



Grundläggande granskning

Lekmannarevisionsrapport

Täby Fastighets AB

KPMG AB

2025-02-20

Antal sidor 14



Täby Fastighets AB
Grundläggande granskning

2025-02-20

Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	2
2	Inledning/bakgrund	4
2.1	Syfte och revisionsfrågor	4
2.2	Avgränsning	5
2.3	Revisionskriterier	5
2.4	Metod	5
3	Resultat av granskningen	6
3.1	Verksamhet och inriktning	6
3.2	Ägardirektiv	6
3.3	Verksamhetsplan 2024	7
3.4	Styrelsens arbetsordning och instruktion för VD	7
3.5	Styrning, ledning, uppföljning och kontroll av verksamhet och ekonomi	8
3.6	Risk- och väsentlighetsanalys och intern kontroll	12
3.7	Redovisning till kommunfullmäktige utifrån ägardirektiv och budget	14
4	Slutsats och rekommendationer	14

1 Sammanfattning

Vi har av lekmannarevisorerna i Täby Fastighets AB (TFAB) fått i uppdrag att genomföra en grundläggande granskning i bolaget avseende 2024.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget har en ändamålsenlig verksamhet, driver verksamheten på ett tillfredsställande sätt ur ekonomisk synpunkt samt har en tillräcklig intern kontroll.

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att bolaget i allt väsentligt har en ändamålsenlig verksamhet, i allt väsentligt driver verksamheten på ett tillfredsställande sätt ur ekonomisk synpunkt samt i allt väsentligt har en tillräcklig intern kontroll.

Vi kan konstatera utifrån intervjuer och underlag att styrelsen följer upp bolagets verksamhet och ekonomi vid styrelsesammanträdena. En översyn av bolagets intäkter och kostnader har genomförts så att bolagets ekonomi är i balans utan intäkter från markförsäljningar från och med år 2024. Prognos för måluppfyllelse av beslutat mål för 2024 bedöms som mycket god. Prognos för ekonomin visar en positiv avvikelse för helåret.

Enligt protokoll har två fastighetsförsäljningar beslutats i december 2024 som förväntas generera ett positivt netto för TFAB 2025. Båda fastigheterna har funnits med i försäljningsplanen som är flerårig.

Styrelsen har de senaste åren arbetat med att förtydliga arbetet gällande bolagets roll och ansvar. Bland annat har styrelsen förtydligat och säkerställt ansvaret gällande nyttjanderättsavtal med Täby kommun för drift och underhåll av friluftsanläggningar på Täby Fastighets AB:s mark samt att attestförteckning har uppdaterats.

Den interna kontrollen har följts upp två gånger enligt arbetsordningen under år 2024 i samband med delårs- och helårsrapporteringen och rapporterats till styrelsen. Redovisning av uppföljning av de beslutade kontrollerna i internkontrollplanerna sker genom ett tjänsteutlåtande där redovisning sker av genomförda kontroller. Åtgärder har vidtagits efter uppföljning av kontroll gällande direktupphandling.

Gällande framtagandet av risk- och konsekvensanalysen genomförs och bereds den på tjänstemannanivå. Arbetet vad gäller att få hela styrelsen mer involverad i detta arbete kan stärkas framöver.

I det följande redovisas våra bedömningar kopplat till revisionsfrågorna.

Revisionsfråga	Bedömning
Har styrelsen säkerställt en tillräcklig styrning, ledning, uppföljning och kontroll av verksamhet och ekonomi?	I allt väsentligt



Täby Fastighets AB
Grundläggande granskning

2025-02-20

Har styrelsen säkerställt en tillräcklig intern kontroll?	I allt väsentligt
Har styrelsen till kommunfullmäktige redovisat en ändamålsenlig verksamhet utifrån ägardirektiv och budget?	I allt väsentligt

För närmare beskrivning av bakgrunden till våra bedömningar hänvisar vi till respektive avsnitt i revisionsrapporten.

