

REVISIONSKONTORET

AB Gavlegårdarna

Grundläggande granskning 2021

Grundläggande granskning 2021

AB Gavlegårdarna

Nina Wennberg, certifierad kommunal revisor
Gunilla Beckman Ljung, revisionschef kvalitetssäkrare

Gävle kommun 2022-04-07

Dnr.21REK15

www.gavle.se

Innehållsförteckning

Grundläggande granskning av AB Gavlegårdarna	3
Bakgrund	3
Metod	3
Revisionskriterier	3
Granskningsresultat	4
Kort om bolagets ansvar	4
Lagstiftning	4
Ägardirektiv och bolagsordning	4
Tillsynsmyndigheter	4
Målstyrning och måluppfyllelse	5
Ekonomistyrning	7
Riskhantering	8
Intern kontroll	9

Grundläggande granskning av AB Gavlegårdarna

Bakgrund

Den grundläggande granskningen syftar till att ge de förtroendevalda revisorerna en tillräcklig grund för att uttala sig i rapporteringen till kommunfullmäktige.

I denna rapport tar yrkesrevisorerna från revisionskontoret, som sakkunniga biträden, ställning till de grundläggande frågorna om

- verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt,
- om den interna kontrollen som görs inom bolaget är tillräcklig.

Metod

De metoder som kommer att användas i granskningsarbetet är följande:

- Dokumentanalys
- Intervjuer/mailkontakter
- Löpande följa kallelser, handlingar och protokoll
- Höstmöten och slutrevisioner där lekmanrevisorerna samt sakkunniga biträden deltar.

Räkenskaperna i bolagen granskas av auktoriserade revisorer. Lekmanrevisorerna och de sakkunniga biträdena har löpande kontakter med dem och har en lagstadgad skyldighet att samarbeta i granskningen av den interna kontrollen.

Lekmanrevisorerna är ansvariga för att granska räkenskaperna i kommunen. Här granskas bolagen i form av den sammanställda redovisningen som ligger utanför de auktoriserade revisorernas ansvar. Det sker i en översiktlig granskning av delårsrapport 2, vilket resulterar i en separat rapport.

Revisionskriterier

En utgångspunkt för granskningen är de övergripande styrdokument som finns för Gävle kommunkoncern. Exempel på dessa är:

Övergripande: Fullmäktiges kommunplan med mål, uppdrag och ekonomiska ramar. Internkontrollreglemente och attestreglemente.

Bolag: Ägardirektiv, bolagsordning, operativa beslutsordningar

Tillsynsmyndigheters rapporter och beslut som rör de kommunala bolagens verksamheter samt domstolsbeslut.

Granskningsresultat

Kort om bolagets ansvar

AB Gavlegårdarna är ett helägt dotterbolag till moderbolaget Gävle Stadshus AB. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Gävle kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och därtill hörande kollektiva anordningar samt kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med den övriga verksamheten.

Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Gävle kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.

Lagstiftning

Aktiebolagslag (2005:551)

Kommunallag (2017:725)

Lag (2016:1145) om offentlig upphandling

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2018:218) med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning

Ägardirektiv och bolagsordning

Bolagsordningen är antagen av kommunfullmäktige den 24 november 2014. Kommunfullmäktige beslutade under sitt sammanträde den 30 november 2020 att anta det upprättade förslaget på reviderat ägardirektiv för bolaget. Det reviderade ägardirektivet innehöll ett nytt direktiv angående nyproducerade lägenheter då tidigare direktiv blev inaktuell från 2021. Det nya direktivet är att bolaget ska totalt nyproducera 750 lägenheter på fem år med start år 2021 i Gävle kommun. Ekonomiska mål har även ett uppdaterat direktiv att bolaget ska ha en långsiktig avkastning på bokfört eget kapital med lägst 3,5%.

Tillsynsmyndigheter

Bolaget har ingen tillståndspliktig verksamhet och således sker ingen tillsyn. Bolagets svar vid dialogmöte: Inga rättsprocesser under året har resulterat i tilldömt skadestånd. Styrelsen informeras fortlöpande om status i pågående rättsprocesser.

