



REVISIONSKONTORET

Gavlefastigheter Gävle kommun AB - koncernen

Grundläggande granskning 2022

Grundläggande granskning 2022

Gavlefastigheter Gävle kommun AB – koncernen

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

Gävle kommun 2023-04-05

Dnr.22REK8

www.gavle.se

Innehållsförteckning

Yrkesrevisorernas sammanfattande ställningstagande	3
Grundläggande granskning av Gavlefastigheter Gävle kommun AB – koncernen	4
Bakgrund	4
Metod	4
Revisionskriterier	4
Bedömningsskala	5
Allmänt om bolaget	5
Ägardirektiv och bolagsordning till bolagen	5
Lagstiftning	6
Målstyrning och måloppfyllelse	6
Yrkesrevisorernas iakttagelser	7
Ekonomistyrning	9
Yrkesrevisorernas iakttagelser	10
Intern kontroll och riskanalys	10
Bolagets riskhantering och riskanalys	11
Bolagets internkontrollplan	11
Bolagets internkontrollrapport och bolagsstyrningsrapport	11
Yrkesrevisorernas iakttagelser	11
Uppföljning av tidigare granskningar	12
Från grundläggande granskningsrapport 2021	12

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 att bolaget har konkreta, mätbara och realistiska indikatorer som tydligt kopplar till de mål de är avsedda att mäta målpuppfyllelsen av. Bolaget har i verksamhetsrapporten redovisat sina mål med en tydlig koppling till de fem kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat.

Ekonomistyrning

Yrkesrevisorerna bedömer bolagets ekonomistyrning som tillfredsställande. Bedömningen baseras på att koncernens resultat håller sig inom ägardirektivet från kommunfullmäktige, aktieutdelning enligt ägardirektivet har verkställts under året och styrelsen har fått löpande rapporter gällande ekonomiskt utfall för koncernen.

Intern kontroll

Yrkesrevisorerna bedömer bolagets interna kontroll som tillräcklig. Bedömningen baseras på egna iakttagelser och på samverkan med den auktoriserade revisorn. Bolaget har under verksamhetsåret haft en genomgång i styrelsen med en uppdatering av analys av förutsättningarna för god intern kontroll, där styrelsen har godkänt koncernledningens förslag till COSO-modell.

Internkontrollplan har beslutats under året. Åtterrapporering via bolagsstyrningsrapport har avgivits i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning. Bolagets internkontrollrapport kopplar riskerna till både de kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat samt till de bolagsspecifika målen.

Rekommendationer

Yrkesrevisorerna rekommenderar bolaget att se till så att riskanalysen kopplar till både de kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat samt till de bolagsspecifika målen.

Grundläggande granskning av Gavlefastigheter Gävle kommun AB – koncernen

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/mejlkontakter
- Löpande följa kallelser, handlingar och protokoll
- Dialogmöten och slutrevisorer 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 2022
- Kommunstyrelsens anvisningar

Bedömningskala

Nedan anges den bedömningskala 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 Gavlefastigheter Gävle kommun AB (GFAB), benämns även bolaget, samt underkoncernen Gavlia AB med dotterbolaget Gavle Drift & Service AB (GDS).

Gavlefastigheter Gävle kommun AB och dess dotterbolag ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Därutöver ska koncernen ansvara för drift och skötsel av övriga fastigheter ägda av kommunen där förvaltningsuppdrag upprättats. Bolaget skall utifrån hyresgästernas behov driva utveckling och kunna erbjuda facility managementtjänster.

Genom sitt dotterbolag, Gavle Drift & Service AB, ska koncernen leverera drift- och servicetjänster inom fastighet, mark och utemiljö samt bedriva uthyrnings- och samordningsverksamhet beträffande fordon, cyklar och möbler som används inom kommunkoncernen.

Bolagsordningen är antagen av kommunfullmäktige den 21 juni 2021. Kommunfullmäktige beslutade under samma sammanträde att anta det upprättade förslaget på reviderat ägardirektiv för bolaget. Det reviderade ägardirektivet innehöll ett nytt direktiv angående att bolaget genom sitt dotterbolag, Gavle Drift & Service AB, även ska bedriva uthyrnings- och

samordningsverksamhet beträffande cyklar och möbler som används inom kommunkoncernen. Tidigare gällde direktivet endast fordon.

