

Granskningsrapport AB Sandhultsbostäder

Stadsrevisionen. Borås

Rapport

Samuel Kaufman
Lekmannarevisorns biträde

20
19

Till årsstämman i AB Sandhultsbostäder
Organisationsnummer 556236-8133

Granskningsrapport för år 2019

Jag – Bo-Lennart Bäcklund- av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i AB Sandhultsbostäder – 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 AB Sandhultsbostäders verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig med ett identifierat utvecklingsområde. Den interna kontrollen bör utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Sandhultsbostäder 2019.

BORÅS 2020-02-24

Bo-Lennart Bäcklund

Till styrelsen för AB Sandhultsbostäder

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

Bolaget har under året rekryterat en ny VD som tillträdde augusti 2019. VD har under året också varit VD för AB Toarphus.

Under året har bolaget producerat 60 nya lägenheter på Morängatan 3. Byggandet har skett med passivhus-standard. Alla 60 lägenheter är uthyrda. Byggnadsetapp 2 som omfattar ca 50 lägenheter inleds under 2020.

Ett antal av bolagets lägenheter har under våren 2019 varit outhyrda trots lägenhetskö. Detta har inneburit uteblivna intäkter för bolaget. HSB har hand om uthyrningen som administrativ underentreprenör. Bolaget har under året identifierat problemet med den administrativa underleverantören och har vidtagit åtgärder.

Under året har en diskussion om den inre organisationen påbörjats i bolaget där administration och uthyrning ingår.

Bolaget har under året lämnat in en ansökan om bygglov avseende byggnation på Ekvägen 2.

Underentreprenör för yttre skötsel är certifierad enligt ISO 9001.

Ekonomi

Bolagets ekonomiska resultat för 2019 är ett underskott på 347 tkr (budget 747 tkr). Främsta orsakerna till resultatet är att bolaget haft höga underhållskostnader, en nedskrivning av en fastighet samt ett stort antal outhyrda lägenheter under våren 2019.

Underhållskostnaderna uppgår till 5 000 tkr under 2019. En nedskrivning av fastigheten Kyrkebo 1:93 innebar en nedsättning av värdet med 2 900 tkr.

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

Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges resultatkrav/avkastningskrav. Bolaget redovisar en bokförd soliditet i årsredovisningen 2019 om 11,1 %. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges finansiella mål.

Bolaget redovisar ett hyresbortfall under året om 940 tkr (384 tkr 2018) till följd av outhyrda lägenheter.

Hyran höjdes med 2,25 % under 2019.

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.

Styrelsen har antagit en intern kontrollplan vid styrelsemötet 2019-01-07. Planen för intern kontroll omfattade fem kontrollmoment, riskanalysen identifierade 33 risker. Styrelsen har inte genomfört någon egen riskanalys.

Enligt Borås Stads regler för intern kontroll ska varje bolagsstyrelse i samband med årsredovisningen redovisa resultatet av den interna kontrollen till Kommunstyrelsen. Bolaget kommer att avrapportera resultatet av den interna kontrollen till styrelsen i februari 2020.

VD har under året inrättat ett nytt kontrollmoment avseende icke uthyrda lägenheter som följs upp vid varje styrelsemöte.

Bevakningsområden

Lekmannarevisorn har särskilt granskat följande områden: förutsättningarna för nyproduktion, bolagets soliditet och bolagets underhållskostnader.

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

AB Sandhultsbostäder har under året bedrivit arbetet 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 ett identifierat utvecklingsområde. Den interna kontrollen bör utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys.

Samuel Kaufman
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