

REVISIONSKONTORET

AB Gavlegårdarna

Grundläggande granskning 2023

Grundläggande granskning 2023

AB Gavlegårdarna

Andreas Halvarsson, certifierad kommunal revisor
Gunilla Beckman Ljung, revisionschef kvalitetsäkrare

Gävle kommun 2023-04-05

Dnr.22REK8

www.gavle.se

Innehållsförteckning

Yrkesrevisorernas sammanfattande ställningstagande	3
Grundläggande granskning av AB Gavlegårdarna	4
Bakgrund	4
Metod	4
Revisionskriterier	5
Bedömningsskala	5
Allmänt om bolaget	5
Ägardirektiv och bolagsordning till bolagen	5
Lagstiftning	6
Målstyrning och måluppfyllelse	6
Bolagets uppföljning av målstyrning och måluppfyllelse delår 2	6
Bolagets uppföljning av målstyrning och måluppfyllelse per helår	6
Yrkesrevisorernas iakttagelser	9
Ekonomistyrning	9
Yrkesrevisorernas iakttagelser	10
Intern kontroll och riskanalys	10
Bolagets riskhantering och riskanalys	11

Yrkesrevisorernas sammanfattande ställningstagande

Utifrån den grundläggande granskning som utförts gör yrkesrevisorerna nedanstående bedömningar och rekommendationer.

Yrkesrevisorerna tar nedan ställning till om verksamheten bedrivits på ett ändamålsenligt sätt, om ekonomistyrningen är tillfredsställande samt om den interna kontrollen är tillräcklig. Bedömningarna baseras på resultatet av revisionen inom de områden vi granskat.

Verksamhetens målstyrning

Yrkesrevisorerna bedömer bolagets målstyrning som ändamålsenlig. Bedömningen baseras på bolagsstyrelsen antagit en verksamhetsplan. I verksamhetsplanen redovisas mål, indikatorer och aktiviteter. Dessa är i linje med bolagets syfte. Uppföljning av måluppfyllelsen har skett i verksamhetsrapport för delår 2 respektive helår. Ett mål uppnås medan övriga uppnås delvis. Utfall redovisas för samtliga indikatorer och analys av indikatorernas utfall är detaljerad och begriplig. Bolagets bedömning av måluppfyllelse baseras på en sammanvägning av det arbete som genomförts under året och utfall samt status på indikatorer. Detta är i enlighet med kommunstyrelsens anvisningar. Jämförelse med föregående år är utfall en förbättring för flera indikatorer.

Vi konstaterar att bolaget beslutat att pausa all nybyggnation som inte startats. Detta innebär att under året nyproducerades sex lägenheter. Detta påverkar uppfyllnad av ägardirektivet att bolaget ska i kommunen under en femårsperiod (2021-2025) nyproducera totalt 750 lägenheter.

Ekonomistyrning

Yrkesrevisorerna bedömer bolagets ekonomistyrning som tillfredsställande. Bedömningen baseras på att bolaget redovisar ett positivt resultat på 86,3 mnkr, dock är det 13,7 mnkr lägre än budgeterat. Denna avvikelse förklarar bolaget i verksamhetsrapporten per helår. Vi konstaterar, utifrån styrelsens protokoll, att styrelsen följt den ekonomiska utvecklingen under året.

Intern kontroll

Yrkesrevisorerna bedömer bolagets interna kontroll som tillräcklig. Bedömningen baseras på egna iakttagelser och på samverkan med den auktoriserade revisorn. Internkontrollplan och internkontrollrapport har upprättats och fastställts av bolagsstyrelsen. Internkontrollplanen innehåller fullständiga beskrivningar för samtliga delar. Av internkontrollrapport framgår att alla risker följdes upp. Samtliga kontrollmoment har genomförts utan avvikelse.

Grundläggande granskning av AB Gavlegårdarna

Bakgrund

Den grundläggande granskningen syftar till att ge de förtroendevalda lekmannarevisorerna en tillräcklig grund för att uttala sig i rapporteringen till kommunfullmäktige. I denna rapport tar de yrkesrevisorer som är 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
- Dialogmöten och slutrevisioner där lekmannarevisorerna samt sakkunniga biträden deltar.

Räkenskaperna i bolagen granskas av auktoriserade revisorer. Lekmannarevisorerna och de sakkunniga biträdena har löpande kontakter med dem och har en lagstadgad skyldighet att samarbeta i granskningen av den interna kontrollen. Lekmannarevisorerna och de auktoriserade revisorerna har olika uppdrag enligt lagstiftning, vilket innebär att bedömningarna kan skilja sig åt.

Lekmannarevisorerna är ansvariga för att granska räkenskaperna i kommunen. Här granskas bolagen i form av den sammanställda redovisningen för kommunkoncernen, som ligger utanför de auktoriserade revisorernas ansvar. Det sker i en översiktlig granskning av delårsrapport 2 samt vid granskning av årsredovisningen, vilket resulterar i separata rapporter.

Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som utgör underlag för de analyser, slutsatser och bedömningar som görs av yrkesrevisorn. I denna granskning utgörs revisionskriterierna av:

- Reglemente för intern kontroll 2 §, 5 § och 6–8 §§
- Företagspolicy
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Kommunplan med årsbudget 2023
- Kommunstyrelsens anvisningar

Bedömningsskala

Nedan anges den bedömningsskala som används för att tydliggöra granskningsresultatet i förhållande till angivna revisionskriterier. Begreppen (ändamålsenlig, tillfredsställande och tillräcklig) är hämtade ur kommunallagens 12:e kapitel där det anges vad revisorerna ska ta ställning till.

Bedömningsbegrepp	Förklaring
Ändamålsenlig målstyrning Tillfredsställande ekonomistyrning Tillräcklig intern kontroll	Revisionskriterierna är i allt väsentligt uppfyllda. Det kan förekomma mindre avvikelser som behöver åtgärdas.
Inte helt ändamålsenlig målstyrning Inte helt tillfredsställande ekonomistyrning Inte helt tillräcklig intern kontroll	Revisionskriterierna är inte helt uppfyllda. Det finns brister som behöver åtgärdas.
Inte ändamålsenlig målstyrning Inte tillfredsställande ekonomistyrning Inte tillräcklig intern kontroll	Revisionskriterierna är inte uppfyllda. Det finns väsentliga brister som behöver åtgärdas.

Allmänt om bolaget

Ägardirektiv och bolagsordning till bolagen

I denna rapport behandlas AB Gavlegårdarna, benämns även bolaget.

Av kommunfullmäktige antagen bolagsordning (2014-11-24) framgår att 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.

Av kommunfullmäktige antaget ägardirektiv (2021-11-22) framgår att syftet med bolagets verksamhet är bland annat följande:

- bolaget ska utifrån affärsmässiga principer utveckla och förvalta ett bostadsbestånd som tillgodoser de boendes och bostadssökandes olika krav beträffande standard, storlek, utformning, läge, service och hyresnivåer.
- verksamheten syftar till att utveckla och förädla såväl nya som befintliga bostäder och bostadsområden. Det kan ske genom om-, till- eller nybyggnation, samt genom förvärv, byte eller försäljning av fastigheter, allt i syfte att erbjuda ett brett utbud av bostäder.
- bolaget ska totalt nyproducera 750 lägenheter på fem år med start år 2021 i Gävle kommun.

Lagstiftning

Aktiebolagslag (2005:551)

Kommunallag (2017:725)

Lag (2010:879) om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag

Lag (2016:1145) om offentlig upphandling

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

Målstyrning och måluppfyllelse

Verksamhetsplan för 2022 antogs av bolagsstyrelsen 2022-03-18. I verksamhetsplanen beskrivs budget, mål, indikatorer och de aktiviteter som ska genomföras under verksamhetsåret.

Bolaget förhåller sig till två av kommunfullmäktiges fem övergripande mål. Likaså förhåller sig bolaget till ett av kommunfullmäktiges tre finansiella mål. Bolaget bryter ner ovan beskrivna mål till egna mål vilka mäts med indikatorer. Vidare har bolaget ett mål som inte förhåller sig till de övergripande målen. Både mål och indikatorer är samma som föregående år.

Bolagets uppföljning av målstyrning och måluppfyllelse delår 2

Kommunstyrelsens anvisningar (benämns härnäst anvisningarna) anger att bolaget ska följa upp målstyrning och måluppfyllelse under året i en verksamhetsrapport för delår 2 samt för helåret. Bolagets verksamhetsrapport för delår 2 antogs i bolagsstyrelsen 2022-09-27. I rapporten lämnar bolaget en prognos för måluppfyllelse. Prognosen var att samtliga mål kommer delvis uppnås.

Bolagets uppföljning av målstyrning och måluppfyllelse per helår

Bolagets verksamhetsrapport antogs i bolagsstyrelsen 2023-02-21. I rapporten beskrivs måluppfyllelse samt målanalys, genomförda aktiviteter och ekonomiskt resultat.

Bolagets bedömning av måluppfyllelse

I figuren nedan redovisas bedömning av måluppfyllelsen.

Kommunfullmäktiges mål (de bolaget använder)	Bolagsspecifikt mål	Måluppfyllelse 2021	Måluppfyllelse 2022
Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen	Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer		
En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov	Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre		
	Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare när vi Gavlegårdarnas mål		
Kommunkoncernen har en långsiktig tillväxt i balans	Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle		

Måluppfyllelse helår – Vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer







Bolaget bedömer att målet delvis uppnås. Nedanstående figur visar att en av tre indikatorer uppnås.

