

Grundläggande granskning av Uppsala AB 2025

Revisionsrapport: Uppsala AB

2026-02-26

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 Uppsalahems AB:s lekmannarevisorer fått i uppdrag att göra en grundläggande granskning av Uppsalahem 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.


Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att Uppsalahem AB har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi styrelsen att:

- Säkerställa att det framgår i helårsuppföljningen av kommunfullmäktiges mål och uppdrag hur målindikatorerna har beaktats vid bedömningen av måluppfyllelsen.
- Säkerställa att uppföljningen av internkontrollen genomförs i kommunens framtagna mallar, i enlighet med reglemente för internkontroll.

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 Uppsalahem AB, bedömning per område

Bedömning verksamhetsstyrning och uppföljning:

Vår bedömning är att bolaget i allt väsentligt har säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med de fokusmål och uppdrag som fullmäktige har fastställt i ägardirektiv, mål, budget samt andra riktlinjer.

Vi noterar dock att samtliga av kommunfullmäktiges fokusmål bedöms vara helt uppfyllda, men det finns flera av de tillhörande mätbara indikatorerna som inte har nått uppsatta målvärden.



Bedömning ekonomistyrning och uppföljning:

Vår bedömning är att bolaget har haft en ändamålsenlig ekonomisk styrning och uppföljning. Bedömningen grundar sig på att bolaget löpande följt upp ekonomin under verksamhetsåret samt uppnår resultatkravet utifrån ägardirektivet.



Bedömning intern kontroll och uppföljning:

Vår bedömning är att bolaget följer upp sin interna kontroll i linje med de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjerna. Vi noterar dock att uppföljningen av internkontrollen inte till fullo har genomförts i kommunens beslutade mallar för internkontroll, vilket ska göras enligt reglementet för internkontroll.



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. Årsredovisningen och revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i bolaget 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 är 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
- Reglemente för intern kontroll

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 Uppsalahem AB.

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av underlag såsom måldokument, uppdrag, internkontrollreglemente, ägardirektiv och bolagsordning. Se bilaga A för en sammanställning av materialet.
- 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	Ja
Målen är formulerade så att de är mätbara	Ja
Styrelsen följer upp måluppfyllelsens utveckling under året	Ja
Vid avvikelser från måluppfyllelsen får styrelsen en analys av orsaker till avvikelsen	Ja
Styrelsen beslutar om åtgärder vid brister i måluppfyllelsen	Framgår ej

Generella iakttagelser

I affärsplanen för år 2025-2027 har bolaget formulerat fyra långsiktiga mål för att nå bolagets ambition "Uppsalahem ska vara Sveriges bästa bostadsbolag". Tillhörande de långsiktiga målen sätts ettåriga fokusmål med mätbara indikatorer (10 st). Vidare har bolaget antagit samtliga uppdrag (20 st) som kommunfullmäktige tilldelat bolaget utifrån kommunfullmäktiges fyra fokusmål. Tillhörande kommunfullmäktiges fokusmålen finns mätbara indikatorer.

Bolaget har genomfört en uppföljning av affärsplanen per april 2025. Av uppföljningen per april framgår en sammanfattade uppföljning av Uppsalahems AB:s ettåriga fokusmål samt en statusbeskrivning kring kommunfullmäktiges fokusmål och uppdrag. En uppföljning har även genomförts per augusti. Av uppföljningen per augusti framgår att samtliga av kommunfullmäktiges fokusmål bedöms uppfyllas helt. Vi noterar dock att det av uppföljningen framgår att det finns flera av de uppsatta mätbara indikatorerna som inte uppnår de uppsatta målvärdena.

Av uppföljningen per helår framgår att tre av bolagets fokusmål bedöms vara i rätt riktning/uppfyllt. Avseende kommunfullmäktiges fyra fokusmål bedöms samtliga fokusmål vara helt uppfyllda. Likt delåret noterar vi att det finns flera av de mätbara indikatorerna som inte uppnår det uppsatta målvärdet trots det att fokusmålet bedöms vara helt uppfyllt.



