

Lekmannarevisorerna i Aktiebolaget  
Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB  
556162-6606

Uppsala den 1 mars 2023

Till årsstämman i Uppsala Kommun  
Utvecklingsfastigheter AB  
Organisationsnummer 556162-6606  
Till fullmäktige i Uppsala kommun

## Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Uppsala kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Uppsala Kommun Utvecklingsfastigheter AB:s verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Vi ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt prövar om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Under året har vi genomfört en grundläggande granskning. Granskningen har omfattat bolagets interna kontroll samt styrelse och VD:s styrning, uppföljning, kontroll och åtgärder för att uppnå bolagets mål avseende verksamhet och ekonomi så som de är uttryckta i fastställda direktiv. En uppföljning skett av de effekter som COVID-19 haft på bolagets verksamhet och ekonomi samt vilka åtgärder som styrelse och VD vidtagit med anledning av dessa. Granskningen har genomförts via dokumentanalys samt sammanträffande med företrädare för bolagets styrelse och ledning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Uppsala dag som ovan



Karolina Larfors  
Lekmannarevisor



Berit Danielsson  
Lekmannarevisor

Lekmannarevisorerna i Uppsala  
Industrihus Cykeln AB  
556445-3859

Uppsala den 1 mars 2023

Till årsstämman i Uppsala Industrihus  
Cykeln AB  
Organisationsnummer 556445-3859  
Till fullmäktige i Uppsala kommun

## Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Uppsala kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Uppsala Industrihus Cykeln ABs verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Vi ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt prövar om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsse i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Uppsala dag som ovan



Karolina Larfors  
Lekmannarevisor



Berit Danielsson  
Lekmannarevisor

Lekmannarevisorerna i Förvaltningsbolaget  
Industrihus Kölen Kommanditbolag  
916634-0183

Uppsala den 1 mars 2023

Till årsstämman i Förvaltningsbolaget  
Industrihus Kölen Kommanditbolag  
Organisationsnummer 916634-0183  
Till fullmäktige i Uppsala kommun

## Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Uppsala kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Förvaltningsbolaget Industrihus Kölen Kommanditbolags verksamhet.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Vi ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt prövar om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionsred i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Vi bedömer att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Uppsala dag som ovan



Karolina Larfors  
Lekmannarevisor



Berit Danielsson  
Lekmannarevisor

# Grundläggande granskning 2022 - lekmannarevisionen

Uppsala kommun Utvecklingsfastigheter AB

Februari 2023



*Richard Moëll Vahul  
Jesper Häggman  
Jens Westin  
Amanda Guerra*

# Inledning

## Bakgrund

Av lagstiftning och god revisionssed följer att kommunens revisorer årligen ska granska alla verkställande organ som bedriver kommunal verksamhet. Bolagsstyrelsen ska förvalta och genomföra verksamheten i enlighet med ägarens uppdrag, lagar och föreskrifter. För att fullgöra uppdraget måste styrelsen bygga upp system och rutiner för styrning, uppföljning, kontroll och rapportering samt säkerställa att dessa rutiner tillämpas på avsett sätt. En bristfällig styrning och kontroll kan riskera att verksamheten inte bedrivs och utvecklas på avsett sätt.

## Syfte och revisionsfrågor

Lekmannarevisorernas uppdrag regleras i kommunallagen kapitel 12 och aktiebolagslagen kapitel 10. Syftet med den översiktliga granskningen är att ge lekmannarevisionen ett underlag till uttalande i årlig granskningsrapport. Följande övergripande revisionsfråga ska besvaras:

*Har bolagsstyrelsens och VD:s förvaltning skett på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt med tillräcklig intern kontroll?*

Granskningen omfattar följande granskningsområden:

1. Styrning, kontroll och åtgärder.
2. Måluppfyllelse för verksamheten.
3. Måluppfyllelse för ekonomin

Nr 1 utgör underlag för att pröva om den interna kontrollen är tillräcklig. Övriga områden bildar underlag för att bedöma om förvaltningen sker på ett ändamålsenligt (2) och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt (3). Revisionskriterier i granskningen utgörs främst av aktiebolagslagen 8:4, 8:29 och följsamhet till mål och budget 2022.

