



Grundläggande granskning

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB

Diarienummer:
Datum:
Handläggare:
Organisation:

Innehåll

Bakgrund	4
Syfte och revisionsfrågor	4
Revisionskriterier	4
Metod	5
Avgränsning	5
Granskning av uppdrag och ändamål	5
Bolagsordning	5
Kommunallagen	6
Ägardirektiv	7
Bolagets verksamhetsplaner	8
Mål och måluppfyllelse för verksamhet	8
Granskning av ekonomi	9
Budget och flerårsplan	9
Mål och måluppfyllelse för ekonomi	10
Granskning av intern kontroll	10
Styrelsens arbete	10
System för internkontroll och riskhantering	11
Övriga iakttagelser och risker	12
Sammanfattande analys och bedömning	12

Bakgrund

Av kommunallagen och god revisionssed följer att revisorerna årligen ska granska alla styrelser och nämnder.

Bolaget ska förvalta och genomföra verksamheten i enlighet med fullmäktiges uppdrag, lagar och föreskrifter. För att fullgöra uppdraget måste bolaget 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.

Vi har på uppdrag av lekmannarevisorerna i Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping AB grundläggande granskat om bolagets verksamhet är förenlig med av kommunfullmäktige, fastställd budget och fastställda mål för verksamheten enligt ägardirektiven.

PwC har som sakkunniga biträden till Linköpings kommun, enligt ramavtal för revisionstjänster KS26 2021-116, genomfört den grundläggande granskningen avseende de kommunala bolagen. Syftet med rapporten är att ge underlag till lekmannarevisorerna inför framtagandet av den årliga granskningsrapporten.

Arbetet har utförts av Magdalena Bergfors i enlighet med av kommunrevisionens beslutade projektplan 2023-05-23.

Granskningen är översiktlig och behandlar främst bolagets styrning mot mål och uppdrag.

Syfte och revisionsfrågor

Syftet med den översiktliga granskningen är att ge lekmannarevisionen ett underlag till uttalande i en årlig granskningsrapport.

Vid granskningen ska följande revisionsfrågor besvaras:

1. Har bolaget genomfört sitt uppdrag på ett ändamålsenligt sätt?
2. Har bolaget en ändamålsenlig styrning, uppföljning och rapportering av sin ekonomi?
3. Bedriver bolaget ett systematiskt arbete med sin interna kontroll avseende såväl verksamhet som ekonomi?

Revisionskriterier

De bedömningsgrunder som används i granskningen som utgångspunkt för analys, slutsatser och bedömningar bygger på följande lagstiftning och kommunens styrdokument:

- Kommunallagen (2017:725)
- Aktiebolagslagen (2005:551)
- Bolagsordning för respektive bolag
- Bolagspolicy
- Ägardirektiv för respektive bolag, fastställt av fullmäktige

- Bolagets budget antagen av kommunfullmäktige

Metod

Granskningen är översiktlig och sker löpande över året. Den behandlar främst bolagets styrning mot mål och måluppfyllelse vid årets slut samt bolagets systematiska arbete med intern styrning och kontroll. Granskningen omfattar:

1. Styrning, kontroll och åtgärder (översiktlig nivå)
2. Måluppfyllelse för verksamheten
3. Måluppfyllelse för ekonomin

Granskningen bedrivs genom att ta del av dokument och flödet av information. Följande dokument kommer som ett minimum att ingå i granskningen:

- Bolagets affärsplan, verksamhetsplaner eller liknande
- Bolagets budget
- Bolagets periodrapporter avseende ekonomi och verksamhet
- Bolagets riskanalys, internkontrollplan och internkontrollrapport
- Bolagets protokoll från styrelsemöten
- Rapport avseende måluppfyllelse 2023
- Bolagsstyrningsrapport 2023

Vidare har vi tagit del av bolagets uppföljningar av ekonomi och verksamhet, riskanalyser och internkontrollplaner samt bolagets handlingar och protokoll.

Rapporten är sakgranskad av berörda tjänstepersoner.

Avgränsning

Granskningen är översiktlig. Granskningens avrapportering sker utifrån fokus på avvikelser.

Bolagets dotterbolag granskas utifrån moderbolagets perspektiv.

Nedan redovisas utförda granskningsinsatser och bedömningar avseende granskningens resultat.

