

Granskningsredogörelse

Tillväxtarbete: samordning med Skellefteå kommun

Fastighets AB Polaris

*Bo Rehnberg
Cert. kommunal revisor
Februari 2014*

Innehållsförteckning

1.	Sammanfattning	1
2.	Inledning	2
2.1.	Bakgrund	2
2.2.	Syfte och revisionsfråga.....	2
2.3.	Revisionskriterier	2
2.4.	Metod och avgränsning	2
3.	Granskningsresultat	3
3.1.	Bolagsinterna mål för utveckling/tillväxt	3
3.2.	Långsiktig och strategisk lokalplanering.....	3
3.3.	Samordning med Skellefteå kommun	4

1. *Sammanfattning*

På uppdrag av lekmannarevisorn i Fastighets AB Polaris har PwC genomfört en granskning av hur bolaget samordnar sitt tillväxtarbete med Skellefteå kommun.

Utifrån genomförd granskning görs en sammantagen revisionell bedömning att bolagets insatser inom området endast delvis sker på ett ändamålsenligt sätt och att den interna kontrollen i vissa avseenden är otillräcklig. Bedömningen baseras på följande granskningsiakttagelser:

- Bolagets strategiska styrning och långsiktiga planering är otillräcklig. Styrelsen kan inte i tillräcklig grad verifiera att den strategisk styr över sitt huvuduppdrag, d v s tillhandahålla lokaler för att åstadkomma tillväxt i Skellefteå kommun. I granskningen noteras att bolaget under år 2014 planerar vidta ett antal aktiviteter i syfte att utveckla den strategiska styrningen.
- Bolaget kan verifiera att det sker samverkan/samordning mellan bolaget och den kommunala förvaltningen support och lokaler. Granskningen visar att denna samverkan har intensifierats under år 2013. Vår uppfattning är att detta arbete kan utvecklas ytterligare i syfte att åstadkomma ökad tillväxt i Skellefteå kommun
- Granskningen visar att styrelsen formulerat mätbara mål för att åstadkomma utveckling/tillväxt inom kommunen. Bolagets interna målsättningar är inte oförenliga med kommunens tillväxtmål. Däremot saknar bolagets interna mål alltjämt tydlig koppling till kommunens tillväxtmål.

I övrigt noteras att ägarens avkastningskrav – i likhet med föregående år – begränsar bolagets möjligheter att bedriva ett offensivt tillväxtarbete.

För att utveckla bolagets tillväxtarbete lämnas följande rekommendationer:

- Styrelsen utvecklar sin strategiska styrning av sitt huvuduppdrag
- Styrelsen formulerar mätbara mål som tydligt kopplar till kommunens tillväxtmål: 80 000 invånare år 2030
- Vidareutveckla samverkan/samordning med den kommunala förvaltningen support och lokaler, t ex genom byte och/eller förvärv av kommunala lokaler

2. Inledning

2.1. Bakgrund

Lekmannarevisionen har med hänsyn till risk och väsentlighet bedömt det angeläget att göra en granskning hur bolaget samordnar sitt tillväxtarbete med kommunen.

Skellefteå kommun har i olika styrande dokument betonat vikten av att dels skapa tillväxt inom kommunen, dels att eftersträva ökad samordning. I Polaris uppdrag ingår att bygga och tillhandahålla näringslivslokaler samt verka för att utveckla näringslivet i kommunen. Ett obalanserat utbud av ändamålsenliga lokaler kan riskera att kommunen går miste om företagsetableringar och nya arbetstillfällen.

Ansvaret för att verkställa och bedriva bolagens verksamhet i enlighet med ägarens direktiv vilar på bolagsstyrelse och VD.

2.2. Syfte och revisionsfråga

Syftet med granskningen är att pröva om samordning av bolagets insatser för att skapa tillväxt sker på ett ändamålsenligt sätt och med tillräcklig intern kontroll. Granskningen tar utgångspunkt från aktiebolagslagens tionde kapitel. Följande revisionsfrågor ska besvaras:

- Har styrelsen fastställt mätbara mål för att åstadkomma utveckling/tillväxt i kommunen? Är bolagets mål förenliga med kommunens tillväxtmål?
- Bedriver bolaget i rimlig grad en långsiktig och strategisk lokalplanering?
- Sker det i rimlig grad samordning av bolagets och kommunens insatser inom området? Fokus på samordning med förvaltningen support & lokaler

2.3. Revisionskriterier

Följande dokumentation utgör revisionskriterier i granskningen:

- Bolagsordning och ägardirektiv
- Bolagsinterna mål
- Kommunens tillväxtmål

2.4. Metod och avgränsning

Analys av relevant dokumentation samt intervju med VD.

I tid avgränsas granskningen i huvudsak till år 2013. I övrigt se revisionsfråga.

3. Granskningsresultat

3.1. Bolagsinterna mål för utveckling/tillväxt

Vid föregående års revision noterades att bolagets styrelse inte upprättat mätbara mål som tydligt kopplar till kommunens tillväxtmål.

Årets granskning visar att styrelsen i juni 2013 behandlat lekmannarevisionens rapport. Styrelsen beslutar vid detta tillfälle att i det kommande arbetet med styrkort notera lekmannarevisorns rapport.

