

Granskningsrapport AB Sandhultsbostäder

Stadsrevisionen • Borås

Rapport

Samuel Kaufman
Lekmannarevisorns biträde

20
22

Till årsstämman i AB Sandhultsbostäder
Organisationsnummer 556236-8133

Granskningsrapport för år 2022

Jag – Bo-Lennart Bäcklund- av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i AB Sandhultsbostäder - 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. 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 tillräcklig.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Sandhultsbostäder 2022.

BORÅS 2023-02-28

Bo-Lennart Bäcklund

Till styrelsen för AB Sandhultsbostäder

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 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 har under året fungerat under sin egen organisation vad gäller egen administration, yttre arbeten och underhåll. Den nya organisationen har fungerat bra med undantag av ett mindre problem med bokföringsarbetet vilket lett till att bolaget tagit hjälp av konsulter vilket i sin tur lett till ökade kostnader. På grund av detta har bolaget inte kunnat realisera de minskningar av personalkostnader man prognostiserat. Bolaget uppger att den nya hyresadministrationen och det nya systemet för underhåll under året fungerat bra.

En nybyggnation vid Kyrkebo 1:94 i Sandhult har projekterats och har positivt planbesked. Styrelsen för AB Sandhultsbostäder beslutade under 2021 att inte gå vidare med byggprojektet på fastigheten. Bakgrunden till beslutet var kraftigt ökade byggkostnader. Preliminärt planerar bolaget att återuppta byggprojektet 2023. Bolaget ser även en möjlighet till nybyggnation genom en andra etapp för fastigheten Rävaskalla 1:25 med ca 50 lägenheter.

Bolaget uppger att det nödvändiga underhållet har genomförts bl.a. relining på Alingsåsvägen 1 och 1-3 i Sandhult.

Ekonomi

AB Sandhultsbostäders ekonomiska resultat för 2022 är ett överskott om på 2 438 tkr (budget 1 309 tkr).

Underhållskostnaderna uppgick under 2022 till 4 400 tkr, vilket är 1 100 tkr lägre än budget.

Räntekostnaderna för 2022 uppgår till 3 069 tkr, en ökning mot föregående år med ungefär 577 tkr. Bolaget uppger att den genomsnittliga räntenivån var ca 1,4% under 2022. Räntenivån förväntas stiga kraftigt till ca 2-3 % under 2023.

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 redovisar en direktavkastning om 3,28 %. Bolaget redovisar en bokförd soliditet i årsredovisningen 2022 om 14,7 %. Bolaget uppnår inte av Kommunfullmäktiges avkastningskrav. Bolaget uppnår däremot Kommunfullmäktiges finansiella mål om soliditet.

Under 2021 genomfördes hyresförhandlingen i AB Sandhultsbostäder genom en höjning i pris per kvadratmeter. Under 2022 har bolaget återgått till en procentuell uppräknings av hyran. Hyresnivån höjdes i genomsnitt med 1,4 % i bolagets bestånd.

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 41 risker. Styrelsen har beslutat om en intern kontrollplan samt om regler och anvisningar för intern kontroll vid styrelsemötet 16 maj 2022. Planen för intern kontroll omfattade 14 kontrollmoment. Bolaget kommer att avrapportera resultatet av den interna kontrollen till styrelsen i maj 2023.

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 diskuterat riskanalys och intern kontrollplan 2022 redan på styrelsemötet i oktober 2021 och skickade då in dokumenten till ägaren. Styrelsen beslutade dock anta riskanalys och plan för internkontroll för 2022 först i maj 2022. Styrelsen bör protokollföra beslut om riskanalys och plan för intern kontroll enligt Borås Stads regler för intern kontroll.

Lekmannarevisorn noterar att kontrollmoment och kontrollmetod bör beskrivas mer utförligt i planen för intern kontroll.

Bevakningsområden

Lekmannarevisorn har särskilt granskat följande områden: styrelseprotokoll, intern organisation och underhållsarbete.

Fördjupade granskningar

Stadsrevisionen har genomfört en fördjupad granskning som berör bolaget.

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

Styrelseprotokoll i bolaget

Stadsrevisionen granskade ärendeberedningen i de kommunala bolagen i Borås Stad 2021. Syftet med granskningen var att granska bolagens och Kommunstyrelsens beredningsprocess inför beslut i Kommunfullmäktige. Som en del av granskningen har även protokollföringen i de kommunala bolagen i Borås Stad undersökts. Genomlysningen av protokollet undersökte om protokollet tydligt återger vilka ärenden som behandlats, vilket underlag som funnits för respektive ärende, om det fanns en ärendebeskrivning och om innebörden av de beslut som fattas tydligt anges i protokollet.

Genomlysningen visade protokollet hos AB Sandhultsbostäder inte uppfyllde de kriterier som undersökningen utgått från.

Mot bakgrund av resultatet från genomlysningen rekommenderade Stadsrevisionen samtliga bolagsstyrelser behöver se över sin protokollföring och säkerställa att relevant information tas upp i protokollet.

Styrelsen för AB Sandhultsbostäder har under 2022 hållit sex protokollförda sammanträden. Genomgång av styrelsens protokoll visar att protokollföringen i huvudsak inte förbättrats under året. Särskilt behöver styrelsen tydliggöra sina beslut i upprättade protokoll. Lekmannarevisorernas noteringar från 2021 kvarstår.

BEDÖMNING

AB Sandhultsbostäder har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges avkastningskrav men 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. Styrelsen behöver dokumentera sina beslut om riskanalys och plan för intern kontroll i protokoll.

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