Utifrån våra iakttagelser och bedömningar rekommenderar vi styrelsen att:

- Tillse att hela styrelsen bör bli mer involverad i det arbete kring risk och väsentlighet samt intern kontroll som sker årligen i bolaget.
- Fortsätta det utvecklingsarbete som pågår vad gäller bolagets verksamhet och ekonomi.

2 Inledning/bakgrund

Vi har av lekmannarevisorerna i Täby Fastighets AB (TFAB) fått i uppdrag att genomföra en s.k. grundläggande granskning. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2024.

TFAB är ett helägt dotterbolag till Täby Holding AB, som ägs av Täby kommun. Bolaget äger en betydande del av Täby kommuns markareal och verksamheten omfattar köp och försäljning av mark och byggnader, förvaltning av verksamhetsfastigheter samt skogs- och jordbruksfastigheter. En viktig uppgift är att i samverkan med kommunen utveckla och förädla exploateringsfastigheter till byggklar mark för boende och näringsliv.

Lekmannarevisorns arbete regleras i aktiebolagslagens tionde kapitel.

Lekmannarevisorns uppdrag är definierat i aktiebolagslagen och ska granska:

- Om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt sätt,
- Om verksamheten sköts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt,
- Om den interna kontrollen är tillräcklig.

Granskningen ska vara så ingående och omfattande som god sed vid detta slag av granskning kräver.

Lekmannarevisorn ska följa de anvisningar som meddelas av årsstämman, såvida de inte strider mot lag, bolagsordning eller god sed.

Lekmannarevisorn ska efter varje räkenskapsår lämna en granskningsrapport till årsstämman.

I lekmannarevisorernas riskanalys för 2024 har de beslutat att genomföra den grundläggande granskningen som ett underlag för granskningsrapportens bedömning av bolagets styrelsearbete under året.

2.1 Syfte och revisionsfrågor

Granskningens syfte har varit att ge lekmannarevisorerna underlag till att bedöma om bolaget har en ändamålsenlig verksamhet, driver verksamheten på ett tillfredsställande sätt ur ekonomisk synpunkt samt har en tillräcklig intern kontroll.

Vid granskningen ska följande revisionsfrågor besvaras:

1. Har styrelsen säkerställt en tillräcklig styrning, ledning, uppföljning och kontroll av verksamhet och ekonomi?
 - Är roller och ansvar tydliga gällande kommunens verksamhet och bolagets verksamhet – intäkter och kostnader?
 - Finns möjlighet att styra och följa upp utifrån beslutade mål i verksamhetsplanen?
 - Hur arbetar styrelsen utifrån effektivitet och kvalitet?

- Hur väljs vilka fastigheter som ska säljas ut? Hur går det om det inte finns fastigheter att sälja framåt?
- 2. Har styrelsen säkerställt en tillräcklig intern kontroll?
 - Hur fungerar de interna processerna och dokumentation av kontroller?
 - Hur följs den interna kontrollplanen upp och redovisas till styrelsen?
- 3. Har styrelsen till kommunfullmäktige redovisat en ändamålsenlig verksamhet utifrån ägardirektiv och budget?

2.2 Avgränsning

Granskningen avgränsas till ovan revisionsfrågor.

Granskningen har avsett nuläget i samband med granskningstillfället 2024.

2.3 Revisionskriterier

Vi har bedömt om rutinerna uppfyller;

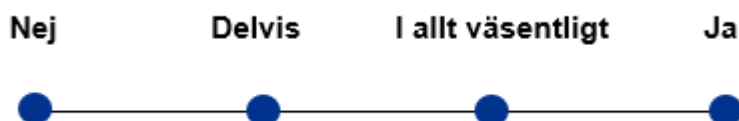
- Kommunallagen (2017:725) 6 kap. 6 §
- Aktiebolagslagen (2005:551)
- Fastställda styrdokument inom bolaget

2.4 Metod

Granskningen har genomförts genom:

- Intervju med vice styrelseordförande, VD samt bolagets ekonomichef.
- Insamling av relevanta dokument som protokoll, verksamhetsplan 2024, internkontrollplan, styrelsens arbetsordning, VD-instruktion m.m.
- Insamling av ekonomisk information som prognos per feb 24, uppföljning och prognos per april 24, uppföljning och prognos per juli 24.
- Analyser som uppföljning av internkontrollplan
- Skriftlig och muntlig avrapportering.

