

DNR: 32-2014-0507

KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLAN
100 44 STOCKHOLM

BESLUT: 2015-03-27

Kungliga Tekniska högskolans årsredovisning 2014

Riksrevisionen har granskat Kungliga Tekniska högskolans årsredovisning, daterad 2015-02-19. Syftet har varit att bedöma:

- årsredovisningen i allt väsentligt är upprättad i enlighet med gällande regelverk,
- den ger en rättvisande bild av det ekonomiska resultatet, finansiering och finansiella ställning,
- resultatredovisningen är förenlig med övriga delar,
- ledningen efterlevt de föreskrifter som är tillämpliga för användning av anslag och inkomster, samt
- huruvida det framkommit något som tyder på att ledningen inte följt förordningen om intern styrning och kontroll i sin bedömning av intern styrning och kontroll.

Riksrevisionen har införskaffat en förståelse av den interna styrning och kontroll som bedömts vara relevant för revisionen för att kunna utforma ändamålsenliga revisionsåtgärder.

Riksrevisionens förståelse av den interna kontrollen är därmed begränsad och syftar inte till att uttrycka en åsikt om effektiviteten i myndighetens interna styrning och kontroll. De punkter som framgår i revisionsrapporten är sådana iakttagelser som Riksrevisionen har identifierat under revisionen och som bedömts vara tillräckligt viktiga att rapportera till ledningen.

Riksrevisionen vill efter granskningen av årsredovisningen och avlämnandet av revisionsberättelse fästa ledningens uppmärksamhet på nedanstående.

Riksrevisionen önskar information senast 2015-06-01 med anledning av våra iakttagelser i denna rapport.

RIKSREVISIONEN

NYBROGATAN 55
114 90 STOCKHOLM
08-5171 40 00 | WWW.RIKSREVISIONEN.SE



RIKSREVISIONEN

DNR: 32-2014-0507

KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLAN
100 44 STOCKHOLM

BESLUT: 2015-03-27

Avtal gällande Fysikcentrum, Alba Nova

Kungliga Tekniska högskolan (KTH) och Stockholms Universitet (SU) ingick år 2001 ett avtal med Fysikhuset Stockholm KB med långtgående förpliktelser. Riksrevisionsverket lämnade år 2002 en revisionsrapport där man bland annat upplyste om att avtalet har stora likheter med ett finansiellt leasingavtal. KTH och SU valde att redovisa avtalet som ett operationellt leasingavtal (hyresavtal).

I samband med granskningen av årsredovisningen 2014 tog Riksrevisionen del av dokument med information om transaktionen och kunde då konstatera att KTH och SU ingått ett avtal med betydande ekonomisk risk och osäkerhet. Riksrevisionen uppmanade då KTH att lämna en redovisning inom linjen (ansvarsförbindelse) i årsredovisningen avseende den ekonomiska risken med avtalet. KTH kompletterade årsredovisningen med information om avtalet och sin egen riskbedömning, vilket är en klar förbättring jämfört med tidigare år.

Riksrevisionen efterfrågade sedan ytterligare information för att förstå transaktionen och bedöma hur den bör redovisas. Innebörden av avtalet kan sammanfattas enligt följande:

- KTH och SU (Hyresgästen) har tecknat ett 25-årigt hyresavtal med Fysikhuset Stockholm KB (Fastighetsägaren).
- Fastighetsägaren har finansierat fastigheten genom att ta ett obligationslån.
- Hyresgästen ansvarar indirekt för betalningen av obligationslånet genom att betala en hyra, som motsvarar Fastighetsägarens amortering och ränta på obligationslånet.
- Hyran de första 20 åren har varit (och kan beräknas till) ca 75 miljoner kronor årligen. De sista fem åren kan den genomsnittliga årliga hyran beräknas till ca 226 miljoner kronor.
- Fastighetsägaren har utfärdat en option till Hyresgästen och en option till Skanska Sverige AB att förvärva andelarna i fastigheten år 2020. Optionen till Skanska Sverige AB gäller endast om Hyresgästen inte utnyttjar sin option. En förutsättning för båda optionerna är att obligationslånet återbetalas i sin helhet, dvs. inklusive räntor och övriga kostnader. KTH har i en aktuell uppskattning beräknat att lånets restvärde uppgår till ca 1 000 miljoner kronor.
- Enligt avtalet ska Hyresgästen ombesörja samtliga åtgärder avseende hyresobjektet som normalt åligger en fastighetsägare såsom el, värme, vatten och avlopp samt underhåll.

