

Granskningsrapport AB Bostäder i Borås

Stadsrevisionen • Borås

Rapport

Stefan Sjöblom
Lekmannarevisorernas biträde

Till årsstämman i AB Bostäder i Borås
Organisationsnummer 556024-8782

Granskningsrapport för år 2022

Vi – Nils-Gunnar Blanc och Thomas Gustafsson - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedda lekmannarevisorer i AB Bostäder i Borås - har granskat bolagets verksamhet under år 2022.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionsred 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 Bostäder i Borås verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig. Vi noterar att bolaget uppnått kravet i ägardirektivet om att skapa 400 lägenheter under mandatperioden 2019 till 2022.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Bostäder i Borås 2022.

BORÅS 2023-02-27

Nils-Gunnar Blanc

Thomas Gustafsson

Till styrelsen för AB Bostäder i Borås

Granskningsredogörelse för år 2022

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, avvikelser och bedömningar. 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

En ny vision för bolaget har tagits fram och beslutats av styrelsen förra året. Bolaget har under året arbetat vidare med de fyra nya långsiktiga målen. Bolagets strategiska målområden innebär att bolaget ska vara ett kundfokuserat och affärsmässigt företag med ett attraktivt varumärke, som ska arbeta mot målen på ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart sätt. Till detta har bolaget gjort en transformationskarta med ett antal aktiviteter som ska genomföras de kommande åren. Enligt VD är bolaget inne i en förändringsresa och har infört en gemensam värdegrund.

Organisationen i bolaget har inte ändrats under året, ledningsgruppen består av sju personer.

Bolaget konstaterar att fastigheterna har ett stort underhållsbehov. Framförallt är det inre underhållet mer angeläget. Jämfört med liknande bolag i Sveriges Allmännyttas har bolaget ett ganska ålderstiget bestånd. Snittåldern på fastigheterna är 50 år. Bolaget har också högre kostnader för reparationer och underhåll än övriga bolag i Sveriges Allmännyttas. Bolaget konstaterar även att kostnaderna man betalar till Borås Stad för exempelvis vatten är högre än i liknande bolag i Sveriges Allmännyttas. Det behöver bland annat göras stora investeringar på flera fastigheter på Norrby kommande år, planerat till 2023.

Det har även pågått ett arbete med att ta reda på hur stor underhållsskulden faktiskt är och få in det i fastighetssystemet. Bolaget uppger att det varit ett krävande och långsiktigt arbete då man får gå igenom varje fastighet för sig och se vilka åtgärder som är gjorda och inte. Det finns numera detaljerade underhållsplaner för de kommande tio åren. Sett till den kommande tioårsperioden uppskattar bolaget att man behöver tillföra runt 225 miljoner kronor om året, från och med 2023.

227 miljoner kronor har lagts på underhåll under 2022 (2021: 131 miljoner kronor). En del omflyttningar har genomförts från budgeterat planerat underhåll till skötsel och reparationer för att möta det behov som framkommit avseende otrygga tvättstugor och trapphus. Bolaget menar att man måste fortsätta att satsa på underhållet för att minska kostnaderna för skador. Enligt bolaget har man en hög andel akuta reparationer, som är dyra, i förhållande till det långsiktiga planerade underhållet, som är betydligt billigare.

Bolaget konstaterar att hyresintäkterna är hårt reglerade genom hyresförhandlingar, i snitt har de ökat med 1 % per år de senaste åren. Kostnaderna ökar med mer årligen och detta går enligt bolaget inte ihop över tid. Detta är något som bolaget följer och jobbar med. Det egna kapitalet måste öka enligt bolaget för att tillgodose ägarkravet om att bygga nytt och bearbeta bostadskön. Bolaget jobbar med ständiga förbättringar och ser över hur man kan jobba med effektiviseringar av alltifrån upphandlingar och avtal till arbetsätt i bolaget.

Bolaget räknar med kostnadsökningar på ca 5 % under året. De ökade materialkostnaderna upplevs som ett osäkerhetsmoment i prognoserna om framtiden. Även konjunkturen och dess påverkan på byggbranschen gör framtidsprognoserna svåra uppger bolaget. Igångsättning av nya projekt utvärderas noga ekonomiskt före eventuell start menar bolaget.

