



Grundläggande granskning av Uppsala kommun Exploatering AB 2025

Revisionsrapport: Exploatering AB

2025-02-26

Micaela Hedin, certifierad kommunal revisor
Lisa Lohi, verksamhetsrevisor

Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanfattning och rekommendationer



Sammanfattande bedömning och rekommendationer


Azets Revision & Rådgivning AB har av Uppsala kommun Exploatering AB:s lekmannarevisorer fått i uppdrag att göra en grundläggande granskning av Uppsala kommun Exploatering AB. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2025.

Syftet med granskningen har varit att bedöma om bolaget har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten. De bedömningar som avlämnas ska utgöra en grund för säkerställande av att bolaget lever upp till de mål och beslut som fullmäktige fastställt.

Vi konstaterar utifrån granskningens syfte att vi inte kan göra en sammanfattande bedömning om bolaget har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten då det inte varit någon operativ verksamhet under året.

Bedömningskriterier

Bolagets verksamhetsstyrning, ekonomistyrning och interna kontroll bedöms utifrån följande bedömningsnivåer. Respektive bedömningsnivå har en tillhörande symbol.

Bedömningsnivå	Bedömningsymbol
Ja	
I allt väsentligt	
Endast delvis	
Nej	

Uppsala kommun exploatering AB, bedömning per område

Bedömning verksamhetsstyrning och uppföljning:

Bolaget har inte haft någon operativ verksamhet för år 2025. Kommunfullmäktiges fokusmål och uppdrag är därav inte tillämpbara på bolaget. Bolaget har genomfört en uppföljning av ägardirektiven.

Bedömning ekonomistyrning och uppföljning:

Bedömningen grundas på att bolaget har en positiv avvikelse gentemot budget.



Bedömning intern kontroll och uppföljning:

Vår bedömning är att bolaget följer upp sin interna kontroll. Vi noterar att vissa av kontrollmomenten inte har följts upp på grund av att bolaget inte har en operativ verksamhet eller på grund av att ledamöterna/VD har genomfört kontrollmomenten inom ramen för andra uppdrag.

Inledning och bakgrund



Bakgrund

De förtroendevalda revisorerna/lekmannarevisorerna är kommunfullmäktiges organ för kontroll och ansvarsprövning av styrelser nämnder och kommunala bolag. Revisionens arbete ska även ses som ett stöd till nämnderna, styrelsen och de kommunala bolagen. Kommunallagen (2017:725) 12 kap, 1 §, ger uttryck för att revisorerna årligen ska granska all verksamhet som bedrivs i kommunen, vilket även omfattar den verksamhet som bedrivs i kommunala bolag.

Lekmannarevisorerna har i enlighet med aktiebolagslagen (kap 10. 3§) uppdraget att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Räkenskaperna i bolagen granskas av auktoriserade revisorer.

Lekmannarevisorernas årliga granskning består av två delar; grundläggande granskning och fördjupad granskning utifrån riskanalys. Den grundläggande granskningen omfattar en översiktlig granskning av bolagets måluppfyllelse, ledning och styrning ur ett internkontrollperspektiv. Granskningen baseras generellt sett på revisorernas riskanalys och ger även underlag till uppdatering av riskanalysen under året. Enligt God revisionssed ska den grundläggande granskningen utgöra ett så pass omfattande underlag att den ger grund till bedömningar som revisorerna avlämnar i sin årliga granskningsrapport.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande lagar och kommunfullmäktiges mål och riktlinjer.

Syfte

Granskningens syfte har varit att översiktligt bedöma om bolaget har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten. De bedömningar som avlämnas ska utgöra en grund för säkerställande av att bolaget lever upp till de mål och beslut som fullmäktige fastställt.

Lekmannarevisorns underlag utgör även en grund för fullmäktiges beslut om ansvarsfrihet för kommunstyrelsen samt direktiv till ägarombud och slutligen beslut om ansvarsfrihet på bolagsstämma.

