



Revisionsrapport

Beslutad: 2023-01-10

Diarienummer: 3.1.2-2022-0545

Till: Lunds universitet

Revisionsrapport – Granskning av Lunds universitets hyresavtal

Som en del av arbetet med att granska Lunds 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 MAX IV-laboratoriets hyresavtal.

Vi vill att ni svarar på denna revisionsrapport senast 2023-04-10. Beskriv om och i så fall vilka åtgärder ni planerar för att rätta till iakttagelserna.

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

Vi har tagit del av Lunds universitets hyresavtal Lund Östra Torn 27:12 där forskningsanläggningen MAX IV-laboratoriet är uppförd. Hyresvärden började uppföra byggnaden under 2010 och 2016 invigdes byggnaden. Året innan invigningen tecknade Lunds universitet hyresavtalet med hyresvärden.

Vi bedömer att hyresavtalet innehåller villkor som kan innebära att Lunds 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 leasegivaren 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 Lunds universitet. Exempel på ekonomiska risker som förts över till Lunds universitet:

- Hyran ska beräknas med utgångspunkt i den hyresgrundande anskaffningskostnaden. Den består av en räntedel och en amorteringsdel. Räntedelen av hyran beräknas varje kvartal, vilket innebär högre hyreskostnader om räntan går upp.
- Lunds universitet har ett fullkostnadsansvar för byggnaden avseende kostnader för service, underhåll, värme, kyla och varmvatten etcetera.
- Oavsett vad som inträffar och oavsett vilket skick hyresobjektet befinner sig i, har hyresvärden rätt till avtalade hyresintäkter utan avbrott under hela avtalsperioden.
- Det finns en möjlighet för Lunds universitet att köpa fastigheten efter avtalsperiodens slut, enligt ett optionsavtal.

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). Lunds universitet har en låneram på 530 miljoner kronor enligt regleringsbrevet för 2022. Vår bedömning är att hyresavtalet inte ryms inom låneramen.

Rekommendationer

Vi rekommenderar Lunds universitet att utreda om hyresavtalet för MAX IV-laboratoriet bör redovisas som ett finansiellt leasingavtal.

Om Lunds universitet kommer fram till att hyresavtalet är ett finansiellt leasingavtal rekommenderar vi Lunds universitet att

- genomföra nödvändiga ändringar i redovisningen, till exempel beräkna anskaffningskostnaden och redovisa hyresavtalet som en tillgång och en skuld i balansräkningen.
- kontakta utbildningsdepartementet och be om en utökad låneram om det finansiella leasingavtalet inte ryms inom nuvarande låneram.

Ansvarig revisor Tobias Bergenmo har beslutat i detta ärende. Uppdragsledare Margit Nestra har varit föredragande.

Tobias Bergenmo

För kännedom

Regeringen

Utbildningsdepartementet

Finansdepartementet, budgetavdelningen