

# Lekmannarevision – Djursholms AB och Studievägen Fastighets AB

Danderyds kommuns revisorer i egenskap av lekmannarevisorer för kommunens bolag

April 2020

*Said Ashrafi*

*Hugo Horstmann*



# Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b>	<b>2</b>
<b>Inledning</b>	<b>4</b>
<b>Relevant lagstiftning</b>	<b>5</b>
<b>Iakttagelser och bedömningar</b>	<b>6</b>
3.1 Revisionsfråga 1 – rutiner och processer	6
3.2 Revisionsfråga 2 – roller och ansvar	9
3.3 Revisionsfråga 3 – reglering kring bolagets verksamhet	10
<b>Revisionell bedömning</b>	<b>11</b>
Rekommendationer	11

# Sammanfattning

Danderyds kommun äger två bolag, Djursholms AB och Studievägen Fastighets AB, vari de förtroendevalda revisorerna är valda lekmannarevisorer. Av både Djursholms ABs bolagsordning och Studievägen Fastighets ABs bolagsordning framgår att föremålet för verksamheterna är att inom Danderyds kommun förvärva, äga och försälja eller förvalta exploateringsfastigheter och andra fastigheter.

Inom ramen för årets riskanalys ur lekmannarevisionsperspektivet har revisorerna beslutat att genomföra en granskning av bolagens styrning, uppföljning och kontroll kopplat till exploateringsverksamheten.

Vår samlade bedömning att bolagens styrning, uppföljning och kontroll kopplat till exploateringsverksamheten **inte helt** tillsäkrar att ägarens avsikter avseende exploatering tillgodoses.

## Revisionsfråga 1

---

**Finns det ändamålsenliga rutiner och processer kopplat till bolagens styrning, uppföljning och kontroll av exploateringsverksamheten?**

---

Ej uppfyllt.

## Revisionsfråga 2

---

**Finns det tydliggjorda roller och ansvar mellan kommunen (ägaren) och bolaget avseende beslut om exploateringsobjekt?**

---

Delvis uppfyllt.

## Revisionsfråga 3

---

**Finns det reglering kring vilken typ av exploateringsobjekt bolaget ska verka för?**

---

Uppfylld.

## Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning rekommenderar vi att:

- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tar fram en policy/riktlinjer och tillämpningsanvisningar för avyttring av fastigheter samt för förvärv av fastigheter och säkerställer att dessa präglas av tydliga krav på affärsmässighet, konkurrens, saklighet och objektivitet. Bolagen kan i sådant dokument exempelvis beskriva under vilka situationer som avsteg från dessa krav är möjligt.

- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tar fram dokumenterade handläggningsrutiner för försäljning och förvärv av fastigheter.
- Styrelsen för Studievägen Fastighets AB upprättar ett förvaltningsavtal med Danderyds kommun i vilket det framgår vilka arbetsuppgifter kommunen ska utföra åt bolaget. Om kommunen ska ha beslutsbefogenhet bör detta framgå av en tydlig fullmakt.
- Styrelsen för Djursholms AB bör tillse att det finns en gällande fullmakt för de fall då Danderyds kommun genom tekniska kontoret fattar beslut å bolagets vägnar.
- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tillser att bolagens verksamhetsplaner och uppföljningar ger erforderlig information om pågående verksamhet och uppdrag.
- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tydliggör i styrande dokument vilka beslut som kommunfullmäktige ska få möjlighet att ta ställning till. Med fördel kan beloppsgränser inkluderas.
- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tydliggör i gällande avtal med Danderyds kommun genom kommunledningskontoret vilka arbetsuppgifter kommunledningskontoret ska utföra inom ramen för bolagens förvärv och försäljning av fastigheter. Om kommunledningskontoret ska ha beslutsbefogenhet bör detta framgå av en tydlig fullmakt.

