



BORÅS STAD
Stadsrevisionen

GRANSKNINGSRAPPORT 2023

Fristadbostäder AB

Till årsstämman i Fristadbostäder AB
Organisationsnummer 556516-3119

Granskningsrapport för år 2023

Jag – Lena Brännmar - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i Fristadbostäder AB - har granskat bolagets verksamhet under år 2023.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och god revisionssed 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.

Fristadbostäder AB har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges budgetmål, direktavkastningskrav, mål om räntetäckningsgrad eller det finansiella målet om soliditet. Av bolagets årsredovisning framgår det inte fullt ut hur bolaget arbetat för att uppfylla Kommunfullmäktiges ekonomiska mål.

Jag bedömer att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Bolaget bedöms ha skötts på ett i huvudsak ekonomiskt tillfredsställande sätt. Styrelsen behöver till kommande år förbättra måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Styrelsen behöver även utveckla årsredovisningen med en redogörelse av måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för Fristadbostäder AB 2023.

BORÅS 2024-02-27

Lena Brännmar

Till styrelsen för Fristadbostäder AB

Granskningsredogörelse för 2023

Enligt aktiebolagslagen 10 kap 3 § ska lekmannarevisorerna i den omfattning som följer av god revisionssed granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt, samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Granskningen tar sin utgångspunkt i lagstiftning, god revisionssed i kommunal verksamhet samt Skyrevs och Starevs rekommendationer. Granskningen utgår från en bedömning av risk och väsentlighet för bolaget. Åtgärder i förhållande till iakttagelser i föregående års granskning bedöms.

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, 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.

Väsentliga iakttagelser

Fristadbostäder AB har ett miljöledningssystem och är fortsatt miljöcertifierad enligt ISO 14001:2015. Detta har lyfts fram i bolagets års- & hållbarhetsredovisning. Bolaget är därutöver med i Miljönätverket Sjuhärad (7miljö), som är en fördjupad samverkan kring hållbarhetsarbete och kvalitet.

Bolaget har under året byggt trygghetsbostäder, Prästhöjden, för personer som är 70 år och uppåt, som startade under sommaren 2021. Trygghetsbostäderna består av ett hus med 29 hyresrätter och gemensamhetsutrymmen för sociala aktiviteter. I området runt Prästhöjden har det byggts ytterligare två hus med sammanlagt 92 hyresrätter som idag ägs och förvaltas av Fortinova. Trygghetsboendet hade sin inflyttning i maj 2023 och har varit fullt uthyrt sedan dess.

Fristadbostäder AB 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.

Verksamhet

Av ägardirektivet framgår det att kommunen ska äga bolaget för att främja bostadsförsörjningen i Borås. Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. Fristadbostäder AB är ett viktigt verktyg för att staden ska uppfylla detta ansvar.

Bolaget ska

- *tillgodose att hyresbostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god teknisk och arkitektonisk kvalitet, och erbjuda ett brett utbud av bostäder med stor valfrihet beträffande storlek, standard och belägenhet*
- *medverka till att det finns bostäder för utsatta och svaga grupper*
- *godta att försörjningsstöd och etableringsersättning motsvarar inkomst*
- *tillgodose att trygghetsboenden finns att tillgå*
- *arbeta så kundorienterat att bolaget uppfattas som ett attraktivt alternativ på bostadsmarknaden oavsett den bostadssökandes behov och ekonomiska möjligheter*
- *svara för en god och allsidig service för hyresgästerna och medverka till att en god service finns i området*
- *medverka till att vidareutveckla boinflytandet*
- *arbeta för att skapa en god miljö, genom att beakta miljöhänsyn och kretsloppsprincipen vid byggande, drift, underhåll och rivning av byggnader/lägenheter.*
- *stimulera byggande av olika former av bostäder, och medverka till teknisk utveckling inom fastighetsbranschen*
- *bidra till att skapa en stad med blandade bostads- och upplåtelseformer, bland annat genom nybyggnation av bostadsrätter i områden där denna boendeform är underrepresenterad*
- *genom sin verksamhet enligt punkterna ovan aktivt arbeta för att Fristadområdet ska uppfattas som en attraktiv ort att bo och verka i*

Bolaget har under året upprättat en bolagsstyrningsrapport i enlighet med instruktioner i det gemensamma ägardirektivet. Av bolagsstyrningsrapporten framgår översiktligt hur bolaget arbetat för att uppfylla de kommunövergripande målen och målen med verksamheten i det specifika ägardirektivet.¹ Av bolagets årsredovisning framgår hur bolaget arbetat för att uppfylla målen med verksamheten i det specifika ägardirektivet under 2023.

