

Grundläggande granskning av Vännäs Fastigheter AB

2025

Vännäs kommun



Sammanfattning

Kommunrevisionens uppgift är att ge kommunfullmäktige underlag till den årliga ansvarsprövningen. Enligt kommunallagen 12 kap. 1 § ska revisorerna årligen granska all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområden i den omfattning som följer av God revisionsred. Denna grundläggande granskning är en del av den årliga granskningen.

Enligt God revisionsred är den grundläggande granskningen inriktad på att översiktligt bedöma måluppfyllelsen samt om styrelse eller nämnd har en tillräcklig styrning och kontroll för att leva upp till mål, beslut och föreskrifter. Denna granskning har således varit av översiktlig karaktär.

För vår sammanfattande bedömning och rekommendationer, se avsnitt 3.



Shape the future
with confidence

Innehåll

1.	Inledning.....	2
1.1.	Bakgrund.....	2
1.2.	Syfte och revisionsfrågor.....	2
1.3.	Avgränsning.....	2
1.4.	Revisionskriterier.....	3
1.5.	Genomförande.....	4
2.	Granskningsresultat.....	5
2.1.	Inledning.....	5
2.2.	Styrning och uppföljning av verksamhet.....	5
2.3.	Styrning och uppföljning av ekonomi.....	6
2.4.	Intern kontroll.....	6
2.5.	Övrig iakttagelse.....	7
3.	Sammanfattande bedömning.....	9

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Kommunrevisionen granskar årligen i den omfattning som följer av *god revisionssed* all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområden. De granskar på samma sätt, genom de lekmannarevisorer som utsetts i företag enligt kommunallagens 10 kap. 2-6 §§, även verksamheten i dessa juridiska personer.

Lekmannarevisorn ska, enligt aktiebolagslagens 10 kap. 3 § granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Enligt *god revisionssed* ska den grundläggande granskningen innehålla:

- ▶ Granskning av måluppfyllelse.
- ▶ Granskning av styrning och intern kontroll.

Granskningen är inriktad på att översiktligt bedöma måluppfyllelsen samt om styrelse respektive nämnd har en tillräcklig styrning och kontroll för att leva upp till mål, beslut och föreskrifter.

Granskningen har sin utgångspunkt i *god revisionssed i kommunal verksamhet*, samt risker som framkommit i lekmannarevisorerernas risk- och väsentlighetsanalys.

1.2. Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att ge lekmannarevisorn underlag till sin granskningsrapport där denne ska uttala sig om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt, och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Följande revisionsfrågor ska besvaras i granskningen:

Ändamålsenlighet

- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av verksamheten?
- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av verksamheten?

Ekonomiskt tillfredställande

- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning av ekonomin?
- ▶ Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig uppföljning av ekonomin?

Intern kontroll

- ▶ Har styrelse och VD säkerställt att den interna kontrollen i bolaget är tillräckligt?

1.3. Avgränsning

Granskningen avser Vännäs Fastigheter AB och verksamhetsåret 2025. Den grundläggande granskningen är översiktlig och inte inriktad på detaljer.

1.4. Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens analyser, slutsatser och bedömningar. I denna granskning utgörs revisionskriterierna av:

- ▶ Aktiebolagslag 10 kap. 1 §, 3 § (2005:551)
- ▶ Kommunallagen 6 kap. 6 § (2017:725)
- ▶ Bolagsordning och ägardirektiv
- ▶ COSO-ramverkets fem komponenter

1.4.1. Bolagsordning och ägardirektiv

Bolagsordning och ägardirektiv för Vännäs fastigheter AB är beslutade av kommunfullmäktige 2014-10-29¹ respektive 2016-02-29. Bolagsordningen klargör att bolaget inom Vännäs kommun ska förvalta, förhyra, förvärva, avyttra, äga och exploatera fastigheter och byggnader samt därmed förenlig verksamhet. Verksamheten ska koncentreras mot privatbostäder med tillhörande butiks- och kontorslokaler, industrifastigheter, samhälls-lokaler och därmed jämförlig verksamhet. Bolagets ändamål är att främja bostads-försörjningen i kommunen. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer.²

