

Lekmannarevisorerna i Uppsala
Kommuns Fastighetsaktiebolag
556099-5077

Uppsala den 1 mars 2023

Till årsstämman i Uppsala Kommuns
Fastighetsaktiebolag
Organisationsnummer 556099-5077
Till fullmäktige i Uppsala kommun

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Uppsala kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Uppsala Kommuns Fastighetsaktiebolags 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 revisionssed 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. Vidare har 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


Lise-Lotte Argulander
Lekmannarevisor


Tommy Larsson
Lekmannarevisor

Grundläggande granskning 2022 - lekmannarevisionen

Uppsala kommun fastighets 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?	Grön	Affärsplan och budget för 2022 antogs av bolagsstyrelsen 2021-11-30 § 9. Sedan den av kommunfullmäktiges beslutade omorganisation av bolaget genomfördes 1 september 2021 förvaltas bolaget genom systerbolaget Uppsala kommun Arenor och Fastigheter AB (UKAF). Bolaget har ingen egen personal.
2. Budget	a) Har styrelsen antagit en budget för sin verksamhet?	Grön	Affärsplan och budget för 2022 antogs av bolagsstyrelsen 2021-11-30 § 9.
3. Mål	a) Finns mål formulerade för bolagets verksamhet?	Grön	Av affärsplan 2022 framgår målsättningar för 2022 som utgår från fullmäktiges inriktningsmål. Under varje inriktningsmål finns olika uppdrag varav bolaget omfattas av vissa. Bolagets uppdrag utifrån särskilda beslut i kommunfullmäktige inbegriper att genomföra fastighetsförsäljningar samt verksamhetsöverlåtelse av bolagets uppdrag att förvalta och drifva sitt eget fastighetsbestånd.
	b) Finns mål formulerade för bolagets ekonomi?	Grön	Bolaget har för 2022 nedanstående finansiella ägardirektiv. <ul style="list-style-type: none"> • Resultat före finansnetto -9 mnkr • Investeringsram 37 mnkr
	c) Är målen uppföljningsbara (mätbara)?	Grön	Då bolaget endast bedriver en interim verksamhet under 2022 har samtliga av fullmäktiges inriktningsmål markerats som stoppade. Bolagets uppdrag utifrån särskilda beslut i kommunfullmäktige inbegriper att genomföra fastighetsförsäljningar samt verksamhetsöverlåtelse av bolagets uppdrag att förvalta och drifva sitt eget fastighetsbestånd.

Granskningsiakttagelser

Revisionsfrågor	Bedömning	Ev. noteringar
4. Rapportering och åtgärder	a) Har styrelsen upprättat direktiv/ instruktion för rapportering till styrelsen?	Grön Bolaget ska förhålla sig till <i>Riktlinje för nämndernas och bolagsstyrelsernas verksamhetsplanering och uppföljning samt interna kontroll</i> . Styrelsen beslutar om rapportinstruktion för 2022 vid sammanträde 2022-02-17 § 11.
	b) Har styrelsen upprättat en plan för den interna kontrollen?	Grön Internkontrollplan för 2022 antogs av bolagsstyrelsen 2021-11-30 § 10.
	c) Sker rapportering av verksamhet och ekonomi enligt direktiv?	Gul Styrelsen har löpande erhållit verksamhetsuppföljning, ekonomisk uppföljning samt VD-rapportering. Verksamheten och ekonomin utvärderas vid årsbokslutet. Av protokollgenomgång framgår inte att delårsrapport hanterats av bolagsstyrelsen. Vid sakgranskning framgår att bolaget under rapporteringsperioden var i en överklagandeprocess i förvaltningsrätten avseende avyttring av centrumbyggnaden och då förvaltades med 1 till 2 veckors framförhållning i väntan på besked om en interimistisk organisation. 2022-10-11 hölls ett extra sammanträde vid vilket styrelsen informerades om att förvaltningsrätten avslagit överklagan. Enligt skriftlig uppgift från bolaget informerades styrelsen muntligt att det vid tidpunkten inte förelåg några budgetavvikelser för bolaget. Överlåtelsen av centrumfastigheten genomfördes 2022-10-31. Vid sakgranskning påtalas vidare att utfallet i delårsrapporten framgick av den ekonomiska rapport som skickats ut med handlingarna till styrelsens sammanträde 2022-11-16 § 8 vilket var det första ordinarie sammanträdet efter delårsbokslutet.
	d) Sker rapportering av den interna kontrollen enligt direktiv?	Grön Enligt riktlinjer för internkontrollarbetet ska antagen internkontrollplan följas upp av bolagsstyrelsen minst en gång per år. Vi har tagit del av årsuppföljning årsuppföljning 2023-01-25.

