

REVISIONSKONTORET

# **Gavlefastigheter Gävle kommun AB - koncernen**

Grundläggande granskning 2023

### **Grundläggande granskning 2023**

Gavlefastigheter Gävle kommun AB – koncernen

Nina Wennberg, certifierad kommunal revisor  
Andreas Halvarsson, revisionschef kvalitetssäkrare

Gävle kommun 2024-04-10

Dnr.23REK14

[www.gavle.se](http://www.gavle.se)

## Innehållsförteckning

Yrkesrevisorernas sammanfattande ställningstagande	3
Grundläggande granskning av Gavlefastigheter Gävle kommun AB – koncernen	5
Bakgrund	5
Metod	5
Revisionskriterier	5
Bedömningsskala	6
Allmänt om bolaget	6
Ägardirektiv och bolagsordning till bolagen	6
Lagstiftning	7
Målstyrning och måluppfyllelse	7
Bolagets planering	7
Bolagets uppföljning av målstyrning och måluppfyllelse per helår	7
Yrkesrevisorernas iakttagelser	9
Ekonomistyrning	10
Yrkesrevisorernas iakttagelser	11
Intern kontroll och riskanalys	11
Bolagets riskhantering och riskanalys	12
Bolagets internkontrollplan	12
Bolagets internkontrollrapport och bolagsstyrningsrapport	12
Yrkesrevisorernas iakttagelser	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 måluppfyllelsen 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. Återrapportering via bolagsstyrningsrapport har avgivits i enlighet med årsredovisningslagen och svensk kod för bolagsstyrning. Både bolagets internkontrollplan och internkontrollrapport kopplar riskerna till både de kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat samt till de bolagsspecifika målen.

## **Rekommendationer och 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 har vidtagit de åtgärder vi rekommenderat.

### 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 2023

Bolaget har följt yrkesrevisorernas rekommendationer.

### Internkontroll

#### Rekommendationer

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

#### Uppföljning 2023

Bolaget har följt yrkesrevisorernas rekommendationer.

## 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/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

### Bedömnings skala

Nedan anges den bedömnings skala 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 ska tillhandahålla ändamålsenliga, attraktiva och prisvärda lokaler för kommunala verksamheter. Därutöver ska bolaget ansvara för drift och skötsel av övriga fastigheter ägda av kommunen där förvaltningsuppdrag upprättats. Det kommersiella lokalinnehavet ska inte drivas i konkurrens med övriga lokaluthyrare och kontinuerligt anpassas och avvecklas så långt möjligt.

Genom sitt dotterbolag, Gavle Drift & Service AB, ska bolaget bedriva uthyrnings- och samordningsverksamhet beträffande fordon, cyklar och möbler som används inom kommunkoncernen.

Bolagsordningen är antagen av kommunfullmäktige den 12 december 2022. Ett beslut om ändring i bolagets styrelse har gjorts. Ny lydelse är att kommunfullmäktige i Gävle utser för samma mandatperiod som gäller för bolagets styrelse en till nio lekmannarevisorer med suppleanter (tidigare lydelse var en till sju).

Kommunfullmäktige beslutade under samma sammanträde att anta Kommunplan med årsbudget 2023, innehållande ändrat avkastningskrav och ändrat beslut om aktieutdelning till GSAB. Reviderat ägardirektiv antogs av kommunfullmäktige den 29 maj 2023. För bolaget innebär det en utökad aktieutdelning till GSAB samt högre avkastningskrav.

### 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 planering

Bolagets verksamhetsplan antogs i styrelsen 2023-04-18. I verksamhetsplanen beskrivs budget, mål och indikatorer som ska uppnås/genomföras under verksamhetsåret.







### Bolagets uppföljning av målstyrning och måluppfyllelse per helår

Bolaget verksamhetsrapport har antagits i styrelsen.

















I rapporten beskrivs måluppfyllelse samt målanalys, genomförda aktiviteter och ekonomiskt resultat.

Det finns 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.