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Det finns en pågående rättslig tvist mellan bolaget och entreprenören Prenova Bygg & Projektutveckling AB gällande tilläggsbeställningar om 4,4 mnkr, vilket motsvarar det belopp bolaget anser att de betalat för mycket till entreprenören. Vi noterar att uppskattad tidsaspekt av anlitad advokatfirma är att ärendet dröjer till hösten 2022/våren 2023 innan det

är avslutat. Vi noterar i styrelseprotokoll att bolaget tagit upp ärendet och informerat styrelsen.

Målstyrning och måluppfyllelse

Bolagets bedömning

	Kommunfullmäktiges mål	Bolagets mål	
	En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun	-	
	Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor	-	
	Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle	-	
	Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen	-	
	En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov	-	
		Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål	●
		Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer	●
		Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre	●
		Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle	●

Bolagets bedömning är att ett mål uppnås och tre mål uppnås delvis.

Bolaget planerar och genomför valda aktiviteter för att nå uppsatta mål i den affärsplan som är uppsatt för perioden 2018-2022. Det innebär att bolagets mål fortfarande utgår ifrån de gamla perspektiven *Medarbetare*, *Kunder & invånare*, *Hållbar tillväxt* och *Ekonomi*. Perspektiven i den affärsplanen har direkt koppling till det balanserade styrkort som tidigare fanns uppsatt för Gävle kommun. När Gävle kommun sedan valde att frångå modellen med balanserade styrkort i fyra perspektiv valde bolaget att ligga kvar med sina fyra perspektiv för den återstående tiden som affärsplanen är gällande.

Detta resulterar i något mer otydliga kopplingar mellan bolagets fyra målområden och de fem kommunövergripande målen. Den övergripande bedömningen är emellertid att bolagets fyra perspektiv och till dessa kopplade indikatorer och målvärden, på ett tydlig sätt knyter an till fyra av kommunens övergripande mål. Bolaget har ingen anknytning till kommunens femte övergripande mål som handlar om avsevärt förhöjda studieresultat i kommunens skolor.

Bolagets största utmaning för att bedriva verksamheten på ett tillfredställande sätt är att de ser ett stort hinder mot en snabbare och effektivare utveckling på grund av att det hyrespåslag som skulle behövas för att finansiera den underhållsskuld som byggts upp över tid, inte vid något tillfälle har gått att förhandla fram med hyresgästföreningen. Ett annat stort hinder mot effektivare utveckling är en för låg takt i kompetensutveckling vilken har blivit ännu lägre i samband med coronapandemin.

Bolaget bedömer att målstyrningen förbättrats över tid, speciellt avseende kvalitén på verksamhetsplaneringsprocessen vilket utgör grunden.

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Vi noterar att bolaget valt att arbeta mot den tidigare affärsplan som beslutades för 2018-2022 och saknar därmed en tydlig koppling i bolagets målstyrning till de kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat. Vi noterar dock att i Gävle kommuns årsredovisning har bolaget redovisat två av sina fyra mål under två kommunövergripande mål. Bolaget har även brutit ut indikatorer från sina mål och redovisat dessa under två andra kommunövergripande mål i årsredovisningen. Detta visar på att bolagets mål och indikatorer ändå förhåller sig till de kommunövergripande målen även om det inte framgår tydligt i bolagets målstyrning.

Det finns inga mål där bolaget bedömer att utfallet blir att målet inte nås. Prognosen för delåret var i nivå med faktiskt utfall. Den indikator som hade större avvikelse var **[Möjlighet att agera miljömedvetet i boendet]** där prognosen för helåret var att målvärdet 89 % skulle uppnås. Utfallet blev 85,2 % vilket bolaget bedömer som en större avvikelse och att det är föremål för utredning och åtgärd i bolagets miljöarbete 2022.

Vi noterar att bolaget valt att ta bort indikatorn **[Nyproducerade lägenheter]**. I bolagets ägardirektiv finns ett krav på att 750 nyproducerade bostäder för tiden fram till och med år 2025 hanteras i bolagets nyproduktionsprocess. Samma ägardirektiv gällde för en femårsperiod som slutade föregående verksamhetsår, där bolaget inte klarade ägardirektivet med 109 nyproducerade bostäder för lite. Vi noterar att bolaget redovisar detta under uppföljning av ägardirektiv i sin verksamhetsrapport, där bolaget beskriver att kravet på 750 nyproducerade bostäder för tiden fram till och med år 2025 hanteras i bolagets nyproduktionsprocess.

