



2019-08-27

Tekniska nämnden

Dnr Ten 2019/316

Granskning av investeringar och finansiering kopplade till projektet Barkarbystaden – yttrande till kommunrevisionen

Bakgrund

Den kommunala revisionen har i Järfälla låtit genomföra en granskning av investeringar och finansiering kopplade till projektet Barkarbystaden. Syftet har varit att belysa och bedöma kommunens styrning och uppföljningen av utbyggnaden av Barkarbystaden. Granskningen riktar sig främst till kommunstyrelsen, men även tekniska nämnden har ombetts yttra sig över rapporten.

Efter fullgjord granskning lämnar kommunrevisionen följande rekommendationer:

- Kommunstyrelsen måste noga följa konjunkturens och marknadens utveckling och vad dessa innebär för kvadratmeterpriser m.m. Detta är speciellt viktigt med tanke på den omfattande exploateringen i Barkarbystaden.
- Kommunstyrelsen måste löpande se över kalkyler, tidsplaner och riskanalyser vad gäller de olika exploateringsprojekten i Barkarbystaden. Vi bedömer det som viktigt att ta hänsyn till och även simulera förändrade villkor i både totalkalkylen liksom i de olika delkalkylerna. Kvalitetssäkring ska också ske av dessa. Förändrade tidsplaner har stor betydelse för budget och har även påverkan på likviditet och finansiering av investeringarna.
- Kalkylerna påverkas även av trafik-, vatten- och andra miljöfrågor. Kalkylerna måste ta höjd för både ökade kostnader för byggnation och begränsningar i de ytor som kan exploateras.
- Kommunstyrelsen ska genomföra en tydligare statusuppdatering vad gäller projektets olika delområden/etapper varje månad än vad som för närvarande är fallet.
- Kommunrevisionen ser det som nödvändigt att kommunen implementerar ett ändamålsenligt systemstöd för styrning, ledning, kalkylering, efterkalkylering och åiterrapportering av större exploateringsprojekt som Barkarbystaden och Veddesta. Vid möte med kommunledningen och projektledare för Barkarbystaden 2019-03-28 framkom att ett verktyg är under framtagande i systemet Hypergene. Revisionen rekommenderar att detta arbete ges högsta prioritet.

Analys

Bygg- och miljöförvaltningen instämmer i revisionens rekommendationer och de bedömningar som framförs.

Kommunstyrelseförvaltningen arbetar kontinuerligt med att utveckla styrning, ledning och rapportering av projektet Barkarbystaden. Projektet följer idag konjunkt-



rens och marknadens utveckling på flera olika sätt, bland annat genom prenumerationer på nyhetsbrev, markanvisningar, nätverk med andra kommuner, mäklarindex och löpande träffar med exploatörer

Inom kommunstyrelseförvaltningen finns det även ett antal befintliga rutiner framtagna för översyn av kalkyler, tidsplaner och riskanalyser. En rutin för riskhantering har fastställts av ledningsgruppen och tillämpas inom samtliga delprojekt. Rutinen innefattar de grundläggande delarna identifiering, värdering, åtgärdsplanering samt löpnade arbete med uppföljning och uppdatering. Det finns även rutin för planering och styrning av tider som används sedan hösten 2018 inom samtliga delprojekt och inkluderar månadsvis uppdatering med stöd av ansvarig tidplanecontroller. En rutin för kalkylering inklusive koppling till tider och aktiviteter finns framtagen och etableras löpande inom samtliga delprojekt under 2019. På en övergripande nivå studeras även möjliga förändringar, risker och möjligheter vid förändrade villkor i form av scenariostudier för olika tänkbara utbyggnadsalternativ. Med stöd av extern kompetens kvalitetssäkras tidplaner och vid behov även med stöd av statistisk analys enligt den så kallade successivmetoden. Kvalitetssäkring av kalkyler förs i dagsläget med stöd av extern kalkylkompetens.

Vad det gäller frågor rörande trafik, vatten och miljö gör projektledningen bedömningen, efter att information inhämtats från berörda kompetenser som nämns ovan, att dessa poster som anges ingår och deras påverkan beräknas i ordinarie kalkylarbete.

Kommunstyrelseförvaltningen har infört ett mer detaljerat system för månadsvis statusrapportering. Arbetet med att implementera Hypergene inom området projektstyrning och projektuppföljning pågår. Utöver att förenkla arbetsprocesserna och förbättra rapporteringen kommer det att medföra en betydande förbättring av möjligheten att på portföljnivå styra och följa kassaflöde och finansieringsbehov för kommunens totala exploateringsverksamheter.