Enligt Riksrevisionens bedömning har de ekonomiska riskerna och fördelar som normalt förknippas med ägandet av ett objekt överförs från Fastighetsägaren till Hyresgästen vilket är grundläggande egenskaper i ett finansiellt leasingavtal enligt ESV:s föreskrifter till 4 kap 2 § FÅB.

Enligt samma föreskrifter ska en anläggningstillgång som innehas enligt ett finansiellt leasingavtal redovisas som tillgång och förpliktelsen att i framtiden betala leasingavgifter som skuld.

RIKSREVISIONEN

NYBROGATAN 55
114 90 STOCKHOLM
08-5171 40 00 | WWW.RIKSREVISIONEN.SE



RIKSREVISIONEN

DNR: 32-2014-0507

KUNGLIGA TEKNISKA HÖGSKOLAN
100 44 STOCKHOLM

BESLUT: 2015-03-27

Detta skulle ge en mer transparent redovisning av innebörden av vad som avtalats. Riksgälden har i en skrivelse från år 2008 också bedömt att avtalet avser finansiell leasing.

Riksrevisionen kan konstatera att KTH och SU under åren 2001-2014 redovisningsmässigt hanterat avtalet som ett operationellt leasingavtal (hyresavtal). Operationella leasingavgifter (hyror) ska fördelas linjärt över leasingperioden. KTH och SU har fram till idag redovisat en årlig hyreskostnad på ca 75 miljoner kronor. I det fall den totala beräknade hyreskostnaden hade fördelats lika under hela hyresperioden skulle KTH och SU dessutom ha avsatt ca 30 miljoner kronor årligen för att möta de sista fem årens ökade hyreskostnader. En schablonmässig beräkning utan inflationsjustering av den reserv som då borde finnas per 2014-12-31 uppgår till drygt 400 miljoner kronor dvs. drygt 200 miljoner kronor per myndighet.

Det som kan försvara att myndigheterna inte gör ovan beskrivna periodisering är att de med stor säkerhet kan och avser att utnyttja optionen att efter 20 år förvärva fastigheten. Problemet är att myndigheterna själva inte får förvärva fastigheter enligt förordningen (1993:527) om förvaltning av statliga fastigheter och att frågan om en finansiering på ca 1 000 miljoner kronor måste vara löst. Detta är frågor som KTH och SU arbetar med, men idag finns inga beslut eller avtal som visar på en lösning. KTH och SU har efter dialog med departementet hösten 2014 påbörjat ett utredningsarbete för att klarlägga förutsättningarna för det framtida nyttjandet, förvaltningen och ägandet av Fysikcentrum.

Rekommendation

Riksrevisionen uppmanar KTH att under 2015 tillsammans med SU fortsätta dialogen med regeringen om en långsiktig fastighetsägarlösning. Då det gäller frågan om finansiell eller operationell leasing har Riksrevisionen ovan redovisat Riksrevisionens uppfattning. I det fall KTH väljer att fortsätta redovisa avtalet som operationell leasing måste hyran periodiseras över hela hyresperioden om inte KTH med rimlig säkerhet kan visa att det finns förutsättningar för staten att utnyttja optionen.

Ansvarig revisor Karin Upplander Ekman har beslutat i detta ärende. Uppdragsledare Jenny Hedman har varit föredragande.

Karin Upplander Ekman

Jenny Hedman

Kopia för kännedom:

Regeringen

Utbildningsdepartementet

Finansdepartementet, budgetavdelningen

RIKSREVISIONEN

NYBROGATAN 55
114 90 STOCKHOLM
08-5171 40 00 | WWW.RIKSREVISIONEN.SE



RIKSREVISIONEN