

Granskningsrapport Fristadbostäder AB

Stadsrevisionen • Borås

Rapport

Anna Sandström
Lekmannarevisorns biträde

20
21

Till årsstämman i Fristadbostäder AB
Organisationsnummer 556516-3119

Granskningsrapport för år 2021

Jag – Lena Brännmar - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Fristadbostäder AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2021.

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.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Fristadbostäder AB 2021.

BORÅS 2022-03-01

Lena Brännmar

Till styrelsen för Fristadbostäder AB

Granskningsredogörelse för år 2021

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, 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 ägardirektivet. Bolaget har ett miljöledningssystem och är fortsatt miljöcertifierad enligt ISO 14001. Detta har lyfts fram i en Års- & hållbarhetsredovisning. Bolaget är därutöver med i Miljönätverket Sjuhärad (7miljö), som är en fördjupad samverkan kring hållbarhetsarbete och kvalitet.

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 till 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. Det är enligt bolaget relativt sällan som akuta åtgärder behöver tas till. Under 2021 har man påbörjat tak- och balkongreovering samt fasadmålning och inre underhåll. Totalt satsades 6 884 tkr på inre, yttre och gemensamt underhåll under 2021.

FRIBO har inte nyproducerat några lägenheter under året, däremot startade nyproduktion av 29 trygghetsbostäder på Prästhöjden den 10 september 2021. Totalt medger detaljplanen tre hus och 121 lägenheter beroende på storleksfördelning. Resterande lägenhetsbyggnation sker i samarbete med en privat aktör.

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

Bolaget uppger att coronapandemin inte påverkat bolaget nämnvärt.

Ekonomi

Bolagets ekonomiska resultat för 2021 är ett positivt resultat på 2 156 tkr (budget angav ett positivt resultat på 3 232 tkr). Främsta orsaken till resultatet är att bolaget har något högre driftskostnader i form av reparationer och underhåll.

Kommunfullmäktige har fastställt ett avkastningskrav 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).

FRIBO redovisar för 2021 en direktavkastning på 4,2 % samt redovisar en bokförd soliditet för 2021 på 13 % (justerad soliditet, mot marknadsvärde, på 54 %). Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges 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 plan för och genomföra uppföljning av den interna kontrollen. Bolaget ska även upprätta regler och anvisningar för intern kontroll.

Riskanalysen identifierade 101 risker. Åtta risker valdes ut och poängsattes till 2021 års plan för intern kontroll. Styrelsen har gjort en egen riskanalys. Intern kontroll har varit en punkt på varje styrelsemöte under hela 2021 för att jobba igenom hela riskanalysen på nytt så att den följer stadens principer med fyra nivåer av både sannolikhet och konsekvens. Detta har mynnat ut i en helt ny internkontrollplan till år 2022 som styrelsen nu arbetar efter. Under 2022 kommer den årliga uppföljningen ligga i oktober månad.

Enligt Borås Stads regler för intern kontroll ska varje bolagsstyrelse i samband med årsredovisningen redovisa resultatet av den interna kontrollen till Kommunstyrelsen. Den interna kontrollen följs istället upp löpande under året vid styrelsemötena. Bolaget har upprättat regler och anvisningar för intern kontroll. Bolaget har genomfört en samlad och dokumenterad uppföljning av den interna kontrollen som ska beslutas om på nästa styrelsemöte.

Bevakningsområden

Lekmannarevisorerna har särskilt bevakat följande områden under året; förutsättningarna för nyproduktion, underhåll och uppföljning av kundnöjdhetsmätning.

Kundnöjdhetsmätning

FRIBO gjorde en uppföljning under slutet av 2021 från undersökning som gjordes 2019. Under de två åren mellan undersökningarna har flera saker som kom fram 2019 kunnat justeras eller åtgärdas enligt bolaget. Uppföljning av kundnöjdhetsmätningen visar att bolaget ligger på en hög svarsprocent på dryga 70 %. I bolagets årsredovisning för 2021 konstateras att:

- När man jämför bolagets resultat mot branschen, ca 200 hyresvärdar i Sverige, både Allmännyttiga och privata, så tillhör FRIBO de 25 % med bäst resultat (övre kvartilen) inom 4 av 5 index som undersökningen tar fram. På det femte indexet ligger FRIBO ändå över medel i Sverige.
- Högst index når bolaget inom kategorin "Attraktivitet". Branschen ligger inom 64,5-97,7% och bolaget har 92,3%. När frågorna handlar om trivsel i bostadsområdet och om man kan rekommendera någon att flytta till området svarar alltså 92,3% positivt på frågorna.

Trots dessa positiva siffror som nämns i punkterna här ovan så visar uppföljningsundersökningen 2021 på någon procent sämre resultat än 2019. Försämringarna syns mest i frågor som handlar om tillgänglighet, öppettider och liknande, som bolaget menar går att härleda till förändringar i pandemins spår.

Fördjupade granskningar

Ärendeberedning i de kommunala bolagen

Lekmannarevisorerna har under 2021 genomfört en fördjupad granskning av ärendeberedningen i de kommunala bolagen. Projektets syfte är att granska om beredningsprocesserna till styrelse, Kommunstyrelse och Kommunfullmäktige är ändamålsenlig och förenlig med kommunallagens, aktiebolagslagens eller andra lagars krav på beredning.

Granskningen med resultat och rekommendationer kommer att delges berörda bolagsstyrelser i mars 2022.

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 Kommunfullmäktiges 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 tillräcklig.

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