

Granskning av Djursholms AB:s fastighetsregister och investeringsprocesser

Danderyds kommun

2019-04-09

Said Ashrafi



Bakgrund

Bakgrund

Lekmannarevisorns uppgift är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Detta i enlighet med vad som stadgas i aktiebolagslagens (ABL) 10 kap. Lekmannarevisorn ska inte avge någon revisionsberättelse utan en så kallad granskningsrapport, vilken ska överlämnas till årsstämman.

Djursholms AB är ett fastighetsbolag. Att uppgifterna i anläggningsregistret är fullständiga och riktiga är därför av hög väsentlighet för tillförlitligheten i redovisningen. Likaså är de löpande rutinerna för redovisning av investeringsprojekt och materiella anläggningstillgångar väsentliga varför en kartläggning av investeringsprocessen inklusive nyckelkontroller görs inom ramen för 2018 års lekmannarevision.

Revisionsfrågor och revisionskriterier

Revisionsfrågor

- Har bolaget en aktuell och fullständig förteckning av samtliga fastigheter?
- Finns tillräckliga rutiner och nyckelkontroller för den löpande hanteringen av investeringsprocessen och materiella anläggningstillgångar?

Revisionskriterier

Revisionskriterier utgår från aktuell lagstiftning inklusive övrig normgivning inom området samt interna styrande och stödjande dokument.

Revisionsmetod

Revisionsmetod

Granskningen avgränsas till nämnda revisionsfrågorna. Granskning av bolagets interna kontroll är en gemensam punkt mellan lekmannarevisorn och den lagstadgade revisionen. Här kommer lekmannarevisorns sakkunniga biträde att ta del av den auktoriserade revisorns granskning av intern kontroll i samband med förvaltningsrevisionen av bolaget. Den auktoriserade revisorns bedömning av bolagets interna kontroll kommer att biläggas sakkunnigs gransknings-PM.

Granskningsresultatet redovisas i ett sammanhållet avsnitt med vidhängande bedömning.

Granskningen har genomförts genom intervjuer med VD för bolaget, fastighetsförvaltare och redovisningschef. Det har också gjorts en genomgång av kommunens riktlinjer för investeringsverksamhet, förvaltningsberättelse 2018, taxeringsvärden 2019, avskrivningsunderlag 2018, förvaltarrapport, sammanställning över fastighetstillgångar mm, samt via en så kallad registeranalys mellan bolagets fastighetsförteckning och motsvarande uppgifter i Bolagsverkets fastighetsregister.

En ”walk-through” av bolagets rutiner för investeringar och materiala anläggningstillgångar samt verifiering av nyckelkontroller har också gjorts.

Har bolaget en aktuell och fullständig förteckning av samtliga fastigheter?

Ändamålet med bolaget

Enligt bolagsordningen är ändamålet med Djursholms AB att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget har också till ändamål att inom ramen för gällande lagstiftning och godtagen praxis förvärva, äga och förvalta eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda för kommunal verksamhet, näringsverksamhet och fritidsändamål. Kommunfullmäktige har uttalat att bolagets syfte är att tillhandahålla mark för rekreationsändamål samt park, gator och annan allmän plats. Mark för allmänt ändamål skall upplåtas utan ekonomisk ersättning. Bolaget skall även verka för bevarande av ett levande jordbruk i kommunen. Vidare skall bolaget i mån av resurser tillhandahålla lokaler för kommunal verksamhet. För att utveckla sitt engagemang inom ovan redovisade prioriterade verksamhetsområden skall bolaget successivt och i den takt som bedöms företagsekonomiskt lämplig försälja fastigheter och andra tillgångar som inte bedöms vara av intresse ur kommunal synpunkt.

Bolaget hade inte någon anställd personal och VD-funktionen, liksom administrationen, köps av Danderyds kommun. Tekniska kontoret svarar för ledning, upphandling och kontakter med upphandlade leverantörer och entreprenörer.

Har bolaget en aktuell och fullständig förteckning av samtliga fastigheter?

