

Lunds Rådhus AB inkl dotterbolag

Rapportering av revision per den 31 december 2023
18 mars 2024

18 mars 2024

Till styrelsen i
Lunds Rådhus AB

Vi har i denna rapport sammanfattat de mer väsentliga iakttagelserna från vår revision av Lunds Rådhus AB inkl dotterbolag. Vår revision är anpassad till bolagens verksamhet och är primärt utformad för att vi ska kunna avge en revisionsberättelse på bolagens årsredovisningar för räkenskapsåret 2023. I enlighet med god revisions sed har vi i vår revision gjort en bedömning avseende företagets interna kontroll kopplat till den finansiella rapporteringen, vilket påverkar hur vi planerat revisionen och bestämt utformning, tidpunkt och omfattning av specifika granskningsåtgärder.

Denna rapport är enbart avsedd för styrelsen och inte för att distribueras till utomstående.

Vi ser fram emot att träffa er för att diskutera innehållet.

Med vänlig hälsning

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg



Innehållsförteckning

Status och kvarstående åtgärder	04
lakttagelser från vår granskning	05
Lunds Rådhus AB	06
LKF AB	07
LKP AB	11
Visit Lund AB	13
Fastighets AB Lund Arena	14

Status och kvarstående åtgärder

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har genomfört merparten av vår granskning av bokslut och årsredovisning per 31 december 2023. Granskningen har genomförts i enlighet med god revisions sed.

Fortfarande kvarstår ett antal aktiviteter innan revisionen är avslutad:

- Granska väsentliga händelser efter balansdagen
- Inhämta uttalande från företagsledningen ("letter of representation")

Signera revisionsberättelse

Genomförda och återstående aktiviteter

Vi har i vår revision till dags datum ej noterat väsentliga avvikelser som påverkar vårt uttalande i revisionsberättelsen. Under förutsättningen att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga fel och om inget ytterligare som kan påverka vårt uttalande kommer till vår kännedom vid slutförandet av revisionen är vår bedömning att vi kommer att kunna lämna en omodifierad revisionsberättelse.

Iakttagelser från vår granskning Lunds Rådhuskoncernen

Bokslutsprocessen

Vi har som ett led i revisionen identifierat och kommenterat områden där vi bedömer att förbättringar kan genomföras i syfte att förbättra bokslutsprocessen. Våra väsentligaste iakttagelser framgår nedan tillsammans med rekommenderade åtgärder.

Område	Iakttagelser
Noteringar	► Noteringar som vi har framfört under revisionens gång har korrigerats före stängning av årsboksluten. Vi har per undertecknande av årsredovisningarna inga kvarstående öppna frågor från revisionen.
God redovisningssed	► Enligt vår bedömning har årsboksluten upprättats enligt god redovisningssed.
Redovisningsprinciper	► Inga förändrade redovisningsprinciper påverkar årsboksluten under 2023.

Lunds Rådhus AB

Nedan visas en förenklad resultaträkning samt en jämförelse med föregående års resultat. De största förändringarna och orsaker till förändringarna sammanfattas nedan.

Sammanfattning och kommentarer

Uppställning avser koncernens resultatställning per 2023-12-31.

Koncernen

- ▶ Totala intäkter har ökat med 102 mkr mot föregående år. Intäktsökningen hänförs till ca 80 mkr från LKF.
- ▶ Övriga externa kostnader har ökat med 13 mkr jämfört med f.å. Driftkostnader – och underhållskostnader har minskat med 7 mkr under året men däremot har övriga kostnader ökat med 20 mkr.
- ▶ Personalkostnaderna i koncernen har ökat med ca 9 mkr. Medelantal anställda har ökat med 9 st jämfört med f.å. Den största förändringen i personalkostnader ligger hos LKF som står för 8 mkr av ökningen.
- ▶ Avskrivningar har ökat med 57 mkr och varav 49 mkr avser nedskrivning i LKF.
- ▶ Räntenettot har ökad kostnad med 95 mkr och denna ökning är huvudsakligen från LKF.

Moderbolaget

- ▶ Resultatet i moderbolaget är till större delen hänförbart till anteciperad utdelning på 28,2 mkr.