De bedömningar som avlämnas i granskningen har utgått ifrån följande bedömningsnivåer.



Samtliga intervjuade har fått möjlighet att faktakontrollera rapporten.

3 Resultat av granskningen

3.1 Verksamhet och inriktning

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

3.2 Ägardirektiv

3.2.1 Fastighetsinnehav och förvaltning

Enligt ägardirektivet har TFAB ett fastighetsbestånd på cirka 2 500 hektar, vilket motsvarar knappt 38 % av kommunens yta. Bolagets tillgångar i fastigheter har ett bokfört värde på 113 mnkr och ett marknadsvärde på ca 800 mnkr per 31 december 2022. Markinnehavet är grunden till bolagets verksamhet och affärsidé. Bolaget ska i sin förvaltning följa kommunens övergripande planer, riktlinjer och policys.

Fastighetsinnehavet består till större delen av icke detaljplanerad mark som utgörs av skogs- och jordbruksmark. Stora delar av Täbys skogsområden utgör en stor tillgång för det rörliga friluftslivet, med bland annat motionsspår, ridvägar och vandringsleder. Med naturtillgångarna bidrar TFAB i stor utsträckning till ett attraktivt, trivsamt och tryggt Täby med tillgång till öppna landskap samt till natur- och kulturvärden.

En mindre del av antalet fastigheter utgörs av verksamhetsfastigheter i form av skolor och förskolor, som är uthyrda till kommunen som ansvarar för drift och underhåll. Bolaget har även ett mindre antal verksamhetsfastigheter och enbostadshus som hyrs ut externt samt fastigheter för kultur- och friluftssändamål. Under planeringsperioden ligger fortsatt fokus på åtgärder för ytterligare utvecklad trygghet och tillgänglighet. Bolaget har ett nära samarbete med kommunen vad gäller drift och underhåll av mark och byggnader.

Kommunens utbyggnadsplaner innebär att de exploateringsprojekt bolaget har i Arninge inte kommer att ske de närmaste åren vilket betyder att bolaget, undantaget några mindre fastigheter, saknar markområden för exploatering och försäljning under planeringsperioden.

Det råder brist på mark för verksamhetsändamål. Bolaget har i dagsläget ett fåtal fastigheter, som är planlagda för verksamhetsändamål. Ett par av dessa planeras säljas under planperioden.

3.3 Verksamhetsplan 2024

3.3.1 Mål

Enligt verksamhetsplan 2024, som bolaget beslutade om 2023-12-07, har kommunfullmäktige fastställt inriktningsmål som är gemensamma för alla nämnder och bolag. För styrning av bolagets verksamhet under 2024 har kommunfullmäktige fastställt mål och indikator enligt nedan.

Måluppfyllelse vid årets slut och prognos för måluppfyllelse vid delårsuppföljning ska rapporteras till styrelsen och kommunfullmäktige.

Kommunens inriktningsmål:

Täby är en ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar kommun

Bolagets mål: Koncernens bolag ska bedrivas på ett för kommunen långsiktigt hållbart sätt

Indikator	Utfall år 2021	Utfall år 2022	Indikatorvärde år 2023	Indikatorvärde år 2024
Resultat efter finansiella poster TFAB	68,4 mnkr	58,2 mnkr	Minst 0 mnkr	Minst 0 mnkr

Eftersom utvecklingen av de markområden där TFAB äger mark har senarelagts kommer bolaget ha en lägre nivå på försäljningsintäkter än tidigare år. Indikatorvärdet har därför satts så att resultatet efter finansiella poster minst ska vara noll.