# Inledning

## Bakgrund

De förtroendevalda revisorerna granskar kommunen som ägare och lekmannarevisorerna respektive de kommunala revisorerna i de kommunala företagen granskar företagen som utförare. Det möjliggör en granskning av att ägarens avsikt efterlevs, liksom av styrelsens uppsikt. Detta ger fullmäktige underlag för kontroll och uppföljning av hela den kommunala koncernen.

Danderyds kommun äger två bolag, Djursholms AB och Studievägen Fastighets AB, vari de förtroendevalda revisorerna är valda lekmannarevisorer. Av både Djursholms ABs bolagsordning och Studievägen Fastighets ABs bolagsordning framgår att föremålet för verksamheterna är att inom Danderyds kommun förvärva, äga och försälja eller förvalta exploateringsfastigheter och andra fastigheter.

Inom ramen för årets riskanalys ur lekmannarevisionsperspektivet har revisorerna beslutat att genomföra en granskning av bolagens styrning, uppföljning och kontroll kopplat till exploateringsverksamheten.

## Syfte och revisionsfrågor

Granskningen syftar till att kontrollera om det finns ändamålsenliga rutiner och processer kopplat till exploateringsverksamheten som tillsäkrar att ägarens avsikter avseende exploatering tillgodoses. Följande revisionsfrågor har formulerats:

- Finns det ändamålsenliga rutiner och processer kopplat till bolagens styrning, uppföljning och kontroll av exploateringsverksamheten?
- Finns det tydliggjorda roller och ansvar mellan kommunen (ägaren) och bolaget avseende beslut om exploateringsobjekt?
- Finns det reglering kring vilken typ av exploateringsobjekt bolaget ska verka för?

## Revisionskriterier

Utgörs av lagar, regler och kommunens styrande och stödande dokument.

## Avgränsning

Granskningen avser Djursholms AB och Studievägen Fastighets AB.

## Metod

Granskning av bolagens styrande dokument, dokumenterade rutinbeskrivningar, uppföljningar och förvaltningsavtal har utförts. Intervju har även skett med bolagens VD och tillika kommunens plan- och exploateringschef.

Den intervjuade har fått möjlighet att sakgranska innehållet i rapporten.

# Relevant lagstiftning

## Kommunal försäljning och köp av fast egendom

Kommuner och landsting har i fråga om försäljningar och köp av fast egendom att beakta kommunallagens regler om bland annat likställighetsprincipen (2 kap 3 §), kommuner får genomföra åtgärder för att allmänt främja näringslivet i kommunen samt förbudet att ge individuellt inriktat näringslivsstöd om det inte föreligger synnerliga skäl för det (2 kap 8 §). I praktiken har kommuner en avsevärd frihet att i sin verksamhet försälja och köpa fast egendom. Vid försäljning och köp av fast egendom är lagen om offentlig upphandling inte tillämplig.

I samband med fastighetsförsäljningar har kommuner också en stor frihet att själva utforma sin prispolitik och kan tillämpa en politik som innebär att fastigheter försäljs till ett pris som understiger ett förväntat marknadspris, till exempel vid markfördelning ur kommunal tomtkö samt i de fall kommunen genom försäljningen finansierar olika kommunala nyttigheter såsom simhallar och idrottsanläggningar.

## EU:s statsstödsregler

EU-rätten tillåter olika former av statsstöd men förbjuder sådant stöd som kan anses konkurrensbegränsande. Kommissionen har till uppgift att övervaka att reglerna följs av medlemsländerna.

Exempel på otillåtet statsstöd i detta hänseende är försäljning av mark eller byggnader till ett pris som understiger marknadspris eller motsvarande köp till ett pris som överstiger marknadspris. Härtill kommer att åtgärden också måste innebära att ett visst företag eller produktion ges en selektiv förmån som snedvrider eller hotar att snedvrida konkurrensen samt att åtgärden också kan påverka handeln mellan medlemsstaterna. Det föreligger också ett tröskelvärde på så sätt att reglerna inte blir tillämpliga om stödet uppgår till högst 100 000 € under en treårsperiod till ett företag.

