

Lekmannarevisorerna i
Uppsalahem Aktiebolag
556137-3589

Uppsala den 1 mars 2023

Till årsstämman i Uppsalahem
Aktiebolag
Organisationsnummer 556137-3589
Till fullmäktige i Uppsala kommun

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Uppsala kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Uppsalahem Aktiebolags 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. 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

Hans Edlund
Lekmannarevisor

Kjell Dahlström
Lekmannarevisor

Lekmannarevisorerna i Uppsalahem
Elmer AB
556862-0453

Uppsala den 1 mars 2023

Till årsstämman i Uppsalahem
Elmer AB
Organisationsnummer 556862-0453
Till fullmäktige i Uppsala kommun

Granskningsrapport för år 2022


Vi, av fullmäktige i Uppsala kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Uppsalahem Elmer 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 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



Hans Edlund
Lekmannarevisor



Kjell Dahlström
Lekmannarevisor

Lekmannarevisorerna i Kretia
i Uppsala Kvarngärdet AB
556831-8348

Uppsala den 1 mars 2023

Till årsstämman i Kretia i Uppsala
Kvarngärdet AB
Organisationsnummer 556831-8348
Till fullmäktige i Uppsala kommun

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Uppsala kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Kretia i Uppsala Kvarngärdet 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 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

Hans Edlund
Lekmannarevisor

Kjell Dahlström
Lekmannarevisor

Lekmannarevisorerna i Kretia 2
Fastighets AB
556938-3929

Uppsala den 1 mars 2023

Till årsstämman i Kretia 2
Fastighets AB
Organisationsnummer 556938-3929
Till fullmäktige i Uppsala kommun

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Uppsala kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat Kretia 2 Fastighets 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 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

Hans Edlund
Lekmannarevisor

Kjell Dahlström
Lekmannarevisor

Grundläggande granskning 2022 - lekmannarevisionen

Uppsalahem 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 för 2022-2024 och budget 2022 antogs av bolagsstyrelsen 2021-12-09 § 112.
2. Budget	a) Har styrelsen antagit en budget för sin verksamhet?	Grön	Affärsplan för 2022-2024 och budget 2022 antogs av bolagsstyrelsen 2021-12-09 § 112.
3. Mål	a) Finns mål formulerade för bolagets verksamhet?	Grön	Bolaget har upprättat mål, indikatorer och uppdrag utifrån fullmäktiges inriktningsmål. Bolaget har genom antagandet av affärsplanen även formulerat bolagsspecifika utvecklingsprojekt.
	b) Finns mål formulerade för bolagets ekonomi?	Grön	Bolaget har indikatorer utifrån fullmäktiges inriktningsmål 1 om att kommunen ska ha en jämställd och hållbar ekonomi. Bolaget har nedanstående finansiella ägardirektiv för 2022: <ul style="list-style-type: none"> • Resultat före finansnetto 390 mnkr • Resultat före finansnetto/Nettoomsättning (%) 25% • Investeringar 740 mnkr
	c) Är målen uppföljningsbara (mätbara)?	Grön	Indikatorer med nuläge och målvärde för 2022, 2023 samt 2024 finns upprättade i affärsplan, vilket skapar förutsättningar för utvärdering av måluppfyllelse.
4. Rapportering och åtgärder	a) Har styrelsen upprättat direktiv/instruktion för rapportering till styrelsen?	Grön	Instruktion för rapportering finns i <i>Riktlinje för nämndernas och bolagsstyrelsernas verksamhetsplanering och uppföljning samt interna kontroll</i> samt bolagets affärsplan.