En översyn av bolagets intäkter och kostnader har genomförts så att bolagets ekonomi är i balans utan intäkter från markförsäljningar från och med år 2024.

Enligt styrelsens arbetsordning ska även en verksamhetsplan och budget för nästkommande verksamhetsår fastställas. Förslag till verksamhetsplanen för 2025 godkändes på junisammanträdet och fastställdes på decembersammanträdet.

3.4 Styrelsens arbetsordning och instruktion för VD

Enligt protokoll från 2023-12-07 omprövas styrdokumenterna "Arbetsordning för styrelsen" och "Instruktion för VD" årligen. Arbetsordningen anger bland annat hur ofta styrelsen ska sammanträda och VD-instruktionen anger arbetsfördelningen mellan bland annat styrelsen och verkställande direktör.

Inför år 2024 föreslogs endast redaktionella ändringar.

Tidigare var det obligatoriskt för alla aktiebolag att varje år fastställa en skriftlig arbetsordning. Arbetsordningen skulle bland annat innehålla hur ofta styrelsen ska sammanträda. Likaså fanns det en tvingande bestämmelse om att styrelsen i skriftliga instruktioner skulle ange arbetsfördelningen mellan bland annat styrelsen och verkställande direktör. Dessa lagkrav finns inte kvar för så kallade privata aktiebolag inklusive kommunala bolag men bolagsledningen anser att en skriftlig arbetsordning

samt instruktion för VD är ett viktigt styrdokument som även fortsättningsvis bör upprättas och omprövas årligen alternativt vid behov.

3.5 Styrning, ledning, uppföljning och kontroll av verksamhet och ekonomi

Enligt intervjuer och underlag följer styrelsen upp verksamhet och ekonomi vid styrelsesammanträdena. Enligt intervju uppfattar vi att styrelsen är nöjd med att hur sammanträdena genomförs utifrån årshjul och arbetsordningen enligt nedan.

3.5.1 Beslut och aktiviteter för styrelsen under året

Enligt beslutad arbetsordning för styrelsen ska följande händelser hanteras under året:

Årets första ordinarie sammanträde (mars)

- Årsredovisning från föregående räkenskapsår. VD ska kalla auktoriserad revisor samt förtroendevald revisor till styrelsemötet.
- Uppföljning av mål
- Uppföljning av intern kontrollplan

Årets första möte efter sommaren (september)

- Uppföljning av mål med prognos per delår
- Uppföljning av intern kontrollplan per delår

Årets sista sammanträde (december)

- Verksamhetsplan och budget
- Ägardirektiv (vid behov av revidering)
- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för vd
- Utse sekreterare
- Intern kontrollplan
- Firmateckningsrätt (vid behov)
- Attestförteckning (vid behov)

Under 2024 har styrelsen bl.a. beslutat om:

Sammanträde	Styrelsens ledning, uppföljning och kontroll
2024-03-07	- Beslut om årsredovisning 2023 - Verksamhetsmål uppnått och resultat efter finansiella poster 24,3 mnkr - Uppföljning av internkontrollplan 2023. Inga större avvikelser - Ekonomisk prognos för februari 2024 med resultat efter finansiella poster 15,9 mnkr - Beslut om ändring av budget mht till långsiktig likviditetsplanering