## Metod och avgränsning

Den översiktliga granskningen har skett genom dokumentanalys (Budget, affärsplan, delårsrapport, årsredovisning, protokoll, internkontrollplan med riskanalys, uppföljning av internkontrollplan, ägardirektiv, bolagsstyrningsrapport). I tid avgränsas granskningen i huvudsak till år 2022. I övrigt se "syfte och revisionsfrågor". Respektive granskningsområde bedöms med hjälp av signalsystem: grön (tillräckligt), gult (delvis) och röd (otillräckligt) alternativt vitt (ej tillämpligt). Under året har även möten hållits mellan lekmannarevisorerna och bolaget som en del i den grundläggande granskningen. Samordning och dialog med bolagets auktoriserade revisor har även skett inom ramen för 2022 års grundläggande granskning. Bolaget har getts möjlighet att sakgranska innehållet i rapporten.

# Granskningsiakttagelser

Revisionsfrågor	Bedömning	Ev. noteringar
1. Verksamhetsplan	a) Har styrelsen antagit en plan för sin verksamhet?	<p>Grön</p> <p>Styrelsen antog affärsplan för 2022 vid sammanträde 2021-11-12 § 6.</p> <p>Bolaget ska enligt beslut i kommunfullmäktige 2019-09-29 verka för att sälja sitt fastighetsbestånd samt under en övergångsperiod förvalta kvarvarande fastighetsbestånd. Förvaltning av bolaget sker sedan 1 september 2021 genom systerbolaget Uppsala kommun Arenor och fastigheter AB (UKAFAB).</p>
2. Budget	a) Har styrelsen antagit en budget för sin verksamhet?	<p>Grön</p> <p>Styrelsen antog budget för 2022 med plan för 2023-2024 vid sammanträde 2021-11-12 § 7.</p>
3. Mål	a) Finns mål formulerade för bolagets verksamhet?	<p>Gul</p> <p>Av antagen affärsplan framgår att inga verksamhetsmål har antagits för bolaget under 2022 samt att frågor rörande inriktningsmål samt medarbetare och arbetsmiljö istället hanteras genom UKAFABs affärsplan. En plan för att stegvis under perioden november 2021 till oktober 2022 arbeta fram konkreta mål och indikatorer anges i dokumentet. Av Utvecklingsfastigheter ABs protokoll framgår att ärenden avseende affärsplan 2023-2025, inklusive mål behandlas i bolagets styrelse.</p> <p>Enligt bolagets bolagsspecifika ägardirektiv ska bolaget verka för att sälja fastigheter i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2019-04-29 samt under en övergångsperiod förvalta kvarvarande fastighetsbestånd.</p>
	b) Finns mål formulerade för bolagets ekonomi?	<p>Grön</p> <p>Bolaget har nedanstående finansiella ägardirektiv för 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Resultat före finansnetto 7 mnkr</li> <li>• Resultat före finansnetto/Nettoomsättning (%) 12%</li> <li>• Investeringar 12 mnkr</li> </ul>
	c) Är målen uppföljningsbara (mätbara)?	<p>Gul</p> <p>Bolaget saknar fastställda verksamhetsmål för år 2022. Bolaget har ägardirektiv för 2022 att förhålla sig till. Ekonomiska mål är mätbara.</p>