Det reviderade ägardirektivet innehöll även en ändring. Kommunfullmäktige beslutade den 14 december 2020 att ansvaret för skötsel av allmän mark skulle flyttas från koncernen till samhällsbyggnadsnämnden. Övergången verkställdes den 1 maj 2021 och direktivet till bolaget är nu borttaget.

Lagstiftning

Aktiebolagslag (2005:551)

Kommunallag (2017:725)











Lag (2016:1145) om offentlig upphandling













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

Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter

Målstyrning och måluppfyllelse

Bolagets bedömning av måluppfyllelse

Kommunfullmäktiges mål (de bolaget använder)	Bolagsspecifika mål	Måluppfyllelse 2021	Måluppfyllelse 2022
Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor	Utveckla en tjänsteportfölj med efterfrågade fastighetsnära tjänster i samarbete med sektorerna utifrån ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv		
Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor	Utveckla gröna skolgårdar som främjar lek och rörelse		
Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen	Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla projektet Nolla Sabbet med nolltolerans		
Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen	En attraktiv, jämställd och utvecklande verksamhet med tillitsbaserat ledarskap och med utgångspunkt i vårt värdegrundsarbete		
Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle	Vi ska bidra till ett gott företagsklimat i Gävle genom avtalstrohet avseende våra ramavtal och vi upphandlar i enlighet med Gävle kommuns inköspolicy		

Kommunfullmäktiges mål (de bolaget använder)	Bolagsspecifika mål	Måluppfyllelse 2021	Måluppfyllelse 2022
Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle	Ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för studenter och arbetssökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden		
En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov	Verka för att våra fastigheter och byggnader klarar framtidens klimat- och miljökrav		
En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov	Planera och utveckla allaktivitetsplatser inom bolagets fastighetsbestånd och som är hållbara ur ett socialt och ekologiskt perspektiv		
En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun	Minska våra fastigheters och byggnaders klimat- och miljöpåverkan		
En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun	Fossilfri fordonsflotta		
-	Effektiv resursanvändning för hållbara och konkurrenskraftiga hyror och tjänster		

Bolaget har en måltavla som utgår från kommunens övergripande mål. Styrelsen har arbetat fram målen tillsammans med tjänstemännen och säkerställt att samtliga av kommunfullmäktiges mål som berör bolaget har beaktats.

Bolagets största utmaningar för att bedriva verksamheten på ett tillfredställande sätt är vädret som får ekonomiska konsekvenser, regler och myndighetskrav som ständigt förändras samt nya politiska beslut.

Bolagets bedömning är att sju mål uppnås, tre uppnås delvis samt ett mål som inte uppnås.

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Bolagets målstyrning är enligt ägardirektivet en styrmodell med fem kommunövergripande mål med underliggande beskrivningar och förhållningssätt.

Vi noterar att bolaget saknar en tydlig koppling i bolagets verksamhetsplan till de kommunövergripande mål kommunfullmäktige

beslutat. Vi noterar dock att i verksamhetsrapporten har bolaget redovisat sina mål under samtliga fem kommunövergripande mål. Detta visar på att bolagets mål ändock förhåller sig till de kommunövergripande målen även om det inte framgår tydligt i bolagets målstyrning.

Bolaget har konkreta, mätbara och realistiska indikatorer som tydligt kopplar till de mål de är avsedda att mäta måloppfyllelsen av. Bolaget har två indikatorer där måloppfyllelsen ej uppnås. Dessa går mot två olika mål.

Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen - Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla projektet Nolla Sabbet med nolltolerans.



Indikator	Målvärde 2021	Utfall 2021	Status 2021	Målvärde 2022	Utfall 2022	Status 2022
Skadegörelsekostnad/kvm	3,4	4,44		3,2	5,31	

Vi noterar att skadegörelsekostnaden om 5,31 kr/kvm överskrider målvärdet om 3,2 kr/kvm. När vi jämför de tre senaste årens utfall ser vi att skadegörelsekostnaden överstiger målvärdet samtliga år. Vi noterar att bolaget beaktat detta i riskanalysarbetet inför 2022 och kopplat risken: skadegörelse ökar på grund av social oro, till målet. Risken har bedömts som kritisk och tagits med in i bolagets internkontrollplan. Vi noterar att aktiviteten som är kopplad till risken är Nolla sabbet, där bolaget redovisar olika aktiviteter och en samverkan med olika aktörer under året.