Granskningsiakttagelser

Revisionsfrågor	Bedömning	Ev. noteringar
4. Rapportering och åtgärder	b) Har styrelsen upprättat en plan för den interna kontrollen?	Grön Internkontrollplan för 2022 antogs av bolagsstyrelsen 2021-12-09 § 112.
	c) Sker rapportering av verksamhet och ekonomi enligt direktiv?	Grön Bolaget följer upp affärsplan och budget i samband med kommunens gemensamma uppföljning per april, delårsbokslutet per augusti och årsbokslutet. Styrelsen erhåller även en månatlig ekonomisk uppföljning. Ytterligare uppföljningar görs under året avseende bla: <ul style="list-style-type: none"> • Finansrapport • Statusrapport lokaluthyrning • Status hyresförhandlingar • Statusrapport från VD • Informationssäkerhetsrapport
	d) Sker rapportering av den interna kontrollen enligt direktiv?	Grön Internkontrollplanen för 2022 har följts upp i samband med delårsrapport per april, delårsrapport per sista augusti, samt slutlig avrapportering i samband med årsredovisningen. Uppföljning av internkontrollplanen för 2022 är bilaga till årsrapporten. Uppföljningen visar inte på någon större anmärkning för år 2022. Totalt två mindre anmärkningar framgår av uppföljningen.
	e) Vidtar styrelsen åtgärder för att nå måluppfyllelse?	Grön Av rapportering vid exempelvis delårsbokslut framgår däremot att bolagets resultat påverkas av prisökningar inom byggsektorn, bolagets valda periodisering av kostnader och hög sjukfrånvaro internt samt hos externa entreprenörer vilket påverkat framdriften i projekt. Av helårsuppföljning framgår vidare att bolaget kontinuerligt arbetar med att säkerställa att interna processer efterlevs, med fokus på inköpsprocessen har pågått under året. Däremot har vidtagna åtgärder inte varit tillräckliga för att möta bolagets resultatkrav. Detta då bolaget påverkats av flera externa faktorer utanför bolagets omedelbara kontroll. Bolaget bedömer sig ha ett gott utgångsläge för att möta de ekonomiska utmaningar som finns på marknaden.

Granskningsiakttagelser

Revisionsfrågor		Bedömning	Ev. noteringar
5. Måluppfyllelse	a) När styrelsen uppsatta mål för verksamheten?	Grön	<p>Utifrån fullmäktiges inriktningsmål görs bedömning av måluppfyllelse enligt nedanstående.</p> <ul style="list-style-type: none">• 4 helt uppfyllda.• 4 i hög grad uppfyllda.• 1 delvis uppfylld. <p>I årsuppföljning för 2022 bedöms bolaget uppfylla 9 av 10 ägardirektiv. Det återstående direktivet avseende att bolaget ska skapa förutsättningar för att kommunen i olika konjunkturlägen ska kunna genomföra sin bostadspolitik uppfylls i hög grad.</p>
	b) När styrelsen uppsatta mål för ekonomin?	Gul	<p>Bolaget bedömer fullmäktiges inriktningsmål 1 om en jämställd och hållbar ekonomi som helt uppfyllt. Bolaget redovisar nedanstående utfall av finansiella ägardirektiv för 2022:</p> <ul style="list-style-type: none">• Resultat före finansnetto 378 mnkr• Resultat före finansnetto/Nettoomsättning (%) 24• Investeringar 237 mnkr <p>Bolaget uppfyller inte något av de finansiella ägardirektiven för helåret 2022. Vi noterar att avvikelserna mot de finansiella ägardirektiven är mindre vad gäller resultat före finansnetto och nettoomsättning, samt att investeringarna understiger riktvärdet. Bolagets resultatkrav för året på 390 mnkr understigs med 12 mnkr, motsvarande 3,1%. Det ekonomiska resultatet påverkas i hög grad av prisutvecklingen inom många av bolagets verksamhetsområden, där särskilt prisläget inom byggsektorn samt elprismarknaden noteras. Bolaget har till stor del rörliga elavtal (ca 80%) vilket medfört stora och ökande kostnader under året. Vid rapportering påtalar bolaget att man inte prioriterar kortsiktiga lösningar som potentiellt är kostnadsdrivande på lång sikt för att möta ökade kostnader för exempelvis el.</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>	Gul	Styrelsen kan delvis 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 verifiera att den interna kontrollen inom granskade områden har varit tillräcklig under år 2022.