

Södertälje Kommun

Granskning av redovisning av
exploateringsprojekt

November 2025



The better the question. The better the answer.
The better the world works.



Shape the future
with confidence

1	Bedömning och rekommendationer	3
2	Inledning	4
2.1	Bakgrund	4
2.2	Syfte och revisionsfrågor	4
2.3	Revisionskriterier	5
2.4	Metod och avgränsning	5
3	Granskningsresultat	6
3.1	Organisation	6
3.2	Systemstöd	7
3.3	Kvalitetssäkring budget och utfall	8
3.4	Budget 2026	9
3.5	Granskning av stickprov	10
3.6	Uppföljning av revisionsfrågor	13
3.7	Rekommendationer	14
4	Källförteckning	15

1. Bedömning och rekommendationer

EY har på uppdrag av de förtroendevalda revisorerna i Södertälje kommun granskat den interna kontrollen och redovisningen av exploateringsprojekt som en uppföljning av den granskning som genomfördes under 2024. Vår övergripande bedömning är att den interna kontrollen har förbättrats men behöver förstärkas.

Under det gångna året har systemet Antura implementerats vidare för dokumentations- och uppföljningsmöjligheter av exploateringsprojekt och en kontrollertjänst har tillsatts under hösten 2024.

Vår granskning av stickprov visar på att fortsatt arbete krävs för att nyttjandet av systemet Antura skall leva upp till full potential. Det föreligger också ett behov av att stärka rutiner för att säkerställa att informationen i systemet är tillförlitlig och korrekt.

Vidare föreligger det svårigheter att koppla exploateringsbudget på en övergripande nivå till individuella projekt genom beräkningsunderlag då sådant beräkningsunderlag inte funnits att tillgå.

Vi har ej kunnat ta del av beräkningsunderlag till den av kommunfullmäktige senaste beslutade budget för 2026 som förtydligar vilka antaganden som ligger till grund för denna. Ett budgetdokument som avser 2026 har upprättats under maj 2025 där budgeterat exploateringsresultat är presenterat på projektnivå. Vi har också erhållit specifikation över vilka exploateringsprojekt som innefattas i exploateringsbudgeten och vilka förväntade intäkter och kostnader som är förknippade med respektive samt vad dessa är baserade på.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi Södertälje kommun att:

- ▶ stärka rutinerna avseende att projektinformation i Antura är aktuell och tillförlitlig
- ▶ färdigställa arbetet med en rapport som tillåter att på aggregerad nivå för alla exploateringsprojekt jämföra faktiskt utfall med budget och prognos
- ▶ formalisera rutiner för kvalitetssäkring av budget och utfall från exploateringsverksamheten som presenteras i delårsrapporter, för att säkerställa en kontinuerlig rutin som kan fungera även vid personalrotation
- ▶ formalisera rutiner för hur budget och flerårsplan beräknas och som säkerställer spårbarhet i underlag som ligger till grund för dessa till Antura och avtal
- ▶ formalisera rutiner kring beräkning och budgetering av exploateringsresultat för att säkerställa att de omfattar alla väsentliga komponenter av utförandet av projekt

2. Inledning

2.1 Bakgrund

Södertälje kommun genomför löpande exploateringsprojekt. Exploateringsprojekten innebär normalt utgifter för kommunen och dess koncernbolag i form av gator/vägar, parker, VA-anläggningar, m m. Exploateringsprojekt kan också innehålla intäkter från exploatörer, samt intäkter i form av försäljning av mark/fastigheter.

Det är väsentligt att controllers och ansvariga för redovisningen inom tekniska nämnden löpande har kontroll över budgeterade och prognostiserade utgifter och inkomster i exploateringsprojekten, eftersom tidplan, omfattning och förutsättningar för när i tiden olika aktiviteter genomförs och till vilka belopp kontinuerligt förändras.

För att controllers och redovisningsansvariga ska kunna förse nämnden och kommunstyrelsen med tillförlitliga underlag för utfall, budget och prognoser vad gäller exploateringsprojekten, behöver controllers och redovisningsansvariga löpande få relevanta underlag från projekten. I Södertälje används ett system, Antura, för att följa projekten.