Kommunen har en upplysningsskyldighet enligt lagen 2013:388 om tillämpningen av Europeiska unionens statsstödsregler, vari stadgas att: Kommuner och regioner är skyldiga att lämna upplysningar till regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer om alla former av stöd som planeras och som kan bli föremål för prövning av Europeiska gemenskapernas kommission.

Enligt samma lag kan regeringen också upphäva ett beslut av en kommun eller en region som innebär stöd, om kommissionen genom beslut som vunnit laga kraft eller EU-domstolen funnit att lämnat stöd står i strid med artikel 87 i EU-fördraget.

# Iakttagelser och bedömningar

## 3.1 Revisionsfråga 1 – rutiner och processer

**Finns det ändamålsenliga rutiner och processer kopplat till bolagens styrning, uppföljning och kontroll av exploateringsverksamheten?**

### *Iakttagelser*

#### Styrande dokument och rutinbeskrivningar

Enligt Arbetsordningar och VD-instruktioner för Djursholms AB (bolagsstyrelsen, 2019-08-27) och Studievägen Fastighets AB (bolagets styrelse 2019-08-27) ska bolagets styrelse svara för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. VD ska svara för den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer. Det innebär bl.a. enligt arbetsordningar att medelsförvaltningen sköts med tillfredsställande kontroll och att verksamhetsplaner upprättas. Budget 2019 för Djursholms AB som enligt uppgift även fungerar som bolagets verksamhetsplan innehåller endast en tabellsammanställning av driftbudget och en tabellsammanställning för investeringsbudget. Budget 2019 för Studievägen Fastighets AB som enligt uppgift även fungerar som bolagets verksamhetsplan innehåller endast en tabellsammanställning av driftbudget.

Styrelsen ska kontrollera den löpande förvaltningen bl.a. bokföring, medelsförvaltning och övriga ekonomiska förhållanden. I arbetsordningen för Djursholms AB anges vidare ett antal frågor om vilka styrelsen alltid ska besluta kring, exempelvis:

- Köp eller försäljning av anläggningstillgångar med en köpeskilling om mer än 100 tkr liksom beslut om ingående av leasingavtal avseende sådana tillgångar.
- Uthyrning av bostadslägenheter
- Avtal av stor betydelse med externa parter

Styrelser för Djursholms AB och Studievägens Fastighets AB ska enligt arbetsordningar sammanträda minst fyra gånger årligen. VD ska regelbundet ge styrelseledamöter den information som behövs för att följa bolagets resultat, ställning, likviditet och utveckling. Information ska även ges styrelsen av VD kring bl.a. viktiga händelser för bolagens verksamhet och upphandling. VD ansvarar för att de avtal som bolaget ingår blir dokumenterade på ett ändamålsenligt sätt. VD ska ta fram följande rapporter avseende bolagets verksamhet och redovisa för styrelsen:

- Rapport över utestående kundfordringar (sker vid behov)
- Investeringsrapport (styrelsen fattar beslut om för vilka projekt som löpande uppföljning ska ske genom investeringsrapporter)
- Interna kvartalsrapporter (ska redovisas efter det första och tredje kvartalet och bl.a. innehålla det rådande uthyrningsläget och eventuella investeringsrapporter). Vi har tagit del av kvartalsrapporterna för de båda bolagen för 2019 som för Djursholms AB även inkluderar investeringsredovisning.

I arbetsordningar för Djursholms AB och Studievägens Fastighets AB finns även ett kalendarium som per månad visar när viktigare åtgärder för styrelsen ska vidtas t.ex. fastställande av attestordning, sammanträde kring bolagets strategier avseende affärsidé, mål på längre sikt, handlingsplaner och långsiktigt underhållsbehov.

