

[www.pwc.com/se](http://www.pwc.com/se)

# *Djursholms AB*

## Rapportering från revision Räkenskapsåret 2015

---

## *Innehåll*

- Vår revisionsplan
  - Inledning
  - Revisionsprocess
  - Materialitet
- Väsentliga granskningsområden
- Noteringar från granskningen

---

# *Vår revisionsplan*

## **Inledning**

Vårt främsta uppdrag är att utföra revision av bolagets finansiella rapportering, d.v.s. främst årsbokslut och årsredovisning enligt ISA (International standard on Auditing). Vi har även granskat styrelse och VD:s förvaltning enligt aktiebolagslagen.

Förutom en ändamålsenlig och effektiv revision till nytta för bolagets ledning och aktieägare är vår ambition att leverera ett mervärde till bolaget baserat på vår kunskap om bolaget och bransch.

## **Revisionsprocessen**

Revisionen baseras på bedömningar av väsentlighet och risk och granskningsarbetet fokuserar på de poster som vi anser vara väsentliga och där risken för fel bedöms vara förhöjd.

## **Materialitet**

Materialitet är den beloppsmässiga nivån på fel som innebär att vi måste modifiera våra uttalanden eller inte uttala oss i revisionsberättelsen, d.v.s. avge en revisionsberättelse som avviker från standardutformningen. Ett materiellt fel är generellt ett fel som är av en sådan storlek att en professionell intressent skulle ha gjort en annan bedömning om denne haft kunskap om felet.

Vi har i vår revisionsplanering fastställt materialiteten till 620 tkr och nivån på rapportering av fel till 65 tkr.

---

# Väsentliga granskningsområden

## Inledning

De områden som bedömts vara de mest väsentliga och/eller har förhöjd risk beskrivs nedan tillsammans med de granskningsåtgärder som vi bedömt vara mest relevanta.

## Byggnader, mark och pågående nyanläggningar

Posten är bokförd till 62,8 mnkr och utgör 90 % av balansomslutningen av tillgångarna.

### Fokusområden

- Granskning av årets anskaffningar för bedömning av aktiverbarhet eller omkostnad i resultaträkningen.
- Värdering – eventuella nedskrivningsbehov
- Avskrivningar är korrekt beräknade

## Mellanhavanden med kommunen

Hantering av reverslån hos kommunen på 56 mnkr utgör 90 % av balansomslutningen av skulderna.

### Fokusområden

- Skattemässig avdragsrätt för räntekostnader

## Hyres- och arrendeintäkter samt övriga rörelseintäkter.

Hyres- och arrendeintäkterna uppgår i resultaträkningen till 14,9 mnkr och de övriga rörelseintäkterna uppgår till 5,7 mnkr

### Fokusområden

- Vår granskning har varit kontrollbaserad vilket innebär att vi granskat att bolaget har tillförlitliga kontroller som ska säkerställa att hyresintäkter redovisas fullständigt och riktigt.
- Avstämningsrutiner
- Analytisk granskning av redovisade hyres- och arrendeintäkter
- Substansgranskning av övriga rörelseintäkter 4

---

# ***Noteringar från granskningen***

## **Byggnader och mark**

- Någon extern värdering har inte genomförts av bolagets fastighetsbestånd, utan de är bokförda till historiska anskaffningsvärden. Bokfört värde på fastigheterna uppgår till 52,4 mnkr. Merparten av fastigheterna har anskaffats för upp till 30 år sedan och fastigheternas taxeringsvärde (64,5 mnkr) överstiger bokfört värde. Sammantaget gör vi bedömningen att det inte föreligger indikationer av något nedskrivningsbehov.
- Granskning har skett av att årets avskrivningar i resultaträkningen stämmer överens med balansräkningen. Vi har även stickprovsvis kontrollberäknat avskrivningstider och inte noterat några avvikelser.
- Vi har stickprovsvis granskat underliggande fakturor som ligger tillgrund för årets investeringar. Vi gör bedömningen att utgifterna kan anses vara aktiverbara.

## **Pågående nyanläggning**

- Vi har stickprovsvis granskat underliggande fakturor som ligger tillgrund för årets pågående nyanläggningar. Vi gör bedömningen att utgifterna kan anses vara aktiverbara.
- Utifrån vår granskning har vi inte noterat att det föreligger indikationer av något nedskrivningsbehov av pågående nyanläggningar.

---

# ***Noteringar från granskningen***

## **Mellanhavanden med kommunen**

PwC har i ett PM i december 2012 gjort bedömningen att räntekostnaden inte är avdragsgill maa de nya utvidgade reglerna för avdragsförbud för räntekostnader på koncerninterna lån som trätt ikraft 1 jan 2013.

