



Grundläggande granskning av kommunala bolag

Växjö Fastighetsförvaltning AB

2026-04-17

Jörn Wahlroth, certifierad kommunal revisor
Ellen Broqvist, verksamhetsrevisor

Azets Revision och Rådgivning AB

Innehåll

1.	Sammanfattning och rekommendationer	3
2.	Inledning och bakgrund	6
3.	Metod, avgränsning och tidplan	11
4.	Styrande förutsättningar	14
5.	Resultat av granskningen	16
6.	Sammanfattande bedömning och rekommendationer	22



Sammanfattning och rekommendationer



1. Sammanfattning

Azets har av Växjö kommuns lekmannarevisorer fått i uppdrag att göra en grundläggande granskning av kommunens kommunala bolag. Uppdraget ingår i revisionsplanen för år 2025. För respektive bolag i bolagskoncernen upprättas en separat rapport. Rubricerad rapport avser Växjö Fastighetsförvaltning AB.

Syftet med granskningen har varit att översiktligt bedöma om bolaget har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten. De bedömningar som avlämnas ska utgöra en grund för säkerställande av att bolagen lever upp till de mål och beslut som fullmäktige fastställt.

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att styrelse och VD för Växjö Fastighetsförvaltning AB har säkerställt en tillräcklig struktur för styrning och uppföljning av verksamhet och ekonomi. Vidare bedömer vi att styrelse och VD i allt väsentligt har säkerställt en tillräcklig struktur för intern kontroll av verksamheten.

I följande avsnitt följer de rekommendationer som avlämnas i samband med granskningen. För vidare beskrivning av bedömning per revisionsområde hänvisas till kapitel 5 i rapporten. Samlad bedömning och rekommendationer återfinns i rapportens sjätte kapitel.

1.1 Rekommendationer

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi VD och styrelse Växjö Fastighetsförvaltning AB att:

- Säkerställa att internkontrollplanen innehåller information om hur ofta riskerna ska kontrolleras och vem/vilka som ansvarar för att genomföra kontrollerna.

Inledning och bakgrund



2. Bakgrund

De förtroendevalda revisorerna/lekmannarevisorerna är kommunfullmäktiges organ för kontroll och ansvarsprövning av styrelser nämnder och kommunala bolag. Revisionens arbete ska även ses som ett stöd till nämnderna, styrelsen och de kommunala bolagen. Kommunallagen (2017:725) 12 kap, 1 §, ger uttryck för att revisorerna årligen ska granska all verksamhet som bedrivs i kommunen, vilket även omfattar den verksamhet som bedrivs i kommunala bolag.

Lekmannarevisorerna har i enlighet med aktiebolagslagen (kap 10. 3§) uppdraget att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Räkenenskaperna i bolagen granskas av auktoriserade revisorer.

Lekmannarevisorernas årliga granskning består av två delar; grundläggande granskning och fördjupad granskning utifrån riskanalys. Den grundläggande granskningen omfattar en översiktlig granskning av bolagets måluppfyllelse, ledning och styrning ur ett internkontrollperspektiv. Granskningen baseras generellt sett på revisorernas riskanalys och ger även underlag till uppdatering av riskanalysen under året. Enligt God revisionssed ska den grundläggande granskningen utgöra ett så pass omfattande underlag att den ger grund till bedömningar som revisorerna avlämnar i sin årliga granskningsrapport.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande lagar och kommunfullmäktiges mål och riktlinjer.

2.1 Syfte

Granskningens syfte är att översiktligt bedöma om bolaget har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten. De bedömningar som avlämnas ska utgöra en grund för säkerställande av att bolagen lever upp till de mål och beslut som fullmäktige fastställt.

Lekmannarevisorns underlag utgör även en grund för fullmäktiges beslut om ansvarsfrihet för kommunstyrelsen samt direktiv till ägarombud och slutligen beslut om ansvarsfrihet på bolagsstämma.

2.2 Revisionsfrågor

Verksamhetsstyrning och uppföljning

- Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med ägardirektiv som fullmäktige fastställt?
- Har styrelsen och VD säkerställt att verksamheten även i övrigt bedrivs i enlighet med de mål och riktlinjer som fullmäktige fastställt?
- Har styrelsen säkerställt att den får tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamheten?
- Vidtar styrelsen åtgärder vid eventuella avvikelser som uppmärksammas avseende verksamhetsresultat under året?

Ekonomistyrning och uppföljning

- Har styrelsen och VD säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med ekonomiska direktiv som fullmäktige fastställt?
- Har styrelsen och VD säkerställt att den får tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi?
- Vidtar styrelsen och VD åtgärder vid eventuella avvikelser som uppmärksammas avseende ekonomiska resultat under året?