	- Beslut om attestförteckning 2024 med beloppsramar - Information om planerad markförsäljning samt ledningsarbeten
2024-06-11	- Ekonomisk uppföljning med prognos april 2024 - Prognosen visar resultat efter finansiella poster 5,5 mnkr vilket var lägre jämfört med budget p.g.a. lägre intäkter från fastighetsförsäljning - Förslag till verksamhetsplan för 2025
2024-09-26	- Ekonomisk uppföljning med prognos juni 2024 - Resultat efter finansiella poster var 9,9 mnkr - Prognosen för måluppfyllelsen var att målet skulle uppnås. Den sammantagna prognosen för bolagets måluppfyllelse vid årets slut bedömdes som mycket god - Prognosen visar lägre resultat p.g.a. lägre intäkter från fastighetsförsäljning - Uppföljning av internkontrollplan juni 2024 - Inga större avvikelser av kontroller - Information om pågående och planerade försäljningar samt planerade planprocesser
2024-12-03	- Ekonomisk uppföljning prognos oktober 2024 - Resultat efter finansiella poster var 9,1 mnkr - Prognosen visar lägre resultat än budget p.g.a. lägre intäkter från fastighetsförsäljning - Verksamhetsplan och årsbudget 2025 - Internkontrollplan för 2025 - Uppdatering av attestförteckning med beloppsramar - Försäljning av fastigheten Micrometern 6 - Försäljning av fastigheten Lahäll 3:2 - Pågående och planerade försäljningar och ledningsprojekt

Enligt intervju är det stort fokus på bolagets ekonomi vid sammanträdena.

3.5.2 Säkerställande av tydliga roller och tydligt ansvar

Utifrån beslutade styrdokument, ovan redovisning och intervjuer konstaterar vi att styrelsen under 2024 och även inför 2023 förtydligat arbetet gällande bolagets ansvar.

För säkerställande av arbetet med tydliga roller och tydligt ansvar för bolagets intäkter och kostnader ska attestförteckning, enligt bolagets arbetsordning, ses över vid behov. Under 2024 har styrelsen beslutat om att uppdatera attestförteckningen två gånger.

- På styrelsemötet i mars 2024 uppdaterades attestförteckningen utifrån att attestansvaret för drift- och underhållskostnader, investeringar och bebyggda fastigheter samt skog- och landskapsvård hade förändrats.

- På styrelsemötet i december 2024 uppdaterades attestförteckningen utifrån att attestansvaret för bebyggda fastigheter och skogs- och markvård hade förändrats.

Styrelsen har även förtydligat och säkerställt ansvaret gällande nyttjanderättsavtal med Täby kommun för drift och underhåll av friluftsanläggningar på TFAB:s mark. Styrelsen beslöt att godkänna att TFAB överlämnar drift och underhåll av friluftsanläggningar till kommunen fr.o.m. 1 januari 2023.

Bakgrunden var att ansvaret för drift och underhåll av utomhusbelägna friluftsanläggningar inom Täby, så som badplatser, motionsspår, utegym och dylikt, var fördelat mellan kultur- och fritidsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och TFAB. För att driften av dessa anläggningar skulle hanteras mer enhetligt innebar förslaget att TFAB skulle ingå ett nyttjanderättsavtal med kommunen så att kultur- och fritidsnämnden samt stadsbyggnadsnämnden övertog driftansvaret för olika friluftsanläggningar. Kultur- och fritidsnämnden hade hanterat förslaget om ansvarsfördelning vid sitt sammanträde den 17 oktober 2022. Stadsbyggnadsnämnden hade hanterat förslaget om ansvarsfördelning vid sitt sammanträde den 18 oktober 2022. Kommunstyrelsen behandlade ärendet om ingående av nyttjanderättsavtal vid sitt sammanträde den 14 november 2022.

Från intervju uppfattas roller och ansvar vara tydliga. Under de senaste åren har det pågått ett arbete att renodla vad som är kommunalt ansvar och vad som är bolagets ansvar. Att personal som arbetar på kommunen även arbetar med bolagets verksamhet är ur ett effektivitetsperspektiv. Personalen tidsrapporterar och vet vilka ärenden som tillhör TFAB som t.ex. fastighetsförsäljningar. Gällande underhåll av fastigheter finns egna underhållsplaner/fastighet för bolaget som administreras av fastighetsavdelningen i ett system som heter "DEDU". Även attestordningen som nämnts ovan har förtydligats.