I en fördjupad granskning under 2024 framkom att den interna kontrollen kopplat till budgetering av exploateringsintäkter och exploateringskostnader var undermålig. Det finns därför skäl att granska hur process och intern kontroll kopplat till detta område har fungerat i budget 2026.

2.2 Syfte och revisionsfrågor

Granskningen syftar till att bedöma om det finns en god intern kontroll kopplat till budgetering och redovisning av exploateringsprojekt:

Följande revisionsfrågor besvaras i granskningen:

- ▶ Har controller och redovisningsansvarig som ansvarar för exploateringsverksamheten löpande tillgång till relevanta och uppdaterade rapporter från projekten som ger ett bra underlag för att bedöma årets och kommande års utgifter och inkomster i exploateringsprojekt?
 - Vi följer upp vilka underlag som funnits för budget 2026 med flerårsplan och intervjuar och följer upp hur uppdateringar sker löpande samt i samband med tertialbokslut.
- ▶ Har controller tillgång till exploateringsavtalen och görs avstämningar av avtalen mot den information som finns i Antura gällande exploateringsintäkter från exploatörer?
 - Om inte, finns tillräckliga rutiner på annat sätt för att säkerställa att informationen om exploateringsintäkter är korrekt i Antura?
- ▶ Bevakas att exploateringsinkomster kommer in i enlighet med avtal vad gäller tid och belopp?
 - Säkerställs att denna information kommer in i budgetprocessen och den löpande uppföljningen?

- ▶ Sker central kvalitetssäkring avseende budget och utfall inom kommunledningen från exploateringsenheten innan redovisning sker till kommunstyrelsen?

I granskningen ingår att genomföra ett antal stickprov mellan budgeterade intäkter och exploateringsavtal.

2.3 Revisionskriterier

I denna granskning utgörs de huvudsakliga revisionskriterierna av:

- ▶ God praxis vad gäller intern kontroll kopplat till ekonomisk kontroll i exploateringsprojekt

2.4 Metod och avgränsning

Granskningen sker genom intervjuer med berörd personal (t ex controller, projektledare, redovisningsansvariga för kommunen, m fl). Vi begär in och granskar de skriftliga rutiner som finns kring den interna kontrollen i dessa processer. Vi gör också stickprov mellan avtal, systemet Antura och den faktiska redovisningen, samt mellan avtal, Antura och budgetar. Vi bedömer sammantaget den interna kontrollen kopplat till ekonomisk kontroll i ett redovisningsperspektiv för exploateringsprojekten.

3. Granskningsresultat

3.1 Organisation

Organisatoriskt är exploateringsenhetens struktur i stor utsträckning oförändrad sedan den fördjupande granskningen som utfördes 2024. En väsentlig förändring under det gångna året är att kontrollertjänsten varit tillsatt under perioden vilket föranlett en mer löpande dialog med projektägare och projektledare.

Likt tidigare arbetar exploateringsenheten enligt en projektmodell, senast omarbetad under 2021. Mindre revideringar av denna sker löpande och version beslutad av kontorsledningen 2025-05-05 har erhållits vid granskningen. Ett viktigt syfte med denna är att tydliggöra roller, ansvar, beslutsmandat och kommunikationsvägar samt ge en bra struktur för god ekonomisk styrning och uppföljning. Detta styrdokument beskriver viktiga roller i projekten såsom portföljägare, projektägare, projektledare och projektmedlem. Utöver detta beskrivs vilka ansvarsområden som innefattas av respektive roll och vilka beslut som vederbörande kan fatta. Generellt för samtliga projekt är att de byggs upp av fyra faser; initiering, planering, genomförande och avslut. Vidare finns fastställda beslutspunkter i form av initieringsbeslut, genomförandebeslut samt beslut om projektavslut. Slutligen benämner exploateringsprocessen ett antal viktiga beslut; utredningsbeslut, projektbeställning, beslut om markanvisning, beslut om köp- och genomförandeavtal.

