

Granskningsrapport Fristadsbostäder AB

Stadsrevisionen. Borås

Rapport

Anna Sandström
Certifierad Kommunal Yrkesrevisor
Lekmannarevisorns biträde

20
19

Till årsstämman i Fristadbostäder AB
Organisationsnummer 556516-3119

Granskningsrapport för år 2019

Jag – Lena Brännmar - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Fristadbostäder 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 Fristadbostäder AB:s verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig med utvecklingsområde att genomföra en samlad uppföljning årligen av den interna kontrollen.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Fristadbostäder AB 2019.

BORÅS 2020-02-24

Lena Brännmar

Till styrelsen för Fristadbostäder 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- och avvikelserapportering) 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

Fristadbostäder AB:s (FRIBO) styrdokument är uppdaterade och verksamheten svarar mot ägar-direktivet. Bolaget har ett miljöledningssystem som uppfyller kraven enligt ISO 14001.

Bolaget har under året mätt kundnöjdheten genom en hyresgästundersökning utförd av AktivBo. Bolaget fick svar från 71 % av hyresgästerna. FRIBO:s hyresgäster tillhör enligt bolaget de nöj-daste 25 % i Sverige inom de olika områdena som mäts i undersökningen. Resultatet kommer att analyseras vidare under 2020.

FRIBO har en uthyrningspolicy. Styrelsen har beslutat att godkänna försörjningsstöd och etableringsersättning som inkomst. Väntetiden för att få en lägenhet är på ca 1,5-2 år beroende på var man är intresserad av att bo. Bostadsbolagets kö uppgår till 250-300 aktivt sökande. Bolaget uppger att de har en låg omflyttning per år.

Stora delar av fastighetsbeståndet är 50 år eller äldre vilket medför en vältecknad underhållsplan. Planen följs väl och det är enligt bolaget relativt sällan som akuta åtgärder behöver tas till. Bolaget har under året genomfört ett stort antal badrumsrenoveringar. Under flera år har bolaget genomfört badrumsrenoveringar varje år, under 2019 renoverades 60 badrum. Badrumsrenoveringarna slutfördes år 2019 då alla badrum i bostadsbeståndet (som är äldre än 18 år) var renoverade. Tre tak i Borgstena samt lekplatser och garage på området Prästskogsvägen har därutöver renoverats under året.

Under året har bolaget tagit den tredje solcellsanläggningen i beståndet i bruk.

FRIBO planerar att komma igång med byggandet av 29 trygghetsbostäder under 2020 på Prästskogsvägen där en gällande detaljplan finns. Totalt medger detaljplanen tre hus och upp emot 75 lägenheter beroende på storleksfördelning. Resterande lägenhetsbyggnation kommer att ske med en privat samarbetspartner. Bolaget har under året varit tvungen att byta samarbetspartner så byggnationsprojektet har fördröjts.

Långsiktigt har bolaget en förhoppning om att tillskapa bostäder i Sparsör och även där finns färdig detaljplan att bebygga.

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

- Antal nyproducerade lägenheter gemensamt av Fristadbostäder, Viskaförshem, Sandhultsbostäder och Toarpshus (målvärde 85 lägenheter år 2019)

FRIBO har inte nyproducerat några lägenheter under året och har därmed inte uppnått Kommunfullmäktiges mål. Bolaget planerar för nyproduktion av 29 trygghetsbostäder.

Ekonomi

FRIBOs ekonomiska resultat för 2019 är ett negativt resultat på 266 tkr (budget positivt resultat på 3 mnkr). Främsta orsaken till resultatet är att bolaget har högre drifts- och underhållskostnader än året innan. Taxeökningar som t.ex. VA på +11 % samt de senaste årens kraftiga höjningar av elnätsavgiften påverkar driftskostnaderna. Underhållskostnadernas ökning härrör sig från att de sista badrumsrenoveringarna krävde asbestsanering, en sanering som man inte var medveten om behovet av. Detta gjorde badrumsrenoveringarna under 2019 betydligt dyrare än tidigare år.

Hösten 2019 gjordes en extern värdering av hela fastighetsbeståndet som visade en fördubbling av marknadsvärdet över dryga sex år. Fastigheternas samlade marknadsvärde är över 400 miljoner efter en extern värdering.

Kommunfullmäktige fastställde ett resultatkrav på Fristadbostäder AB 3,0 mnkr. Kommunfullmäktige har beslutat om ett resultat/avkastningskrav på bolaget där FRIBO 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).

Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges resultatkrav. Det negativa resultatet hämtas från fritt eget kapital, balanserat resultat justeras ner till 4 563 tkr. Ägarens avkastningskrav på 3,5 % direktavkastning mot marknadsvärdet når bolaget inte upp till, det hamnar på 3,1 %. Bolaget redovisar en bokförd soliditet för 2019 på 12 %, mot justerad soliditet på 53 %.

Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges resultat/avkastningskrav. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges finansiella mål gällande soliditet.

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 13 kontrollmoment, riskanalysen identifierade 101 risker. Nio risker valdes ut och poängsattes till 2019 års plan. Styrelsen har gjort en egen riskanalys. Den interna kontrollen har löpande under året avrapporterats till styrelsen. FRIBO har en stående punkt på varje styrelsemöte under VD-information där man avrapporterar intern kontroll. Dokumentet beskrivs av VD vara ett levande uppföljningsmoment som följer med i styrelsearbetet. Det finns en tydlig koppling mellan mål och handlingsplaner för bolaget och den interna kontrollen.

Enligt Borås Stads regler för intern kontroll ska varje bolagsstyrelse i samband med årsredovisningen redovisa resultatet av den interna kontrollen till Kommunstyrelsen. Bolaget genomför inte någon samlad uppföljning av den interna kontrollen i samband med årsredovisningen. Den följs istället upp löpande under året vid styrelsemötena.

Bevakningsområden

Lekmannarevisorerna har särskilt bevakat följande områden under året; förutsättningarna för nyproduktion, underhåll och intern kontroll.

Fördjupade granskningar

Det har inte genomförts någon fördjupad granskning gällande bolaget under året.

Föregående års granskning

Lekmannarevisorn har inga kvarstående iakttagelser från föregående års granskning.

BEDÖMNING

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

Bedömningen är att bolaget bedriver verksamheten i enlighet med det kommunala ändamålet och den kommunala kompetensen. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig med utvecklingsområde att genomföra en samlad uppföljning årligen av den interna kontrollen.

Anna Sandström
Certifierad Kommunal Yrkesrevisor
Lekmannarevisorns 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