En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun - Minska våra fastigheters och byggnaders klimat- och miljöpåverkan



Indikator	Målvärde 2021	Utfall 2021	Status 2021	Målvärde 2022	Utfall 2022	Status 2022
Minskad elkonsumtion/kvm	51	51,4		50	50,9	
Minskad vattenförbrukning	352	337,5		334	393	

Vi noterar att bolagets indikator för minskad vattenförbrukning har gått från att måloppfyllelsen uppnåddes föregående år men uppnås ej för verksamhetsåret. Det ökade utfallet jämfört med tidigare år beror på att vattenanvändningen var låg under 2020 och 2021. Detta på grund av att flera vattenkrävande verksamheter var nedstängda under 2020 och många arbetade hemifrån. Under 2021 var vattenanvändningen fortsatt låg på grund av pandemin. Under verksamhetsåret har det varit full aktivitet, bevattning av fotbollsplaner och varmt i badhusen. Jämför vi vattenförbrukningen mot åren innan pandemin 2017–2019, är vattenförbrukningen något högre 2022. Bolagets teori är att de

rekordhög elpriserna 2022 har gjort att flera väljer att duscha på arbetsplatsen, skolan eller i bolagets idrottsanläggningar.

Vi noterar att bolaget beaktat detta i riskanalysarbetet inför 2022 och kopplat risken: hyresgäster brister i engagemang i energieffektivisering och vattenbesparing, till målet. Risken har bedömts som kritisk men har ej tagits med in i bolagets internkontrollplan. Bolaget gör bedömningen i sin riskanalys att befintliga kontroller är måttligt effektiva.

Ekonomistyrning

Bolagets analys av utfall och svar vid dialogmötet

(mnkr)	Utfall 2022-12-31	Utfall 2021-12-31	Budget helår 2022	Prognos helår 2022
Omsättning	708,8	686,9	675,5	710,8
Personalkostnader	-93,5	-99,0	-99,0	-93,0
Övriga kostnader	-328,8	-340,3	-301,5	-333,9
Avskrivningar	-202,8	-204,3	-209,1	-204,3
Rörelseresultat	83,7	43,3	65,9	79,6
Finansnetto	-34,7	-33,4	-28,1	-35,7
Resultat efter finansiella poster	49,0	9,9	37,8	43,9
Investeringar, brutto (+)	631,1	505,0	764,9	711,7
Erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0
Avgår försäljningar (-)	-11,5	-15,4	0,4	-12,0
Summa nettoinvesteringar	619,6	489,6	765,3	699,7
Resultat efter finansiella poster	49,0	9,9	37,8	43,9
Resultatpåverkan finansiell leasing	67,1	-14,6		
Resultat efter finansiella poster inkl finansiell leasing	116,1	-4,7	37,8	43,9

Koncernens resultat för år 2022 från den löpande verksamheten innan resultatpåverkan från finansiell leasing överstiger förväntningarna och resultatkraven i ägardirektiven. Detta innebär att koncernen sammantaget uppvisar ett resultat efter finansiella poster på 49,0 mnkr (9,9 mnkr) mot budget 37,8 mnkr och prognos 43,9 mnkr.

Under verksamhetsåret har koncernen genomfört en finansiell klassificering av samtliga hyresavtal gällande egna fastigheter. Effekterna av dessa redovisas i resultaträkningen för koncernen på en separat rad. Hänsyn av effekterna har inte tagits med i prognos eller budget för år 2022 i enlighet med direktiv från Styrning och stöd Gävle, till följd av att effekterna inte är möjliga att beräkna på ett kvalitetssäkrat sätt.

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Vi noterar att bolaget fått ett nytt ägardirektiv i Kommunplan 2022 (i nedan stycken kallat ägardirektivet) som inte stämmer överens med bolagets ägardirektiv. Vi noterar att det är bolagets ägardirektiv som inte är uppdaterat.

Koncernens resultat håller sig inom ägardirektivet från kommunfullmäktige. Kravet på koncernens avkastning enligt ägardirektivet är 36,1 mnkr, varav resultatkravet för de kommunala fastigheterna är 34,4 mnkr. Det innebär att resterande resultatkrav (36,1–34,4) 1,7 mnkr då blir resultatkrav för GDS, utifrån lagd budget.