EY noterade 2024 att projektmodellen inte till fullo beskriver roller och ansvar kopplat till ekonomi och uppföljning av denna inom projekten. Enligt uppgift fanns detaljer om detta i en "handbok och rutiner för Antura" som inte inhämtades då.

Vid årets granskning har vi tagit del av dokumentet 'Styrkort - Rollfördelning och ansvarsområden i Antura'. Detta dokument utvecklar rollbeskrivningen och ansvaret kopplat till ekonomi och uppföljning av denna, samt med vilken periodicitet sådan information också ska uppdateras. Det framgår även att ett ansvar för medarbetare med ansvar för ekonomi ska utgå från ekonomisk information i Antura som underlag till månadsrapporter, delårsbokslut samt årsrapport. Vidare har vi erhållit dokumentet 'Antura - Användarhandbok för projektledare'. Detta dokument ämnar huvudsakligen till att ge en praktisk beskrivning hur ansvarig individ går till väga för att uppdatera information i systemet Antura. Dessa dokument; 'Projekthandbok', 'Styrkort' och 'Användarhandbok' finns direkt tillgängliga i Antura ihop med instruktionsfilmer för praktisk handledning.

Det framgår även av intervju att exploateringsenheten haft konferenser och utbildningsinsatser under det gångna året i syfte att förtydliga rollen och ansvaret som projektägare och projektledare. Vidare pågår det ett arbete med en processkarta som ämnas finnas klar runt årsskiftet. Syftet med denna är att visualisera ansvarsområden för respektive roll.

Projektledare är enligt dokumenten ansvarig för ekonomin i projekt och har också ansvaret att uppdatera systemet Antura med erforderlig information, exempelvis prognosticerade resultat fördelat över kommande år, avtal och andra handlingar

samt eventuell problematik med bland annat juridiska frågor och framdrift. En översyn av projektinformationen i Antura ska ske månatligen och påminnelse om detta skickas dels ut från exploateringschefen till projektledare, dels genom en kalenderpåminnelse. Denna innehåller viktiga punkter som bör kontrolleras och uppdateras vid behov, exempelvis att relevanta stöddokument finns att tillgå, att beslutspunkter och datum för dessa stämmer och att tidplan är aktuell.

Enligt uppgift har exploateringschef och controller också månatliga forum med projektägare och projektledare i syfte att ge tillfälle att lyfta ekonomiska frågeställningar och avvikelser som identifierats.

Rekommendation:

2024 rekommenderade EY Södertälje kommun att tydliggöra roller och ansvar avseende ekonomisk uppföljning av projekt samt framställa rutiner för hur uppföljning ska ske. Vi har erhållit styrdokument som konkretiserat roller och ansvar kopplat till ekonomisk uppföljning. Det framgår även av intervjuer att detta är områden som arbetas löpande med att utbilda organisationen om. Vi bedömer denna rekommendation åtgärdad.

3.2 Systemstöd

Systemet Antura används av Södertälje kommun för exploatering och andra investeringar. Under hösten 2024 var dock inte Antura till fullo implementerat för specifikt exploatering. Samtliga projekt fanns då registrerade i Antura men väsentliga data avseende respektive projekt var inte fullständiga. Under 2025 har bland annat avtal laddats upp, tidplaner lagts in, och prognosticerade intäkter och kostnader har i många fall registrerats. Det har även startats en s.k. "Anturastuga" som ett slags regelbundet forum för frågeställningar kring systemet från dess användare.

Antura har en standardutformad mapp-struktur utformad enligt projektmodellen för att enkelt kunna lokalisera dokumentation för respektive projekt. Enligt uppgift förekommer det fortfarande att dokument sparas lokalt och vid vår stickprovsgranskning noteras det också att projektledare i vissa fall behövt kontaktas för vissa avtal som inte funnits tillgängliga direkt för controller. Vidare, som nämnt i avsnitt 3.1, skickas månatliga påminnelser ut till projektledare att se över projektinformationen i Antura för att säkerställa att uppgifterna är rättvisande.