Intern kontroll

- Har styrelsen skapat förutsättningar att bedriva sin interna kontroll på ett systematiskt och ändamålsenligt sätt under året?
- Finns en tydlig process för uppföljning av den interna kontrollen som involverar styrelsen?
- Vidtar styrelsen åtgärder vid eventuella avvikelser som uppmärksammas avseende intern kontroll under året?



2.3 Revisionskriterier

Granskningen har utgått ifrån nedanstående revisionskriterier:

- Kommunallagen (2017:725)
- Aktiebolagslagen
- Lagar som styr bolagets verksamhet
- Ägardirektiv
- Kommunfullmäktiges mål och uppdrag, ägardirektiv, bolagsordning
- Tillämpbara interna regelverk, policys och beslut

Metod, avgränsning och tidplan



3. Metod och avgränsning

Granskningen har följt en årlig process, varpå granskningen avser hela granskningsåret 2025. Granskningen omfattar såväl granskning som bedömning utifrån styr- och uppföljningsdokument. Granskningen färdigställs och avslutas först efter slutrevisionsmöten 2026.

Rubricerad rapport avser Växjö Fastighetsförvaltning AB (VÖFAB).

Granskningen har genomförts genom:

- Dokumentstudier av underlag såsom mål- och uppföljningsdokument, uppdrag, ägardirektiv, bolagsordning, delårsrapport, årsredovisning och bolagsstyrningsrapport
- Underlaget har legat till grund för dialogmöten bolaget
- Protokollsgranskning

Revisionsrapporten har kvalitetssäkrats i enlighet med Azets interna rutiner. Rapporten har varit föremål för sakgranskning.



3.1 Bedömningskriterier

Bolagens/bolagets verksamhetsstyrning, ekonomistyrning och interna kontroll bedöms utifrån följande bedömningsnivåer. Respektive bedömningsnivå har en tillhörande symbol.

Bedömningsnivå	Bedömningssymbol
Ja	
I allt väsentligt	
Endast delvis	
Nej	

Styrande förutsättningar



4.1 Ägardirektiv och bolagsordning

Ägardirektiv och bolagsordning för Växjö Fastighetsförvaltning AB har fastställts av fullmäktige 2021-08-31 (§ 134), respektive 2023-04-18 (§ 55). Bolagets ägardirektiv reviderades genom beslut av fullmäktige 2025-12-09 (§ 164).

Av bolagsordning framgår föremålet för bolagets verksamhet, vilket är att inom Växjö kommun förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter för kontor, bostäder, utbildning, handel, industri, sport och idrott samt kollektiva anordningar. Vidare ska bolaget verkställa de ägardirektiv och beslut som fastställs av Växjö kommunfullmäktige och kommunstyrelsen. Bolaget är även skyldigt att utföra de uppdrag som bolaget tilldelas av sin ägare. Verksamheten ska bedrivas åt ägaren / i ägarens ställe inom ramen för Växjö kommuns kompetens.

I ägardirektivet har ägaren utvecklat vilka ramar som gäller för bolagets verksamhet samt hur verksamheten ska finansieras, frågor bolaget har att beakta samt övriga förutsättningar för dess verksamhet. Av ägardirektivet framgår även finansiella mål för bolaget som bland annat rör dess nettomarginal, soliditet, värdeöverföring, finansförvaltning, upplåning, samt relationen till kommunstyrelsen och Växjö Kommunföretag AB (VKAB).

Innan bolaget verkställer en investering i befintligt bestånd överstigande 40 mnkr ska VKAB besluta om investeringen samt i övrigt besluta om uppföljning av investeringen ska göras på ett visst sätt. Detta gäller inte investeringar som enligt ägardirektiv, bolagsordning, lag eller av annan anledning ska godkännas av kommunfullmäktige.

Bolaget ska årligen fastställa en affärsplan för de tre närmaste åren och en årlig budget. Bolagets affärsplan och budget ska lämnas till VKAB senast under december månad.



Resultat av granskningen



5. Resultat av granskningen

I detta avsnitt presenteras granskningens resultat. Resultatet baseras på de underlag som vi har mottagit under året, de dialoger som genomförts med bolaget samt protokollsgranskning.

Under granskningens gång har ett antal kontrollfrågor besvarats som också utgör en grund för vår bedömning.