Bolagets fastighetsinnehav

Arealmässigt utgörs merparten av markinnehavet av rekreationsområden, jordbruksmark, vattenområden och obebyggd kvartersmark. Enligt intervju saknar flertalet fastigheter såväl bokfört värde som taxeringsvärde med hänsyn till att fastigheterna varit i bolagets ägo under mycket lång tid och att marken i gällande detaljplaner är utlagd som park, gata eller annan allmän plats. I bolagets fastighetsinnehav ingår också två skolor, Djursholms Slott och kulturbyggnader. Bolaget äger ett antal fastigheter av kommersiell karaktär. Den del av bolagets fastighetsbestånd som är av kommersiell karaktär omfattar:

Fastighet	Antal	Yta, kvm
Bostäder	19	1992
Lokaler	18	12138
Jordbruksarrende	1	
Övriga arrenden	10	

Källa: Förvaltningsberättelse för 2018

Av bolagets fastighetsinnehav den 31 december 2018 har 13 fastigheter ett bokfört värde om 93,6 Mkr. Av bolagets fastighetsinnehav den 4 april 2019 på 108 fastigheter är 12 fastigheter taxerade till ett sammanlagt värde om 76,2 Mkr. (Källa: Skatteverket, taxeringsvärden 2019)

Enligt intervju finns en ambition att renodla fastighetsinnehavet till att inte omfatta verksamhetslokaler.

Har bolaget en aktuell och fullständig förteckning av samtliga fastigheter?

Väsentliga händelser under och efter 2018

Av förvaltningsberättelsen för 2018 kan vi läsa att under året har bolaget förvärvat två fastigheter, Svitiod 40 och Embla 10. Svitiod 10 och Embla 10 är två äldre villor med fyra bostäder vardera och förvärvades av kommunen fullt uthyrda. Under 2018 har projekteringsarbetet för en ombyggnad av Enebybergs Gård genomförts och renoveringen startar under 2019. Dessutom har utveckling av Berga Gård påbörjats med en uthyrningsprocess för att möjliggöra en caféverksamhet m.m.

Framtiden

Bolaget har genomfört en fastighetsöverlåtelse där bolaget har förvärvat Berga Gård från kommunen. Tillträdet till fastigheten sker efter att fastighetsbildningen har blivit klar.

Har bolaget en aktuell och fullständig förteckning av samtliga fastigheter?

Bolaget saknar ett anläggningsregister. Bolagets fastighetsinnehav är sammanställt i en excelfil vars uppgifter bygger på fastighetsdata i kommunens GIS-system Tekis. Uppgifter om bolagets fastigheter förvaras i mappar och pärmar. Vi har genomfört en registeranalys mellan bolagets fastighetsförteckning och motsvarande uppgifter i Bolagsverkets fastighetsregister. Inga avvikelser är noterade.

Revisionsfrågan bedöms vara ***uppfylld***.

Finns tillräckliga rutiner och nyckelkontroller för den löpande hanteringen av investeringsprocessen och materiella anläggningstillgångar?

Bolagets investeringsprocess

Bolaget följer kommunens *riktlinjer för investeringsverksamhet* (KS 2009/0050), där framgår bland annat att den nämnd som ansvarar för investeringen även ansvarar för att erforderliga redovisningar avseende resultatbelastningen av investeringen tas fram. Detta ska göras genom redovisning av de kostnadseffektiviseringar som följer med investeringsbeslutet. Investeringsprojekten ska även präglas av transparens i den mening att de ska gå att följa från initiering till slutredovisning. Kommunledningskontoret har ett särskilt ansvar för att säkerställa att nödvändiga beslut och beslutsunderlag föreligger innan investeringsprojekten läggs upp i redovisningen. I praktiken hanteras detta av ekonomichefen. I riktlinjerna finns mallar för för- och efterkalkyler, upprättande av investeringsbudget och utfall per projekt samt för slutredovisning. Vid intervju med ekonomichef framkommer att dessa dokument inte används då nya rapporteringsmallar är framtagna och att riktlinjerna för investeringsverksamheten därmed till viss del inte är uppdaterade. Vidare finns en beslutsprocesskarta för investeringsprocessen framtagna av tekniska nämnden med tillhörande rapporteringsmallar, enligt nedan:



Finns tillräckliga rutiner och nyckelkontroller för den löpande hanteringen av investeringsprocessen och materiella anläggningstillgångar?

Bolagets investeringsprocess - fortsättning

Kommunfullmäktige beslutar som nämnts ovan om rambudget för nämndernas kommande investeringar. Detta görs baserat på den investeringsplan som nämnderna tar fram till budgetprocessen där både redan beslutade investeringsprojekt och indikativa investeringar ingår. Budget för ett enskilt investeringsprojekt fastslås av Kommunfullmäktige vid *programsteget*. Efter detta kan budgeten revideras vid behov. Samtliga budgetförändringar ska godkännas av Kommunfullmäktige. Vid intervju framkommer att investeringsprocessen är utformad för till- och ombyggnationer av fastigheter och därmed de framtagna mallarna inte används av bolaget som enbart sysslar med underhållsåtgärder.