Indikator	Målvärde 2021	Utfall 2021	Status 2021	Målvärde 2022	Utfall 2022	Status 2022
1. Antal deltagare i bostadssociala projekt	5 000	6 702		5 000	13 898	
2. Ta kunden på allvar	87,5 %	84 %		88 %	84,7 %	
3. Tryggt och snyggt		75,8 %		74 %	73,4 %	

Anvisningarna ställer inga krav på att bolaget ska göra en jämförelse av årets måluppfyllelse eller indikatorernas utfall med tidigare års måluppfyllelse. Dock har yrkesrevisorerna jämfört årets utfall med föregående år. Jämförelsen visar att första indikatorn (nr 1) har ett högre utfall i år; status är densamma. Den andra indikatorn (nr 2) har en viss förbättring i utfall och samma status. Den tredje indikatorn (nr 3) har en viss försämring i utfall och en försämrad status.

Måluppfyllelse helår –Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre







Bolaget bedömer att målet delvis uppnås. Nedanstående figur visar att en indikator uppnås medan övriga två indikatorer uppnås delvis.

Indikator	Målvärde 2021	Utfall 2021	Status 2021	Målvärde 2022	Utfall 2022	Status 2022
1. Hyresgäst-godkännande vid renovering av lägenheter	99 %	100 %		100 %	100 %	
2. Möjlighet att agera miljömedvetet i boendet?	89 %	85,2 %		89 %	86,4 %	
3. Möjlighet till källsortering	94 %	93 %		94 %	92,5 %	

Jämförelse med föregående år visar en förbättring i utfall för samtliga indikatorer. Status är densamma för två indikatorer (nr 1 och nr 3) och en förbättring i utfall för en indikator (nr 2).

Måluppfyllelse helår – Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål







Bolaget bedömer att målet uppnås. Nedanstående figur visar att två indikatorer uppnås och en indikator delvis uppnås.

Indikator	Målvärde 2021	Utfall 2021	Status 2021	Målvärde 2022	Utfall 2022	Status 2022
1. Allt sammantaget är Gavlegårdarna en bra arbetsplats (Great Place To Work, GPTW)	75 %	77 %		80 %	80 %	
2. Engagemang	80 %	82 %		84 %	84 %	
3. Tillit	75 %	76 %		80 %	79 %	

Jämförelse med föregående år visar en förbättring i utfall för samtliga indikatorer. Status är densamma för två indikatorer (nr 1 och nr 2) och en försämrad status för en indikator (nr 3); denna indikatorns målvärde har dock höjts för 2022.

Måluppfyllelse helår – Vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle

Bolaget bedömer att målet delvis uppnås. Nedanstående figur visar att två indikatorer uppnås medan en indikator inte uppnås.

Indikator	Målvärde 2021	Utfall 2021	Status 2021	Målvärde 2022	Utfall 2022	Status 2022
1. Superdriftnetto	495mnkr	469mnkr		501mnkr	517mnkr	
2. Antalet anbud på större projekt (>20 mnkr)	3	4		3	6	
3. Utfall i den årliga hyresförhandlingen	3 %	1,66 %		3,95 %	2,4 %	

Jämförelse med föregående år visar en förbättring i utfall för samtliga indikatorer. Status är densamma för samtliga indikatorer.

Enligt ägardirektivet ska bolaget i kommunen nyproducera totalt 750 lägenheter på fem år med start år 2021. I verksamhetsplanen redovisas flera exempel på större planerade investeringar under perioden 2021-2025. Utfallet för 2022 blev sex nyproducerade lägenheter. Förklaring till utfallet beror främst på att bolaget beslutat att pausa all nybyggnation som inte startats (se vidare under avsnittet ekonomistyrning).

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Granskning av protokoll visar att styrelsen under året fått information om marknad, personal/organisation, pågående projekt och övrig information om verksamheten.

Vi noterar att bolagets bedömning av måluppfyllelse baseras på en sammanvägning av det arbete som genomförts under året och utfall samt status på indikatorer. Verksamhetsrapporten innehåller en detaljerad beskrivning av det arbete som genomförts under året. Bolagets analys av indikatorernas utfall är detaljerad och begriplig.

Utfall och status redovisas för samtliga indikatorer. Jämförelse med föregående års visar på en förbättring i årets utfall för flera indikatorer. Status är densamma för flera indikatorer.

Ekonomistyrning

Resultaträkningen nedan visar bolagets budget och utfall.