Enligt ägardirektivet är bolagets inriktning att:

- ▶ På affärsmässiga grunder bygga, förvärva och förvalta attraktiva bostäder samt lokaler för näringslivet och offentliga verksamheter.
- ▶ På affärsmässiga grunder bygga, förvärva och förvalta bostäder anpassade till särskilda behov, till exempel för unga, funktionsnedsatta samt äldre i behov av visst kompletterande funktionsstöd.
- ▶ Arbeta för att utveckla och förbättra kvaliteten i tillhandahållna produkter och tjänster.

Bolagets soliditet ska uppgå till minst 15 procent. Nivån bör i huvudsak vara ett resultat av bolagets löpande verksamhet, men även köp och försäljning av fastigheter är ett tillåtet medel för att uppnå och behålla målet. Bolaget ska långsiktigt generera en uthållig avkastning på eget kapital om minst 5 procentenheter. Beräkningen baseras på resultat före skatt dividerat med eget kapital med beaktande på obeskattade reserver.

Bolaget ska till Vännäs kommun årligen:

¹ Vi noterar att kommunfullmäktige i juni 2019 har godkänt revidering av bolagsordningen (2019-06-10) och att bolagsstämman året därefter (2020-05-25) beslutade att fastställa förslaget om ny bolagsordning. Den reviderade bolagsordningen är däremot inte registrerad hos Bolagsverket. Där framgår att den aktuella bolagsordningen är registrerad i oktober 2014.

² Kommunfullmäktige har i juni 2025 beslutat om en ny styrmodell och koncernövergripande mål för kommunen som gäller från och med 2026 (2025-06-10). Kommunens nya styrmodell och de koncernövergripande mål innebär att de helägda bolagen nu arbetar mot samma mål och resultatindikatorer som samtliga nämnder, resultatenheter och kommunstyrelsen.

- ▶ avge ekonomisk rapport med resultat- och balansräkning per 30 april
- ▶ avge delårsrapport avseende förhållandet per 31 augusti
- ▶ avge årsredovisningshandlingar enligt aktiebolagslagen per 31 december

1.4.2. COSO- ramverkets fem komponenter³

COSO-ramverket är internationellt etablerat för utvärdering och utveckling av intern styrning och kontroll.

Ramverket består av moment av vikt för god styrning och kontroll:

- ▶ Kontrollmiljö
- ▶ Riskbedömning/riskanalys
- ▶ Kontrollaktiviteter/kontrollmoment
- ▶ Information och kommunikation
- ▶ Uppföljning och utvärdering

1.5. Genomförande

Vi har i huvudsak utfört granskningen genom dokumentgranskning (tex protokoll och tillhörande underlag såsom mål- och budgetdokument, ekonomi- och verksamhetsrapporter, delårsrapporter, bokslut och årsrapporter/verksamhetsberättelser).

Vi använder oss av följande bedömningskala för att besvara revisionsfrågorna och iakttagelserna i tabellerna:

Ja, i allt väsentligt.	Grön
Delvis, viss avvikelse.	Gul
Nej, väsentlig avvikelse.	Röd
Ej tillämbart.	Grå

³ Internal Control - an Integrated Framework. The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission

2. Granskningsresultat

2.1. Inledning

I nedanstående avsnitt redogörs för granskningens iakttagelser. Vi har utifrån granskningens frågor delat upp dessa i tre avsnitt där våra iakttagelser per revisionsfråga sammanställs i tabeller. Granskningens resultat sammanställs i avsnitt tre där granskningens syfte och revisionsfrågor besvaras.

2.2. Styrning och uppföljning av verksamhet

I nedanstående tabell har vi sammanställt våra iakttagelser avseende bolagets verksamhetsstyrning och uppföljning. Tabellen syftar till att besvara revisionsfrågorna om styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av verksamheten.

