller som i o m att dessa tillämpas säkerställer att beslutade styrdokument och riktlinjer efterlevs.

I samband med granskningen framgår att översyn ska göras av vissa styrande och stödjande dokument. Detta gäller bl a Översiktsplan samt Markanvisningsriktlinjer. Vi bedömer att det är positivt att denna översyn genomförs.

Vi bedömer att det finns tillräckliga styrdokument och riktlinjer för markanvisnings- och exploateringsavtal och att dessa även omfattar principerna för redovisning av exploateringsverksamheten. Vi bedömer även att avtal skrivs i enlighet med riktlinjerna samt att tilldelning av markanvisningar sker i enlighet med riktlinjerna.

Vi bedömer även att det finns tillräckliga arbetsformer för att säkerställa marknadsmässighet vid markförsäljning samt att det även finns ändamålsenliga arbetsformer för att följa upp framtagna kalkyler i samband med avslutat exploateringsprojekt.

Vi kan i detta sammanhang dock inte nog poängtera vikten av att kommunstyrelsen noga följer konjunktorens och marknadens utveckling och vad dessa innebär för kvadratmeterpriser m m. Detta är speciellt viktigt med tanke på den relativt omfattande kommande exploateringen i kommunen.

Vi bedömer även att kommunstyrelsen löpande ser över kalkyler, tidsplaner och riskanalyser vad gäller de olika exploateringsprojekten i kommunen. Det är viktigt att ta hänsyn till förändrade villkor i de olika projektens kalkyler samt att dessa också kvalitetssäkras. Förändrade tidsplaner har stor betydelse för budget och har även påverkan på likviditet och finansieringen av investeringarna.

Utifrån våra iakttagelser och bedömningar rekommenderar vi kommunstyrelsen att:

- Säkerställa att pågående översyn av styrdokument och riktlinjer så som t ex Översiktsplan och Markanvisningsriktlinjer fortlöper på det sätt som avsett.
- Noga följa konjunktorens och marknadens utveckling och vad dessa innebär för kvadratmeterpriser m m. Detta är speciellt viktigt med tanke på den relativt omfattande kommande exploateringen i kommunen.
- 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.

Revisorerna beslutade att överlämna rapporten till kommunstyrelsen för yttrande senast 2025-08-31 samt till kommunfullmäktige för kännedom.

För Salems kommuns revisorer

Bo Selander  
ordförande

Göran Tjulin  
vice ordförande