Det finns ett framtaget förslag på dokumenterad rutin vid markförsäljning. Det framgår bland annat att projektledare när försäljningen är genomförd ska skicka följande underlag till projektkonomen:

1. Köpebrev (som projektledare inte skriver på förrän avdelningsekonomen har meddelat denne om att pengarna har kommit in, fungerar som kvitto)
2. Köpeavtal/exploateringsavtal
3. Protokoll från Lantmäteriet, som visar fastighetsbeteckningen samt den sålda markens yta.
4. Ev. mäklararvode eller andra kostnader som hör till försäljningen.

Det finns inga övriga upprättade riktlinjer eller processbeskrivningar för bolagens verksamhet rörande förvärv, förvaltning eller försäljning/avyttring av fastigheter.

### Avtal mellan Danderyds kommun och bolagen

Det är tekniska kontoret som i praktiken sköter all förvaltning. Det finns ett avtal mellan Djursholms AB och Danderyds kommun genom tekniska nämnden, underskrivet 1999-01-28, som föreskriver att kommunen åtar sig förvaltning av samtliga fastigheter som ägs av Djursholms AB. Danderyds kommun ska i enlighet med kontraktet tillhandahålla räkenskaper, redovisningar och verifikationer för granskning av Djursholms AB. Det framgår i bilaga till kontrakt vilka uppgifter kommunen åtagit sig å bolagets vägnar. I tillägg till kontraktet, daterat 2005-04-18, framgår att kontraktssumman är 100 tkr/år exklusive moms samt att ersättning utgår för ändringar och tilläggsarbeten genom i första hand ett i förväg överenskommet pris och i andra hand enligt angivna å priser per timme. Indexuppräknning tillämpas.

Kommunen äger enligt kontraktet rätt att handla upp entreprenör för hyresdebitering, annan administration och teknisk service genom fullmakt från Djursholms AB. Fullmakten som ligger som bilaga till kontraktet ger tekniske direktören vid Danderyds kommun rätt att för Djursholms AB:s räkning teckna hyresavtal, träffa överenskommelser med hyresgästorganisationer och myndigheter och träffa avtal om inköp av tjänster och material till en summa om max 15 basbelopp. Fullmakten var dock endast giltig t.o.m. 2000-12-31. Vi har inte tagit del av ytterligare fullmakter från Djursholms AB som ger kommunen rätt att fatta beslut i förvaltningsärenden för bolaget.

Det finns däremot inget avtal mellan Studievägen Fastighets AB och Danderyds kommun genom tekniska nämnden rörande fastighetsförvaltning trots att tekniska kontoret svarar för förvaltning av bolagets fastigheter.

Det finns ett avtal mellan Djursholms AB och Danderyds kommun genom kommunledningskontoret, underskrivet 2018-10-08 av VD för bolaget, kommunstyrelsens ordförande samt kommunens ekonomichef. Avtalet stipulerar att kommunen tillhandahåller de administrativa tjänster som krävs för att sköta det löpande arbetet i bolaget. För att kommunen ska kunna tillhandahålla de administrativa tjänsterna ska bolaget teckna fullmakt för kommunen. För tjänsterna ska bolaget betala en kontraktssumma om 259 tkr/år exkl. moms avseende kommunens tjänster samt 520 tkr/år exkl. moms för VD-arvode.

Likaledes finns ett avtal mellan Studievägen Fastighets AB och Danderyds kommun genom kommunledningskontoret, underskrivet av VD för bolaget och kommunstyrelsens ordförande samt kommunens ekonomichef 2019-11-14. Syfte och villkor är desamma som för kontraktet mellan Djursholms AB och Danderyds kommun genom kommunledningskontoret. Kontraktssumman är 64,5 tkr/år exkl. moms samt 35,5 tkr/år exkl. moms för VD-arvode.

### Intervju

I intervju uppges att bolagen primärt förvaltar de fastigheter de äger, förvärv och försäljning av fastigheter sker i liten utsträckning. Studievägen Fastighets AB äger endast två fastigheter och bolaget köptes för några år sedan av kommunen med syftet att förvärva dessa fastigheter. Djursholms AB å andra sidan har funnits i kommunkoncernen i c:a 100 år. Bolaget äger mycket mark och det som inte är bebyggt är i huvudsak naturmark och parker.