Ekonomistyrning

Bolagets analys av utfall och svar vid dialogmötet

(mnkr)	Utfall 2021	Utfall 2020	Budget 2021
Omsättning	1270,3	1122,6	1109,6
Personalkostnader	-155,6	-153,8	-167,2
Övriga kostnader	-763,3	-575,7	-573,1
Avskrivningar	-233,6	-183,4	-202,3
Rörelseresultat	117,8	209,7	167,0
Finansnetto	-28,0	-75,5	-54,2
Resultat efter finansiella poster	89,8	134,2	112,8
Investeringar	-581,2	-410,2	-862,0
Avgår försäljningar	1,9	0,8	0,0
Avgår erhållna offentliga bidrag	6,1	0,0	0,0
Summa nettoinvesteringar	-573,2	-409,4	-862,0
Antal anställda vid årets slut	210	217	-

Resultat efter finansiella kostnader är 89,8 mnkr mot budgeterade 112,8 mnkr.

Inför ägardirektivet för 2021 beslöts det i samförstånd mellan bolaget och moderbolaget Gävle Stadshus AB att avkastningskravet skall vara minst 3,5 % i avkastning på eget kapital och minst 110 mnkr i resultat efter finansiella poster exkl. ev. värdejusteringar.

Bolagets största utmaning är att få ett utfall i hyresförhandlingen som motsvarar de kostnadsökningar bolaget ej kan påverka, tex. materialpriser, taxeavgifter för el, vatten, avfall, löneförhandlingens utfall etcetera, men även oförutsedda kostnader som till exempel extrema väderhändelser.

Ekonomisk uppföljning av verksamheten görs löpande under verksamhetsåret och omprioriteringar av kostnadsposter görs utefter nya förutsättningar. I verksamhetsrapporterna till moderbolaget beskrivs justeringar av budget som blir en ny årsprognos.

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Vi noterar att bolagets avkastning på bokfört eget kapital är 3,8 % och klarar därmed det långsiktiga avkastningskravet från kommunfullmäktige om 3,5 %.

Kommunfullmäktige har även ett resultatkrav för bolaget. För verksamhetsåret är kravet ett resultat efter finansiella poster exklusive eventuella värdeförändringar 110 mnkr. Resultat efter finansiella poster i bolagets årsredovisning är 128,5 mnkr. Skillnaden mellan årsredovisningens resultat och resultatet i verksamhetsrapporten om 89,8 mnkr är en återläggning av ersättningsfondens värde om -38,7 mnkr

som bolaget valde att flytta från bokslutsdispositioner till rörelsekostnader för att redovisa ett mer rättvisande rörelseresultat. Detta då motposten till ersättningsfonden återfinns bland rörelseintäkter avseende framtida försäkringsersättning för branden på Öster. Den värdejustering bolaget sedan gjort är en återläggning av nedskrivningar om +40 mnkr för två fastighetsobjekt. Bolagets resultat efter finansiella exklusive värdeförändringar blir då 129,8 mnkr.

Vi noterar att bolaget rapporterat redan i delår 2 att resultatet efter finansiella poster prognosticerats att bli -20 mnkr lägre på grund av kostnader relaterat till skyfallet i augusti.

Vi noterar att bolaget tar upp ekonomiska månadsrapporter för beslut löpande och bolagets årsprognos vid delår 2 är i nivå med utfallet.

Detaljgranskning av bolagets finansiella rapporter sker av auktoriserad revisor och eventuella iakttagelser redovisas i egen rapport.

Riskhantering

Kritiska risker som tas med in i internkontrollplanen

Riskerna kan gå mot verksamhetsmål, finansiell rapportering samt lagstiftning. Nedan redovisas endast de risker bolaget bedömer som kritiska. Det kan även finnas ytterligare risker som bedöms som mindre allvarliga i internkontrollplanen.