### Bolagets bedömning av måluppfyllelse

Kommunfullmäktige s mål (de bolaget använder)	Bolagsspecifika mål	Måluppfyllelse 2023	Måluppfyllelse 2022
<b>Kraftigt förbättrade resultat i Gävles skolor</b>	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		
<b>Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen</b>	Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla projektet Nolla Sabbet med nolltolerans		



Kommunfullmäktiges mål (de bolaget använder)	Bolagsspecifika mål	Måluppfyllelse 2023	Måluppfyllelse 2022
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		
<b>Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle</b>	Vi ska bidra till ett gott företagsklimat i Gävle genom avtalstrohet avseende våra ramavtal och vi upphandlar i enlighet med Gävle kommuns inköspolicy		
Påtagligt förbättrat företagsklimat i Gävle	Ett utvecklat samarbete med skolväsendet och arbetsmarknadsinstanser och därigenom möjliggöra för studenter och arbetsökande att lyckas med sin utbildning och komma in på arbetsmarknaden		
<b>En modern samhällsplanering som möter nuvarande och kommande generationers behov</b>	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		
<b>En ekologiskt hållbar och klimatneutral kommun</b>	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 bedömning är att åtta mål uppnås, ett uppnås delvis samt två mål som inte uppnås.

### Yrkesrevisorernas iakttagelser

Vi noterar att bolaget arbetat med sin målstyrning då de bolagsspecifika målen fått en tydlig koppling till de kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat. Bolaget har även kopplat indikatorer till samtliga mål och har även ökat på med två ytterligare indikatorer för verksamhetsåret.

De två mål som inte uppnås för verksamhetsåret går mot samma kommunövergripande mål: Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen.

### Trygghet, sammanhållning och en välfärd att lita på i hela kommunen

Ett långsiktigt skadeförebyggande arbete i våra skolor, vidareutveckla det skadeförebyggande arbetet med nolltolerans.



Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Skadegörelsekostnad/kvm	5,88		3,2	

Vi noterar att skadegörelsekostnaden på 5,88 kr/kvm (5,31 kr/kvm) överskrider målvärdet om 3,2 kr/kvm. När vi jämför de fyra senaste årens utfall ser vi att skadegörelsekostnaden överstiger målvärdet samtliga år. Vi noterar att bolaget även i år beaktat detta i riskanalysarbetet inför 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, likt föregående år, är Nolla sabbat där bolaget redovisar olika aktiviteter och en samverkan med olika aktörer under året.

En attraktiv, jämställd och utvecklande verksamhet med tillitsbaserat ledarskap och med utgångspunkt i vårt värdegrundsarbete.



Indikator	Utfall		Målvärde	Status
Resultat i medarbetarundersökning, Hållbart medarbetarengagemang, HME	76		79	
Resultat i medarbetarundersökning, Totalindex, TI	66		75	
Resultat i medarbetarundersökning, Ledarskapsindex, LI	72		85	

Vi noterar att målet gått från att det tidigare år uppnås till att det för verksamhetsåret ej uppnås. Bolagets förklaring är att det beror på att frågan om fusion och verksamhetsövergång av Gavle Drift & Service till Gavlefastigheter intensifierats, som kommunfullmäktige i december sedan tog beslut om att så ska ske under år 2024. Vi noterar att bolaget arbetat med frågan under verksamhetsåret.