5.1.1 Verksamhetsstyrning

Verksamhetsstyrning och uppföljning	
Ägardirektiv 2025	Fastställd av kommunfullmäktige 2021-08-31, § 134. Reviderades av fullmäktige genom 2025-12-09, § 164.
Bolagsordning 2025	Fastställd av kommunfullmäktige 2023-04-18, § 55
Styrelsen har säkerställt att verksamheten följer kommunfullmäktiges direktiv	Ja, genom affärsplan. Fastställd av styrelsen 2025-01-17, § 11
Bolagets uppdrag och nyckeltal har en tydlig koppling till kommunfullmäktiges mål	Ja
Styrelsen följer upp måluppfyllelsens utveckling under året	Ja, i samband med t.ex. delårsrapport
Vid avvikelser från måluppfyllelsen får styrelsen en analys av orsaker till avvikelsen	Ja
Styrelsen beslutar om åtgärder vid brister i måluppfyllelsen	Styrelsen får löpande information om måluppfyllelse och bedöms därmed ha förutsättningar att vidta åtgärder vid behov.

Generella iakttagelser

Styrelsen har fastställt affärsplan för 2025 på sitt sammanträde 2025-01-17 (§ 11). Av affärsplan framgår bolagets uppdrag. Dessa har sin utgångspunkt i av fullmäktige antagna mål. Av uppdragen i affärsplanen framkommer hur bolaget har brutit ner fullmäktiges mål, samt hur bolaget avser att bidra till att de tilldelade uppdragen fullgörs. Totalt tilldelades bolaget 19 uppdrag för 2025.

Bolagsstyrelsen följer upp måluppfyllnadens utveckling i samband med redovisning av delårsbokslut. Uppföljning till styrelsen även per 30 april (2025-05-16, § 68) och 31 oktober (2025-11-14, § 131). Uppföljningarna innehåller analys av eventuella avvikelser och orsaker till dem. I och med detta har bolagsstyrelsen förutsättningar att vidta åtgärder vid bristande måluppfyllelse.

Av årsredovisningen framkommer vilka uppdrag bolaget arbetat med under året, men inte hur arbetet har gått. Fullgörandet av tilldelade uppdrag framgår istället av bolaget årsrapport för 2025. Denna redovisades för styrelsen vid deras sammanträde 20 februari 2026 (§ 19). Av årsrapporten framgår att 14 av uppdragen har fullgjorts, två är pågående och att tre är under uppstart/ännu inte har påbörjats.

Enligt uppgift har styrelsen inte fattat beslut om att vidta särskilda åtgärder på grund av bristande måluppfyllnad under 2025. Det beskrivs i uppföljningsrapporter pågående aktiviteter kopplat till avvikelser i uppdrag eller vid negativa utfall på nyckeltalen.

5.1.2 Ekonomistyrning

Ekonomistyrning och uppföljning	
Budget för 2025 antagen	Ja, antagen av styrelsen 2025-01-17 (§ 11)
Styrelsen följer upp det ekonomiska utfallet och prognoser under året	Ja, genom styrelsesammanträden och delårsbokslut.
Styrelsen får en analys av orsaker vid eventuella avvikelser från budget	Ja
Styrelsen beslutar om åtgärder vid eventuella budgetavvikelser	Styrelsen får löpande information om ekonomi och har därmed förutsättningar att vidta åtgärder vid behov.

Ekonomiskt resultat 2025	Helårsprognos vid delår (per aug)	Resultat helår
Nettoomsättning	866,5 mnkr	872,3 mnkr
Fastighetskostnader	-626,5 mnkr	-629,5 mnkr
Bruttoresultat	240,0 mnkr	242,8 mnkr
Rörelseresultat	186,2 mnkr	189,6 mnkr
Resultat efter finansiella poster	49,8 mnkr	53,1 mnkr
Årets resultat	39,5 mnkr	40,3 mnkr

Generella iakttagelser

Styrelsen har fastställt en budget för 2025 vid sammanträdet 2025-01-17 (§ 11). Bolagsstyrelsen har budgeterat ett resultat för helåret om 34,6 mnkr.

Styrelsen får regelbunden uppföljning av bolagets ekonomi. Dels genom en stående punkt på styrelsens ordinarie sammanträden, dels genom delårsbokslut.

Enligt uppgift får styrelsen ta del av ekonomiskt underlag inför sina sammanträden. I de fall där sammanträdet sker tidigt under månaden får de en rapport med preliminärt utfall innan mötet och en ny med faktiskt utfall när redovisningen stängts.

I prognosen per 31 augusti prognostiseras bolagets nettoomsättning för helåret till 866,5 mnkr. Med fastighetskostnader på 626,5 mnkr prognostiseras bruttoresultatet för 2025 till 240 mnkr, medan rörelseresultatet visar 186,2 mnkr. Resultatet efter finansiella poster och skatt prognostiseras till 39,5 mnkr.

