

# Granskningsrapport AB Sandhultsbostäder

Stadsrevisionen • Borås

**Rapport**

Samuel Kaufman  
Lekmannarevisorns biträde

Till årsstämman i AB Sandhultsbostäder  
Organisationsnummer 556236-8133

## Granskningsrapport för år 2021

---

Jag – Bo-Lennart Bäcklund- av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i AB Sandhultsbostäder - 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 AB Sandhultsbostäders verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som inte helt tillräcklig. Den interna kontrollen bör utvecklas genom att styrelsen genomför riskanalys och antar plan för intern kontroll i enlighet med Borås Stads Regler för intern kontroll. Det noteras att förhållandena åtgärdats inför 2022.*

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Sandhultsbostäder 2021.

BORÅS 2022-03-01

Bo-Lennart Bäcklund

Till styrelsen för AB Sandhultsbostäder

## 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 lekmannarevisorn 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

AB Sandhultsbostäder förbereder plan för att bygga 14 lägenheter på Ekollonvägen med start 2023.

Covid-19-pandemin har fortsatt påverkat bolaget genom att man planerat om underhållet. Bolaget uppger dock att det nödvändiga underhållet har genomförts. Kostnaden för årets underhåll minskade med ca 2 140 tkr jämfört med föregående år och understiger budgeterade kostnader.

AB Sandhultsbostäder har under året fortsatt arbetet med att skapa en egen organisation. En person har anställts på bolaget för att sköta fastighetsförvaltning. En ytterligare person har anställts tillsammans med AB Toarphus. Bolaget planerar att ha fasat ut HSB som leverantör när verksamhetsåret 2022 inleds och har därför också infört ett nytt fastighetssystem och ett eget ekonomisystem. Bolaget kommer också ersätta SAPS som leverantör till förmån för egen personal efter den sista mars 2022.

Syftet med en egen personalorganisation är både att öka effektivitet och kontroll i verksamheten men också för att möjliggöra delegering av uppgifter och ansvar från vd.

### Ekonomi

AB Sandhultsbostäders ekonomiska resultat för 2021 är ett överskott om på 3 775 tkr (budget 2 028 tkr). Främsta orsakerna till resultatet är att bolaget haft minskade underhållskostnader.

Underhållskostnaderna uppgick under 2021 till ca 2,8 mnkr (budget 5 mnkr).

Kommunfullmäktige har beslutat om ett 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 Kommunfullmäktiges avkastningskrav och redovisar en direktavkastning om 4,02 %. Bolaget redovisar en bokförd soliditet i årsredovisningen 2021 om 13,7 %. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges finansiella mål.

Under året har hyressättningen i AB Sandhultsbostäder satts genom pris per kvadratmeter. Kvadratmeterpriset höjdes 2021 med 11 kr/kvm (motsvarande 1,13 %). Hyresförändringen under 2022 kommer återgå till en procentuell sådan.

### **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. Bolaget ska också anta regler och anvisningar för intern kontroll.

Styrelsen har genomfört en egen riskanalys som identifierade 34 risker. Styrelsen har beslutat om en intern kontrollplan samt om regler och anvisningar för intern kontroll vid styrelsemötet 17 maj 2021. Planen för intern kontroll omfattade fem kontrollmoment. Bolaget kommer att avrapportera resultatet av den interna kontrollen till styrelsen i maj 2022.

Enligt Borås Stads regler för intern kontroll framgår det att ” Varje nämnd och bolagsstyrelse ska i samband med budgeten redovisa riskanalys och plan för nästkommande år till Kommunstyrelsen.” Lekmannarevisorn noterar att styrelsen har genomfört riskanalys, antagit plan för internkontroll för 2021 ca nio månader för sent. Förhållandena innebär avvikelser från Borås Stads regler för intern kontroll.

### **Bevakningsområden**

Lekmannarevisorn har särskilt granskat följande områden: protokollföring i bolaget, bolagets soliditet och bolagets underhållskostnader. Protokollföring i bolaget granskas som en del i den fördjupade granskningen för ärendeberedning i Borås Stads bolag.

### **Fördjupade granskningar**

Stadsrevisionen har genomfört en fördjupad granskning som berör bolaget.

#### *Ärendeberedning i Borås Stads bolag*

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

AB Sandhultsbostäder har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges avkastningskrav och 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 inte helt tillräcklig. Den interna kontrollen bör utvecklas genom att styrelsen genomför riskanalys och antar plan för intern kontroll i enlighet med Borås Stads Regler för intern kontroll. Det noteras att riskanalys och intern kontrollplan avseende 2022 för bolaget är antagen i oktober 2021.

---

*Samuel Kaufman*  
*Lekmannarevisorers biträde*



BORÅS  
STAD

## STADSREVISIONEN

**Besöksadress** Sturegatan 42 **Postadress** 501 80 Borås  
**Telefon** 033-35 71 56 **E-post** [revisionskontoret@boras.se](mailto:revisionskontoret@boras.se)  
**Webbplats** [boras.se/stadsrevisionen](http://boras.se/stadsrevisionen)