Styrelsen har i december 2013 behandlat förslag till styrkort 2014. Förslaget presenteras av bolagets VD. Granskning av styrkort 2014 visar följande:

- Inom perspektivet Utveckling/Tillväxt finns ett mål. Detta mål fokuserar på energiförbrukning. Alltjämt saknas mätbara mål som tydligt kopplar till kommunens tillväxtmål.
- Inom perspektivet Ekonomi finns ett resultatmål: Direktavkastning lägst 8 procent. Samma mål återfanns även i styrkort 2013. Inom perspektivet Ekonomi har det tillkommit ett nytt fokusområde i jämförelse med år 2013. Fokusområdet är följande: Lönsamma investeringar.

Granskningen visar att ägarens avkastningskrav – i likhet med föregående år – begränsar bolagets möjligheter att bedriva ett offensivt tillväxtarbete.

Revisionell bedömning: Granskningen visar att styrelsen formulerat mätbara mål för att åstadkomma utveckling/tillväxt inom kommunen. Bolagets interna målsättningar är inte oförenliga med kommunens tillväxtmål. Däremot bedöms bolagets interna mål – i likhet med föregående års granskning – alltjämt sakna tydlig koppling till kommunens tillväxtmål.

För framtiden föreslås att bolaget i sitt styrkort formulerar mätbara mål som tydligt kopplar till kommunens tillväxtmål: 80 000 invånare år 2030.

3.2. Långsiktig och strategisk lokalplanering

Av bolagsordning och ägardirektiv framgår att i bolagets huvuduppdrag ingår att utveckla lokalförsörjningen för näringsliv, samhället och den högre utbildningen i Skellefteå kommun. Av bolagets interna styrdokument framgår att styrelsen ska fastställa strategier, policies och mål för att fullgöra sitt huvuduppdrag. I VD:s uppdrag ingår att se till att strategiska planer och mål vid behov underställs styrelsen för uppdatering eller översyn.

Granskningen visar att styrelsen under år 2013 inte fastställt någon långsiktig strategisk plan för bolagets verksamhet. Den övergripande styrning som styrelsen utövat har skett framför allt i samband med behandling av styrkort och budget (drift och investeringar). Detta styrdokument avser emellertid endast det närmaste året (år 2014).

Under år 2014 planeras olika aktiviteter för att utveckla den strategiska styrningen av bolagets verksamhet. Följande aktiviteter är prioriterade:

- Skapa en samlad förteckning och analys över nuvarande lokalbestånd
- Genomföra systematiska träffar med bolagets hyresgäster. Syftet med träffarna är bl a till att ge en fingervisning om kommande års lokalbehov
- Genomföra en strategidag med bolagets styrelse
- Formulera ett visionsdokument för bolaget. Styrdokumentet ska innehålla nulägesanalys, mål samt strategier för att nå uppställda mål.

Vid intervju framhålls att bolaget har en bra bild över det långsiktiga underhållsbehovet inom nuvarande lokalbestånd.

Revisionell bedömning: Bolaget kan inte i tillräcklig grad verifiera att det under år 2013 i rimlig grad bedrivit ett långsiktig och strategisk planering av sitt huvuduppdrag, d v s tillhandahålla lokaler för att åstadkomma tillväxt i Skellefteå kommun. Bedömningen baseras på att styrelsen under perioden inte utövat någon påtaglig styrning inom området.

Vi gör bedömningen att planerade aktiviteter under år 2014 kommer att främja en långsiktig och strategisk styrning av bolagets verksamhet.

För framtiden föreslås att styrelsen utvecklar sin strategiska styrning av sitt huvuduppdrag.

3.3. Samordning med Skellefteå kommun

Ägaren har i olika styrande dokument angett vikten av att öka samarbete och samordning mellan kommunen och dess helägda bolag. Detta kommer bl a till uttryck i bolagets ägardirektiv och kommunfullmäktiges övergripande styrkort. Det kan inte styrkas att bolagsstyrelsen i mål eller strategier närmare reglerat hur detta särskilda direktiv ska fullgöras av bolaget.

Styrelsen har under hösten 2013 informerats om kommunens erbjudande av förvärva vissa namngivna kommunala lokaler. I december 2013 har styrelsen gett VD i uppdrag att förvärva fastigheter i enlighet med förslag från Skellefteå kommun. Av budget och styrkort 2014 framgår att det finns resurser avsatta i investeringsbudget för byte av markområden och byggnader med kommunen.

Granskningen visar att bolaget på olika sätt samverkar med den kommunala förvaltningen för support och lokaler. Sedan slutet av år 2013 har samverkan mellan parterna intensifierats genom bildandet av en gemensam fastighetsgrupp. I gruppen återfinns representanter för kommunen och dess bolag. I gruppen diskuteras frågor av såväl strategisk som operativ karaktär.

Bolaget har varken begärt eller fått en systematisk redovisning av kommunen/förvaltningen support och lokaler i vilken utsträckning det finns lokaler i kommunens bestånd som kan vara av strategiskt intresse för att fullgöra Polaris uppdrag att skapa tillväxt i kommunen.

Revisionell bedömning: Granskningen kan verifiera att det sker viss samordning mellan bolaget och förvaltningen support och lokaler och att samordningen har intensifierats under år 2013. Vår sammantagna bedömning är att det i stort sker en rimlig samordning av bolagets och kommunens insatser inom området.

För framtiden föreslås att bolaget arbetar vidare med att utveckla samordningen mellan bolaget och förvaltningen support och lokaler. Det övergripande syftet med denna koncernsamverkan är att på ett kostnadseffektivt sätt åstadkomma ökad tillväxt i Skellefteå kommun.

2014-02-17

Bo Rehnberg

Projekt- och uppdragsledare