## Ekonomistyrning

Bolagets analys av utfall och svar vid dialogmötet

(mnr)	Utfall 2023-12-31	Utfall 2022-12-31	Budget 2023	Prognos 2023
Omsättning	834,3	708,8	848,3	819,7
Personalkostnader	-98,8	-93,5	-103,0	-98,9
Övriga kostnader	-354,4	-328,8	-380,0	-346,8
Avskrivningar	-242,0	-202,8	-235,6	-240,0
Rörelseresultat	139,1	83,7	129,7	134,0
Finansnetto	-68,2	-34,7	-73,3	-67,7
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>70,9</b>	<b>49,0</b>	<b>56,4</b>	<b>66,3</b>
Investeringar, brutto (+)	721,2	631,1	939,6	846,6
Erhållna investeringsbidrag (-)	0	0	0	0
Avgår försäljningar (-)	-15,3	-11,5	0	-2,8
Summa nettoinvesteringar	705,9	619,6	939,6	843,8
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>70,9</b>	<b>49,0</b>	<b>56,4</b>	<b>66,3</b>
Resultatpåverkan finansiell leasing	29,2	45,1		
<b>Resultat efter finansiella poster, inkl finansiell leasing</b>	<b>100,1</b>	<b>94,1</b>	<b>56,4</b>	<b>66,3</b>

Kravet på bolagets avkastning efter finansiella poster, men före bokslutsdispositioner, har ökat med 20,3 mnr från 36,1 mnr till 56,4 mnr för verksamhetsåret, varav resultatkravet för de kommunala fastigheterna skall vara 53,4 mnr.

Koncernens resultat för år 2023 från den löpande verksamheten innan resultatpåverkan från finansiell leasing överstiger förväntningarna och resultatkraven i ägardirektiven. Koncernen uppvisar sammantaget ett resultat efter finansiella poster på 70,9 mnr (49,0 mnr) mot budget 56,4 mnr och prognos 66,3 mnr.

Bolaget ska även lämna 11,6 mnr mer i aktieutdelning till Gävle Stadshus för vidarebefordran till Gävle kommun, avseende ändrad prissättning av hyror för verksamhetsåret.

Under föregående verksamhetsår genomförde koncernen en finansiell klassificering av samtliga hyresavtal gällande egna fastigheter.

Effekterna av dessa redovisas även i år i resultaträkningen för koncernen på en separat rad. Hänsyn av effekterna har inte tagits med i prognos eller budget för år 2023 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 koncernens resultat håller sig inom ägardirektivet från kommunfullmäktige. Kravet på koncernens avkastning enligt ägardirektivet är 56,4 mnkr, varav resultatkravet för de kommunala fastigheterna är 53,4 mnkr. Det innebär att resterande resultatkrav (56,4–53,4) 3,0 mnkr då blir resultatkrav för GDS (1,8 mnkr) samt övriga fastigheter (1,2 mnkr), 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 65,3 mnkr och klarar därmed ägardirektivets resultatkrav om 53,4 mnkr. Vi noterar att GDS gör ett positivt resultat om 4,0 mnkr och klarar därmed ägardirektivets resultatkrav om 1,8 mnkr. Även resultatet för övriga fastigheter om 1,6 mnkr klarar ägardirektivets resultatkrav på 1,8 mnkr.

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 38,2 mnkr i aktieutdelning till Gävle Stadshus för vidarebefordran till Gävle kommun, vilket är i enlighet med ägardirektivet, varav 11,2 mnkr avser ändrad lånestructur och 27,0 mnkr ändrad prissättning av hyror till kommunen.

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

## **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**

Riskanalys är integrerad i internkontrollplanen som är antagen av bolaget. Riskanalysen innehåller totalt 48 risker, varav sju är kritiska. Riskerna är fördelade under områdena finansiell rapportering, efterlevnad av externa och interna regelverk och organisation. Utöver det har bolaget risker med koppling till samtliga fem kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat samt till de bolagsspecifika målen.

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

### **Bolagets internkontrollplan**

Styrelsen fattade beslut om internkontrollplan vid sammanträdet den 21 mars 2023 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 2024.

Styrelsen fattade beslut om internkontrollrapport vid sammanträdet den 20 mars 2024.

### **Yrkesrevisorernas iakttagelser**

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.

Bolagets internkontrollrapport kopplar riskerna till både de kommunövergripande mål kommunfullmäktige beslutat samt till de bolagsspecifika målen. Denna koppling finns nu även i riskanalys och internkontrollplanen, vilket visar på att bolaget följt yrkesrevisorernas rekommendationer.

Bolagsstyrningsrapport har avgivits 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.