Nybyggnationen på Regementsstaden (Kasernen 2) har färdigställts under året. Det blev 144 lägenheter i fyra huskroppar. I två av huskropparna finns det 48 trygghetsbostäder med tillhörande gemensamhetsytor. I Knalleland har en fastighet (Glesvingen) byggts om till 107 studentlägenheter. På Hulda torg och Sjöbo torg pågår ombyggnation av befintliga lokaler som Borås Stad kommer att hyra till bland annat mötesplats, bibliotek och fritidsgård. Det pågår också planering för hyreshus på Brämhult med möjlig byggstart 2023 eller 2024.

Enligt bolagets ägardirektiv ska AB Bostäder skapa 400 nya lägenheter under mandatperioden 2019 till 2022. Bolagets färdigställande av lägenheter fördelar sig över mandatperioden enligt följande:

2019: 33 lägenheter på Våglängdsgatan och lokaler som byggts om till 7 st. lägenheter

2020: 112 lägenheter vid Hulda Torg

2021: Lokaler som byggts om till 15 st. lägenheter

2022: 144 lägenheter på Regimentet (Kasernen) och 107 lägenheter i Glesvingen

Totalt har bolaget under mandatperioden skapat 418 lägenheter (396 nyproducerade lägenheter och 22 lägenheter som tillkommit vid ombyggnation). Bolaget uppnår därmed kravet i ägardirektivet. Vidare menar bolaget att om Borås Stad skulle tilldela mark och skapa bättre förutsättningar så skulle bolaget kunna bygga mera.

Antal outhyrda lägenheter var vid årets slut 114 stycken. Det är en ökning från 2021 då antalet var 67 stycken.

Bolaget har tidigare gått ut med att man vill bygga bostadsrätter. Man vill få tillåtelse att bygga och sälja lägenheter i form av bostadsrätter och egna hem. Anledningen är enligt VD ett behov av kapital för framtida investeringar samt underhåll av befintliga fastigheter. En ändring av bolaget ägardirektiv måste till för att detta ska kunna genomföras. Bolaget har lyft frågan till ägaren. En ändring har nu genomförts i bolagets ägardirektiv 24 mars 2022.

Bolagets bostadskö uppgår till cirka 42 000 personer. Utav dessa är cirka 8 000 aktivt sökande. Bolaget är väl medvetet om problem med utbredd trångboddhet på flera områden och vilka sociala konsekvenser det får. Situationen är enligt bolagets kartläggning 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. På Hässleholmen har bolaget självt tagit initiativet kring olika förändringar, bland annat ett pilotprojekt om nedskräpning. Bolaget har även anställt en områdesutvecklingschef som bland annat ska arbeta med utvecklingen av Norrby. På Norrby har det genomförts stora åtgärder under året, entrépartier har gjorts om, ommålning har skett, renovering av tvättstugor och grovstädning av trappstugor med mera.

Miljöfrågor är i fokus och bolaget deltar i branschens arbete för att minska miljöpåverkan. Bolaget har fortsatt med förberedelsen inför ett nytt hanteringssystem för hushållssopor.

Ekonomi

Bolagets ekonomiska resultat efter finansiella poster uppgår till 34,6 mnkr för 2022 (budget: överskott 25,2 mnkr). Resultatet är efter utrangeringar, som uppgår till ca 10 mnkr under året.

På intäktsidan har hyrorna höjts under 2022 med 1,96 % i snitt. Utgången av hyresförhandlingarna blev enligt bolaget lite bättre än beräknat. Standardhöjningar vid renovering av kök och badrum påverkar även intäkterna positivt. Samtidigt har tidigare inflyttning i nyproduktionen Kasernen 2 och tidigare inflyttning i Glesvingen inneburit intäkter som bolaget inte kalkylerat med i budget. Driftkostnader och underhållskostnader är ungefär i linje med budget men något högre än 2021. Bolaget har i budget 2022 räknat med kostnadsökningar på vatten och elnätsavgift med 4 % och fjärrvärme 1 %. Även kostnaderna för material har stigit under året. Bolaget konstaterar även att räntekostnaderna ökar kraftigt framöver.

Gällande elkostnader har bolaget ett bundet elavtal fram till 2023-2024. Det har anställts en energiingenjör som ska jobba med energieffektiviseringar. Posten löpande elkostnader är inte oroväckande hög menar bolaget då alla fastigheter har fjärrvärme som uppvärmning.