Kontrollpunkter	Bedömning	Kommentar och hänvisning till protokoll
Beslutat om verksamhetsmål	Ja	Det finns en gemensam verksamhetsplan för 2025 för både VFAB och FTAB, denna är däremot inte fastställd av styrelsen. Styrelsen har beslutat att anta en affärsplan med vision vid sammanträdet 2025-06-12.
Beslutat om nyckeltal för att mäta måluppfyllelsen	Ja	Verksamhetsplanen har målsättningar formulerade som aktiviteter.
Upprättat arbetsordning för styrelsen samt instruktioner för VD:s rapportering	Delvis	Arbetsordning för styrelsen antogs 2015, trots att arbetsordningen anger att den ska fastställas årligen. ⁴ VD-instruktion beslutad 2024-06-13.
Följt upp verksamheten löpande under året	Delvis	Verksamheten följs upp löpande på sammanträden och på övergripande nivå vid delår och i årsredovisning. Styrelsen följde upp verksamhetsmålen på övergripande nivå vid sammanträdet 2025-09-25. Ingen bedömning av måluppfyllelse görs.
Vidtagit åtgärder vid indikationer på bristande måluppfyllelse	ET	Går inte att bedöma då mål följs upp på övergripande nivå och ingen bedömning av måluppfyllelse görs.
Följt upp verksamheten vid årets slut	Delvis	Verksamheten följs upp i årsredovisningen. Information om verksamheten följs upp genom en övergripande beskrivning. Däremot följs inte mål upp och inte heller affärsplanen.
När målen för verksamheten	ET	Går inte att bedöma då mål följs upp på övergripande nivå och ingen bedömning av måluppfyllelse görs.

⁴ Vi noterade detta även i 2024 års granskning.

2.3. Styrning och uppföljning av ekonomi

I nedanstående tabell har vi sammanställt våra iakttagelser avseende bolagets styrning och uppföljning av ekonomin. Tabellen syftar till att besvara revisionsfrågan om styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av ekonomin.

Kontrollpunkter	Bedömning	Kommentar och hänvisning till protokoll
Beslutat om budget och ekonomiska mål för året	Ja	Styrelsen beslutade om en budget för 2025 vid sammanträdet 2024-12-19.
Följt upp ekonomin löpande under året	Ja	Löpande under styrelsesammanträden på övergripande nivå och i delårsrapport och årsredovisning.
Vidtagit åtgärder vid indikationer på bristande måluppfyllelse avseende ekonomi	ET	Inget behov av åtgärder under året.
Följt upp ekonomin i en årsredovisning	Delvis	Styrelsen har följt upp ekonomin i en årsredovisning och behandlat den vid sammanträdet 2026-03-10. Utfall och bedömning för respektive mål framgår inte på ett tydligt sätt.
Når målen för ekonomin (inkl. budget)	Ja	Resultat efter finansiella poster: 8 mnkr. Synlig soliditet: 22 % (mål 15 %). I årsredovisningen görs ingen koppling till ägardirektivets avkastningsmål. Den uthålliga avkastningen på eget kapital uppgår till 3,9 procentenheter, bolaget uppfyller därmed inte avkastningskravet för året. Enligt ägardirektiv ska dock målet ses långsiktigt.

2.4. Intern kontroll

I nedanstående tabell har vi sammanställt våra iakttagelser avseende bolagets interna kontroll. Tabellen syftar till att besvara revisionsfrågan om styrelse och VD har säkerställt att den interna kontrollen är tillräcklig.

Kontrollpunkter	Bedömning	Kommentar och hänvisning till protokoll
Genomfört en riskanalys avseende verksamhet och ekonomi	Ja	En övergripande riskanalys för VFAB och FTAB finns och är fastställd vid sammanträdet 2024-06-13. Riskanalysen beskriver övergripande och gemensamma risker för bolagen. Det finns alltså inga bolagsspecifika risker.