Granskning av uppdrag och ändamål

Översiktlig granskning av om bolaget genomfört sitt uppdrag på ett ändamålsenligt sätt.

Bolagsordning

Granskningsinriktning: Granskning av om bolaget bedrivs i enlighet med ändamål och föremål i bolagsordningen.

Iakttagelser

Resecentrum Mark o Exploatering i Linköping ABs bolagsordning registrerades av Bolagsverket 2023-10-05.

I lagstiftning ställs krav på att det ska finnas en bolagsordning samt vad den ska innehålla. Av bolagsordningen ska bland annat framgå följande:

- Föremålet för bolagets verksamhet
- Ändamålet för bolagets verksamhet

I bolagets bolagsordning framgår vad som är föremålet (vad bolaget ska ägna sig åt) och ändamålet (vilken service/nytta som bolaget ska tillhandahålla ägaren/medborgaren) med verksamheten. Det kommunala ändamålet med bolaget är följande:

- I samarbete med kommunens näringsliv och kommunens planverksamhet aktivt medverka till omvandling av området i närheten av det blivande stationsläget för Ostlänken.

Inom ramen för granskningen har det inte framkommit något som indikerar att bolaget inte efterlevt bolagsordningens föremål och ändamål.

Bedömning

Vi gör bedömningen att bolagets verksamhet i allt väsentligt bedrivits enligt vad som anges i bolagsordningen.

Kommunallagen

Granskningsinriktning: Granskning av hur bolaget förhåller sig till de kommunalrättsliga principerna.

Iakttagelser

I ägarens uppdrag ingår att klargöra vilka kommunalrättsliga principer ett kommunalt bolag ska förhålla sig till. Detta ska regleras i bolagsordning. Med kommunala befogenheter avses i vilken grad ett bolag ska tillämpa kommunallagens principer i fråga om lokalisering, självkostnad och likställighet. Dessa principer ska i normalfallet gälla för kommunal verksamhet som bedrivs i bolagsform. Eventuella avvikelser från dessa principer ska regleras i speciallagstiftning.

Granskningen visar att ägaren bundit bolaget till följande kommunalrättsliga principer:

- Likställighetsprincipen
- Självkostnadsprincipen

Ägaren har inte bundit bolaget till lokaliseringsprincipen. Däremot anges i bolagsordningen att verksamheten ska bedrivas i Linköpings kommun.

Av rapporten Måluppfyllelse 2023 framgår att bolaget inte tillämpar självkostnadsprincipen, utan tar ut marknadshyra som anses skälig i förhållande till lokalernas skick, läge och det faktum att de hyrs ut tidsbegränsat, så kallade rivningskontrakt.

Lagstiftaren har klargjort att allmänhetens insyn i offentligt finansierad verksamhet är lika viktig när den upphandlas av ett kommunalt bolag som när den upphandlas av en kommunal nämnd. Bolaget ska bindas till denna princip genom bolagsordning eller ägardirektiv. Granskningen visar att kommunstyrelsen inte säkerställt denna insyn i de fall bolagen väljer att överlåta någon del av en kommunal angelägenhet till privat utförare.

Bedömning

Vi noterar att ägaren i bolagsordningen har bundit bolaget till självkostnadsprincipen. Utifrån verksamhetens inriktning konstaterar vi att det finns speciallagstiftning (lag om vissa kommunala befogenheter) som anger att fastighetsbolag i vissa fall ska bedrivas på affärsmässig grund. Bolaget bedriver dessutom verksamheten på en konkurrensutsatt marknad och måste därför göra det utifrån affärsmässighet. Självkostnadsprincipen bör ses utifrån detta. Vi rekommenderar ägaren att genomföra en översyn av bolagsordningen avseende de kommunalrättsliga principerna och att säkerställa allmänhetens insyn i den verksamhet som genom avtal lämnas över till privata utförare. I övrigt gör vi bedömningen att bolaget i allt väsentligt bedrivits enligt de kommunalrättsliga principer som anges i bolagsordning.

Ägardirektiv

Granskningsinriktning: Granskning av bolagets uppföljning och rapportering. Granskning av bolagets följsamhet till ägarens direktiv.