Vår stickprovsvisa granskning har påvisat svårigheter att koppla uppgifter i Antura direkt till underliggande dokumentation. Vi konstaterar att projektinformationen inte i alla fall varit uppdaterad i Antura med aktuell information. I ett projekt har exploatören exempelvis valt att avbryta markanvisningen, vilket i det minsta rimligtvis förskjuter tidplanen och när exploateringsintäkter kan förväntas inkomma i väsentlig utsträckning. Det noteras dock att detta markanvisningsavtal löpt ut i nära anslutning till granskningstillfället. Vidare finns ett projekt i våra stickprov inte registrerat i Antura överhuvudtaget.

Antura är integrerat med ekonomisystemet vilket ger projektägare och projektledare

direkt tillgång till faktiska kostnader och intäkter som registrerats i projektet på ett användarvänligt sätt och ger även möjlighet att direkt jämföra med budget och prognosticerat resultat. Enligt uppgift har det under hösten pågått arbete med en typ av rapport som sammanfattar och jämför hela projektportföljens utfall med budget och prognos över en given tidsperiod som planen är att använda för uppföljningssyften framgent. Detta är eftersträvansvärt då det bland annat kan effektivisera budgetprocessen.

Rekommendation:

Vi rekommenderar Södertälje kommun att stärka rutinerna avseende uppdatering av projektinformation i Antura i ett led att säkerställa att informationen är aktuell och tillförlitlig. Vidare rekommenderar vi att Södertälje kommun fortsätter att arbeta med och färdigställa en rapport som tillåter att på portföljnivå jämföra faktiskt utfall med budget och prognos som kan visa hur dessa förhåller sig till varandra samt ge indikation på i vilka fall det föreligger risker i budget och prognoser för enskilda projekt.

3.3 Kvalitetssäkring budget och utfall

Enligt uppgift finns en informell process avseende kvalitetssäkring av budget och utfall där kommunledningen kontrollerar underlagen till exploateringsredovisning i delårsrapport och årsredovisning som exploateringsenheten framställer. Mängden frågor på underlaget upplevs variera från tid till annan. EY rekommenderade 2024 kommunen att formalisera rutiner för kvalitetssäkring för att säkerställa en kontinuerlig rutin som kan fungera även vid personalrotation, samt att formalisera rutiner för hur budget och flerårsplan beräknas och som säkerställer spårbarhet i underlag som ligger till grund för dessa. Någon formell rutin för hur kvalitetssäkring ska ske eller hur budget och flerårsplan ska beräknas uppges inte ha upprättats under året.

Vi noterar vid stickprovsgranskning att det i delårsrapport nr 2 2025 ej redovisats exploateringskostnader kopplat till anskaffningsutgifter för ett projekt, se vidare i avsnitt 3.5.1. Hade det funnits formaliserade rutiner avseende kvalitetssäkring hade detta kunnat upptäckas i ett tidigare skede.

Rekommendation:

Vi rekommenderar fortsatt Södertälje kommun att:

- ▶ formalisera rutiner för kvalitetssäkring för att säkerställa en kontinuerlig rutin som kan fungera även vid personalrotation,
- ▶ formalisera rutiner för hur budget och flerårsplan beräknas och som säkerställer spårbarhet i underlag som ligger till grund för dessa.

3.4 Budget 2026

I 'Mål och budget 2025-2027'¹, daterad 25 november 2024, uppgår budgeterat exploateringsresultat för 2026 till 113 miljoner kronor.

Budget (mnkr)	2025	2026	2027
Bostadsområden	68	-7	0
Arbetsområden	-2	130	140
Övriga exploateringsprojekt	-11	-10	-10
Resultat exploatering	55	113	130

Denna budget är strukturerad utifrån de rubriker som framgår ovan; bostadsområden, arbetsområden och friköp av tomträtt/övriga fastighetsförsäljningar. I kommunens redovisning redovisas exploatering på projektnivå, det finns även en dimension i redovisningen kallad 'Verksamhet' som motsvarar dessa kategorier.