		Riskanalysen uppdaterades 2025-12, bland annat med tillägg för det nya NIS-direktivet.
Beslutat om en internkontrollplan	Delvis	Bolaget har ingen internkontrollplan. ⁵ I riskanalysen finns en bedömning där bolagets analys och exponering kopplat till vissa risker framgår. Det saknas dock konkreta åtgärder för att motverka/följa upp de identifierade riskerna. Enligt bolagets riskanalys hålls workshops med relevant personal inom respektive riskområde för att fastställa orsaker, påverkan och hantering. Övergripande handlingsplaner tas fram och integreras i bolagets affärsplan. Vi kan inte på ett tydligt sätt se att det finns en koppling mellan affärsplanen och samliga risker i riskanalysen.
Följt upp internkontrollplanen	Nej	Löpande uppföljning ska ske inom ledningsgruppen. Årlig rapportering av riskarbetet ska ske till revisionsutskott och styrelse. Vi kan inte bekräfta att så sker utifrån vad som framgår av styrelsens protokoll.
Vidtagit åtgärder vid identifierade brister	Nej	Löpande uppföljning ska ske inom ledningsgruppen. Årlig rapportering av riskarbetet ska ske till revisionsutskott och styrelse. Vi kan inte bekräfta att så sker utifrån styrelsens protokoll.

2.5. Övrig iakttagelse

I slutet av 2025 bildades ett dotterbolag till Vännäs Fastigheter AB, *Bo i Vännäs AB* (registrerad 2025-11-18), Tre fastigheter ägda av Vännäs Fastigheter AB har därefter överförts till detta nystartade bolag. En avsiktsförklaring har ingåtts och ett aktieöverlåtelseavtal har undertecknats tillsammans med en extern aktör om att de ska förvärva aktierna i Bo i Vännäs AB. Överlåtelsen ska ske vid halvårsskiftet 2026 under förutsättning att kommunfullmäktige godkänner detta. Transaktionskostnader i form av lagfartsavgift, fastighetsdelning mm har redan tagits.

Kommunfullmäktige har inte givits möjlighet att ta ställning till beslutet att bilda dotterbolaget i syfte att avyttra fastigheter.

Enligt bolagsordningen i Vännäs Fastigheter AB ska bolaget skall bereda kommunfullmäktige möjlighet att ta ställning *innan* beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas. Bolagets ägardirektiv konkretiserar detta ytterligare, genom att tydliggöra att bolaget ska inhämta kommunfullmäktiges yttrande i följande frågor:

- Förvärv och överlåtelse av fastighetsbestånd till köpeskilling eller marknadsvärde som överstiger ett belopp motsvarande 100 prisbasbelopp (5,8 mnkr 2025).

⁵ Vi noterade detta även i 2024 års granskning.

- Åtgärder som innebär ny inriktning eller verksamhet inom nytt affärsområde, bilda eller köpa bolag, köpa eller sälja stora fastighetsbestånd, köpa aktier i andra bolag vilket är av principiell betydelse eller av större vikt. Med händelser eller affärstransaktioner enligt ovan avses sådana åtgärder som med hänsyn till arten och omfattningen av bolagets verksamhet är av osedvanlig beskaffenhet eller stor.

Enligt kommunallagen 10 kap. 3 §, krävs att kommunfullmäktige fattar beslut om bland annat:

1. Det kommunala ändamålet,
2. Att ändamålet och de kommunala befogenheterna ska anges i bolagsordningen,
3. Att fullmäktige ska ges möjlighet att ta ställning till beslut av principiell eller större vikt

Frågan om vad som är att anse som beslut av principiell eller större vikt regleras inte explicit av kommunallagen. Däremot framgår det av lagmotiven att ändringar av bolagsordning, fusion, förvärv, bildande av dotterbolag samt köp eller försäljning av fast egendom är exempel på sådana frågor. Se mer i Kommunallagen med kommentarer och praxis (6 uppl., s. 452-455). Kravet på bolaget i bolagsordning och ägardirektiv vad gäller att möjliggöra för kommunfullmäktige att yttra sig i frågor som bildande av dotterbolag och fastighetsöverlåtelser ligger därmed helt i linje med kommunallagen och förarbetena till lagen.

