



# **Bolagsstyrningsrapport 2017**

---

Gavlia-koncernen

## **Innehållsförteckning**

<b>1 Inledning .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Ägarstyrning .....</b>	<b>3</b>
<b>3 Uppfyllelse av bolagsordning och ägardirektiv .....</b>	<b>3</b>
<b>4 Styrelsens och verkställande direktörens arbete .....</b>	<b>3</b>
<b>5 Styrelsearbetet .....</b>	<b>3</b>
<b>6 Intern kontroll .....</b>	<b>4</b>
<b>7 Riskhantering .....</b>	<b>4</b>
<b>8 Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer .....</b>	<b>5</b>
<b>9 Ärenden som bolagen överlämnar till kommunen.....</b>	<b>5</b>

## 1 Inledning

God bolagsstyrning handlar om att säkerställa att bolag sköts hållbart, ansvarsfullt och så effektivt som möjligt. Gavlefastigheter Gävle kommun AB är ett helägt bolag av Gävle Stadshus AB. Gavlefastigheter är i sin tur moderbolag i en koncern som totalt omfattar sju bolag och omnämns nedan som Gavlia-koncernen.

## 2 Ägarstyrning

Gavlia-koncernens verksamheter samordnas och optimeras med moderbolagets verksamhet för bästa styrning och effektivitet. Policys, riktlinjer och övriga styrdokument samordnas. Balanserad styrning tillämpas i koncernen och verksamhetsplan finns utarbetad utifrån perspektiven medborgare och kunder, medarbetare, hållbart samhälle och ekonomi.

Styrelsen i moderbolaget Gavlefastigheter och de helägda dotterbolagen utses av Gävle kommunfullmäktige. Väsentliga styrdokument för Gavlia-koncernen utgörs bland annat av Gävle kommuns företagspolicy, finanspolicy, ägardirektiv, bolagsordning, arbetsordning för styrelsen, vd-instruktioner och rapportinstruktion.

För att tydliggöra det strategiska arbetet inom koncernen har bolagen arbetat fram affärsplaner som har sin utgångspunkt i kommunövergripande styrdokument. Här ligger exempelvis kommunens övergripande strategier som vägledning för koncernens strategiarbete och detta gestaltas sedan i det balanserade styrkortet som är verktyget för att genomföra det strategiska arbetet både inom kommunen och inom Gavlia-koncernen.

## 3 Uppfyllelse av bolagsordning och ägardirektiv

Bolagen i koncernen har bedrivit sin verksamhet inom de ramar som lagts fast i respektive bolagsordning. Koncernens verksamhet har vidare bedrivits i enlighet med ägardirektiven. Måluppfyllelsen bedöms som god. Koncernen levererar resultat enligt lämnat ägardirektiv. Inom koncernen finns dock en mindre avvikelse i Gävle Flygplats AB där ingen verksamhets längre bedrivs.

För att säkerställa efterlevnad av bolagsordning och ägardirektiv beslutade kommunfullmäktige under året om korrigering av bolagsordningen för Gävle Parkeringsservice AB samt av ägardirektiven till Gavlefastigheter Gävle kommun AB.

## 4 Styrelsens och verkställande direktörens arbete

Gällande styrelsens och verkställande direktörens arbete så har utvärdering och analys av utfall genomförts i egen regi. Ingen tydlig brist har framkommit i någon av utvärderingarna och därför finns heller ingen åtgärdsplan upprättad.

## 5 Styrelsearbetet

Styrelsen består av lägst sju och högst nio ledamöter med fem styrelsesuppleanter. Rätt att närvara på styrelsemötena har även två personer utsedda av arbetstagarorganisationerna. Dessa har yttranderätt men ingen rösträtt. Sedan september 2017 närvarar även en sakkunnig inom ekonomi som också har yttranderätt men ingen rösträtt.

Styrelsens arbete följer en föredragningsplan med fasta punkter såsom månadsrapport, finansrapport samt VD:s informationspunkt. Ordföranden leder och fördelar styrelsearbetet samt ser till att angelägna frågor utöver de fasta punkterna på dagordningen blir behandlade. Till sin hjälp att bereda och fastställa dagordning för styrelsemötena har ordförande ett särskilt beredningsutskott bestående av ytterligare två styrelseledamöter samt VD och styrelsesekreterare. Styrelsens arbete regleras av den arbetsordning som styrelsen årligen fastställer samt genom den instruktion rörande arbetsfördelningen mellan styrelsen och verkställande direktören.

Antal styrelsemöten under 2018 är minst 8, inklusive konstituerande möte.

Den genomsnittliga närvaron på styrelsemötena är hög, även när det gäller suppleanterna.

## 6 Intern kontroll

Basen för den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen utgörs av kontrollmiljön med organisation, beslutsvägar, funktionsbeskrivningar samt delegationsordningar och ansvar som dokumenteras och kommuniceras i styrande dokument såsom interna policys, riktlinjer, manualer och koder. Exempel på detta är arbetsfördelningen mellan VD och styrelsen, instruktioner för attesträtt samt redovisnings- och rapporteringsinstruktioner.