Vi har ej kunnat ta del av underliggande dokumentation till det budgeterade resultatet om 113 miljoner kronor som innefattar vilka projekt som avses i det budgeterade resultatet för 2026 samt vilka parametrar som beaktats vid beräkning av respektive projekts budgeterade resultat.

Vi har tagit del av dokumentet 'Förvaltningens underlag - Mål och budget 2026 med plan för 2027-2028', daterad den 28 maj 2025. I denna uppgår budgeterat resultat för exploateringsprojekt till 207,2 miljoner kronor. Det är viktigt att poängtera att detta inte är en av kommunfullmäktige beslutad budget.

Projekt (mnkr)	Budgeterat resultat 2026	Budgeterat resultat 2027	Budgeterat resultat 2028
Almnäs Södra	95,5	64,5	59,5
Almnäs Vekan	99,5	67,5	0
Almnäs Norra	20,5	11,5	0
Floretten 1	30,6	-0,1	0
Moraberg Tuvängen	18,9	0	0
Igelstaverket	-0,1	99,9	-0,1
Sporren/Tältet	-2	-6	24,8
Klarinetten	-1	10	0
Brunnsäng	-6	-5	35
Repet 4	-20	0	0
Södra Fornhöjden	-5	-3	50
Väg 57	-15	0	0
Övriga exploateringsprojekt	-8,7	-5,2	4,4
Totalresultat	207,2	234,1	164,8

¹ 'Bilagor Mål och budget 2025-2027' publicerat på kommunens hemsida. Detta är den senaste budgeten beslutad av kommunfullmäktige.

I detta dokument är budgeterat resultat strukturerat på projektnivå vilket motsvarar kommunens redovisning av exploatering. Den redovisade budgeten baseras på en mall med specifikation över befintliga exploateringsprojekt och dess prognosticerade intäkter och kostnader. Dokumentet innehåller också hänvisning till vilken 'Verksamhet' projektet tillhör, bostadsområde, arbetsområde eller friköp av tomträtt/övriga fastighetsförsäljningar, som förtydligar hur indelning av projekten i de olika kategorierna är gjord. Denna mall i sig är enligt uppgift baserad på ekonomisk information i Antura och regelbundna avstämningsmöten med projektledare. Alla projekt som i tabellen ovan tas upp individuellt överensstämmer med denna specifikation. En total avvikelse om 4 miljoner kronor noteras mellan ovan tabell och specifikationen som ligger till grund för denna. Denna avvikelse hänförs till raden 'Övriga exploateringsprojekt'. Detta dokument är ett av exploateringsenheten framtaget underlag till budget, det förekommer att Kommunstyrelsens kontor utför mindre justeringar till den budget som sedermera publiceras.

Vid granskningstillfället går ett av tre stickprovsgranskade projekt att i stor utsträckning koppla till projektinformation i Antura. Det projektet är Almnäs Södra (3.5.1) som vid granskningstillfället har ett prognosticerat exploateringsresultat för 2026 om 95,7 miljoner kronor i Antura. Det poängteras att eftersom information i Antura löpande uppdateras, kan belopp i Antura för individuella projekt avvika från den specifikation som ligger till grund för budgeterat exploateringsresultat i 'Förvaltningens underlag - Mål och budget 2026 med plan för 2027-2028'.

3.5 Granskning av stickprov

Urval av stickprov för granskning har skett genom att från kommunen efterfråga en sammanställning av de markanvisningar och försäljningar som är planerade att ske under 2026. Val av transaktioner för stickprovsgranskning blev de tre största exploateringsprojekten som det under 2026 förväntas exploateringsintäkter från.

3.5.1 - Almnäs Södra - Södertälje Tveta-Valsta 4:1

Almnäsområdet är kommunens största exploateringsområde. Projektet går ut på att markområdet (område 9-10) ska bebyggas med en återvinningsanläggning. Under 2023 tecknades ett markanvisningsavtal med exploatören Lotus Maskin & Transport AB med avsikt att ett köpeavtal ska ingås mellan parterna med en köpeskilling för markområdet uppgående till 96 miljoner kronor, indexerat med konsumentprisindex. I avsaknad av förlängning av markanvisningen gäller markanvisningstiden under en tid av 24 månader från det att avtalet undertecknats av båda parter den 7 september 2023.