# Granskningsiakttagelser

Revisionsfrågor	Bedömning	Ev. noteringar
4. Rapportering och åtgärder	a) Har styrelsen upprättat direktiv/ instruktion för rapportering till styrelsen?	Instruktion för rapportering finns i <i>Riktlinje för nämndernas och bolagsstyrelsernas verksamhetsplanering och uppföljning samt interna kontroll</i> . Uppföljningsplan som bilaga till affärsplan redogör för att endast ekonomisk uppföljning kommer ske under 2022. Vid styrelsesammanträde 2022-02-23 § 10 fastställs arbetsordning för styrelsen samt VD-instruktion innehållandes rapportinstruktion. Instruktionen redogör för formerna för ekonomisk rapportering.
	b) Har styrelsen upprättat en plan för den interna kontrollen?	Vid sammanträde 2021-11-12 § 8 beslutar styrelsen om internkontrollplan samt riskanalys för 2022. Bolaget förvaltas genom UKAF som antog internkontrollplan för sin verksamhet vid UKAF:s styrelsesammanträde 2021-12-13 § 10. Internkontrollplanen är en sammanslagning av de internkontrollplaner som respektive bolag/verksamhet tog med sig in i UKAF.
	c) Sker rapportering av verksamhet och ekonomi enligt direktiv?	Verksamhet och ekonomi följs upp löpande vid styrelsens samtliga sammanträden genom information från VD, rapportering om lånesituation samt ekonomisk rapportering. Vid sakgranskning påtalas att eventuella avvikelser från affärsplan hanterats vid dessa informationspunkter. Protokollgenomgång kan inte styrka att styrelsen följt upp affärsplan och budget i samband med kommunens gemensamma uppföljning per april eller delårsbokslut.
	d) Sker rapportering av den interna kontrollen enligt direktiv?	Avrapportering av internkontrollplanen för 2022 har genomförts vid bolagsstyrelsens sammanträde 2023-01-18 § 7. Uppföljningen påvisar inte några väsentliga brister eller avvikelser. Vi noterar att ingen deluppföljning av internkontrollplanen för 2022 genomförts under året. Vid sakgranskning påtalas att formell avrapportering inte skett då inga avvikelser konstaterats i den löpande verksamheten.

# Granskningsiakttagelser

Revisionsfrågor		Bedömning	Ev. noteringar
4. Rapportering och åtgärder	e) Vidtar styrelsen åtgärder för att nå måluppfyllelse?	E/T	<p>2022-01-20 § 8 beslutar styrelsen att uppdra VD att sammanställa kvarvarande fastigheter i bolagets bestånd, dess alternativa utvecklingsmöjligheter innan försäljning samt lämplig försäljningsstrategi för dessa.</p> <p>2022-06-21 § 6 beslutar styrelsen att godkänna försäljningsprocess för fastigheter enligt tidigare utsänd promemoria.</p>
5. Måluppfyllelse	a) När styrelsen uppsatta mål för verksamheten?	Grön	<p>Bolaget saknar mål utifrån fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget bedöms efterleva de specifika ägardirektiven som kommunfullmäktige beslutade om i november 2002 och som gäller från och med den 1 januari 2021. Bolagets ägardirektiv är att avyttra de fastigheter som förvaltas av bolaget. Under året har bolaget lagt en strategisk plan för hur försäljningar av fastighetsbeståndet ska genomföras.</p> <p>Till följd av förändrat marknadsläge har bolaget inte genomfört de planerade avyttringarna då detta inte bedömts rimligt ur ett ekonomiskt och koncernmässigt perspektiv. Enligt bolagsstyrningsrapport bedömer styrelse och bolagsledning att det under de närmaste åren kommer varar ett svagt fortsatt marknadsläge och således svårt att sälja till rimliga priser. I november fattade styrelsen beslut om att ta fram en strategisk utvecklingsplan på fastighetsnivå.</p>
	b) När styrelsen uppsatta mål för ekonomin?	Grön	<p>Bolaget redovisar nedanstående utfall av finansiella ägardirektiv för 2022:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Resultat före finansnetto 6,1 mnkr</li> <li>• Resultat före finansnetto/Nettoomsättning (%) 16 %</li> <li>• Investeringar 9,9 mnkr</li> </ul> <p>Bolagets resultat efter finansiella poster uppgår till 9,0 mnkr. Vi noterar en mindre negativ budgetavvikelse avseende bolagets resultatkrav.</p>



# Sammanfattande bedömning

Granskningsområde	Revisionell bedömning	Kommentar
Ändamålsenlighet <i>Baseras på revisionsfråga 5a</i>	Grön	Bolaget saknar mål för verksamheten för år 2022. Bolaget bedöms uppfylla ägardirektiv för 2022.
Ekonomiskt tillfredsställande <i>Baseras på revisionsfråga 5b</i>	Grön	Styrelsen kan i rimlig grad verifiera att bolagets verksamhet har bedrivits på ett för ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt under år 2022.
Intern kontroll <i>Baseras på revisionsfråga 1a, 2a, 3a-c, 4a-e</i>	Grön	Styrelsen kan i rimlig grad verifiera att den interna kontrollen inom granskade områden har varit tillräcklig under år 2022.