Koncern tkr	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	1 416 037	1 327 555
Aktiverat arbete för egen räkning	12 955	12 045
Övriga rörelseintäkter	19 079	6 582
Totala intäkter	1 448 071	1 346 182
Handelsvaror	-494	-323
Övriga externa kostnader	-589 409	-576 217
Personalkostnader	-244 629	-235 112
Av- och nedskrivningar	-304 845	-247 014
Övriga rörelsekostnader	0	0
Resultat efter avskrivningar	308 694	287 516
Resultat från finansiella poster	-162 273	-67 336
Resultat efter finansiella poster	119 122	220 180

Iakttagelser från vår granskning LKF

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse och kommentar
Immateriella anläggningstillgångar 7 mkr (10 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har under 2023 investerat utgifter för inköp och anpassning av IT-system på motsvarande 1,2 mkr. Större investering under året avser Lime Work Order (arbetsorderhantering och felanmälan) 1,2 mkr. 5,1 mkr har aktiverats. Avskrivningstid uppgår till 3-5 år.▶ Revisionen har granskat stickprov på periodens anskaffningar utan anmärkningar.
Byggnader och mark 7 999 mkr (7 292 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har 2023 färdigställt investeringar på motsvarande 902 mkr (631 mkr) under byggnader och mark.▶ Revisionen har granskat stickprov på periodens anskaffningar utan anmärkningar.▶ Bolaget har i samband med bokslutet upprättat en beståndsvärdering för bolagets fastighetsbestånd. Beståndsvärderingen visar på ett övervärde per 2023-12-31 på 11 659 mkr. Bolaget har i bokslutet gjort en nedskrivning av fastigheten Koggen 1,2 med 28,2 mkr samt fastigheten Idalaskolan 1 med 21,2 mkr, totalt 49,4 mkr.▶ Ytterligare tre fastigheter (Ejdern 2, Klockaren 19 och Kornknarren 1) har ett marknadsvärde som understiger bokfört värde men inom acceptansintervallet och nedskrivning av dessa tre fastigheter har inte gjorts.
Pågående nyanläggningar 457 mkr (778 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har under 2023 investerat motsvarande 700 mkr (676 mkr) under pågående nyanläggningar. 1 021 mkr (725 mkr) mkr har omklassificerats till andra materiella anläggningstillgångar.▶ Revisionen har granskat stickprov på periodens anskaffningar utan anmärkningar.
Maskiner och inventarier 101 mkr (78 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har under 2023 investerat motsvarande 38 mkr (43 mkr) under maskiner och inventarier. Större investeringar avser bland annat markinventarier 7,9 mkr, anslutningsavgifter 20,2 mkr, IT-inventarier 3,4 mkr, Servicebilar 6,3 mkr.▶ Revisionen har granskat stickprov på periodens anskaffningar utan anmärkningar.

Iakttagelser från vår granskning LKF

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse och kommentar
Kundfordringar 9 mkr (9 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Kundfordringar är i samma nivå jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år.▶ Revisionen har utfört avklippskontroll mellan december 2023 och januari 2024 utan anmärkan.▶ Revisionen har utfört betalningskontroll för januari 2024 utan anmärkan.
Koncernintern fordran 217 mkr (302 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget klassificerar koncernkonto hos Lunds kommun som koncernmellanhavande. Utgående saldo per 2023-12-31 uppgår till 217 mkr.
Kassa & Bank 63 mkr (2 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Kassaflödesanalysen för 2023 visar att bolaget har ett negativt kassaflöde på -23 mkr. Orsaken till minskningen beror främst på ett negativt kassaflöde från den investeringsverksamheten (-659 mkr), vilket främst avser investeringar i materiella anläggningstillgångar på 659 mkr. Bolaget har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten på 463 mkr och ett positivt kassaflöde från finansieringsverksamheten på 173 mkr.▶ Ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten är en förutsättning för att långsiktigt kunna skapa utrymme för fortsatt expansion/investeringar.
Eget kapital 2 315 mkr (2 220 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolagsstämman som hölls under 2023 beslutade om en utdelning till aktieägaren på 27 mkr. Utdelning till ägare enligt Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsbolag anger att ägaren får lov att erhålla en avkastning som motsvarar snittvärdet av statslåneräntan + 1%.▶ Vidare kan bolagsstämman besluta om utdelning utöver detta gränsvärde under förutsättning att utdelningen kommer att användas till bosociala ändamål, exempelvis åtgärder inom ramen för kommunens bostadsförsörjningsansvar, dock ej överstigande periodens överskott.

