

## Sammanställning av svar på revisionens frågor till kommunstyrelsen angående KAFAB

Revisionens frågeställning	Svar	Kommentarer
<p>1) Hur säkerställer kommunstyrelsen information om:</p> <p>a. Budget och utfall för projekteringen,</p> <p>b. Relevant och månatlig intern kontroll för projektet,</p> <p>c. Reviderad investerings- och driftkalkyl?</p>	<p>Per-Ola Mattsson</p> <p>1 a. Enligt dom i HFD behöver KS inte i sin uppsiktsplikt inte ska granska alla enskilda affärshändelser i ett kommunalt bolag. KS prövar om bolaget har hållit sig inom de grundläggande kommunalrättsliga principerna (2019-06-04).</p> <p>KF beslut som är styrande för KS. 2014-04-07 godkännande av etapp 5a 2016-06-13 godkännande av hela etapp 5. I underlagen till beslutet finns riskanalys, kalkyler, behovsanlys, investeringsplaner mm</p> <p>1 b-c. Projektspecifika bedömningar görs bäst av bolaget själv.</p>	<p>Mot bakgrund av att det är en investering på cirka 300 milj framstår KS hållning som defensiv. Utslaget i HFD säger inget om att KS inte ska eller får engagera sig djupare i ett projekt.</p> <p>En jämförelse är kommunstyrelsen i Växjö, som via sitt fastighetsförvaltningsbolag uppför nytt stationshus och kommunhus tillsammans med extern part. För att styra projektet har det under kommunstyrelsen bildats en politisk styrgrupp, under denna finns en operativ styrgrupp på tjänstemannanivå (kommunchef, vd kommunens fastighetsförvaltningsbolag, projektledare). Till sin hjälp finns extern granskare med fokus på ekonomi, prognos och risk.</p> <p>Under dessa finns tre grupperingar: byggnation med representanter för byggherre, entreprenör, extern projektledare. Programgrupper för de funktioner som ska använda fastigheterna. Exploatering är en tredje grupp som representerar kommunen och intressenter i Växjö, såsom Vision Centrum.</p>
<p>2) Vid vilka tidpunkter har revidering skett av riskanalys och rapporterats till kommunstyrelsen. Revisorerna önskar ta del av denna.</p>	<p>Projektspecifika bedömningar görs bäst av bolaget själv.</p>	<p>I denna sammanfattning saknas uppgift om när fastigheten kan tas i bruk. S Henningsson uppger i sitt svar att 700 arbetsplatser kan fyllas om 11 år, såvida dagens siffror kan extrapoleras och att rekrytering av kompetens faller ut enligt plan.</p>

		<p>Enligt S Henningsson riktar sig Etapp 5 till Start-Ups, vilket i sig inte är de mest långlivade företagen, varför det finns en inneboende risk för bristande betalningsförmåga för samtliga hyresgäster. Jmfr med Ideon i Lund där relativt många företag är etablerade företag med förhållandevis lång historia, men har ändå stora variationer i tillväxt och hög förändringstakt.</p> <p>Idag saknas uppgifter om vilka kalkyler, känslighetsanalyser som är gjorda och hur det påverkar KAFAB, samt om dessa reviderats efter 2014.</p>
<p>3) På vilket sätt har kommunstyrelsen bedömt projektet utifrån när projektet kan generera ett positivt kassaflöde och ett positivt resultat?</p>	<p>Projekt etapp 5 fortlöper enligt plan och inom beslutade ramar. Föreligger inget behov av granskning av projektet.</p>	<p>Inga uppgifter om detta lämnas i svaret från kommunstyrelsen. Framgår inte av svaren att det finns en långsiktig kalkyl för fastigheten. Enbart ett generellt svar utifrån dagens situation.</p> <p>Bedömningen är att kommunstyrelsen inte har en långsiktig ekonomisk planering.</p>
<p>4) Finns känslighetsanalyser gjorda avseende momsfrågan och eventuell nedskrivning?</p>	<p>Momsfrågan ska redovisas i styrelserna i KAFAB och SV. Nedskrivning är inte aktuellt.</p>	<p>Saknas underlag för bedömning av ett framtida nedskrivningsbehov. S Henningsson menar att den största risken är vakanser, vilket kan leda till ett nedskrivningsbehov. Varken marknadsanalys eller uppdaterad kalkyl för fastigheten föreligger.</p>
<p>5) Subventionerar kommunen projektet idag via plan- och bygglovskostnader?</p>	<p>Nej</p>	
<p>6) Finns en grupp tillsatt inom kommunstyrelsen att följa projektet?</p>	<p>Nej</p>	<p>Det saknas känslighetsanalys för projektet och vilka framtida risker det finns för såväl KAFAB som kommunen.</p>

<p>7) Hur bedrivs arbetet med att rekrytera hyresgäster?</p>	<p>Samuel Henningsson. Den lokala marknaden bearbetas inte. Rekryteringen av hyresgäster riktar sig enbart till momspliktiga hyresgäster, därför kan inte en moms-kuld uppstå. Största risken är vakanser. Fördyrning av projektet eller högre räntor bedöms inte påverka långsiktigt. Det har anställts två personer med hög kompetens inom området. En konsult har använts för att lägga grunden för marknads- och försäljningsprocessen. Netport har 75 intressanta "leads", varav 30 har gått vidare till steg 2, dvs får kontinuerlig information om hur projektet fortskrider. Netport satsar på Edtech (digitaliserad undervisning). Viktigt att kunna tillhandahålla kompetens, varför Netport kontakter potentiella hemvändare. Prognosen är att det finns 700 nya arbetstillfällen till 2031, om nuvarande ökning av tjänsteföretag extrapoleras.</p>	<p>Det framgår inte av svaren huruvida det gjorts en marknadsanalys innan projektet startade. Frågor som intressanta branscher för etablering och deras omsättning, framtidsutsikter, lönenivåer, betalningsförmåga, kompetensbehov, kommunens attraktivitet ifråga om t ex skolor, tillräckligt intressanta bostäder etc. Det saknas uppgifter om hur dessa frågor/risiker ska minimeras. En kompetenskälla som omnämns är hemvändare. Analys av Edtech-branschen saknas. Alternativt är det en bransch som upptäckts "på vägen". Föreligger det analys av de som visat intresse?</p>
--	---	--