Anmärkningsvärt är också att bolagsstyrelsen vid sammanträde 2025-06-12 endast har informerats om ett erbjudande om att köpa de aktuella fastigheterna. Enligt styrelseprotokollen har bolagsstyrelsen därefter inte fattat något beslut i ärendet, trots att avsiktsförklaring har ingåtts och ett aktieöverlåtelseavtal sedan har undertecknats.

3. Sammanfattande bedömning

Vår sammanfattande bedömning utifrån vår översiktliga granskning är att bolagets verksamhet **delvis** har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Vi bedömer att verksamheten **har** skötts på ett från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt men att den interna kontrollen **inte** har varit tillräcklig. Vår bedömning grundar sig på följande:

Revisionsfrågor	Bedömning	Kommentar
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av verksamheten? <i>(Baseras på avsnitt 2.2)</i>	Delvis	Bedömningen baseras på att bolaget har en verksamhetsplan och en affärsplan. Av protokoll framgår dock inte att styrelsen har beslutat om verksamhetsplanen. Verksamhetsplanen har målsättningar formulerade som aktiviteter. Bedömningen baseras även på att verksamheten följs upp löpande på sammanträden och på övergripande nivå vid delår och i årsredovisning. Styrelsen har dock inte följt upp verksamhets- eller affärsplanen. Målen formulerade i verksamhetsplanen följs inte upp.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av ekonomin? <i>(Baseras på avsnitt 2.3)</i>	Ja	Bedömningen baseras på att styrelsen har fastställt en budget för året. Ekonomin följs upp löpande vid sammanträden, i delårsrapport och i årsredovisning. Utfall och bedömning för finansiella mål framgår dock inte på ett tydligt sätt. Beräkningar visar att bolaget uppnår sitt mål om soliditet men inte avkastning på eget kapital. Detta mål ska dock ses utifrån ett längre tidsperspektiv. Årets resultat efter finansiella poster är ett överskott på 8 mnkr.
Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig intern kontroll? <i>(Baseras på avsnitt 2.4)</i>	Nej	Bedömningen baseras på att styrelsen har tagit del av, och beslutat om, en övergripande riskanalys. Övergripande handlingsplaner ska tas fram och integreras i bolagets affärsplan. Vi kan inte på ett tydligt sätt se att det finns en koppling mellan affärsplanen och samliga risker i riskanalysen. Vi ser dock positivt på det tänkta arbetssättet. Vi kan inte bekräfta att uppföljning av riskhantering sker på ett strukturerat sätt för styrelsen. Granskningen visar att Vännäs Fastigheter har bildat ett dotterbolag i syfte att sälja fastigheter utan att kommunfullmäktige givits möjlighet att ta ställning. Detta är ett avsteg mot bolagsordning och ägardirektiv och enligt vår bedömning en följd av en otillräcklig intern kontroll i bolaget.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi bolagsstyrelsen att:

- ▶ Säkerställa att kommunfullmäktige ges möjlighet att ta ställning till beslut av principiell eller större vikt, i enlighet med bolagets bolagsordning och ägardirektiv.
- ▶ Säkerställa en tillräcklig intern kontroll för att uppmärksamma och motverka risker för bristande följsamhet till kommunallagen, bolagsordning och ägardirektiv.

- ▶ Utveckla strukturerna för den interna kontrollen, bland annat genom att analysera bolagsspecifika risker, synliggöra kontrollmoment utifrån identifierade risker och att säkerställa en tydlig uppföljning av kontrollernas effekter.
- ▶ Utveckla styrning och uppföljning av mål för verksamhet och ekonomi.
- ▶ Årligen se över och fastställa arbetsordning för styrelsen, i enlighet med vad som anges i arbetsordningen.

Vännäs mars 2026

Jonna Aimoson
Verksamhetsrevisor, EY

Max Stenman
Certifierad kommunal yrkesrevisor, EY