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 2	Resultat helår
Verksamhetens intäkter	1 915 649 tkr	1 925 096 tkr
Verksamhetens kostnader	1 475 051 tkr	1 638 818 tkr
Årets rörelseresultat	440 598 tkr	286 278 tkr

Generella iakttagelser

Bolaget har antagit en budget för år 2025. Det budgeterade rörelseresultatet uppgår till 392 mkr. Resultat efter finansiella poster budgeteras till 207 mkr.

Bolaget har följt upp det ekonomiska resultatet per april 2025. För helåret prognostiserar bolaget ett rörelseresultat på 422,3 mnkr vilket är en positiv avvikelse gentemot budget. Bolaget prognostiserar ett resultat efter finansiella poster på 244,9 mnkr vilket är en positiv avvikelse gentemot budget.

Vid delårsuppföljningen per augusti prognostiserar bolaget ett rörelseresultat på 441 mkr och ett resultat efter finansiella poster på 264 mkr.

Av årsredovisningen framgår att rörelseresultatet uppgår till 286 mkr. Det framgår av årsredovisningen att resultatet rensat för jämförelseposter var 459 mkr, vilket innebär att bolaget uppnår resultatkravet. Vidare framgår att resultatet efter finansiella poster uppgår till 111 mkr.

Finansiella ägardirektiv	2025	2026	2027
Investeringar	2004	1397	1547
Resultatkrav: Resultat före finansnetto	365	365	375
Resultat före finansnetto/nettoomsättning	20%	19%	19%
Resultat efter finansnetto	121	87	57



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	22
Uppföljning av internkontrollplan 2025	Ja
Uppföljning har skett av samtliga kontrollområden 2025	Nej

Generella iakttagelser

Bolaget har antagit en internkontrollplan för år 2025 som reviderades i juni 2025 för att inkludera ett nytt obligatoriskt kontrollmoment i enlighet med kommunstyrelsens beslut. Internkontrollplanen innehåller en beskrivning av risk, kontrollmoment, kontrollmetod samt tidpunkt för rapportering.

Styrelsen har följt upp kontrollmomenten per april som enligt internkontrollplanen ska följas upp tertialsvis. Av uppföljningen framgår att 5 kontrollmoment har genomförts med mindre anmärkningar.

En uppföljning av internkontrollplanen har även genomförts per augusti. Vid uppföljningen per augusti framgår att 15 kontrollmoment har granskats, varav 11 av kontrollområdena har genomförts utan anmärkning. Resterande fyra kontrollområden har genomförts med mindre anmärkning.

En årsuppföljning av internkontrollplanen genomfördes i januari 2026. Uppföljningen visar att 16 av 22 kontrollmoment genomförts utan anmärkning. Fyra kontrollmoment har mindre anmärkning och ett kontrollmoment visar på större anmärkning. Ett kontrollmoment har inte utförts som planerat. Korrigerade åtgärder har tagits fram för kontrollmomenten som påvisat anmärkning. Vi noterar att uppföljningen av internkontrollen inte har genomförts i kommunens beslutade mallar, vilket ska göras enligt Uppsala kommuns reglemente för intern kontroll.



Iakttagelser från bolagsdialog

Verksamhetsstyrning och uppföljning

Vid bolagsdialogen bedöms de fyra fokusmålen uppfyllas helt. En ny klimatriktninje och en klimatfärdplan har beslutats av styrelsen för att bidra till målet att bli ett mer klimatneutralt Uppsala.

Ekonomistyrning och uppföljning

Det ekonomiska resultatet är fortsatt positivt men kassaflödet har minskat. Bolaget söker ständigt att kostnadseffektivisera och genomföra driftnettoförbättringar.

Intern kontroll och uppföljning

Styrelsen är involverad i det löpande arbetet med internkontroll. Styrelsen har haft utbildning om internkontrollarbetet.

Övrigt som framgick vid dialogmötet

Bolaget har en ny avdelning inom fastighetsförvaltningen som heter teknik- och fastigheter som ska vara tekniska experter på fastigheter.

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

Micaela Hedin
Certifierad kommunal revisor

Lisa Lohi
Verksamhetsrevisor