Revisionsfrågor

Verksamhetsstyrning och uppföljning

- Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med ägardirektiv som fullmäktige fastställt?
- Har styrelsen säkerställt att verksamheten även i övrigt bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige fastställt?
- Hur arbetar VD och styrelse för att säkerställa att bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med kommunfullmäktiges mål och riktlinjer som fullmäktige beslutat också ska gälla för bolaget?
- Har styrelsen säkerställt att den får tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamheten?
- Vidtar styrelsen åtgärder vid eventuella avvikelser som uppmärksammas avseende verksamhetsresultat under året?

Ekonomistyrning och uppföljning

- Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med ekonomiska direktiv som fullmäktige fastställt?
- Har styrelsen säkerställt att den får tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi?
- Vidtar styrelsen åtgärder vid eventuella avvikelser som uppmärksammas avseende ekonomiska resultat under året?

Intern kontroll

- Har styrelsen skapat förutsättningar att bedriva sin interna kontroll på ett systematiskt och ändamålsenligt sätt under året?
- Finns en tydlig process för uppföljning av den interna kontrollen som involverar styrelsen?
- Vidtar styrelsen åtgärder vid eventuella avvikelser som uppmärksammas avseende intern kontroll under året?

Revisionskriterier

Granskningen har utgått ifrån nedanstående revisionskriterier:

- Kommunallagen (2017:725)
- Aktiebolagslagen
- Lagar som styr bolagets verksamhet
- Ägardirektiv
- Kommunfullmäktiges mål och uppdrag, ägardirektiv, bolagsordning
- Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut
- Styrelsens arbetsordning
- VD-instruktion

Metod, avgränsning och tidplan



Metod och avgränsning

- Granskningen har följt en årlig process, varpå granskningen avser hela granskningsåret 2025. Granskningen omfattar såväl granskning som bedömning utifrån nedanstående styr- och uppföljningsdokument som upprättats under året. Granskningen färdigställs och avslutas först efter slutrevisionsmöten 2025.
- Granskningen har omfattat Uppsala kommun Exploatering AB.

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av underlag såsom måldokument, uppdrag, internkontrollreglemente, ägardirektiv och bolagsordning.
- Protokollsgranskning.

Resultat av granskningen



Verksamhetsstyrning

Verksamhetsstyrning och uppföljning	
Ägardirektiv 2025	Ja
Bolagsordning 2025	Ja
Styrelsen har säkerställt att verksamheten följer kommunfullmäktiges direktiv	Ja
Bolagets mål har en tydlig koppling till kommunfullmäktiges mål	Ej tillämpligt
Målen är formulerade så att de är mätbara	Ej tillämpligt
Styrelsen följer upp måluppfyllelsens utveckling under året	Ej tillämpligt
Vid avvikelser från måluppfyllelsen får styrelsen en analys av orsaker till avvikelsen	Ej tillämpligt
Styrelsen beslutar om åtgärder vid brister i måluppfyllelsen	Ej tillämpligt

Generella iakttagelser

Uppsala kommun Exploatering AB (EXAB) är moderbolag i Uppsala kommuns exploateringskoncern och bedriver ingen egen operativ verksamhet. Moderbolagets syfte är att bistå dotterbolaget (Uppsala stadsnodsutveckling södra AB) i deras utveckling.

Av bolagets affärsplan framgår att då bolagets roll och funktion som moderbolag i koncernen är under uppbyggnad så är flertalet fokusmål och uppdrag inte direkt tillämpliga på bolaget. Uppföljningen görs av de ägardirektiv som kommunfullmäktige beslutat om för bolaget. Vi har tagit del av uppföljningen som genomförts per helår. Av uppföljningen framgår att styrelsen helt har uppfyllt samtliga ägardirektiv/ägaridéer.

