



Granskning av intern kontroll och ägardirektiv för Täby Fastighets AB

Lekmannarevisionsrapport

Täby kommun

KPMG AB

2019-11-01

Antal sidor 10



Täby kommun

Granskning av intern kontroll och ägardirektiv för Täby Fastighets AB

2019-11-01

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	3
2.1	Syfte, revisionsfråga och avgränsning	3
2.2	Revisionskriterier	4
2.3	Metod	4
3	Resultat av granskningen	5
3.1	Styrande dokument	5
3.2	Bedömning styrande dokument	7
3.3	Revisionsfrågor	7



Täby kommun

Granskning av intern kontroll och ägardirektiv för Täby Fastighets AB

2019-11-01

1 Sammanfattning

KPMG har av Täby kommuns lekmannarevisorer fått i uppdrag att genomföra en granskning av den interna kontrollen och ägardirektiven i Täby Fastighets AB. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Granskningen syftar till att bedöma om den interna kontrollen är tillräcklig och ändamålsenlig och om bolagets ägardirektiv är ändamålsenligt och efterlevs.

Vi kan konstatera utifrån vår granskning att styrelsen de senaste åren arbetat för att uppdatera styrdokument som attestförfärdning, VD-instruktion m.m. för att stärka den interna kontrollen i bolagets verksamhet. Styrdokumenterna inklusive verksamhetsplan med ägardirektiv och intern kontrollplan beslutas årligen på styrelsens sammanträde i december. Styrelsen följer upp mål, ekonomi och de interna kontrollmålen minst två gånger per år.

Vår sammanfattande slutsats är att:

- den interna kontrollen i bolaget är tillräcklig och ändamålsenlig. Det finns strukturerade och systematiska system och rutiner gällande den interna kontrollen.
- styrelsen följer ägardirektivet och att det i huvudsak efterlevs. Vi uppfattar att det är en risk att punkten i ägardirektivet som hanterar "I samverkan med stadsbyggnadsnämnden aktivt verka för att få fram exploaterbar mark i syfte att främja Täbys utveckling." eventuellt inte kommer att kunna efterlevas framåt. Ytterligare utvecklingsområden behöver identifieras inom bolagets markinnehav om bolaget även på längre sikt ska bidra till kommunens tillväxt.

Utifrån vår bedömning och slutsats rekommenderar vi styrelsen att:

- fortsätta stärka den interna kontrollen.
- fortsätta att föra kontinuerlig dialog med moderbolaget och kommunstyrelsen om bolagets risker.
- fortsätta följa ägardirektivet och verksamhetsplanen för att åstadkomma det bästa för Täbys kommuninvånare och kommunkoncernen.

2 Inledning/bakgrund

KPMG har av Täby kommuns lekmannarevisorer fått i uppdrag att genomföra en lekmannarevisionsgranskning av den interna kontrollen och ägardirektiven i Täby Fastighets AB. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2019.

Intern kontroll är en process genom vilken bolagens styrelse, ledning och annan personal skaffar sig rimlig säkerhet för att bolagets mål uppnås inom nedanstående områden.

- Ändamålsenlig och kostnadseffektiv verksamhet.
- Tillförlitlig rapportering och information om verksamheten.
- Efterlevnad av tillämpliga lagar, föreskrifter, riktlinjer m.m.

Styrelser och nämnder ansvarar för den interna kontrollen enligt KL (2017:725) 6 kap § 6. Styrelsen ska också leda och samordna förvaltningen av kommunens angelägenheter och ha uppsikt över övriga nämnders och eventuella gemensamma nämnders verksamhet enligt KL (2017:725) 6 kap § 1. Styrelsen ska också ha uppsikt över kommunal verksamhet som bedrivs i sådana juridiska personer som avses i 10 kap. 2-6 §§ och sådana kommunalförbund som kommunen eller landstinget är medlem i.

Nämnderna och bolagen skall var och en inom sitt område se till att verksamheterna bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige har bestämt samt de föreskrifter som gäller för verksamheten. De skall också se till *att den interna kontrollen är tillräcklig* samt att verksamheten bedrivs på ett i övrigt tillfredsställande sätt.

God intern kontroll är *väsentlig* för att säkerställa att kommunens och bolagens mål inom ovanstående områden uppnås. Om system och rutiner för den interna kontrollen är otillräckliga finns en *risk* för att nämnden och bolagen inte uppnår målen. Revisionen bedömer att denna risk inte är försumbar.

Ett kommunalt aktiebolag ägs av kommunen och är en del av den kommunala organisationen. Kommunfullmäktige ska anta ägardirektiv för respektive bolag där frågor som kommunens direktivrätt, underställelseplikt vid beslut, finansiering, mål, information/kommunikation, budget, redovisning, arkivfrågor framgår. Det är väsentligt att ägardirektiven är uppdaterade och att bolagen verkar enligt sina direktiv.