Det förekommer att Djursholms AB säljer tomtmark men enligt intervju var det länge sedan bolaget sysslade med någon egentlig "exploateringsverksamhet". De enda förvärv bolaget har gjort sedan 2012 uppges ha varit från kommunen.

Djursholms AB uppges de senaste åren endast ha sålt tomtmark. Det är styrelsen som fattar beslut kring vad som ska säljas och genom vilket förfarande. Försäljningar föranses normalt av flera styrelsemöten. Vid försäljning till privata aktörer ska mäklare ha anlåtats för att sälja tomterna på öppen marknad. Vid försäljning till kommunen görs extern marknadsvärdering av fastigheten som ska säljas. Kostnader för detaljplaner och lantmäteriförrättning står bolaget för.

Det finns dock inga särskilda dokument med direktiv för hur förvärv och försäljning av fastigheter ska ske. Enligt intervju finns det inte något behov av fler dokumenterade processer i nuläget med tanke på att bolagen i huvudsak ägnar sig åt förvaltning, uthyrning och underhåll. Det finns inte heller några upprättade kontroller för bolagens verksamhet och inga riskanalyser görs. Bolagen har ingen personal och det uppges att man använder sig av kommunens övergripande riktlinjer i sin verksamhet. Vid försäljning är det mäklare som tillses att tillämpliga kontroller görs, till exempel kontroller av kvitton för erlagd köpeskilling.

Vid försäljning är det kommunledningskontoret som står för det underliggande arbetet för bolaget enligt uppgift. I den dokumentation vi har tagit del av framgår dock inte hur processen för detta går till. Avtalen bolagen har med kommunen anger endast att kommunen utför administrativa tjänster åt bolagen.

#### *Bedömning av revisionsfråga 1*

---

#### **Finns det ändamålsenliga rutiner och processer kopplat till bolagens styrning, uppföljning och kontroll av exploateringsverksamheten?**

---

Vi bedömer att revisionsfrågan är **ej uppfylld**.

Bedömningen baseras sig på följande grunder:

- Bolagen har inte upprättat några riktlinjer eller processbeskrivningar av sin verksamhet. Det finns heller inga upprättade rutinbeskrivningar med undantag på ett framtaget förslag på rutin vid markförsäljning. Verksamhetsplaner och uppföljningar i form av kvartalsrapporter ger dessutom knapphändig information om bolagens pågående verksamhet och uppdrag.
- Det bör poängteras att bolagen inte har egenanställd personal. Personal för den verksamhet som bolagen bedriver hyrs istället in från Danderyds kommun. Vi menar dock att avsaknad av styrande dokument och utförliga uppföljningar resulterar i en risk att styrelsen inte kan säkerställa tillräcklig kontroll över bolagens verksamhet. Det gäller inte minst vid de tillfällen förvärv eller försäljning blir aktuellt.

### 3.2 Revisionsfråga 2 – roller och ansvar

---

#### Finns det tydliggjorda roller och ansvar mellan kommunen (ägaren) och bolaget avseende beslut om exploateringsobjekt?

---

##### *lakttagelser*

I bolagsordningar för Djursholms AB och Studievägen Fastighets AB framgår att bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Danderyds kommun möjlighet att ta ställning innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas. Det anges inte närmre i styrande dokument vad detta innebär, exempelvis genom beloppsgränser. I intervju framgår att detta inte skett de senaste åren men att det skulle kunna bli aktuellt vid stora försäljningar. Då är det VD som rekommenderar styrelse att besluta att frågan ska gå vidare till kommunfullmäktige. Bolagen har inte upprättat delegationsordningar, enligt uppgift är det VD-instruktionerna inom ramen för bolagens arbetsordningar som ska fylla denna funktion.

