

Granskningsrapport AB Bostäder i Borås

Stadsrevisionen. Borås

Rapport

Stefan Sjöblom
Lekmannarevisorns biträde

20
19

Till årsstämman i AB Bostäder i Borås
Organisationsnummer 556024-8782

Granskningsrapport för år 2019

Vi – Nils-Gunnar Blanc och Thomas Gustafsson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedda lekmannarevisorer i AB Bostäder - har granskat bolagets verksamhet under år 2019.

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

Vi bedömer att AB Bostäders verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Bolagets interna kontroll har inte varit helt tillräcklig. Den interna kontrollen behöver utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys och att fler riskområden beaktas.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Bostäder 2019.

BORÅS 2020-02-18

Nils-Gunnar Blanc

Thomas Gustafsson

Till styrelsen för AB Bostäder

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 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

Under året har bolaget fortsatt att arbeta efter det nya strategi- och visionsdokument som togs fram i december 2017. Det innehåller fyra övergripande mål; Bästa boendet, Bästa arbetsgivaren, Diversifierat bostadsbestånd och Bäst i klassen i hållbarhet. Bolaget har under 2019 påbörjat arbetet med att rekrytera ny VD.

Under 2018 gjordes en omorganisation. Ledningsgruppen består numera av sex chefer med ansvar för olika avdelningar. Två av dessa chefstjänster var vakanta under senhösten. Bolaget har under senare delen av året rekryterat en ny fastighetsutvecklingschef.

Bolaget har flyttat in i nyrenoverade lokaler i Viskaholm. Den administrativa personalen sitter nu på samma plats. AB Bostäder äger området tillsammans med Riksbyggen. Ytterligare företag har flyttat in under 2019 i den renoverade byggnaden. Tanken är att i framtiden bygga nya bostäder och kontor i området som nu går under namnet Västerbro.

Kommunfullmäktige har för AB Bostäder inom målbild Livskraftig stadskärna, fastställt nedanstående indikator för 2019:

- Antal nyproducerade lägenheter av AB Bostäder (Målvärde 2019: 37 stycken).

33 lägenheter på Våglängdsgatan har färdigställts under året. På Hulsta och Hässleholmen har lokaler/utrymmen omvandlats till sju lägenheter. Bolaget når Kommunfullmäktiges målvärde för indikatorn 2019. Enligt bolagets ägardirektiv ska AB Bostäder färdigställa 400 nya lägenheter under mandatperioden.

Bolaget är i tvist med ett lokalt byggbolag angående kostnaderna för ombyggnationen på Våglängdsgatan. AB Bostäder har föreslagit en gemensam revision av projektet men byggbolaget stämde istället AB Bostäder. Tvisten är ännu olöst.

Hyreshöjningen 2019 blev 1,95 % men AB Bostäder har enligt bolaget självt behov av att höja hyran mer för att inte hamna efter med lägenhetsunderhållet. En större lägenhetsrenovering i form av stammar och badrum av ca 200 lägenheter har genomförts under året.

Under 2019 har bolaget bland annat köpt kvarteret Diana nära Viskaholm. Styrelsen har fattat beslut att bygga 144 nya lägenheter, varav 48 trygghetsbostäder i Regementsstaden.

Det har under året pågått förhandlingar med Lokalförvaltningsförvaltningen om att bygga om det gamla kommundelskontoret på Norrby till en förskola. Ett antal myndighetskrav gjorde att detta alternativ inte gick att genomföra.

Bolagets bostadskö har under år 2019 växt från 31 000 till 34 000 personer. Bolaget är väl medvetet om problem med utbredd trångboddhet på flera områden och vilka sociala konsekvenser det får. Situationen är enligt bolaget kanske mest akut på Norrby och Hässleholmen. Bolaget arbetar med social hållbarhet på olika sätt. Samverkan sker bland annat med Borås Stad, Polisen och andra aktörer.

Miljöfrågor är i fokus och bolaget deltar i branschens arbete för att minska miljöpåverkan.

Ekonomi

Bolagets ekonomiska resultat uppgår till ett underskott om 20,5 mnkr för 2019 (budget: överskott 20,5 mnkr). Främsta orsaken till resultatet är att bolaget valt att göra en nedskrivning på 30 mnkr av bokfört värde för det ombyggda huset på Våglängsgatan. Nedskrivningar har även gjorts med 16 mnkr för renoverade hus på Tunnländsgatan och med 13 mnkr för de nyproducerade punkthusen vid Hulta Torg.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett resultat/avkastningskrav på bolaget. Bolaget ska uppnå en direktavkastning på 3 %. Resultatet ska uppgå till 40 mnkr före utrangeringar. Bolaget redovisar en direktavkastning på 3,2 %. Kommunfullmäktige har samtidigt ett finansiellt mål på bolaget som innebär en bokförd soliditet på 20 % (40 % justerad soliditet). Bolaget redovisar en soliditet för 2019 på 18,0 %.

Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges resultatkrav eller finansiella mål. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges mål om direktavkastning.

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 10 kontrollmoment. Styrelsen har inte varit delaktig vid framtagandet av riskanalysen. Riskanalysen identifierade 10 risker. Samtliga kontrollmoment är avrapporterade till styrelsen den 21 januari 2020.

Styrelsen har inte genomfört någon egen riskanalys vilket är en avvikelse från Borås Stads regler för intern kontroll. Bolaget planerar att under 2020 göra en total riskgenomgång av hela företaget med hjälp av extern konsult. Styrelsen har under året beslutat om att själva vara mer aktiva i arbetet med att ta fram bolagets intern kontrollplan för år 2020.

Bevakningsområden

Lekmannarevisorerna har specifikt bevakat följande områden under året, Utvecklingen av Fastighets AB Viskaholm, förutsättningarna för nyproduktion, underhåll och organisationsförändring.

Fördjupade granskningar

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

Föregående års granskning

Lekmannarevisorerna noterade under 2018 att bolaget inte har lyckats skapa de förutsättningar som krävs för att nå de mål för nyproduktion som satts upp av Kommunfullmäktige. Lekmannarevisorerna bedömde att förutsättningarna för nyproduktion behövde förbättras genom styrning och samordning av de processer som är väsentliga i sammanhanget.

Bristen på byggbar mark till rimligt pris är en fortsatt försvårande omständighet för framtida nybyggnation, bristen kvarstår. Lekmannarevisorerna noterar att AB Bostäder under 2019 ändå har lyckats färdigställa bostäder i enlighet med Kommunfullmäktiges målsättning.

BEDÖMNING

AB Bostäder har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges resultatkrav eller finansiella mål. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges mål om direktavkastning.

Bedömningen är att bolaget bedriver verksamheten i enlighet med det kommunala ändamålet och den kommunala kompetensen. Den interna kontrollen bedöms som inte helt tillräcklig. Den interna kontrollen behöver utvecklas genom att styrelsen genomför en egen riskanalys och att fler riskområden beaktas.

Stefan Sjöblom
Lekmannarevisorernas 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