2.1 Syfte, revisionsfråga och avgränsning

Syftet med lekmannarevisionsgranskningen är att bedöma om den interna kontrollen är tillräcklig och ändamålsenlig samt att bolagets ägardirektiv är ändamålsenligt och efterlevs. Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Finns det system och rutiner för en tillfredsställande intern kontroll?
- Fungerar system och rutiner på ett ändamålsenligt sätt?
- Har bolaget en fungerande uppföljning och rapportering av den interna kontrollen?
- Är de väsentligaste processerna i verksamheten dokumenterade?

Täby kommun

Granskning av intern kontroll och ägardirektiv för Täby Fastighets AB

2019-11-01

- Är den interna kontrollplanen baserad på genomförd risk- och väsentlighetsbedömning?
- Har fastställda mål för bolaget inverkat på valen av kontrollområden i de interna kontrollplanerna?
- Är bolagets interna kontroll integrerad i kommunens samlade system för intern kontroll?
- Är bolagets ägardirektiv ändamålsenligt?
- Följer bolaget sitt ägardirektiv?

Granskningen omfattar Täby Fastighets AB.

2.2 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller

- Kommunallagen
- Reglementen för intern kontroll med tillämpningsanvisningar
- Antagna ägardirektiv
- Övriga relevanta styrdokument

2.3 Metod

Granskningen har genomförts genom dokumentstudier och intervjuer med VD och styrelseordförande samt kommunens t.f. ekonomichef tillika bolagets controller.

- Fastställda styrdokument som gäller för både kommunens verksamheter och bolagen avseende internkontroll
- Eventuella fullmäktigebeslut
- Dokumentation över bolagets processer
- Dokumentation av utförda riskanalyser
- Dokumentation över bolagets mål
- Upprättade/fastställda internkontrollplaner
- Dokumentation över utförda kontroller
- Dokumentation över uppföljning/rapportering av årets internkontroll
- Dokumentation över handhavande av relativt nyligen implementerat systemstöd
- Dokumentation och bedömning av ägardirektiv och dess efterlevnad

Rapporten är faktakontrollerad av VD, styrelseordförande och t.f. ekonomichef/controller i bolaget.

3 Resultat av granskningen

3.1 Styrande dokument

3.1.1 Ägardirektiv

Täby Fastighets AB:s uppgift är att tillgodose behovet av mark, anläggningar och byggnader i Täby för boende, näringsliv, kommunal och kommersiell service samt rekreation. Ändamålet innebär att Täby Fastighets AB:s verksamhet omfattar förvaltning, förädling, försäljning och köp av fastigheter.

Ägardirektivet för bolaget innebär:

- I samverkan med stadsbyggnadsnämnden verka för att tillgodose behovet av mark, anläggningar och byggnader inom Täby kommun för boende, näringsliv, kommunal och kommersiell service samt rekreation.
- I samverkan med stadsbyggnadsnämnden aktivt verka för att få fram exploaterbar mark i syfte att främja Tåbys utveckling.
- Löpande pröva fastighetsförvärv och fastighetsförsäljningar i syfte att främja Tåbys utveckling.
- Äga, förvalta och utveckla fastigheter med syfte att tillgodose kommuninvånarnas behov.
- Skogs- och jordbruksmark ska förvaltas på ett ansvarsfullt sätt så att rekreations- och kulturhistoriska värden bevaras.
- Fortlöpande pröva möjligheterna att avyttra delar av fastighetsbeståndet som ur ett förvaltningsperspektiv inte bör behållas.
- Fortlöpande pröva fortsatt omstrukturering och renodling av verksamheten för en förvaltning som är effektivare och mer ändamålsenlig ur ett kommunkoncernperspektiv.

Mål, policy och program

Kommunfullmäktige fastställer årligen kommungemensamma mål för verksamheterna. Bolagen ska årligen fastställa indikatorer som svarar upp mot kommunfullmäktiges mål. Bolagen ska följa och i förekommande fall anta de policies, riktlinjer eller andra direktiv som fastställs av kommunfullmäktige. Kommunstyrelsen ska, om inte sekretess föreligger, ha rätt att ta del av handlingar hos bolaget för att kunna utöva sin uppsiktsskyldighet över verksamheten i bolaget. Allmänheten har rätt att ta del av handlingar hos bolaget enligt de grunder, som gäller för allmänna handlingars offentlighet i tryckfrihetsförordningen och sekretesslagen (2009:400).