Omvärldsrisker:

- Händelser och händelseförlopp som över tid är konjunkturpåverkande

Bolagets mål: **[Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre]**

- Betalningsförmågan hos bostadssökande möter inte hyresnivåer i nyproduktion
- Förändrade förutsättningar för lokalk marknaden

Bolagets mål: **[Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle]**

- Otillräckligt ekonomiskt utrymme för ett värdebevarande underhåll
- Skiljaktigheter i förhandling mellan Hyresgästföreningen och AB Gavlegårdarna
- Förhöjd investeringstakt

Bolagets mål: **[Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål]**

- Tillbud och skaderapportering i arbetsmiljörapporteringsapplikationen STELLA

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Vi noterar att det i riskanalysen finns två identifierade risker som är röda, det vill säga kritiska, men som inte är med i internkontrollplanen. Båda riskerna är externa risker som bolaget ej kan påverka och åtgärda med interna kontroller.

Vi noterar att bolaget genomfört en workshop i bolagsledningen i samband med att riskanalys upprättats. Rapportering har skett vid styrelsemöten av utvecklingen av riskexponeringen under 2020 inför arbetet med riskanalys 2021. Riskanalys för 2021 har sedan blivit föredragen vid styrelsemöte.

Intern kontroll

Ansvar för att den interna kontrollen är tillräcklig ligger enligt 8 kap. 4 § aktiebolagslagen på styrelsen. Styrelsen skall fortlöpande bedöma bolagets och, om bolaget är moderbolag i en koncern, koncernens ekonomiska situation.

Styrelsen skall se till att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Om vissa uppgifter delegeras till en eller flera av styrelsens ledamöter eller till andra, skall styrelsen handla med omsorg och fortlöpande kontrollera om delegationen kan upprätthållas.

Styrelsen ska enligt 5 § aktiebolagslagen meddela skriftliga instruktioner för när och hur sådana uppgifter som behövs för styrelsens bedömning enligt 4 § andra stycket skall samlas in och rapporteras till styrelsen.

Den auktoriserade revisorn granskar bolagets finansiella rapportering och intern kontroll i de rutiner som är kopplade till ekonomiska transaktioner och efterlevnad av redovisningsregelverk. Domstolsbeslut med ekonomiska effekter följs upp.

Lekmannarevisorerna har ett uppdrag att granska den interna kontrollen och gör detta utifrån ägarens internkontrollreglemente som reglerar riskanalys, internkontrollplan och internkontrollrapport. Den interna kontrollen rör förutom finansiell rapportering även risker för bristande måluppfyllelse och risker kopplade till efterlevnad av lagstiftning.

Lekmannarevisorerna följer också upp avkastnings- och utdelningskraven i ägardirektiv, bolagsordningar och operativa beslutsordningar för koncernen. Även tillsynsmyndigheters rapporter och beslut som rör de kommunala bolagens verksamheter samt domstolsbeslut följs upp av lekmannarevisorerna.

Lekmannarevisorerna har löpande ett samarbete med den auktoriserade revisorn gällande intern kontroll i bolagen.

Bolagets bedömning

Bolagets svar vid dialogmöte vad gäller de största utmaningarna för att se till att den interna kontrollen är tillräcklig, är att bolaget gör bedömningen att den interna kontrollen utvecklas och blir bättre över tid och ser inga direkta hinder mot fortsatt utveckling.

Bolagets styrelse bedömer att den interna kontrollen är tillräcklig. I den utvärdering av styrelsens och vd:s arbete som genomförs årligen finns frågan om tillräcklig internkontroll med.

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Bolagets styrelse ska enligt 8 kap 4 § aktiebolagslagen svara för bolagets och, om bolaget är moderbolag i en koncern, koncernens organisation och förvaltning av dess angelägenheter.

Yrkesrevisorerna noterar att riskanalys, internkontrollplan, internkontrollrapport samt bolagsstyrningsrapport 2021 har beslutats i styrelsen. Vi noterar även att bolagets internkontrollrapport klarmarkerats i enlighet med kommunstyrelsens instruktioner.