Budgeterat exploateringsresultat förknippat med projektet uppgår till 95,5 miljoner kronor under 2026 enligt 'Förvaltningens underlag - Mål och budget 2026 med plan för 2027 och 2028'. Vid granskningstillfället finns i Antura inlagt ett prognosticerat exploateringsresultat 2026 om 95,7 miljoner kronor. Detta resultat består av förväntade intäkter om 96 miljoner kronor och förväntade administrationskostnader

om 300 tkr, i denna post ingår bland annat kostnader för projektledare, konsulter och utredningar. Exakt hur beloppet 300 tkr beräknats kan ej fastslås.

Prognosticerat exploateringsresultat saknar förväntade exploateringskostnader i form av anskaffningsutgifter för markområdet. Under granskningens gång framkommer att kommunen enligt uppgift har haft svårigheter att fastställa anskaffningsutgifterna per tomt inom Almnäsområdet, detta till följd av personalomsättning inom exploateringsenheten. Dokumentation avseende beräknade anskaffningsutgifter på tomter inom Almnäsområdet sålda innan 2021 finns att tillgå, men de bedömningar som gjorts då behöver utvärderas för att säkerställa ett korrekt anskaffningsvärde för tomterna som under året sålts eller framgent planeras att säljas.

Svårigheterna i att fastställa anskaffningsvärdet för tomterna inom Almnäsområdet har också påverkat exploateringsresultat som redovisats under 2025. Den 26 augusti 2025 undertecknades ett köpebrev mellan Södertälje kommun och LogiDev Almnäs AB gällande överlåtelsen av fastigheten Tveta-Valsta 4:12 för vilket en exploateringsintäkt om 142 miljoner kronor redovisats i delårsrapport 2 2025. Någon exploateringskostnad för anskaffningsutgiften avseende fastigheten har inte redovisats under 2025 vid granskningstillfället. Händelseutvecklingen för denna försäljning har gått relativt snabbt. Markanvisningsavtal med exploatören tecknades 11 februari 2025.

Slutligen avseende markområdet inom Tveta-Valsta 4:1 framkommer under granskningens gång att exploatören valt att avbryta markanvisningen. Kommunen kommer utreda om en tidigare intressent eventuellt kan ta över markanvisningsavtalet, alternativt att ny öppen markanvisning annonseras. Markanvisningsavtalets giltighetstid hade löpt ut när granskningen påbörjades.

3.5.2 - Almnäs Vekan - Södertälje Tveta-Valsta 4:1

Avseende Ikeatomten inom fastigheten Tveta-Valsta 4:1 har Södertälje kommun träffat markanvisningsavtal med IKEA Fastigheter AB. (IKEA Fastigheter AB har sedermera fusionerats med Ingka AB genom systerabsorption.) Projektet avser uppförande av lager och logistikbyggnader på området och avtalet upprättades den 3 oktober 2024. Markanvisningstiden löper under en tid av 24 månader från och med att avtalet undertecknats av båda parter, med möjlighet till förlängning. Markanvisningsavtalets avsikt är att ett köpeavtal skall ingås av parterna. Vid ett eventuellt framtida förvärv ska exploatören erlägga köpeskilling för markområdet uppgående till 98,4 miljoner kronor, indexerat med konsumentprisindex.

Projektets budgeterade exploateringsresultat för 2026 som framgår av 'Förvaltningens underlag - Mål och budget 2026 med plan för 2027 och 2028', uppgår till 99,5 miljoner kronor. Vid granskningstillfället är projektet inte registrerat i systemet Antura. Orsaken till detta anges vara bland annat byte av projektledare. Exakt vilka parametrar som ingår i det budgeterade exploateringsresultatet 2026 kan ej fastställas då en upprättad kalkyl ej finns att tillgå. Enligt uppgift består det av den avtalade köpeskillingen och kostnader i samband med försäljningen (projektledare, konsulter och utredningar). Det budgeterade exploateringsresultatet saknar likt markområdet i Almnäs Södra exploateringskostnader för anskaffningsutgifterna för markområdet.