Täby kommun

Granskning av intern kontroll och ägardirektiv för Täby Fastighets AB

2019-11-01

Ekonomi och organisation

Bolagen ska ingå i kommunens koncernkontosystem och finansieringsbehovet hanteras på kommunkoncernnivå. Bolagens behov av personal ska i första hand tillgodoses genom att bolagen köper erforderliga tjänster avseende förvaltning, teknik, ekonomi etc. inom kommunkoncernen. Bolagen ska samverka med berörda inom kommunkoncernen för att alltid söka åstadkomma det bästa för Tåbys kommuninvånare och kommunkoncernen. Ekonomiska transaktioner mellan bolagen och kommunen ska bygga på marknadsmässiga principer. Bolagen har att följa ägarens föreskrifter avseende revision.

3.1.2 Övriga styrdokument

- Arbetsordning för styrelsen
- VD-instruktion
- Attestförteckning

Samtliga dokument fastställdes på styrelsemötet 2018-12-18.

Bolaget ska även i tillämpliga delar efterleva kommunens beslutade styrdokument, policy m.m.

3.1.3 Bolagets verksamhetsplan för 2019

Verksamhetsplan och budget för 2019 och plan för 2020-2021 fastställdes på styrelsemötet 2018-12-18.

3.1.4 Intern kontrollplan för 2019

Bolagets interna kontrollplan fastställdes på styrelsemötet 2018-12-18.

Enligt den interna kontrollplanen ska den ha sin tyngdpunkt på uppföljning av att ekonomiska rutiner, lagar och policyer följs samt att redovisningen är rättvisande och tillförlitlig. Uppföljning och utvärdering av verksamheternas mål som också är en del av internkontrollen görs i delårsrapporten och i årsredovisningen.

Den innehåller fyra kontrollmål:

1. Upphandling

Kontroll av att inköp över 100 tkr per leverantör och år har hanterats rätt enligt LOU, genom att inköp i första hand görs från befintliga leverantörsavtal, inköp under direktupphandlingsgräns dokumenteras och att direktupphandling görs i de fall inköpen överstiger fastställd direktupphandlingsgräns för 2019.

2. Attestregler

Kontroll av att anställda i kommunen eller bolaget med attesträttigheter i bolaget inte har engagemang i företag som bolaget anlitar.

3. Arvoden

Kontroll att rätt styrelsearvode utbetalats.

4. Fastighetsinnehav

Kontroll av att fastighetsinnehavet enligt anläggningsregistret stämmer överens med fastighetsregistret hos Lantmäterimyndigheten.

Redovisning av genomförda kontroller ska göras till styrelsen och till kommunstyrelsen två gånger per år i samband delårsrapportering och årsredovisning.

3.2 Bedömning styrande dokument

Vi bedömer att styrelsen har ett uppdaterat ägardirektiv, fastställt styrande dokument samt en intern kontrollplan med fyra kontrollmål för bolaget. Enligt vår intervju uppfattar vi att styrelsen har beslutat att uppdatera bolagets styrdokument de senaste åren för att stärka bolagets interna kontroll.

3.3 Revisionsfrågor

3.3.1 Finns det system och rutiner för en tillfredsställande intern kontroll?

Ja. Vi bedömer att styrelsen och VD ansvarar för den interna kontrollen inom bolagets verksamhetsområde på ett tillfredsställande sätt. Det finns fastställda styrdokument och kommungemensamma styrdokument som stärker den interna kontrollen i bolagets verksamhet och som VD har att leda och styra efter. Det finns även en fastställd intern kontrollplan för 2019.

3.3.2 Fungerar system och rutiner på ett ändamålsenligt sätt?

Ja. Enligt intervju med styrelseordförande, VD och t.f. ekonomichef/controller och dokumentstudier finns strukturerade och systematiska system och rutiner gällande den interna kontrollen. Vi bedömer att de fungerar på ett ändamålsenligt sätt.

3.3.3 Har bolaget en fungerande uppföljning och rapportering av den interna kontrollen?

Ja. Vi bedömer att styrelsen har en fungerande uppföljning och rapportering av den interna kontrollen.

Enligt styrelsens protokoll 2019-09-23 följdes dels ekonomi och mål upp och dels de fyra kontrollmålen i den interna kontrollplanen upp. Resultatet av granskningen för kontrollmålen visade inga avvikelser. Prognosen för måluppfyllelsen är att två av bolagets mål kommer att uppnås och att ett mål är på väg att uppnås. Prognosen för årets resultat är noll eftersom bolaget lämnar koncernbidrag till moderbolaget.

Uppföljning och rapportering kommer även att ska vid slutrevisionen våren 2020.