Kartläggning av investeringsprocessen/materiella anläggningstillgångar

Syftet med denna beskrivning är att kartlägga investeringsprocessen och rutinerna avseende redovisning av materiella anläggningstillgångar samt identifiera de nyckelkontroller som utförs löpande för att säkerställa att rätt information registreras i de olika systemen och till sist i de finansiella rapporterna. Följande frågor har det besvarats i kartläggningen:

- Vem/vilka genomför och fattar beslut om bolagets behovsanalys, investeringar, ev. upphandling samt genomförande och utvärdering av investeringsprojekt?
- Vilka regler/anvisningar avseende anläggningsredovisningen och anläggningsregistret finns? Vem/vilka är ansvariga för detta?
- Hur ser handhavanderutinerna (dvs. inrapportering, borttagande och avstämning) ut avseende anläggningsregistret? Vem/vilka är ansvariga för detta?
- Hur säkerställs att alla upptagna fastigheter och inventarier existerar och tillhör bolaget?
- Hur säkerställs att förbruknings- och omkostnadsinventarier har klassificerats i enlighet med god redovisningssed?
- Hur säkerställs att bokförda utgifter är hänförliga till investeringsobjekt?
- Hur säkerställs att avskrivning och avskrivningstider sker i enlighet med redovisningsmässiga och skattemässiga regler?

Frågorna har besvarats i en matris på nästkommande bild 3.

Granskningsresultat

6

Finns tillräckliga rutiner och nyckelkontroller för den löpande hanteringen av investeringsprocessen och materiella anläggningstillgångar?

Beskrivning av delmoment	Utförd kontroll	Hur ofta av vem?	Kontroll i samband med granskning
Investeringsprocessen (beskrivs flödet vem gör vad och hur ser ansvarsfördelningen ut)	VD och styrelse tar beslut om investeringsgenomförande. Fastighetsförvaltaren beställer de arbeten som ska genomföras. Redovisningschefen ser till att redovisningen sker enligt de riktlinjer och lagar som finns.	Fastighetsförvaltaren inventerar löpande fastigheterna för att bedöma t ex underhåll. Utfallet ställt mot budget rapporteras varje kvartal till VD och styrelse.	Senaste kontrollerna är gjorda vid årsbokslutet 2018
Inrapportering, borttagande och avstämning av anläggningsregistret	Inrapporteringen sker genom att de poster som hör till investeringen märks med ett unikt projektnummer. Redovisningschefen ser till att uppdatera anläggningsregistret när någon form av förändring sker.	Kontroll/avstämning sker varje kvartal i samband med att utfaller rapporteras till VD och styrelse.	Senaste kontrollerna är gjorda vid årsbokslutet 2018
Säkerställande av existens	Säkerställs med objektsnummer och ritningar.	Görs det inför varje budget. Fastighetsförvaltare går då igenom alla fastigheter för att inventera behovet av underhåll.	Senaste kontrollerna är gjorda vid årsbokslutet 2018 Anläggningsregister saknas.
Säkerställande av klassificering	Förvaltare tillsammans med redovisningschef ser till att investeringen komponentindelas samt klassificeras korrekt.	Görs vid varje aktivering.	Senaste kontrollerna är gjorda vid årsbokslutet 2018
Säkerställande av avskrivning	Förvaltare tillsammans med redovisningschef ser till att investeringen åldersfördelas korrekt enligt gällande regler.	Görs vid varje aktivering.	Senaste kontrollerna är gjorda vid årsbokslutet 2018

Revisionsfrågan bedöms som **uppfylld**.

Sammanfattning, bedömning och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning är att styrelsen har säkerställt att:

- bolaget har en aktuell förteckning över sina fastigheter som uppdateras med regelbundenhet, Granskningen visar inga brister rutiner och nyckelkontroller för den löpande hanteringen av investeringsprocessen och materiella anläggningstillgångar.
- bolaget har ändamålsenliga rutiner avseende löpande hanteringen av investeringsprocessen och materiella anläggningstillgångar.

Rekommendationer

- Efter genomförd granskning rekommenderar vi bolaget att för att en bättre styrning och uppföljning av kommunens fastigheter för en dialog med tekniska kontoret om behovet av att implementera ett standardiserat teknisk plattform för hantering av kommunens fastigheter.

Uppdragsledare



Micaela Hedin