3.5.3 Beslut om fastighetsförsäljningar

Enligt intervju finns en förteckning av bolagets fastighetsinnehav. Kommunen gör årligen en lokalförsörjningsplan. I den framgår vilka behov kommunen har för de verksamheter som är finansierade av kommunen. Vid genomgång av bolagets fastighetsinnehav tas hänsyn till om fastigheterna ska ägas utifrån ägarperspektiv eller om det t.ex. finns vakanta fastigheter eller fastigheter där det inte finns ett behov att behålla dem. TFAB har en försäljningsplan som sträcker sig några år framåt. Mark i exploateringsområden avyttras.

Enstaka försäljningar de senaste åren:

- 2024 – försäljning av en fastighet som varit elevhem
- 2023 – försäljning av två fastigheter där en var obebyggd industrimark

Om det inte finns försäljningsintäkter ska verksamheten ändå gå ihop med finansiering av hyresintäkter och arrendeintäkter och ha ett nollresultat. Om bolaget inte gör vinst

kan detta på sikt innebära att Täby Holding AB inte göra utdelning till kommunen. Om exploateringen vid Arninge kommer i gång kan utdelningen göras framåt.

Fastighetsförsäljningar som styrelsen beslutade på styrelsesammanträdet 2024-12-03 var att:

- godkänna försäljningsprocessen avseende fastigheten Mikrometern 6 genomförs i enlighet med tjänsteutlåtande daterat den 4 november 2024. Bakgrund till ärendet är att TFAB äger fastigheten Mikrometern 6 i Arninge. Fastigheten är 4317 kvm stor, obebyggd och planlagd för handel och kontor. Fastigheten ligger i bolagets försäljningsplan och föreslås därför att försälas via mäklare på den öppna marknaden till högstbjudande. Försäljningen innebär en nettointäkt för bolaget.
- godkänna försäljningsprocessen avseende fastigheten Lahäll 2:3 genomförs i enlighet med tjänsteutlåtande daterat den 18 november 2024. TFAB, äger fastigheten Lahäll 2:3. Fastigheten har en total areal om ca 7 600 kvm och är bebyggd med ett bostadshus uppfört på 1930-talet. Sedan år 2023 saknas hyresgäst. Delar av fastigheten regleras av detaljplan från år 1979 och är planlagda som parkmark. Dessa delar avses överföras till kommunen genom fastighetsreglering, en överenskommelse om detta är upprättad. Övriga delar av fastigheten regleras av detaljplan från år 2020 vars huvudsakliga syfte är att bekräfta befintlig markanvändning och möjliggöra viss förtätning av friliggande småhus med en tomtstorlek på minst 800 kvadratmeter.

Varken TFAB eller kommunen har behov av att äga fastigheten varför den föreslås säljas efter att fastighetsregleringen avseende parkmarken är genomförd. Köparen har därefter möjlighet att ansöka om avstyckning av totalt fyra villatomter. Försäljningen föreslås genomföras genom mäklare till högstbjudande på den öppna marknaden. Försäljningen bedöms kunna genomföras under år 2025 och förväntas generera ett positivt netto för TFAB.

Enligt intervju rapporterar VD på varje sammanträde under punkten VD:s anmälningar vad som är aktuellt. Status och information om planerade och pågående fastighetsförsäljningar informeras vid varje sammanträde. VD rapporterar även övrigt av intresse från verksamheten.

3.5.4 Bedömning

Vår bedömning är att styrelsen i allt väsentligt säkerställt en tillräcklig styrning, ledning, uppföljning och kontroll av verksamhet och ekonomi.

Vi bedömer att ägardirektivet styr bolagets uppdrag och vilken inriktning som ska finnas för verksamheten på ett ändamålsenligt sätt. Vi bedömer vidare att styrelsen beslutat om verksamhetsplaner med budget för 2024 och 2025 med mål och indikatorer enligt styrelsens arbetsordning och att styrelsen har styrt verksamheten under 2024 utifrån beslutat mål.