3.3.4 Är de väsentligaste processerna i verksamheten dokumenterade?

Bolaget har en anställd, VD som köper tjänster av kommunen. Enligt vår intervju är bolagets processer lika med kommunens processer. I vår granskning ingår inte att granska kommunens processer. Vi gör därför ingen bedömning av revisionsfrågan.

3.3.5 Är den intern kontrollplanen baserad på genomförd risk- och väsentlighetsbedömning?

Delvis. Vi konstaterar att tre kontrollmål följer kommunstyrelsen fattade beslut om de tre gemensamma kontrollmoment som ska ingå i varje nämnds och bolags interna kontrollplan 2019. Det fjärde målet om fastighetsinnehav är bolagsanpassat. Vi bedömer att den interna kontrollplanen delvis är baserad på en risk- och väsentlighetsbedömning.

Det finns i verksamhetsplanen identifierade risker. Enligt VD förs kontinuerlig dialog med moderbolaget och kommunstyrelsen om bolagets risker. Framför allt vid del- och helår.

3.3.6 Har fastställda mål för bolaget inverkat på valen av kontrollområden i de interna kontrollplanerna?

Nej. Vi bedömer att bolagets mål inte inverkat på valen av kontrollmål.

3.3.7 Är bolagens interna kontroll integrerad i kommunens samlade system för intern kontroll?

Ja. Vi bedömer att bolagets interna kontroll är integrerad i kommunens samlade system för intern kontroll. Enligt bolagets interna kontrollplan har kommunstyrelsen det övergripande ansvaret för att god intern kontroll upprätthålls i Täby kommun och utformar kommunövergripande anvisningar men bolaget ansvarar för den interna kontrollen inom bolagets verksamhetsområde.

3.3.8 Följer bolaget sitt ägardirektiv?

Ja. Enligt ägardirektivet fastställer kommunfullmäktige årligen kommungemensamma mål för verksamheterna. Bolagen ska årligen fastställa indikatorer som svarar upp mot kommunfullmäktiges mål. Vi konstaterar att i verksamhetsplanen för 2019 finns tre mål med indikatorer samt indikatorvärde. Målen avser att bidra till kommunens tillväxt genom markförsäljning, bidra till att öka tillgänglighet och nyttjande av friluftsområdena i kommunen och att verksamheten i bolagen ska bedrivas på ett hållbart sätt.

Vidare ska bolaget enligt ägardirektivet ingå i kommunens koncernkontosystem och finansieringsbehovet hanteras på kommunkoncernnivå. Bolagens behov av personal ska i första hand tillgodoses genom att bolagen köper erforderliga tjänster avseende förvaltning, teknik, ekonomi etc. inom kommunkoncernen. Bolagen ska samverka med berörda inom kommunkoncernen för att alltid söka åstadkomma det bästa för Tåbys kommuninvånare och kommunkoncernen. Som nämnts tidigare använder bolaget kommunens tjänster.



Täby kommun

Granskning av intern kontroll och ägardirektiv för Täby Fastighets AB

2019-11-01

Utifrån vår intervju och dokumentstudier bedömer vi att styrelsen i huvudsak följer ägardirektivet. Vi uppfattar vi att styrelsen och VD de senaste åren har arbetat med punkten "Fortlöpande pröva fortsatt omstrukturering och renodling av verksamheten för en förvaltning som är effektivare och mer ändamålsenlig ur ett kommunkoncernperspektiv." i ägardirektivet.

Bolagets intäkter är i huvudsak markförsäljning. Vi uppfattar att risker för bolaget är exploatering och tillgänglig elförsörjning.

Den fortsatta bristen på bostäder gör att efterfrågan på mark för bostäder är stor. Enligt vår intervju måste ytterligare utvecklingsområden identifieras inom bolagets markinnehav om bolaget även på längre sikt ska bidra till kommunens tillväxt. Bolaget har varit fortsatt engagerad i kommunens exploateringsarbete i Arninge-Ullnaområdet där det byggs och planeras för fler bostäder.

Datum som ovan

KPMG AB

Micaela Hedin

Certifierad kommunal revisor

Magnus Larsson

Kundansvarig

Detta dokument har upprättats enbart för i dokumentet angiven uppdragsgivare och är baserat på det särskilda uppdrag som är avtalat mellan KPMG AB och uppdragsgivaren. KPMG AB tar inte ansvar för om andra än uppdragsgivaren använder dokumentet och informationen i dokumentet. Informationen i dokumentet kan bara garanteras vara aktuell vid tidpunkten för publicerandet av detta dokument. Huruvida detta dokument ska anses vara allmän handling hos mottagaren regleras i offentlighets- och sekretesslagen samt i tryckfrihetsförordningen.