Bolaget har även haft förhandling med Borås Elnät AB förra året om kostnaderna för TV/Fiber. Detta resulterade i lägre kostnader för Bostäder i Borås under en tvåårsperiod.

Investeringarna för 2022 budgeterades till 468 mnkr bland annat grund av stora projektet på Regementsstaden men även löpande underhållsprojekt. Under året har bolaget genomfört investeringar för 269 mnkr.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett resultat och avkastningskrav på bolaget. Bolaget ska uppnå en direktavkastning på 3 %. Resultatet ska uppgå till 40 mnkr före utrangeringar. Bolaget redovisar en direktavkastning på 2,7 %. Kommunfullmäktige har samtidigt ett finansiellt mål på bolaget som innebär en bokförd soliditet på 20 % (40 % justerad soliditet). Bolaget redovisar en soliditet för 2022 på 18,7 % (53,8 % justerad soliditet). Bolaget menar att kravet på nyproduktion av 400 lägenheter under mandatperioden gör soliditetsmålet omöjligt att nå.

Bolaget uppnår Kommunfullmäktiges resultatkrav. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges avkastningskrav och inte fullmäktiges finansiella mål.

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 ska även fatta beslut om regler och anvisningar för intern kontroll.

Styrelsen har genomfört en egen riskanalys för 2022 som identifierade 110 risker. Planen för intern kontroll 2022 beslutades av styrelsen 25 oktober 2021. Planen omfattade 24 kontrollmoment. Samtliga kontrollmoment har avrapporterats till styrelsen 6 februari 2023. Styrelsen har beslutat om uppdaterade regler och anvisningar för intern kontroll den 26 oktober 2020.

Bevakningsområden

Lekmannarevisorerna har specifikt bevakat följande områden under året: förutsättningarna för nyproduktion, underhållsskuld och organisationsförändring.

Fördjupade granskningar

Centralt tillkommande kostnader i de kommunala bolagen

Första revisorsgruppen och lekmannarevisorerna har under 2022 genomfört en fördjupad granskning av centralt tillkommande kostnader i de kommunala bolagen. Projektet syfte är att kartlägga vilka centralt tillkommande kostnader som finns för Borås Stads kommunala bolag. Granskningen syftar även till att bedöma om hanteringen är ändamålsenlig och effektiv.

De centralt tillkommande kostnaderna för Borås Stads bolag omfattar, sett till respektive bolag, mindre betydande belopp årligen. Detta medför att effekterna av de brister som framkommer i granskningen inte är omfattande.

Första revisorsgruppens och lekmannarevisorernas bedömning är att de förhållanden som framkommer i granskningen innebär avsteg från det gemensamma ägardirektivets krav när det gäller formell styrning av bolagen. Förhållandena bedöms innebära att intern styrning och kontroll inom området inte är tillräcklig. Avsaknad av central uppföljning, överblick och samordning medför att Kommunstyrelsens uppsikt inom området bedöms som bristfällig.

Första revisorsgruppen och lekmannarevisorernas bedömning är att Kommunstyrelsen behöver säkerställa att det finns formella beslut av Kommunfullmäktige eller Kommunstyrelsen när det gäller samtliga obligatoriska kostnader som fördelas till Borås Stads bolag. Kommunstyrelsen, berörda nämnder och styrelserna i respektive bolag behöver säkerställa att skriftliga avtal upprättas som omfattar de tjänster som köps av, eller tillhandahålls till, bolagen. Kommunstyrelsen behöver även säkerställa en tillräcklig uppsikt inom området.

Kommunstyrelsen, berörda nämnder och bolagsstyrelser behöver därutöver säkerställa att hanteringen av de centralt tillkommande kostnaderna är förenliga med lagen om offentlig upphandling.

Föregående års granskning

Bristen på byggbar mark till rimligt pris är en fortsatt försvårande omständighet för framtida nybyggnation, bristen kvarstår.

BEDÖMNING

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

Bedömningen är att bolaget bedriver verksamheten i enlighet med det kommunala ändamålet och den kommunala kompetensen. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

Bolaget uppnår kravet i ägardirektivet om att skapa 400 lägenheter under mandatperioden 2019 till 2022.

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