3.5.3 - Floretten 1 - Östertälje 61:2

Projektet Floretten 1 (Östertälje 61:2) går ut på att bygga ca 200 nya lägenheter. Området som detaljplaneras ägs av både kommunen och privat markägare och den kommunala kvartersmarken, som omfattar ca 100 av lägenheterna, markanvisades 7 oktober 2023 till AB Tornstaden. Markanvisningsavtalet förfaller på dagen två år efter det att avtalet undertecknas av parterna. Avsikten med markanvisningsavtalet är att det ska ersättas av ett köp- och genomförandeavtal som reglerar marköverlåtelsen och genomförandet av detaljplan. Eventuell köpeskilling ska enligt avtalet baseras på bedömt marknadsvärde av en oberoende auktoriserad värderare vid överlåtelse tidpunkten. Marknadsvärdet beräknas utifrån bruttototalarea för bostäder och baseras på det värderingsunderlag som Kommunen tar fram i samband med detaljplanens antagande. Enligt uppgift är ett köp- och genomförandeavtal under framtagande vid granskningstillfället.

Exploateringsresultat för projektet under 2026 är budgeterat till 30,6 miljoner kronor i 'Förvaltningens underlag - Mål och budget 2026 med plan för 2027 och 2028'. Från Antura framgår i stället ett prognosticerat exploateringsresultat för 2026 uppgående till -4,6 miljoner kronor. 2027 är exploateringsresultat om 37 miljoner kronor prognosticerat. Det anges inte finnas något underlag på hur förväntade intäkter och kostnader beräknats, de bygger på projektledarens uppfattning och kunskap om vad dessa förväntas bli. Enligt uppgift har prognosticerade exploateringsintäkter efter ny utvärdering lagts till år 2027 i Antura då det inte förväntas några inkomster från försäljning förrän 2027 till följd av att detaljplan fortsatt behöver vinna laga kraft innan överlåtelse av mark kan ske. Även lantmäteriförrättning behöver ske vilket förväntas fördröja överlåtelse ytterligare. Överlåtelse av mark förväntas således kunna ske först 2027.

3.5.4 Vår bedömning från granskning av stickprov

Vår granskning av stickprov har bestått i att begära in underlag kopplat till projekten i form av avtal med exploatören, beräkningsunderlag för budgeterade/prognosticerade exploateringsresultat samt att ställa uppföljningsfrågor där oklarheter förekommit avseende projektens förväntade resultat och status. Vår bedömning är att det inte funnits en tydlig koppling mellan avtal och budgeterade/prognosticerade exploateringsresultat för granskade stickprov. Då beräkningskalkyler för projekten ej funnits att tillgå har det inte varit möjligt att bedöma huruvida väsentliga parametrar har beaktats och huruvida dessa är förenliga med avtal. Till synes saknas större komponenter av projektens faktiska exploateringsresultat då kostnader för anskaffningsutgifter utelämnats från budgeterade/prognosticerade exploateringsresultat i åtminstone två av tre fall.

Vikten av att projektens alla parametrar beaktas i budgetarbetet exemplifieras i försäljningen av fastigheten Tveta-Valsta 4:12 som skett under året där kostnader förknippat till försäljningen i form av anskaffningsutgifter utelämnats från delårsrapport 2 2025, då dessa inte kunde bedömas med tillräckligt stor säkerhet. Vilket resulterat i asymmetri av när i tiden kostnad och intäkt för projektet redovisas under året. Exploateringsintäkter och exploateringskostnader förknippade med överlåtelsen av fastigheten bör redovisas vid samma tillfälle.

Rekommendation:

Vi rekommenderar fortsatt Södertälje kommun att formalisera rutiner kring beräkning och budgetering av exploateringsresultat för att säkerställa att de omfattar alla väsentliga komponenter av utförandet av projektet. Samt att möjliggöra uppföljning mot faktiskt utfall.