Dokumentation avseende principer och former för rapportering, intern styrning, kontroll och uppföljning återfinns samlad i Gavlia-koncernens kvalitets- och miljöledningssystem. Under året har fyra interna revisioner genomförts i syfte att granska efterlevnad av processbeskrivningar och instruktioner. Detta sammanfattas i en ledningens genomgång i koncernledningsgruppen.

Som stöd i koncernens arbete med intern kontroll används COSO-modellens ramverk. Ramverket och internkontrollarbetet utgår från fem komponenter:

- Kontrollmiljön som skall bidra med struktur och disciplin i organisationen
- Riskanalys för att minska negativa effekter av omvärlds och verksamhetsrisker
- Kontrollaktiviteter för att motverka, eliminera eller minska riskerna i verksamheten
- Information och kommunikation
- Tillsyn som syftar till att säkerställa att verksamhetens kontrollsystem fungerar väl och bidrar till att stärka den interna kontrollen

Arbetet med internkontroll har fungerat väl under året och utfallet av arbetet läggs som grund till kommande års internkontrollplan.

## 7 Riskhantering

### *Strategiska risker*

Risker som på både ett djupgående och långvarigt sätt hotar organisationens medel- och långsiktiga önskade strategiska position klassas som strategiska. Förebyggandet av dessa risker prioriteras före alla andra risker.

Företagsstyrnings- och policyrisker hanteras genom att koncernen kontinuerligt utvecklar internkontrollen. Intern spridning av information säkerställs genom bolagets ledningssystem och processer. Risker förknippade med verksamhetsutveckling såsom exempelvis större ny- eller ombyggnation hanteras genom de specifika projektorganisationer som organiseras för de olika projekten. Med XLPM som projektmetodik har koncernens riskhantering stärkts.

Mer långsiktiga risker hanteras i första hand vid styrelsens behandling av koncernens strategiska planering. I samband med detta utvärderas och diskuteras affärsplanering både utifrån externa och interna påverkansfaktorer. Systematiska omvärlds- och scenarioanalyser är här viktiga underlag.

### *Operationella risker*

Operationell risk definieras som risken att ekonomiska förluster uppstår på grund av fel och brister inom processer, teknik eller kompetenser på grund av externa faktorer.

För att minimera de operationella riskerna i verksamheterna bedriver koncernen ett strukturerat kvalitets- och miljöledningsarbete. Som verktyg för detta används ett kvalitets- och miljöledningssystem där samtliga processer och delprocesser finns kartlagda. Rutiner och instruktioner tillsammans med övriga policys dokumenteras i systemet. Internrevisioner med syfte att granska processer, rutiner och instruktioner genomförs flera gånger per år. Minst en gång om året genomförs även ledningens genomgång på koncernledningsnivå.

Koncernens fastighetsbestånd hyrs till allra största delen ut till kommunal verksamhet. Detta innebär att merparten hyresgästerna är stabila och solida. I gengäld är koncernen mycket beroende av en stor kund vilket i sig är en risk. Att aktivt arbeta med optimala vakansgrader både för att hålla koncernens hyresnivåer mot dess hyresgäster så låga som möjligt men även att kunna vara flexibla då lokalbehov uppstår är ett prioriterat arbete.

Inom koncernens stora bestånd av fastigheter finns det ett flertal objekt med ett eftersatt underhåll. Många byggnader är uppförda på 50-talet och det uppdämda underhållsbehovet kommer även fortsättningsvis att kräva stora underhållsåtgärder.

### ***Finansiella risker***

Gavliakoncernen är exponerat för olika finansiella risker. Dessa är huvudsakligen hänförliga till räntor, likviditet samt upplåning. Dessa risker hanteras i enlighet med den finansiella strategi som antagits av bolagets styrelse och vars grund kommer från Gävle Stadshuskoncerns finanspolicy.

För prövning av tillgångsvärden samt även värdering av skuldposter i balansräkningen tillämpas ett strukturerat arbetssätt. Koncernens balansräkning innehåller stora fastighetsvärden och värdet på dessa tillgångsposter prövas årligen och oftare om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov.

## **8 Kommunikation med revisorer och lekmannarevisorer**

Revision av koncernens bolag sker enligt gällande regelverk och genomförs av KPMG AB med huvudansvarig revisor Margareta Sandberg. Under 2017 genomfördes i huvudsak två granskningar på plats hos bolaget. Den första skedde i slutet av januari gällande 2016 års bokslut.

Den andra granskningen genomfördes under oktober månad och då låg fokus främst på bolagets rutiner och processer för intern kontroll. Koncernledningen inklusive styrelseordförande har haft två möten med revisionen under året där väsentliga iakttagelser från granskningarna har gått igenom.

## **9 Ärenden som bolagen överlämnar till kommunen**

Bolaget har hänskjutit 5 ärenden till kommunfullmäktige att ta ställning till under året. 2017-02-20 Förvärv av Alderholmen 37:3, 2017-03-27, 2017-05-29, 2017-10-30 Revidering ny bolagsordning GÅFAB, 2017-04-24 Badutredning och igångsättningstillstånd Valbobadet, 2017-12-11 Aktieägartillskott GFAB samt bolagsordning och ägardirektiv avseende Gävle Parkeringservice.