Vår bedömning är att styrelsen under året på ett tillräckligt sätt arbetat med att tydliggöra roller och ansvar gällande bolagets verksamhet. Vi konstaterar att styrelsen beslutat att uppdatera attestförteckningen två gånger samt att styrelsen även har förtydligat och säkerställt ansvaret gällande nyttjanderättsavtal med Täby kommun för drift och underhåll av friluftsanläggningar på TFAB:s mark.

Vi konstaterar vidare att en översyn av bolagets intäkter och kostnader genomförts för att bolagets ekonomi ska vara i balans utan intäkter från markförsäljningar från och med 2024. Vi bedömer att styrelsen på ett tillfredsställande sätt följt upp ekonomin under året. Det sker en uppföljning av ekonomin på varje sammanträde med prognos för helåret som underlag för beslut. På decembersammanträdet redovisades att resultatet efter finansiella poster var 9,1 mnkr. Prognosen visade lägre resultat än budget p.g.a. lägre intäkter. Måluppfyllelsen för helåret bedöms som mycket god.

Vi konstaterar att utvecklingen av de markområden där TFAB äger mark har senarelagts vilket har påverkat att bolaget under år 2024 har haft en lägre nivå på försäljningsintäkter än tidigare år. Beslutat indikatorvärde är att resultatet efter finansiella poster minst ska vara noll. Enligt protokoll har två fastighetsförsäljningar beslutats i december 2024 som förväntas generera ett positivt netto för TFAB 2025. Försäljningen av fastigheten Mikrometern 6 låg i bolagets försäljningsplan och även fastigheten Lahäll 2:3, som också låg i försäljningsplanen, beslutades säljas då varken TFAB eller kommunen har behov av att äga fastigheten.

3.6 Risk- och väsentlighetsanalys och intern kontroll

Kommunstyrelsen har det övergripande ansvaret för att god intern kontroll upprätthålls i Täby kommun och för att utforma kommunövergripande anvisningar. Kommunstyrelsen ska också informera sig om hur den interna kontrollen fungerar i de kommunala bolagen. TFAB har ansvar för den interna kontrollen inom bolagets verksamhetsområde.

Bolaget beslutade om internkontrollplanen för 2024 på sitt sammanträde 2023-12-07. Enligt internkontrollplanen framgår det att den interna kontrollplanens granskningsområden har valts med utgångspunkt från en risk- och konsekvensanalys. TFAB:s förslag till internkontrollplan omfattade följande riskområden:

- Upphandling
- Personaladministrativa rutiner
- Intäkt

På sitt sammanträde 2024-03-07 behandlades uppföljning av internkontrollplanen 2023. Av protokollet framgår att det rapporterades inga större avvikelser.

Styrelsen beslutade om internkontrollplanen för 2025 på sitt sammanträde 2024-12-03. Enligt protokollet har den interna kontrollplanens granskningsområden valts med utgångspunkt från en risk- och konsekvensanalys. TFAB:s förslag till internkontrollplan

2025 omfattar som 2024 följande riskområden:

- Upphandling
- Personaladministrativa rutiner
- Intäkt

Enligt intervjuer uppfattar vi att arbetet med framtagandet av risk- och konsekvensanalysen genomförs och bereds på tjänstemannanivå. Arbetet vad gäller att få hela styrelsen mer involverad i detta arbete kan stärkas framöver.

3.6.1 Uppföljning av internkontrollplan 2024

Enligt protokoll har den interna kontrollplanen 2024 följts upp 2024-09-26 som en delrapportering vid delåret. Resultatet av granskningen visade att inga större avvikelser fanns för kontrollmomenten, med undantag av inköp under direktupphandlingsgränsen från en leverantör som inte dokumenterats enligt kommunens riktlinjer.

Enligt tjänsteutlåtandet framgår redovisat:

Risk att dokumentationsplikten inte följs vid direktupphandling

Kontroll har skett av att dokumentationsplikten följs vid direktupphandlingar som överstiger 100 tkr per år och leverantör.

Resultatet av granskningen visar att inköp från en leverantör på 119 tkr inte har dokumenterats enligt kommunens riktlinjer. Inköp har skett från en leverantör som endast har avtal med kommunen. De har inget avtal med bolaget.

