

Granskningsrapport Fristadbostäder AB

Stadsrevisionen • Borås

Rapport

Anna Sandström
Lekmannarevisorns biträde

20
22

Till årsstämman i Fristadbostäder AB
Organisationsnummer 556516-3119

Granskningsrapport för år 2022

Jag – Lena Brännmar - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Fristadbostäder AB - 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 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 2022.

BORÅS 2023-02-28

Lena Brännmar

Till styrelsen för Fristadbostäder AB

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, 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 14001:2015. Detta har lyfts fram i bolagets års- & hållbarhetsredovisning. Bolaget är därutöver medlem i Miljönätverket Sjuhärad (7miljö), som är en fördjupad samverkan kring hållbarhetsarbete och kvalitet.

FRIBO har en uthyrningspolicy. Styrelsen godkänner 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 cirka 500 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. FRIBO följer sin femåriga underhållsplan. Under 2022 har man fortsatt med balkongrenovering, takrenovering samt påbörjat ett entréprojekt där tolv entréer byggs om. Därutöver har inre underhåll utförts på ett antal lägenheter. Totalt satsades 10 321 tkr på inre, yttre och gemensamt underhåll under 2022.

Under året har styrelsebeslut fattats om en investering i smarta uppkopplade brandvarnare (Tryva) till alla lägenheter. I korthet innebär systemet att en brand som uppstår ska upptäckas och åtgärdas snabbare med ett smart larm.

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 som hyr ut 92 hyresrätter vid Prästhöjden. Bolaget befarar att det kommer att finnas merkostnader i Prästhöjdenprojektet, bl.a. har totalentreprenören aviserat en indexuppräkningsökning på cirka tio procent. Förhandlingen gällande detta är inte påbörjad och påverkar inte 2022. Inflyttning i bolagets trygghetsbostäder sker den 1 maj 2023.

Långsiktigt har bolaget skickat in en direktanvisningsansökan gällande bostadsbyggande i Sparsör, där färdig detaljplan att bebygga finns framtagen.

Ekonomi

Bolagets ekonomiska resultat för 2022 är ett negativt resultat på 1 600 tkr (budget angav ett positivt resultat på 2 839 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 2022 en direktavkastning på 3,1 % samt redovisar en bokförd soliditet för 2022 på 11 % (justerad soliditet på 49 %). Bolaget uppnår inte 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. Tio risker valdes ut och poängsattes till 2022 års plan för intern kontroll. Styrelsen har gjort en egen riskanalys. Det har implementerats en rutin för intern kontroll, vilken bör vara helt uppdaterad våren 2023, enligt bolaget. Intern kontroll har varit en punkt på varje styrelsemöte under hela 2022 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. Årlig fördjupad översyn av riskanalysen görs i styrelsen under oktober månad, vilket skedde år 2022.

Enligt Borås Stads regler för intern kontroll ska varje bolagsstyrelse i samband med årsredovisningen redovisera resultatet av den interna kontrollen till Kommunstyrelsen. Den interna kontrollen följs 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 styrelsens möte i mars 2023.

Bevakningsområden

Lekmannarevisorerna har särskilt bevakat följande områden under året; förutsättningarna för nyproduktion/försäkring och underhåll/brandskydd.

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

Inga kvarstående noteringar 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 inte Kommunfullmäktiges avkastningskrav. Bolaget uppnår det finansiella målet gällande soliditet.

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

Anna Sandström
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