

Granskningsrapport Viskaforshem AB

Stadsrevisionen. Borås

Rapport

Anna Duong
Certifierad kommunal Yrkesrevisor
Lekmannarevisorns biträde

20
19

Till årsstämman i Viskaforshem AB
Organisationsnummer 556517-4454

Granskningsrapport för år 2019

Jag – Bo-Lennart Bäcklund - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Viskaforshem AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2019.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred i kommunal verksamhet. Granskningen har utgått från bedömning av risk och väsentlighet. Jag har samarbetat med bolagets auktoriserade revisor och nyttjat sakkunnigt biträde från Borås Stads Revisionskontor i min granskning.

Jag bedömer att Viskaforshem AB:s verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagets interna kontroll har inte varit helt tillräcklig, med hänvisning till att bolaget inte har genomfört någon riskanalys eller uppföljning av den interna kontrollen.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Viskaforshem AB 2019.

BORÅS 2020-02-24

Bo-Lennart Bäcklund

Till styrelsen för Viskafors hem AB

Granskningsredogörelse för år 2019

Enligt aktiebolagslagen 10 kap 3 § ska lekmannarevisorerna i den omfattning som följer av god revisionsredogörelse granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Revisionskontoret i Borås Stad har biträtt lekmannarevisorerna vid granskning av bolaget och upprättandet av granskningsredogörelsen. Granskningsredogörelsen är riktad till styrelsen och utgör en rapportering av väsentliga iakttagelser (avvikelse rapportering) och bedömningar avseende den genomförda granskningen. Granskningsredogörelsen utgör underlag för den granskningsrapport som lekmannarevisorn enligt lagstiftningen ska upprätta och som ska biläggas bolagets årsredovisning och behandlas på årsstämman. Granskningsrapporten bygger på en samlad bedömning av resultatet från den grundläggande granskningen och eventuella fördjupade granskningar som berör bolaget.

Granskningen tar sin utgångspunkt i lagstiftning, SKR:s God revisionsredogörelse samt Skyrevs och Starevs rekommendationer, med specificering utifrån en bedömning av risk och väsentlighet för bolaget. Åtgärder i förhållande till iakttagelser i föregående års granskning bedöms.

Väsentliga iakttagelser

Bolagets styrdokument är till stor del uppdaterade. Bolaget har tagit fram en affärsplan under året. Bolaget har inga egna certifieringar, däremot är den utsedda underentreprenören för yttre skötsel certifierad enligt ISO 9001.

Bolaget mäter inte kundnöjdhet, däremot bjuds hyresgäster in till kontoret för dialoger och temamöten. Bolaget skickar ut ett boblad i kvartalet.

Bostadsbolagets kö ökar varje år och bolaget har cirka 2 000 personer i kö. Bolaget går vid tilldelning av lägenhet efter datum. Bolaget uppger att de inte har några detaljerade regler kring uthyrning men kontrollerar att kommande hyresgäst kan betala. Bolaget uppger att de försöker ta hand om ekonomiskt svaga och utsatta grupper men gör en avvägning för att få en bra sammansättning av hyresgäster.

Under 2019 har tak bytts på några fastigheter. Det finns flera fastigheter som har behov av takbyte och bolaget genomför arbetet i etapper. Kontinuerlig renovering av badrum och kök har pågått under året. Centrumhandel har utökats med blomsterhandel.

Bolaget har en hög andel lokaler, cirka 30 % av bolagets intäkter är lokalintäkter. Bolaget har i ägardirektivet i uppdrag att medverka till att en god service finns i området. Lokaler medför intäkter till bolaget men låser också upp kapital som skulle kunna användas till bostadsproduktion.

Nybyggnationen av 13 småhus på Källspångsvägen har påbörjats. Husen byggs av korslimmat trä från Södra skogsägarna. Beräknas vara klara 2021.

Planeringen av projektet Friskafors, med 30 trygghetsbostäder går framåt enligt plan.

Kommunfullmäktige har för Kommunstyrelsen inom målbild Medborgares initiativkraft gör landsbygden levande fastställt nedanstående indikator:

- Antal nyproducerade lägenheter av Fristadbostäder, Viskafors hem, Sandhultsbostäder och Toarpshus (målvärde 85 lägenheter)

Bolaget har inte nyproducerat några lägenheter under året men har påbörjat tre projekt avseende nyproduktion av bostäder.

Ekonomi

Kommunfullmäktige har beslutat om ett resultat/avkastningskrav på bolaget. Bolaget ska uppnå en direktavkastning på 3,5 %. Kommunfullmäktige har samtidigt ett finansiellt mål på bolaget som innebär en bokförd soliditet på 10 % (25 % justerad soliditet).

Bolagets ekonomiska resultat för 2019 är 4,0 mnkr (budget 3,5 mnkr). Bokförda soliditet uppgår till 12 % och direktavkastning uppgår till 3,94 % enligt årsredovisningen. Justerad soliditet uppgår till 70 %. Under 2019 höjdes hyran i april med 1,78 %. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges resultat/avkastningskrav och finansiella mål.

Bolaget har fortsatt relativt stora underhållskostnader framför sig och det ekonomiska resultatet är beroende av en låg ränta. Bolaget arbetar aktivt för att få ner de långsiktiga underhållskostnaderna. Bolaget uppger att det har beredskap för att möta ökade räntekostnader.

Ägaren har uppmärksammat att bolaget saknar ett ekonomiskt handlingsprogram för den kommande treårsperioden. Vilket enligt ägardirektivet ska finnas med i bolagets budget.

Intern kontroll

Styrelsen har ansvar för den interna kontrollen i bolaget. Enligt Borås Stads regler för intern kontroll ska styrelsen genomföra riskanalys, upprätta planer för och genomföra uppföljning av den interna kontrollen.

Planen för intern kontroll omfattade tolv kontrollmoment. Bolaget har inte genomfört någon riskanalys och inte genomfört någon uppföljning av den interna kontrollen avseende 2019, vilket är avvikelser från Borås Stads regler för intern kontroll.

Bevakningsområden

Lekmannarevisorerna har särskilt bevakat följande områden under året; förutsättningarna för nyproduktion, byggnation av trygghetsboende och bolagets soliditet.

Fördjupade granskningar

Det har inte genomförts någon fördjupad granskning riktad mot bolaget under året.

Föregående års granskning

Lekmannarevisorn har inga kvarstående iakttagelser från föregående års granskning.

BEDÖMNING

Viskaforshem AB har under året bedrivit arbete i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges resultat/avkastningskrav och finansiella mål.

Bedömningen är att bolaget bedriver verksamheten i enlighet med det kommunala ändamålet och den kommunala kompetensen. Den interna kontrollen bedöms som inte helt tillräcklig, med hänvisning till att bolaget inte har genomfört någon riskanalys eller uppföljning av den interna kontrollen.

Anna Duong
Certifierad kommunal Yrkesrevisor
Lekmannarevisorers biträde



BORÅS
STAD

STADSREVISIONEN

Besöksadress Sturegatan 42 **Postadress** 501 80 Borås
Telefon 033-35 71 56 **E-post** revisionskontoret@boras.se
Webbplats boras.se/stadsrevisionen