Iakttagelser

Ägarens styrning kommer framför allt till uttryck i följande styrdokument:

- Bolagsordning
- Bolagspolicy för bolagen i koncernen Linköpings Stadshus AB
- Särskilt ägardirektiv för respektive bolag

I ägardirektiv återfinns direktiv/riktlinjer som bolaget ska förhålla sig till.

Av bolagspolicyn framgår bland annat:

- Bolagen ska i sin planering och uppföljning ha en tydlig koppling till av kommunfullmäktige beslutade inriktningar, uppdrag och mål.
- Hållbart företagande innebär att bolagen ska förena affärsmässighet och ekonomisk lönsamhet med miljöhänsyn och socialt ansvarstagande. Linköpings kommun har höga ambitioner inom dessa områden och det är därför viktigt att Linköpings kommunala bolag agerar som goda föredömen. Detta innebär bland annat att bolagen ska arbeta med CSR (Corporate Social Responsibility) och att bolagen ska ha tydliga mål för sitt arbete med hållbarhet.

Bedömning

Vi gör bedömningen att bolaget i allt väsentligt efterlevt gällande ägardirektiv. Inga väsentliga avvikelser har noterats i avsnitten affärsidé och affärsplan, mål och måluppfyllelse för verksamhet, budget och flerårsplan samt mål och måluppfyllelse för ekonomin. Bolagets systematiska arbete med internkontroll och riskhantering bör utvecklas.

Bolagets verksamhetsplaner

Granskningsinriktning: Granskning om affärsplan är förenlig med bolagets ändamål. Granskning om affärsplan är upprättad i enlighet med ägarens direktiv. Granskning av bolagets följsamhet till ägarens direktiv.

Iakttagelser

Av bolagspolicy framgår att bolaget ska arbeta fram verksamhetsplaner som bland annat anger vad verksamheten vill uppnå under året och hur de kommunövergripande målen ska uppnås på ett resurseffektivt sätt.

Styrelsen har 2022-11-14 fastställt verksamhetsplan för 2023.

Granskning av affärsplan visar följande:

- Den omfattar hela koncernen och baseras på ägardirektiv för åren 2019-2022.
- Den redogör för uppdrag, affärsidé samt målbild för 2023 och utblick mot 2027 utifrån perspektiven process, ekonomi, organisation, marknad och samarbete.

Bedömning

Affärsplanen är upprättad i enlighet med ägardirektiv. Vi bedömer att affärsplanen tar utgångspunkt från bolagets kommunala föremål/ändamål och i enlighet med ägardirektiv. Vi noterar att affärsplanen är baserad på ägardirektivet för åren 2019-2022, vilket anses rimligt med tanke på att affärsplanen fastställdes i november 2022 och det nya ägardirektivet överlämnades först i juni 2023.

Mål och måluppfyllelse för verksamhet

Granskningsinriktning: Granskningen om verksamhetsmålen är förenliga med bolagets ändamål och är upprättade i enlighet med ägarens direktiv. Granskning om redovisat resultat är förenligt med ägarens/bolagets mål för verksamheten. Granskning om åtgärder vidtagits i de fall målen inte uppnås.

Iakttagelser

Ägaren har i direktiv fastställt inriktning och uppdrag för bolaget. Inriktningsmålen tar utgångspunkt från kommunens vision och utvecklingsstrategi. Majoritetens politiska program

gäller för hela mandatperioden och ligger till grund för mål, uppdrag och inriktningar i ägardirektiv till de helägda dotterbolagen.

För uppföljning av det kommunala uppdraget lämnas särskild redovisning vid bokslut/redovisning av måluppfyllelse.

Utöver detta anges ekonomiska mål och övriga mål i ägardirektivet som ska uppnås.

Den övergripande styrningen av bolagets verksamhet sker genom verksamhetsplan. Planen innehåller bland annat målbild för 2023 och utblick mot 2027 utifrån perspektiven process, ekonomi, organisation, marknad och samarbete.

Vi noterar att bolagsstyrelsen 2022-11-14 antagit mål för 2023. Formerna för hur målen ska följas upp framgår inte på ett tydligt sätt i verksamhetsplanen.

En översiktlig beskrivning av bolagets verksamhet ges i bolagets årsredovisning för 2023. Någon redovisning av vilka av kommunens politiska inriktningar och mål bolaget har bidragit till lämnas inte i rapporteringen till kommunen. Av årsredovisningen framgår att styrelse och bolagsledning sammanfattningsvis har uppfattningen att bolaget genom sin verksamhet under 2023 fullgjort sitt uppdrag och uppnått sina verksamhetsmål.

