



Till
Kommunstyrelsen i Karlshamns kommun

Angående kommunstyrelsens uppsikt över Karlshamnsfastigheter AB

I vårt kontinuerliga arbete med bedömningar utifrån ett risk- och väsentlighetsperspektiv har såväl de förtroendevalda revisorerna som lekmannarevisorn för KAFAB, gjort bedömningen att utbyggnaden av Netport Science Park (Piren V) utgör ett så stort åtagande för kommunkoncernen (läs kommun och bolag) att investeringen är en fråga som rimligtvis ska behandlas utifrån kommunstyrelsens uppsiktsplikt då det rör sig om ett väsentligt belopp.

Vår risk- och väsentlighetsbedömning baseras på ett antal uppgifter, som vi ansett som relevanta. Exempel på det är ytterligare kostnader för projekteringar och utredningar. Vi känner oro inför att de initiala kostnaderna ökar för projektet, vilket i sin tur påverkar kalkylen för fastigheten och därmed också hyresnivån.

När det gäller kostnaden utgör byggmomsen en osäkerhetsfaktor, då det enligt uppgift inte finns kontrakterade hyresgäster, vilket innebär att KAFAB idag inte vet om det föreligger avdragsrätt för moms. Vidare finns uppgifter om att kontorslokalerna inte ska påverka konkurrenssituationen på den lokala marknaden, vilket antyder icke kommersiella hyresgäster och därmed ingen avdragsrätt för moms.

Det har också framförts att en rad beslut kring genomförandet inte fattas av styrelsen för KAFAB utan av andra kommunala organ. Det föreligger därmed en risk att andra organ lämnar sitt godkännande utan fullständiga beslutsunderlag och riskvärderingar, samtidigt som koncernens minsta bolag tvingas att fatta ett beslut vars konsekvenser bolaget inte haft möjlighet eller resurser att värdera på ett fullständigt sätt.

Den viktigaste frågan kommer att vara att få in hyresgäster, motsvarande 700 arbetsplatser. Frågan är om det finns tillräckliga resurser avsatta för det och om det fortsättningsvis kommer vara Netport och inte KAFAB som har uppdraget att rekrytera hyresgäster. En hög vakansgrad kommer i sin förlängning ge ett relativt stort nedskrivningsbehov.

Mot bakgrund av ovanstående uppgifter vill vi ha kommunstyrelsens svar på följande frågeställningar:

- 1) Hur säkerställer kommunstyrelsen information om:
 - a. budget och utfall för projekteringen,



- b. relevant och månatlig intern kontroll för projektet,
 - c. reviderad investerings- och driftkalkyl?
- 2) Vid vilka tidpunkter har revidering skett av riskanalys och rapporterats till kommunstyrelsen. Revisorerna behöver information om dessa frågor.
 - 3) På vilket sätt har kommunstyrelsen bedömt projektet utifrån när projektet kan generera ett positivt kassaflöde och ett positivt resultat?
 - 4) Finns känslighetsanalyser gjorda avseende momsfrågan och eventuell nedskrivning?
 - 5) Subventionerar kommunen projektet idag via plan- och bygglovskostnader?
 - 6) Finns en grupp tillsatt inom kommunstyrelsen att följa projektet?
 - 7) Hur bedrivs arbetet med att rekrytera hyresgäster?

Med anledning av att projektet påbörjats och att vi har flera frågor som omgående behöver svar, emotser vi svar på ovanstående frågor den 10 september.

Karlshamn 2019-07-10

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Beckman', is written over the date.

Lars Beckman, ordförande i revisionen