Åtgärder har vidtagits genom information till ansvariga inför framtida inköp och dialog med inköpsenheten om att framledes inkludera bolaget i de ramavtal som kommunen handlar upp, där det är möjligt.

Risk att inköp görs av leverantörer som inte upphandlats

Kontroll har skett av att inköp över direktupphandlingsgränsen (700 tkr) sker från korrekt upphandlade leverantörsavtal.

Resultatet av granskningen visar att alla granskade inköp har leverantörsavtal och hanterats rätt enligt LOU.

Risk att styrelsearvoden har utbetalts felaktigt

Kontroll har skett av att rätt styrelsearvode utbetalats.

Resultatet av granskningen visar att samtliga granskade styrelsearvoden är rätt utbetalade.

Risk att det inte finns gällande avtal för hyresgäster

Kontroll har skett genom stickprov av att hyresavtal är gällande och överensstämmer med fakturerad hyra. Stickproven som genomförts omfattar cirka 50 % av fakturerat hyresbelopp.

Resultat av granskningen visar inga avvikelser.

Risk att intäkt vid försäljning av fastigheter inte stämmer överens med upprättat avtal

Kontroll har skett av att försäljningsintäkten av genomförd försäljning överensstämmer med upprättat avtal (köpekontrakt).

Resultatet av granskningen visar att försäljningsintäkten överensstämmer med upprättat köpekontrakt.

Enligt uppgift dokumenteras uppföljningen av den i interna kontrollen än så länge i excel. Kommunen dokumenterar sin uppföljning av den interna kontrollen i verksamhetssystemet Stratsys.

3.6.2 Bedömning

Vår bedömning är att styrelsen i allt väsentligt säkerställt en tillräcklig intern kontroll.

Vi bedömer att den interna kontrollen har följts upp två gånger enligt arbetsordningen under 2024 i samband med delårs- och helårsrapporteringen och rapporterats till styrelsen. Enligt protokoll har styrelsen under året följt upp 2023 års internkontrollplan, beslutat om 2024 års internkontrollplan och följt upp den på septembersammanträdet samt beslutat om 2025 års internkontrollplan.

Redovisning av uppföljning av de beslutade kontrollerna i internkontrollplanerna sker genom ett tjänsteutlåtande där redovisning sker av genomförda kontroller. Vi bedömer att åtgärder har vidtagits efter uppföljning av kontroll gällande direktupphandling.

Utifrån genomförd granskning bedömer vi att bolaget bör tillse att hela styrelsen blir mer involverad i det arbete kring risk och väsentlighet samt intern kontroll som sker årligen i bolaget.

3.7 Redovisning till kommunfullmäktige utifrån ägardirektiv och budget

Bolaget redovisar utfall av målnuppfyllelse, verksamhet och ekonomi två gånger per år i samband med del- och helårsrapport.

3.7.1 Bedömning

Vår bedömning är att styrelsen i allt väsentligt redovisat en ändamålsenlig verksamhet utifrån ägardirektiv och budget.

Se bedömning under 3.5.4.

4 Slutsats och rekommendationer

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att bolaget i allt väsentligt har en ändamålsenlig verksamhet, i allt väsentligt driver verksamheten på ett tillfredsställande sätt ur ekonomisk synpunkt samt i allt väsentligt har en tillräcklig intern



Täby Fastighets AB
Grundläggande granskning

2025-02-20

kontroll.

Utifrån våra iakttagelser och bedömningar rekommenderar vi styrelsen att:

- Tillse att hela styrelsen bör bli mer involverad i det arbete kring risk och väsentlighet samt intern kontroll som sker årligen i bolaget.
- Fortsätta det utvecklingsarbete som pågår vad gäller bolagets verksamhet och ekonomi.

Datum som ovan

KPMG AB

Micaela Hedin
Certifierad kommunal yrkesrevisor

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.