Ekonomistyrning

Ekonomistyrning och uppföljning	
Budget för 2025 antagen	Ja
Styrelsen följer upp det ekonomiska utfallet och prognoser under året	Ja
Styrelsen får en analys av orsaker vid eventuella avvikelser från budget	ET
Styrelsen beslutar om åtgärder vid eventuella budgetavvikelser	ET

Ekonomiskt resultat 2025	Helårsprognos vid delår 1	Resultat helår
Verksamhetens intäkter	0	0 tkr
Verksamhetens kostnader	- 200	-35.5
Årets resultat	- 200	-35

Generella iakttagelser

Styrelsen har antagit budget för år 2025 med plan för 2026-2027. Uppsala kommun Exploatering AB bedriver ingen egen operativ verksamhet utan har som syfte att äga andra bolag. Bolagets ekonomiska omfattning är därför begränsad. Det budgeterade rörelseresultatet -200 tkr enligt budgeten.

Det har genomförts en ekonomisk uppföljning per april 2025. Av uppföljningen framgår att bolagets resultat per sista april uppgår till -1 tkr. Prognosen per helår är i linje med budgeten. Vid delårsuppföljningen per augusti framgår att prognosen för året är i linje med budget. Kända kostnader för kommande året är revisions kostnader som beräknas uppgå till 25 tkr.

Av årsredovisningen framgår det att rörelse resultatet uppgår till -35,5 tkr och att resultatet efter finansiella poster uppgår till -35 tkr. Bolaget har därmed en positiv avvikelse gentemot budget.



Intern kontroll

Intern kontroll	
Det finns en process för uppföljning av intern kontroll	Ja
Styrelsen är involverad i internkontrollprocessen	Ja
Internkontrollplan 2025 antagen av styrelsen	Ja
Antal kontrollområden 2025	8
Uppföljning av internkontrollplan 2025	Ja
Uppföljning har skett av samtliga kontrollområden 2025	Ja

Generella iakttagelser

Bolaget har antagit en internkontrollplan för år 2025 som reviderades i april 2025 för att inkludera obligatoriska kontrollmoment i internkontrollplanen. Den innehåller en beskrivning av risk, kontrollmoment, kontrollmetod samt tidpunkt för rapportering.

Av internkontrollplanen framgår att två kontrollmoment ska följas upp tertialsvis. Resterande kontrollmoment ska följas upp per december. En uppföljning av kontrollmomenten har genomförts per april. Resultatet av uppföljningen visar att båda kontrollerna genomfördes utan anmärkning.

Av helårsuppföljningen av internkontrollplanen framgår det att bolaget inte bedriver någon operativ verksamhet samt att bolaget inte har några anställda. VD i bolaget är anställd av kommunen och ledamöterna i bolagsstyrelsen bemannas av politiska ledamöter. Därav anges det i internkontrollplanen att vissa av de obligatoriska kontrollmomenten påverkas, eftersom politiker och tjänstemän antingen har genomfört kontrollmomenten inom ramen för andra uppdrag eller på grund av att verksamheten inte har någon operativ verksamhet. Resterande kontrollmoment är genomförda utan anmärkning.

Iakttagelser från bolagsdialog

Verksamhetsstyrning och uppföljning

Bolaget bildades under 2024. Bolaget har två uppdrag: att vara moderbolag till dotterbolaget och möjliggöra förvärv av fastigheter i bolagsform.

Hittills har det inte genomförts någon större verksamhet i bolaget. Dotterbolagets upplägg med att ta in delägare har inte fallit ut som man tänkt vilket innebär att dotterbolaget inte kommer ha någon verksamhet under några år.

Ekonomistyrning och uppföljning

Kostnader som har varit i bolaget är framförallt revisorskostnader och kostnader till bolagsverket.

Intern kontroll och uppföljning

Av bolagsdialogen framgår att när verksamheten i bolaget blir mer aktivt kommer internkontrollarbetet att utökas.

Denna rapport har upprättats på uppdrag av Uppsala Exploatering AB:s lekmannarevisorer i enlighet med antagen projektplan,

Micaela Hedin
Certifierad kommunal revisor

Lisa Lohi
Verksamhetsrevisor