Lekmannarevisorerna delar granskningen av den interna kontrollen med den auktoriserade revisorn. Den auktoriserade revisorns noteringar sammanställs i separat rapport.

Yrkesrevisorernas sammanfattande ställningstagande

Utifrån den grundläggande granskning som gjorts via bolagets egen rapportering, dialogmöte med kommunrevisionen samt uppföljning av tillsynsrapporter gör yrkesrevisorerna nedanstående bedömningar och rekommendationer. Koncernen omfattas även av redovisningsrevision som den auktoriserade revisorn genomför och som resulterar i en egen revisionsberättelse. Den auktoriserade revisorn har ett delat ansvar för granskningen av den interna kontrollen tillsammans med lekmannarevisorerna och deras sakkunniga.

Yrkesrevisorerna tar nedan ställning till om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt, om ekonomistyrningen är tillfredsställande samt om den interna kontrollen är tillräcklig.

Verksamhetens målstyrning

Vi noterar att bolagets målstyrning saknar en tydlig koppling till de kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat. I Gävle kommuns årsredovisning redovisas dock en koppling mellan bolagets mål och indikatorer som visar på att bolagets mål ändå förhåller sig till de kommunövergripande målen även om det inte framgår tydligt i bolagets målstyrning.

Vi noterar att bolaget har utvecklat arbetet med indikatorer så de blir konkreta, mätbara och realistiska samt tydligt kopplar till de mål de är avsedda att mäta måluppfyllelsen av.

Vi noterar att bolaget har kopplat målen till internkontrollarbetet som visar på en tillfredställande ledning och styrning.

Vi noterar att bolaget återrapporterar utfall av de krav som ställts till bolaget i ägardirektivet.

Bolaget bidrar i olika utsträckningar till de kommunövergripande målen genom sin verksamhet. Med anledning av ovanstående bedömer yrkesrevisorerna att verksamheten varit ändamålsenlig.

Rekommendationer

Yrkesrevisorerna rekommenderar bolaget att se över sin målstyrning, så att den får en tydlig koppling till de kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat.

Ekonomistyrning

Vi noterar att bolagets avkastning på bokfört eget kapital om 3,8 % klarar det långsiktiga avkastningskravet från kommunfullmäktige om 3,5 %.

Bolaget klarar även resultatkravet om ett resultat efter finansiella poster exklusive eventuella värdeförändringar om 110 mnkr. Bolaget redovisar i sin årsredovisning ett resultat om 128,5 mnkr. När bolaget exkluderar den värdejustering som gjorts om -38,7 mnkr på grund av branden i höstas, landar resultatet på 89,8 mnkr vilket är det resultat bolaget redovisar i verksamhetsrapporten. Den värdejustering bolaget sedan gjort är en återläggning av nedskrivningar om +40 mnkr för två fastighetsobjekt. Bolagets resultat efter finansiella poster exklusive värdeförändringar blir då 129,8 mnkr och klarar därmed resultatkravet för verksamhetsåret.

Vi noterar att huvudskälen till att resultatet är sämre än budget beror på kostnader relaterat till skyfallet i augusti, vilket är i enlighet med vad bolaget prognosticerade i delår 2. Bolaget har också påverkats ekonomiskt av branden i oktober.

Det finns en återkommande rapportering av det ekonomiska utfallet och styrelsen får även uppdaterade prognoser i samband med styrelsemöten.

Yrkesrevisorerna bedömer att bolaget sköts från ekonomisk synpunkt på ett tillfredsställande sätt.

Internkontroll

Vi noterar att bolaget tagit med samtliga risker som identifierats som kritiska, där bolaget kan påverka och åtgärda med interna kontroller, med i internkontrollplanen.

Vi noterar att riskanalys, internkontrollplan, internkontrollrapport samt bolagsstyrningsrapport 2021 har beslutats i styrelsen. Vi noterar även att bolagets rapporter klarmarkerats i enlighet med kommunstyrelsens instruktioner.

Yrkesrevisorerna bedömer att bolagets interna kontroll i huvudsak varit tillräcklig.

Rekommendationer

Yrkesrevisorerna rekommenderar bolaget att koppla även riskanalysen tydligare till de kommunövergripande målen.