Bedömning

Vi gör bedömningen att utfärdade mål är förenliga med bolagets ändamål/föremål. Målen bedöms vara upprättade i enlighet med ägarens direktiv. Det har i granskningen inte framkommit något som tyder på att redovisat resultat för verksamheten 2023 inte är i allt väsentligt förenligt med fastställda mål av såväl ägare som bolagsstyrelse.

Granskning av ekonomi

Översiktlig granskning av om bolaget har en ändamålsenlig styrning, uppföljning och rapportering av sin ekonomi.

Budget och flerårsplan

Granskningsinriktning: Granskning om bolagets budgetdokument är upprättad i enlighet med ägarens direktiv.

Iakttagelser

Av bolagspolicy framgår att bolaget ska arbeta fram budget med flerårsplan och investeringsplan.

Vår granskning visar att styrelsen 2022-11-14 fastställt resultatbudget för 2023 med flerårsplan 2024-2026. Budgeten innehåller även information om investeringar. Styrelsen reviderade 2023-02-24 budgeten utifrån bedömning att bolagets fastigheter inte ska ses som förvaltningstillgångar och därmed inte medföra avskrivningar.

Bedömning

Vi gör bedömningen att budgetdokumenten har upprättats enligt gällande direktiv.

Mål och måluppfyllelse för ekonomi

Granskningsinriktning: Granskning om bolagets resultat är förenligt med ägarens direktiv och bolagsinterna målsättningar. Granskning om åtgärder vidtagits i de fall målen inte uppnås.

Iakttagelser

För mer om mål och måluppfyllelse för ekonomi se avsnitt Mål och måluppfyllelse för verksamhet ovan.

Som tidigare nämnts, noterar vi att bolagsstyrelsen 2022-11-14 antagit mål för 2023.

Granskningen visar att styrelse i ett särskilt ärende följt upp måluppfyllelsen för strategiska mål 2023. Styrelsen har godkänt redovisningen.

Eventuella åtgärder

Bolaget redogör för måluppfyllelsen i rapporten Måluppfyllelse 2023. Bolaget redovisar följande måluppfyllelse:

Beskrivning	Ägarmål	Utfall 2023	Utfall 2022	Utfall 2021
Långsiktigt resultat beräknat på justerat eget kapital, %	0-2	3	1	4
Långsiktig soliditet beräknat på justerat eget kapital, %	5-25	23	28	46

Bedömning

Vi gör bedömningen att bolagets ekonomiska resultat 2023 är förenligt med ägarens direktiv och bolagsinterna målsättningar.

Granskning av intern kontroll

Bolagets interna kontroll granskas av både lekmannarevisor och auktoriserad revisor. Lekmannarevisorernas översiktliga granskning redovisas nedan.

Styrelsens arbete

Granskningsinriktning: Granskning om styrelsearbetet bedrivs i enlighet med bolagsinterna direktiv. Granskning av förekommande rutin att utvärdera styrelsearbetet.

lakttagelser

Styrelsen har haft fem sammanträden under 2023. Möten har genomförts i enlighet med vad som anges i styrelsens arbetsordning och sammanträdesplan.

Den övergripande styrningen har framför allt kommit till uttryck i följande ärenden/beslut:

- Verksamhetsplan 2023
- Budget 2023 med flerårsplan 2024-2026
- Arbetsordning för styrelsen
- Instruktion för styrelsen
- Instruktion för VD
- Rapporteringsinstruktion
- Förvävsstrategi

Granskningen visar att styrelsen fått återkommande rapportering från verksamheten och ekonomi.

Årsredovisning 2023 har behandlats av styrelsen 2024-02-26.

Av Bolagsstyrningsrapport 2023 framgår att utvärdering av bolagets styrelse under 2023 har genomförts löpande av VD och styrelseordförande.

Bedömning

Styrelsen kan verifiera att de utövar styrning och kontroll över bolagets verksamhet och ekonomi. Vi gör bedömningen att styrelsearbetet har bedrivits enligt bolagsinterna direktiv samt att utvärdering skett.