Iakttagelser från vår granskning LKF

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse och kommentar
Uppskjuten skatteskuld 176 mkr (149 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppskjuten skatteskuld uppgår per 2023-12-31 till 176 mkr och avser temporära skillnader mellan skattemässigt värde och bokfört värde på bolagets fastigheter.▶ Revisionen har granskat beräkningen av uppskjuten skatteskuld utan anmärkning.
Långfristiga skulder 6 050 mkr (5 850 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Under 2023 har bolaget tecknat nya lån på motsvarande 200 mkr. Bolaget redovisar i likhet med tidigare år skulder som förfaller inom 12 månader (2 883 mkr) som långfristig skuld då syftet är att lånen ska refinansieras.▶ Säkerhet för lånen är borgen från Lunds kommun.
Interimsskulder 239 mkr (216 mkr)	<ul style="list-style-type: none">▶ Interimsskulder har ökat jämfört med motsvarande tidpunkt föregående år. Större poster avser förutbetalda hyresintäkter, upplupna semesterlöner, upplupna sociala avgifter och upplupna kostnader.▶ Revisionen har utfört avklippskontroll mellan december 2023 och januari 2024 utan anmärkan.

Iakttagelser från vår granskning LKF

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse och kommentar
Säkringsredovisning	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget använder sig som grundregeln av säkringsredovisning enligt BFNAR 2012:1 (K3). Bolaget har som krav att ett derivat (finansiellt instrument vars värde beror på en annan, underliggande vara) ska ha en extern motpart. Derivatet får inte innehålla utställd optionalitet netto.▶ Revisionsteamet har granskat säkringsredovisningen utan anmärkan.

Iakttagelser från vår granskning LKP

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse och kommentar
Materiella anläggningstillgångar	<ul style="list-style-type: none">▶ Under året har bolaget gjort tilläggsarbeten på anläggningarna Lund C, Aurora och Fjärilen samt investerat i p-ledsystem och laddstationer.▶ Bolaget har lagt ner väsentliga kostnader i projekt Nils Bohr, i en markparkering vid Science Village samt i demontering av parkeringsanläggningen Margretedal.▶ Vi rekommenderar bolaget att se över sin rutin för komponentindelning. Exempelvis har "översiktskostnader" aktiverats som en egen komponent, där det egentligen vore mer korrekt att dela upp det på övriga komponenter.▶ Bolagets anläggningsregister finns inte inlagt i systemet utan enbart i excel. Vi rekommenderar bolaget att inför kommande år se över möjligheten att lägga in anläggningsregistret i systemet.▶ Bolaget har ej gjort någon nedskrivningsprövning, och anser inte att det finns något nedskrivningsbehov per 2023-12-31. Vi har i vår revision inte funnit något som tyder på att det finns nedskrivningsbehov av specifika anläggningar, men rekommenderar att bolaget ser över vilken modell som ska användas för nedskrivningsprövning.

Iakttagelser från vår granskning LKP

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse och kommentar
Lån	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolagets skulder till Kommuninvest har ökat från 300 mkr 2022-12-31 till 350 mkr 2023-12-31.▶ Vi har erhållit engagemangsbesked från Kommuninvest som styrker låneskulden.
Skatt, uppskjuten skatt	<ul style="list-style-type: none">▶ Uppskjuten skatteskuld uppgår till 5.6 mkr. Den uppskjutna skatten avser temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga värden på fastigheter och markanläggningar.▶ Bolaget har även en uppskjuten skattefordran om 0.6 mkr motsvarande skatteeffekt på avsättning för nedmontering av Margretedal.

Iakttagelser från vår granskning Visit Lund AB

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse och kommentar
Koncernbidrag	<ul style="list-style-type: none">▶ Bolaget har inte erhållit något koncernbidrag detta år 0tkr (3 000tkr) från Lunds Rådhus.
Övrigt	<ul style="list-style-type: none">▶ Vi vill upplysa om regler för prissättning mellan en kommun och ett bolag. Bolaget bör analysera frågan ur andra perspektiv än rent kommunalrättsligt exempelvis inkomstskattelagen kring underprisöverlåtelser och uttagsbeskattning, mervärdesskattelagens regler om omvärdering samt ABL-regler om att agera affärsmässigt. Bolaget bör ha en väldokumenterad och underbyggd marknadsmässig prissättning gentemot kommunen.

Fastighets AB Lund Arena

Nedan sammanfattas de iakttagelser och kommentarer vi har efter gjord granskning av årsbokslutet inklusive granskning av internkontroll, bolagets förvaltning och årsredovisningen.

Område	Iakttagelse	Kommentar
Byggnader och mark	► Byggnader och mark uppgår på balansdagen till 71 736 tkr jämfört med 73 298 tkr föregående år. Årets investeringar uppgår till 0 tkr (0tkr). Årets avskrivningar uppgår till 1 562 tkr (1 562tkr).	► Vi har i vår granskning ej identifierat något att anmärka på.

Drivkraft

Information för små och medelstora företag

<https://drivkraft.ey.se/>

Skattenätet

Skattenyheter för företag

<https://skattenatet.ey.se/>



The better the question. The better the answer.
The better the world works.



Building a better
working world