Bolagen uppges inte vara involverad i kommunens exploateringsprocess utan ägnar sig i synnerhet åt att förvalta sina fastigheter genom att hyra in personal från kommunledningskontoret och tekniska kontoret. Enligt intervju är det tydligt i praktiken vilka beslut som fattas av bolagen respektive kommunen.

I bilaga till avtal mellan Djursholms AB och Danderyds kommun genom tekniska nämnden kontraktet ges tekniske direktören vid Danderyds kommun genom fullmakt att för Djursholms AB:s räkning teckna hyresavtal, träffa överenskommelser med hyresgästorganisationer och myndigheter och träffa avtal om inköp av tjänster och material till en summa om max 15 basbelopp. Fullmakten är som tidigare konstaterats dock utgången, vilket medför att tekniska kontoret inte har formell befogenhet att fatta beslut i förvaltningsärenden å bolagets vägnar. Studievägen Fastighets AB har inget avtal med kommunen genom tekniska nämnden där ev. fullmakt gällande beslut skulle framgå trots att bolagets fastigheter förvaltas av tekniska kontoret. Gällande kommunens befogenheter att fatta beslut vid förvärv och försäljningsverksamhet finns inget specifikt angivet i bolagens avtal med kommunen genom kommunledningskontoret.

##### *Bedömning av revisionsfråga 2*

---

#### Finns det tydliggjorda roller och ansvar mellan kommunen (ägaren) och bolaget avseende beslut om exploateringsobjekt?

---

Vi bedömer att revisionsfrågan är **delvis uppfylld**.

Bedömningen baseras sig på följande grunder:

- Styrande dokument skulle kunna klargöra vilka beslut som ska gå vidare till kommunfullmäktige för beslut. Exempelvis kan beloppsgränser för förvärv och försäljning av fastigheter inkluderas för ökad tydlighet.
- I praktiken är bolagen i liten utsträckning involverad i kommunens exploateringsprocess. Inga större externa försäljningar eller förvärv har genomförts de senaste åren vilket medför att det i bolagets nuvarande verksamhet inte finns en upplevd problematik kring beslut om exploateringsobjekt.
- Inget avtal mellan Danderyds kommun genom tekniska nämnden och Studievägen Fastighets AB finns upprättat trots att tekniska kontoret förvaltar bolagets fastigheter. Eventuella beslutsbefogenheter för kommunen gällande förvaltningen av bolagets fastigheter bör stipuleras i ett sådant avtal.

- Avtalen Djursholms AB och Studievägen Fastighets AB har med kommunen genom kommunledningskontoret kan förtydligas avseende vilket åtagande kommunledningskontoret har vid förvärv och försäljningar av fastigheter. Detta bör innefatta vilken beslutsbefogenhet kommunledningskontoret har å bolagens vägnar.

### 3.3 Revisionsfråga 3 – reglering kring bolagets verksamhet

---

#### Finns det reglering kring vilken typ av exploateringsobjekt bolaget ska verka för?

---

##### *lakttagelser*

I bolagsordningen för Djursholms AB (KF, 2016-02-01 § 5) anges att bolagets syfte är att främja kommunens exploateringsverksamhet för olika former av bebyggelse och anläggningar. Bolaget ska även förvärva, äga, förvalta eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda för kommunal verksamhet, näringsverksamhet och fritidsändamål.

Studievägen Fastighets bolagsordning (KF, 2018-06-11 § 60) föreskriver att bolagets syfte är att förvärva, äga, förvalta eller försälja fastigheter bebyggda eller obebyggda för kommunal verksamhet.

I intervju framförs att det inte finns någon principiell uppdelning mellan vilken typ av fastigheter som kommunen respektive bolagen ska verka för när det gäller förvärv, försäljning och förvaltning. Djursholms AB:s bestånd av fastigheter uppges i stora drag vara likt det bestånd som fanns när bolaget förvärvades av kommunen för c:a 100 år sedan. Detta ska enligt uppgift inte genererat några praktiska gränsdragningsproblem hittills. Dock har det funnits en diskussion huruvida bolagen ska äga fastigheter i vilka det bedrivs kommunal kärnverksamhet. Detta har dock stannat på diskussionsstadiet och inga uppdrag om att verkställa denna uppdelning har beslutats.