Skatteverket har i ett Ställningstagande i februari 2013 och i ett svar på ett antal Dialogfrågor senare under våren 2013 gett uttryck för en liberalare tolkning av avdragsrätten som innebär att även en kommuns långfristag utlåning av upparbetade egna medel kan berättiga till avdrag för räntekostnader på koncerninterna lån vid förvärv av tillgångar från kommunen om ett verkligt lånebehov förelegat och det inte har varit skattedrivet.

Bolaget redovisade 2013, genom öppet yrkande i deklarationen, avdrag för 2013 års ränteutgifter.

Skatteverket har dock i ett nytt Ställningstagande i mars 2014 vid utlåning av egna upparbetade medel för interna förvärv av tillgångar gjort en ny bedömning som innebär att om det gäller stora belopp som lånas ut under längre tid ska det särskilt beaktas om finansiering i stället hade kunna ske genom att kommunen lämnat tillskott. Om Skatteverkets nya tolkning innebär en mer restriktiv syn ska den tillämpas på ränteutgifter som belöper på tiden efter 10 mars 2014.

I och med att Djursholms AB under jan-sept 2015 haft kvar reversen till kommunen och i årsredovisningens redovisning av skattekostnader räknat med fullt skattemässigt ränteavdrag reserverar vi oss för den eventuella felaktighet som kan följa i årsredovisningen om Skatteverket skulle ge bolaget avslag på det öppna yrkandet i 2015 års skattedeklaration.

---

# *Noteringar från granskningen*

## **Hyres- och arrendeintäkter samt övriga rörelseintäkter**

- Genomgång av rutinen för hyres- och arrendedebitering och säkerställt att inga förändringar skett av väsentliga nyckelkontroller. Vi gör bedömningen att rutiner och kontroller finns som säkerställer intäkterna redovisas fullständigt och riktigt.
- Genomfört en substansanalytisk granskning av intäkterna. Förklaring till större avvikelser har inhämtats. Vår bedömning är att det inte föreligger några indikationer på materiella fel i intäktsredovisningen.
- Genomfört substansgranskning av överenskommelsen mellan bolaget och kommunen där bolaget säljer en fastighet till kommunen. Vår bedömning är att transaktionerna har bokförts korrekt.

## **Förvaltningsrevision**

- Vi har bl.a. kontrollerat att bolaget uppfyller bokföringslagens krav på löpande bokföring, att inga väsentliga överträdelser skett av aktiebolagslagen eller bolagsordningen, att skatter och avgifter är korrekt redovisade och betalats i rätt tid m.m. Vi har i granskningen noterat att det saknas ett uppdaterat avtal mellan bolaget och kommunen avseende de tjänster som bolaget köper av kommunen. Dessutom bör bolagets attestreglemente ses över och uppdateras.
- Vi har kontrollerat att verifikationerna uppfyller bokföringslagens krav på verifikation, tillhör verksamheten och är korrekt attesterade. Vi har inte noterat några avvikelser i vårt urval.
- Bolagets fastigheter har under året varit försäkrade via kommunen.

---

## ***Noteringar från granskningen***

### **Övriga iakttagelser:**

Enligt årsredovisningen 2015 redovisar bolaget ett negativt eget kapital på ca 4,2 mnkr per 2015-12-31 pga av 2014 års förlustreservering för ombyggnationen av Stallbyggnaden vid Ekeby Gård. Enligt ABL 25 kap 13 § ska styrelsen genast upprätta och låta bolagets revisor granska en kontrollbalansräkning när det finns skäl att anta att bolagets egna kapital understiger hälften av det registrerade aktiekapitalet. Då bedömningen är att det finns stora övervärden i bolagets fastigheter som med god marginal överstiger förlustreserveringen så behöver styrelsen inte upprätta en kontrollbalansräkning. Vår rekommendation är dock att man protokollför detta vid ett styrelsemöte.

### **Övriga iakttagelser:**

I samband med granskning av bolagets avskrivningar på byggnader noterades att bolagets bokföringsmässiga avskrivningar ligger på mellan 2-4 %/år. Skattemässiga avskrivningar är 2 %/år.

På grund av diskrepans mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningstider uppkommer temporära skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde.

I detta fall kommer skattemässigt värde överstiga bokföringsmässigt värde vilket medför att bolaget får en skattemässig fordran. Då uppskjuten skatt inte får förekomma i redovisningen enligt K2-regelverket sker detta via skatteberäkningen och eget kapital. Vi rekommenderar bolaget att genomföra en utredning kring vilka effekter det kan få för dem om/när bolaget väljer att gå in i K3-regelverket.



---

**2016-03-30**

Lars Wallén

Auktoriserad revisor

Richard Vahul

Certifierad kommunal revisor