(mnkr)	Utfall 2022-12-31	Utfall 2021-12-31	Budget helår 2022	Prognos helår 2022
Omsättning	1 251,1	1 270,3	1 150,0	1 213,3
Personalkostnader	-161,5	-155,6	-161,5	-161,5
Övriga kostnader	-714,4	-763,3	-639,5	-702,8
Avskrivningar	-249,3	-233,6	-205,0	-205,0
Rörelseresultat	125,9	117,8	144,0	144,0
Finansnetto	-39,6	-28,0	-44,0	-44,0
Resultat efter finansiella poster	86,3	89,8	100,0	100,0
Investeringar	-668,7	-581,2	-873,0	-800,5
Erhållna investeringsbidrag	0,0	6,1	0,0	0,0
Avgår försäljningar	7,2	1,9	0,0	0,0
Summa nettoinvesteringar	-661,5	-573,2	-873,0	-800,5

Jämförelse mellan budget och utfall visar en högre omsättning (101 mnkr). Det förklaras bland annat av att bolaget beräknades få en ökad försäkringsintäkt (63,3 mnkr) avseende storbranden på Öster 2021.

Denna intäkt beräknades bli 10 mnkr högre i slutet av 2022. Övrig differens beror på ej budgeterade intäkter ifrån avgifter på boende- och besöksparkering (5 mnkr), mark- och fastighetsförsäljning (10 mnkr) och en högre hyresintäkt från vissa bostäder (10 mnkr). Vidare att övriga kostnader ökat (74,9 mnkr) jämfört med budget beror på storbranden på Öster och prioritering av akuta energisparåtgärder i slutet av året till följd av höga elpriser.

Resultatet för perioden uppgår till 86,3 mnkr vilket är 13,7 mnkr lägre än budget. I jämförelse med samma period föregående år så är årets resultat 3,5 mnkr lägre. Utfall för av- och nedskrivningar är högre än budget (44,3 mnkr) vilket förklaras av nedskrivningar om 72 mnkr på de tre affärslokalfastigheterna vid Godisfabriken. Detta beror på att huvuddelen av ytorna är nu uthyrda vilket medför att det går att beräkna differensen mellan beräknad slutlig byggkostnad och beräknat återvinningsvärde.

Bolaget har totalt under 2022 bruttoinvesterat 668,7 mnkr. Detta motsvarar en minskning på ungefär 204,3 mnkr. Prognos för helåret uppgick till 800,5 mnkr jämfört med budget på 873,0 mnkr, detta motsvarar en förändring på 72,5 mnkr. Avvikelsen i investeringar förklaras främst av bolagets beslut att pausa all nybyggnation som inte startats (ca 80 mnkr). Ytterligare förklaringar är lägre utfall för reinvesteringar (70 mnkr) och tidsförskjutningar i betalningsplanerna för bygget av Godisfabriken ifrån 2022 till 2023 (ca 70 mnkr).

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Vi konstaterar att bolaget gör ett positivt resultat på 86,3 mnkr, det är 13,7 mnkr lägre än budgeterat och 13,7 mnkr lägre än prognosticerat vid delår 2.

Granskning av styrelsens protokoll visar att styrelsen har följt den ekonomiska utvecklingen under året.

Intern kontroll och riskanalys

Ansvaret 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 8 kap. 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.

Bolagets riskhantering och riskanalys

En internkontrollplan finns framtagen och fastställdes av styrelsen 2021-12-17. Internkontrollplanen baseras på en riskanalys. Intervjuad uppger att riskanalysen togs fram under hösten 2021 genom en workshop där bolagsledning och styrelsen deltog. Vid styrelsesammanträdet i november (2021-11-12) informerade VD om bolagets riskhantering och riskexponering.

Riskanalysen innehåller 74 risker fördelade under sju olika områden¹. Internkontrollplanen innehåller samtliga risker i riskanalysen, riskerna fördelas också under samma områden. Exempel på kritiska risker är:

- otillräckligt ekonomiskt utrymme för ett värdebevarande underhåll.
- skiljaktigheter i förhandling mellan Hyresgästföreningen och AB Gavlegårdarna.
- förhöjd investeringstakt.
- händelser och händelseförlopp som över tid är konjunkturpåverkande.

Internkontrollplanen innehåller fullständiga beskrivningar av: risker, risknivåer, kontrollmoment, kontrollmomentsansvariga och periodicitet.

Uppföljning av internkontrollplan

Interkontrollrapport per helår antogs av bolagsstyrelsen 2023-02-18. I rapport för intern kontroll per helår följdes samtliga risker upp. De kontrollmomenten har genomförts utan avvikelse.

¹ Områdena är: a) finansiell rapportering, b) efterlevnad av externa och interna regelverk, c) omvärldsrisker, d) vi skapar tillsammans med medborgarna trygga, tillgängliga och välskötta livsmiljöer e) Gavlegårdarna gör ett växande Gävle bättre f) vi använder företagets resurser effektivt för att utveckla Gävle och g) Med inspirerande ledarskap och framgångsrika medarbetare når vi Gavlegårdarnas mål.