Granskningsiakttagelser

Revisionsfrågor	Bedömning	Ev. noteringar
4. Rapportering och åtgärder	e) Vidtar styrelsen åtgärder för att nå måluppfyllelse?	<p>Av bolagets rapportering av mål framgår inga avvikelser som motiverar åtgärder. Bolaget har sedan januari 2022 inga anställda och har under 2022 endast bedrivit en interim verksamhet i avvaktan på försäljning av fastighetsbeståndet.</p> <p>2022-04-20 § 6 beslutar styrelsen att utse Uppsala kommun arenor och fastigheter ABs operativa ledning (VD samt VVD/CFO) till VD respektive vice VD för bolaget i efter samråd med USAB. På styrelsens sammanträde 2022-04-20 § 8 beslutar styrelsen att inte inleda skadeståndsprocess mot den i december 2021 avgångna styrelsen och verkställande direktören i bolaget.</p> <p>2022-05-03 § 4 beslutar styrelsen att överlåta fastigheten Gottsunda 34:9 samt Gottsunda 34:10 till extern aktör under förutsättning att kommunstyrelsen godkänner försäljningen samt att underteckna nyttjanderättsavtalet för norra parkeringen i aktieöverlåtelseavtalet.</p> <p>2022-11-16 § 6 beslutar styrelsen att godkänna överlåtelse av resterande delar av fastigheten Gottsunda 34:2 till Uppsala kommun (MEX) i enlighet med belsut i fullmäktige 2021-09-13 samt att uppdra presidiet att underteckna slutligt köpeavtal om överlåtelse efter att beslut fattats i kommunstyrelsens mark- och exploateringsutskott.</p> <p>2022-11-16 § 7 beslutar styrelsen att bolaget ska upphöra verksamhet när försäljning av bolagets samtliga fastigheter genomförts. Vidare uppdras VD att avsluta bolagets åtaganden och reglera bolagets tillgångar och skulder under 2023 med USAB.</p> <p>Av bolagsstyrningsrapport för 2022 framgår att bolaget under verksamhetsåret försålt och avträtt samtliga fastigheter i enlighet med kommunfullmäktiges beslut 2021-09-13. Per bokslutsdagen 2022-12-31 äger bolaget inga fastigheter. Från och med 2023-01-01 bedriver bolaget ingen verksamhet.</p>

Granskningsiakttagelser

Revisionsfrågor		Bedömning	Ev. noteringar
5. Måluppfyllelse	a) När styrelsen uppsatta mål för verksamheten?	Grön	<p>Då bolaget under 2022 endast bedriver en interim verksamhet utvärderas måluppfyllelsen kopplat till fullmäktiges inriktningsmål genom att 9 mål inte utvärderats då bolaget inte bedriver verksamhet eller har anställda. 12 uppdrag knutna till inriktningsmålen utvärderas som stoppade då bolaget inte bedriver verksamhet eller har anställda.</p> <p>Av de av kommunfullmäktige särskilda uppdrag som tilldelats bolaget är samtliga fem uppfyllda vid helåret 2022.</p> <p>Enligt bolagsstyrningsrapport för 2022 bedöms de generella ägardirektiven så väl som de specifika ägardirektiven ha efterlevts i den mån dessa varit aktuella sett till bolagets verksamhet.</p>
	b) När styrelsen uppsatta mål för ekonomin?	Grön	<p>Bolaget har för 2022 nedanstående finansiella ägardirektiv.</p> <ul style="list-style-type: none">• Resultat före finansnetto -9 mnkr• Investeringsram 37 mnkr <p>Av årsredovisning för 2022 framgår att bolagets resultat uppgår till -159,1 mnkr, varav 155,6 mnkr utgörs av jämförelsestörande poster. Korrigerat för detta uppgår bolagets resultat till -3,5 mnkr. Investeringarna uppgick till 24 mnkr. Bolaget bedöms utifrån detta och uppnå de finansiella ägardirektiven för år 2022.</p>

Sammanfattande bedömning

Granskningsområde	Revisionell bedömning	Kommentar
Ändamålsenlighet <i>Baseras på revisionsfråga 5a</i>	Grön	Styrelsen kan i rimlig grad verifiera att bolagets verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt sätt under år 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.