I årsredovisningen för 2025 redovisar bolaget ett resultat för helåret om 40,3 mnkr (efter finansiella poster och skatt). Överskottet jämfört med budget och helårsprognos kan förklaras av att nettoomsättningen var större än vad som budgeterats/prognostiserats.

5.1.3 Intern kontroll

Intern kontroll	
Styrelsen är involverad i internkontrollprocessen	Ja
Internkontrollplan 2025 antagen av styrelsen	Ja, 2025-01-17 (§ 10)
Internkontrollplanen innehåller information om riskvärdering	Ja
Antal kontrollområden 2025	4
Uppföljning av internkontrollplan 2025	Ja, 2026-02-20 (§ 20)
Uppföljning har skett av samtliga kontrollområden 2025	Ja, 2026-02-20 (§ 20)
Det finns en process för uppföljning av intern kontroll	Ja, internkontrollplanen ska följas upp årligen, senast i samband med helårsbokslutet. Internkontrollplanen följs även upp i samband med delår.

Generella iakttagelser

Internkontrollplanen för 2025 fastställdes av styrelsen under sammanträdet 2025-01-17 (§ 10). I internkontrollplanen för 2025 har fyra riskområden identifierats (verksamhetsrisker, legala risker, miljörisker och sociala risker).

Utifrån riskområdena har fyra risker valts ut – en per riskområde. De utvalda riskerna och de tilldelade riskvärdena är följande:

- Brist på rätt kompetens idag och i framtiden (12)
- Avtals- och lagefterlevnad (12)
- Klimatförändringarnas konsekvenser på våra fastigheter (9)
- Diskriminering eller trakasserier (12)

Av internkontrollplanen framgår hur riskområdena och riskerna ska kontrolleras. Det framgår inte med vilken frekvens kontrollerna ska ske eller vem/vilka som bär ansvaret för att genomföra kontrollerna. Enligt uppgift framgår dock riskansvarig(a) i det verksamhetssystem som bolaget använder. Uppföljning av internkontrollen ska ske årligen och som senast i samband med årsbokslutet.

Internkontrollplanen och samtliga kontrollområden har följts upp av styrelsen i samband med delårsbokslutet per augusti, samt vid deras sammanträde 2026-02-20 (§ 20).

5.1.4 Bedömning per område

Bedömning - Verksamhetsstyrning och uppföljning

Vi bedömer att bolaget har fastställt en tillräcklig struktur för styrning och uppföljning avseende verksamheten och av fastställda uppdrag. Styrelsen har fastställt en affärsplan där bolagets uppdrag, och hur de knyter an till kommunfullmäktiges mål, framgår. Uppdragen i affärsplanen följs upp i samband med delårsbokslut och årsbokslut.



Bedömning - Ekonomistyrning och uppföljning

Vi bedömer att bolaget har säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av ekonomin. Styrelsen har fastställt en budget och helårsprognoser redovisas i samband med delårsbokslut. Vid delårsbokslut följer helårsprognos bolagets budget, vilket tyder på god ekonomistyrning. I bolagets årsredovisning redovisas ett resultat om 40,3 mnkr. Med tanke på att bolaget inte uppvisat några större budgetmässiga avvikelser i delårsrapporterna har det inte funnits anledning för bolagsstyrelsen att vidta åtgärder.



Bedömning - Intern kontroll och uppföljning

Vi bedömer att bolaget i allt väsentligt har säkerställt en tillräcklig struktur för intern kontroll. Styrelsen är involverad i internkontrollprocessen och har beslutat om internkontrollplan för 2025 (2025-01-17, § 10). Av internkontrollplanen framgår vilka riskområden och risker som har identifierats, hur de har värderats, samt hur riskerna ska kontrolleras. Däremot framgår inte av internkontrollplanen med vilken frekvens de ska genomföras eller vem/vilka som ansvarar för att kontrollerna genomförs. Styrelsen har tagit del av en samlad uppföljning av internkontrollarbetet vid deras sammanträde i februari 2026.



Samlad bedömning och rekommendationer



6. Samlad bedömning och rekommendationer

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte är att Växjö Fastighetsförvaltning AB i allt väsentligt säkerställt att bolaget har en tillräcklig struktur för styrning, uppföljning och kontroll av verksamheten.

Mot bakgrund av vår granskning rekommenderar vi vd och styrelsen i Växjö Fastighetsförvaltning AB att;

- Säkerställa att internkontrollplanen innehåller information om hur ofta riskerna ska kontrolleras och vem/vilka som ansvarar för att genomföra kontrollerna.