##### *Bedömning av revisionsfråga 3*

---

#### Finns det reglering kring vilken typ av exploateringsobjekt bolaget ska verka för?

---

Vi bedömer att revisionsfrågan är **uppfylld**.

Bedömningen grundar sig på att:

- Det framgår i bolagsordningar vilken typ av fastigheter som bolagen ska verka för.
- Vi noterar dock att en eventuell uppdelning mellan kommunen och bolagen avseende fastigheter i vilka det utförs kommunal kärnverksamhet inte nått längre än diskussionsstadiet.

# Revisionell bedömning

Vår samlade bedömning att bolagens styrning, uppföljning och kontroll kopplat till exploateringsverksamheten **inte helt** tillsäkrar att ägarens avsikter avseende exploatering tillgodoses.

## Revisionsfråga 1

---

**Finns det ändamålsenliga rutiner och processer kopplat till bolagens styrning, uppföljning och kontroll av exploateringsverksamheten?**

---

**Ej uppfyllt.**

## Revisionsfråga 2

---

**Finns det tydliggjorda roller och ansvar mellan kommunen (ägaren) och bolaget avseende beslut om exploateringsobjekt?**

---

**Delvis uppfyllt.**

## Revisionsfråga 3

---

**Finns det reglering kring vilken typ av exploateringsobjekt bolaget ska verka för?**

---

**Uppfylld.**

## Rekommendationer

Utifrån genomförd granskning rekommenderar vi att:

- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tar fram en policy/riktlinjer och tillämpningsanvisningar för avyttring av fastigheter samt för förvärv av fastigheter och säkerställer att dessa präglas av tydliga krav på affärsmässighet, konkurrens, saklighet och objektivitet. Bolagen kan i sådant dokument exempelvis beskriva under vilka situationer som avsteg från dessa krav är möjligt.
- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tar fram dokumenterade handlägningsrutiner för försäljning och förvärv av fastigheter.
- Styrelsen för Studievägen Fastighets AB upprättar ett förvaltningsavtal med Danderyds kommun i vilket det framgår vilka arbetsuppgifter kommunen ska utföra åt bolaget. Om kommunen ska ha beslutsbefogenhet bör detta framgå av en tydlig fullmakt.
- Styrelsen för Djursholms AB bör tillse att det finns en gällande fullmakt för de fall då Danderyds kommun genom tekniska kontoret fattar beslut å bolagets vägnar.
- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tillser att bolagens verksamhetsplaner och uppföljningar ger erforderlig information om pågående verksamhet och uppdrag.

- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tydliggör i styrande dokument vilka beslut som kommunfullmäktige ska få möjlighet att ta ställning till. Med fördel kan beloppsgränser inkluderas.
- Styrelsen för Djursholms AB och styrelsen för Studievägen Fastighets AB tydliggör i gällande avtal med Danderyds kommun genom kommunledningskontoret vilka arbetsuppgifter kommunledningskontoret ska utföra inom ramen för bolagens förvärv och försäljning av fastigheter. Om kommunledningskontoret ska ha beslutsbefogenhet bör detta framgå av en tydlig fullmakt.

---

*Kristian Damlin*  
*Uppdragsledare*

---

*Said Ashrafi*  
*Projektledare*

---

Denna rapport har upprättats av Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB (org nr 556029-6740) (PwC) på uppdrag av Danderyds kommuns revisorer enligt de villkor och under de förutsättningar som framgår av projektplan från den 2020-01-30. PwC ansvarar inte utan särskilt åtagande, gentemot annan som tar del av och förlitar sig på hela eller delar av denna rapport.