System för internkontroll och riskhantering

Granskningsinriktning: Granskning om bolaget bedriver ett systematiskt arbete med internkontroll och riskhantering. Granskning av redovisat resultat av utförd intern kontroll.

lakttagelser

Tidigare års granskning har visat att bolagets riskhantering i samband med den operativa verksamheten och i förvärv av fastigheter sker på bolagets styrelsemöten, men detta kan inte utläsas av styrelseprotokoll. I kontakt med bolaget framkommer att riskbedömning genomförs inför och i samband med förvävsbesluten. Tidigare års granskning har även visat att bolagets styrelse löpande utför den interna kontrollen i samband med dess möten, men inte heller detta kan utläsas av styrelseprotokoll.

Styrelsen beslutade 2023-11-08 att ge VD i uppdrag att göra en riskanalys för bolaget och presentera den på ett kommande styrelsemöte. Av Bolagsstyrningsrapport framgår att en översyn av den systematiska internkontrollen ska göras under 2024.

Bedömning

Vi konstaterar att det i styrelseprotokoll inte går att bekräfta att arbetet med riskhantering och intern kontroll utförs av styrelsen i samband med dess möten. Utifrån detta bedömer vi att bolaget inte bedrivit ett systematiskt arbete med internkontroll och riskhantering under året. En översyn av den systematiska interna kontrollen ska, enligt styrelsen, genomföras under 2024, vilket enligt vår bedömning bör utgöra en bra grund för den interna kontrollen tillsammans med en riskanalys.

Övriga iakttagelser och risker

Av Budget 2023 med flerårsplan 2024-2026 framgår att Ostlänkens beslutade sträckning innebär att järnvägsområdet till största delen hamnar utanför den mark som köpts in av bolaget de senaste åren.

En längre tidshorisont samt det förändrade ränte- och inflationsläget gör att bolagets fastighetsverksamhet kommer att leverera avsevärt lägre resultat än tidigare prognostiserat, men bedöms trots detta uppnå de ekonomiska målen.

Av Tertialrapport per 2023-08-31 framgår att arbetet med en långsiktig förvaltning och ett mer långsiktigt underhåll pågår. Vidare framgår att uthyrningen har ökat.

Det geografiska området som bolaget primärt verkar inom har varit och är fortsatt inaktuellt i det särskilda ägardirektivet.

Sammanfattande analys och bedömning

Vår sammanfattande bedömning utifrån granskningens syfte är att bolaget i huvudsak har en ändamålsenlig styrning, ledning, uppföljning och kontroll av verksamheten och ekonomi.

Vår bedömning utgår från följande:

- **Har bolaget genomfört sitt uppdrag på ett ändamålsenligt sätt?** Vår bedömning utifrån genomförd granskning är att styrelsen i huvudsak har genomfört sitt uppdrag på ett ändamålsenligt sätt utifrån ändamål, bolagspolicy och särskilt ägardirektiv.

Bolaget **rekommenderas** att, till ägaren, påtala vikten av en översyn av bolagsordningen avseende de kommunalrättsliga principerna genomförs.

- **Har bolaget en ändamålsenlig styrning, uppföljning och rapportering av sin ekonomi?** Vår bedömning utifrån genomförd granskning är att bolaget har en ändamålsenlig styrning, uppföljning och rapportering utifrån bolagsordning och ägardirektiv. Bolaget uppnår de finansiella målen och redovisar ett positivt resultat och en positiv budgetavvikelse.
- **Bedriver bolaget ett systematiskt arbete med sin interna kontroll avseende såväl verksamhet som ekonomi?** Vår bedömning utifrån genomförd granskning är att bolaget inte bedriver ett systematiskt arbete med sin interna kontroll avseende såväl

verksamhet som ekonomi. Detta då spårbarhet avseende att arbetet med riskhantering och intern kontroll sker i samband med dess möten saknas i styrelseprotokoll.

Bolaget **rekommenderas** att säkerställa att ställningstaganden dokumenteras i styrelseprotokoll för att uppnå transparens, följsamhet av bolagsordning och ägardirektiv samt i efterhand underlätta förståelsen av på vilka grunder ett beslut fattats.

Bolaget **rekommenderas** att skyndsamt genomför beslutad riskanalys och utvecklar sitt arbete med intern kontroll utifrån detta.