3.6 Uppföljning av revisionsfrågor

Revisionsfråga	Svar
Har controller och redovisningsansvarig som ansvarar för exploateringsverksamheten löpande tillgång till relevanta och uppdaterade rapporter från projekten som ger ett bra underlag för att bedöma årets och kommande års utgifter och inkomster i exploateringsprojekt?	Nej, systemstöd finns men det förekommer att information inte är aktuell eller fullständig samt att systemstöd inte nyttjas för samtliga projekt.
Har controller tillgång till exploateringsavtalen och görs avstämningar av avtalen mot den information som finns i Antura gällande exploateringsintäkter från exploatörer? ▶ Om inte, finns tillräckliga rutiner på annat sätt för att säkerställa att informationen om exploateringsintäkter är korrekt i Antura?	Nej, controller har i viss utsträckning tillgång till exploateringsavtalen men vi har ej noterat att regelbundna avstämningar mellan avtalen och exploateringsintäkter i Antura sker. Controller har regelbundna avstämningar med projektägare och projektledare om resultat. I samtliga stickprov noterar vi att exploateringsintäkter i Antura inte är fullt uppdaterade i enlighet med avtal. -Ett markanvisningsavtal har löpt ut utan att ett köp- och genomförandeavtal tecknats. -Ett projekt är ej registrerat i Antura. -Ett projekt har exploateringsintäkter som synes registrerade i annan period än de förväntas inkomma.
Bevakas att exploateringsinkomster kommer in i enlighet med avtal vad gäller tid och belopp? ▶ Säkerställs att denna information kommer in i budgetprocessen och den löpande uppföljningen?	Nej, en formell rutin som bevakar att exploateringsinkomster kommer in i enlighet med avtal finns ej. Det åligger projektledare att säkerställa att detta sker men i många fall kan projektledare ha avslutat sin anställning. Exploateringsenhetens ledning leder arbete att gå igenom alla projekt som avslutats de senaste 2 åren i första hand för att säkerställa att exploateringsinkomster från dessa inkommit. Resursbrist anges vara en avgörande faktor.

Sker central kvalitetssäkring avseende budget och utfall inom kommunledningen från exploateringsenheten innan redovisning sker till kommunstyrelsen?	Nej, en informell rutin finns men denna bedöms inte uppnå målen med sådan kvalitetssäkring.
--	---

3.7 Rekommendationer

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi Södertälje kommun att:

- ▶ stärka rutinerna avseende att projektinformation i Antura är aktuell och tillförlitlig
- ▶ färdigställa arbetet med en rapport som tillåter att på aggregerad nivå för alla exploateringsprojekt jämföra faktiskt utfall med budget och prognos
- ▶ formalisera rutiner för kvalitetssäkring av budget och utfall från exploateringsverksamheten som presenteras i delårsrapporter, för att säkerställa en kontinuerlig rutin som kan fungera även vid personalrotation
- ▶ formalisera rutiner för hur budget och flerårsplan beräknas och som säkerställer spårbarhet i underlag som ligger till grund för dessa till Antura och avtal
- ▶ formalisera rutiner kring beräkning och budgetering av exploateringsresultat för att säkerställa att de omfattar alla väsentliga komponenter av utförandet av projekt

Stockholm den 25 november 2025

John Dahlin

4. Källförteckning

Intervjuade funktioner

- ▶ Controller, Exploateringsenheten
- ▶ Exploateringschef, Exploateringsenheten
- ▶ Ekonomichef, Samhällsbyggnadskontoret

Analyserade dokument

- ▶ Mål och budget 2025-2027
- ▶ Förvaltningens underlag - Mål och budget 2026 med plan för 2027-2028
- ▶ Projektmodellen_sammanfattning
- ▶ Projekthandbok SBK_2023-09-05
- ▶ Antura_Projekthandbok SBK_2025-06-19
- ▶ Exploateringsprocessen
- ▶ Antura_styrkort 4.2
- ▶ Antura_Handbok_2.2
- ▶ Mall för inspel exploatering mål och budget 2026-2028