



---

## Revisionsrapport

Beslutad: 2023-03-23

Diarienummer: 3.1.2-2022-0546

---

Till: Malmö universitet

# Revisionsrapport – Granskning av Malmö universitets hyresavtal

Som en del av arbetet med att granska Malmö universitets årsredovisning 2022 har vi granskat vissa delar av den interna styrningen och kontrollen som bedömts vara relevant för revisionen.

Vi vill med denna revisionsrapport uppmärksamma er på iakttagelser från vår granskning av Malmö universitets hyresavtal.

Vi vill att ni svarar på denna revisionsrapport senast 2023-05-23. Beskriv om och i så fall vilka åtgärder ni planerar för att rätta till iakttagelserna.

## Malmö universitet har ett hyresavtal med villkor som kan innebära att det är ett finansiellt leasingavtal

Vi har tagit del av Malmö universitets hyresavtal för fastigheten Orkanen 1 där bland annat ett av universitetets bibliotek ligger. 2005 tecknade Malmö universitet ett 20-årigt hyresavtal med hyresvärden, efter godkännande från regeringen. Hyresavtalets sluttid är 2025-05-31. Om inte Malmö universitet säger upp avtalet 24 månader innan sluttiden förlängs hyresavtalet med 10 år i taget. Det innebär att Malmö universitet bör säga upp avtalet senast 2023-05-31 om Malmö universitet inte vill förlänga avtalet.

Vi bedömer att hyresavtalet innehåller villkor som kan innebära att Malmö universitet borde redovisa hyresavtalet som ett finansiellt leasingavtal i

årsredovisningen, enligt ESV:s föreskrifter och allmänna råd till 4 kap 2 § i förordning (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag.

I ett finansiellt leasingavtal överförs de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet från leasinggivare till leasetagaren. Vi bedömer att hyresavtalet innehåller villkor som innebär att flera ekonomiska risker som en hyresvärd i vanliga fall står för har förts över från hyresvärden till Malmö universitet. Exempel på ekonomiska risker som förts över till Malmö universitet i hyresavtalet för Orkanen 1:

- Hyran baseras på den totala investeringskostnaden som består av en räntedel och en amorteringsdel. Räntedelen av hyran beräknas varje kvartal, vilket innebär högre hyreskostnader om räntan går upp. Dock har Malmö universitet valt att teckna ändringsavtal med fast ränta under hyresperioden.
- Malmö universitet har ett fullkostnadsansvar för byggnaden avseende kostnader för förvaltning, drift och underhåll etcetera.

Finansiella leasingavtal ska redovisas som en anläggningstillgång och förpliktelsen att i framtiden betala leasingavgifter som en skuld, enligt ESV:s föreskrifter till 4 kap. 2 § förordning (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag. Värdet i balansräkningen ska motsvara anskaffningskostnaden för leasingobjektet, enligt ESV:s föreskrifter till 5 kap. 3 § förordning (2000:605) om årsredovisning och budgetunderlag. Dessutom ska tillgångar finansierade genom finansiell leasing rymmas inom låneramen, enligt ESV:s föreskrifter till 2 kap. 1 § kapitalförsörjningsförordningen (2011:210).

En myndighet får inte ingå hyrköpsavtal/finansiella leasingavtal avseende fast egendom utan regeringens medgivande, detta enligt 3 § i förordning (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter, m.m. och 2 kap. 5 § kapitalförsörjningsförordningen (2011:210).

## Rekommendationer

Vi rekommenderar Malmö universitet att inför den kommande omförhandlingen av hyresavtalet säkerställa att det nya avtalet enbart är ett hyresavtal för Orkanen 1 och inte innehåller villkor som kan innebära att det är ett finansiellt leasingavtal.

Om Malmö universitet i stället väljer att teckna ett liknande hyresavtal igen rekommenderar vi Malmö universitet att utreda om hyresavtalet i stället bör redovisas som ett finansiellt leasingavtal. Om Malmö universitet kommer fram till att hyresavtalet är ett finansiellt leasingavtal så rekommenderar vi Malmö universitet att

- begära regeringens medgivande för att ingå avtal
- beräkna anskaffningskostnaden

- redovisa hyresavtalet som en tillgång och en skuld i balansräkningen
- säkerställa att det finansiella leasingavtalet ryms inom låneramen.

Ansvarig revisor Tobias Bergenmo har beslutat i detta ärende. Uppdragsledare Paulina Söderström har varit föredragande.

Tobias Bergenmo

**För kännedom**

Regeringen

Utbildningsdepartementet

Finansdepartementet, budgetavdelningen