För att se om bolagen klarat resultatkraven i ägardirektivet måste vi titta på resultat per affärsområde, där budget är satt utefter ägardirektivets resultatkrav. Vi noterar då att GFABs resultat för de kommunala fastigheterna uppgick till 44,0 mnkr och klarar därmed ägardirektivets resultatkrav om 34,4 mnkr. Vi noterar att GDS gör ett positivt resultat om 2,5 mnkr och klarar därmed ägardirektivets resultatkrav om 1,7 mnkr. Bolaget har resultatmässigt påverkats positivt till följd av den nya prissättningsmodellen som har beslutats i kommunfullmäktige från år 2022.

Genom att bolaget redovisar resultatpåverkan av finansiell leasing på en separat rad i koncernens resultaträkning, går det att härleda koncernens resultat inklusive finansiell leasing i Gävle kommuns årsredovisning till koncernens resultat i bolagets årsredovisning.

Bolaget har lämnat 26,6 mnkr i aktieutdelning till Gävle Stadshus för vidarebefordran till Gävle kommun, vilket är i enlighet med ägardirektivet, varav 11,2 mnkr avser ändrad lånestruktur och 15,4 mnkr ändrad prissättning av hyror till kommunen.

Styrelsen har under året fått löpande rapporter gällande ekonomiskt utfall för koncernen.

Intern kontroll och riskanalys

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 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

Bolaget har analyserat 49 risker kopplade till sin verksamhet, varav 16 risker bedöms som kritiska.

Styrelsen fattade beslut om riskanalys vid sammanträdet den 17 maj 2022.

Bolagets internkontrollplan

Styrelsen fattade beslut om internkontrollplan vid sammanträdet den 17 maj 2022 med beslutad riskanalys som underlag.

Bolagets internkontrollrapport och bolagsstyrningsrapport

Återrapportering till kommunstyrelsen sker i form av bolagsstyrningsrapporter via moderbolaget Gävle Stadshus AB. I bolagsstyrningsrapporterna kommenteras förutom efterlevnad av bolagsordning och ägardirektiv även internkontroll och riskhantering. Kommunikationen med auktoriserad revisor och lekmannarevisorer kommenteras och de ärenden som bolaget överlämnat till kommunen för beslut under året.

Styrelsen fattade beslut om bolagsstyrningsrapport vid sammanträdet den 21 februari 2023.

Styrelsen fattade beslut om internkontrollrapport vid sammanträdet den 21 mars 2023.

Yrkesrevisorernas iakttagelser

Vi noterar att det i riskanalysen finns sex identifierade risker som är röda, det vill säga kritiska, men som inte är med i internkontrollplanen. En del av dem är externa risker där bolaget ej kan påverka och åtgärda med interna kontroller.

Bolagets internkontrollrapport kopplar riskerna till både de kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat samt till de bolagsspecifika målen. Vi saknar dock denna koppling i riskanalysen och internkontrollplanen.

Vi noterar att bolaget har en årlig genomgång i styrelsen med en uppdatering av analys av förutsättningarna för god intern kontroll. Vi noterar att styrelsen godkänt koncernledningens förslag till COSO-modell likt föregående år i december månad.

Bolagsstyrningsrapport har avgivits januari 2023 och därmed i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning. Här skiljer sig bolagens återrapportering av internkontrollarbetet från nämndernas. Bolagen ska enligt årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning avge en årlig bolagsstyrningsrapport. Även om bolagen

gör en riskanalys och internkontrollplan, är det på detta sätt återrapporteringen görs till kommunstyrelsen via Gävle Stadshus AB.

Uppföljning av tidigare granskningar

I tidigare granskningar har rekommendationer framförts till bolaget. I årets grundläggande granskning har vi gjort en uppföljning av vidtagna åtgärder. Vi noterar att bolaget delvis har vidtagit de åtgärder vi rekommenderat.

Från grundläggande granskningsrapport 2021

Målstyrning och måluppfyllelse

Rekommendationer

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

Uppföljning 2022

Bolaget har inte följt yrkesrevisorernas rekommendation fullt ut då vi saknar en tydlig koppling till de kommunövergripande målen i verksamhetsplanen.

Internkontroll

Rekommendationer

Yrkesrevisorerna rekommenderar bolaget att riskanalys, internkontrollplan, internkontrollrapport samt bolagsstyrningsrapport beslutas i styrelsen.

Uppföljning 2022

Bolaget har följt yrkesrevisorernas rekommendation.

Rekommendationer

Yrkesrevisorerna rekommenderar bolaget att se till så att riskanalysen kopplar till de kommunövergripande målen.

Uppföljning 2022

Bolaget har inte följt yrkesrevisorernas rekommendation.