Av bolagsstyrningsrapporten framgår även i vilken utsträckning bolaget efterlever Kommunfullmäktiges policys, program och regler. Dessa ska efterlevas enligt det gemensamma ägardirektivet. Bolaget uppger följsamhet till sammantaget 36 av 39 av Kommunfullmäktiges styrdokument. Bolaget uppger förklaringar och kommentarer i rapporten när det gäller de styrdokument som inte efterlevs, där man upprättat egna anpassade dokument, exempelvis för Miljöpolicy som ett krav för certifiering.

¹ Fristadbostäder AB, Bolagsstyrningsrapport 2023-12-01

Styrelsen har under året upprättat en arbetsordning och en instruktion för VD i enlighet med det gemensamma ägardirektivet.²

Styrelsen har genomfört den styrelseutvärdering och utvärdering av VD som framgår av det gemensamma ägardirektivet.³

Ekonomi

Bolagets ekonomiska resultat för 2023 är ett underskott om 3,7 mnkr. (Kommunfullmäktiges budget 2023: överskott 2,7 mnkr). Främsta orsaken till denna negativa budgetavvikelse är en större volym underhåll än budgeterat, där bolaget investerat i sina egna fastigheter. Även priser på köpta tjänster har ökat mer än förväntat under 2023.

På intäktssidan har hyrorna höjts under 2023 med 4,6 % i snitt för hela beståndet.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett resultat och avkastningskrav på bolaget. Resultatet ska uppgå till 2,7 mnkr enligt budgetmålet. Bolaget ska uppnå en direktavkastning på 3,5 % och en räntetäckningsgrad på 2,5 gånger. Kommunfullmäktige har samtidigt ett finansiellt mål på bolaget som innebär en bokförd soliditet på 10 % (25 % justerad soliditet).

Under år 2022 värderades fastigheterna i Fristadbostäder AB:s bestånd. Fastigheternas samlade marknadsvärde är nu uppe över 502 miljoner efter en extern värdering hösten 2022 på hela beståndet med en kompletterande värdering av den nybyggda fastigheten Prästhöjden i slutet av 2023.

Bolaget redovisar en direktavkastning på 3,0 % och en räntetäckningsgrad på 0,3. Bolaget redovisar en bokförd soliditet för 2023 på 9 % (46 % justerad soliditet). Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges budgetmål, direktavkastningskrav, krav på räntetäckningsgrad eller det finansiella målet om soliditet.

Bolagets måluppfyllelse när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål framgår översiktligt av årsredovisningen.

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 för 2023 som identifierade 113 risker. Planen för intern kontroll 2023 beslutades av styrelsen 24 oktober 2022. Planen omfattade 13 kontrollmoment. Samtliga kontrollmoment kommer att avrapporteras till styrelsen våren 2024. Styrelsen har beslutat om rutin för riskanalys och intern kontrollplan den 16 september 2022.⁴

Bolaget har upprättade attestregler som anger grundläggande regler för attester och principen om två i förening. Reglerna är upprättade och beslutade av styrelsen i december 2023.⁵

² Arbetsordning för styrelsen i Fristadbostäder AB, 2023-12-06 och Arbetsinstruktion för verkställande direktören för Fristadbostäder AB, 2023-12-06

³ Utvärdering av styrelsens och VDs arbete 2023, 2023-12-06

⁴ Rutin för riskanalys och internkontrollplan – FRIBO, beslutad av styrelsen 2022-09-16, som ska revideras senast 2027-09-16

⁵ Attestinstruktion för Fristadbostäder AB, beslutad av styrelsen, 2023-12-06

Bevakningsområden

Lekmannarevisorerna har specifikt bevakat följande områden under året: Förutsättningar för nyproduktion, underhåll och uppföljning av kundnöjdhetsmätning.

Förutsättningar för nyproduktion

Under året erhöll Fristadbostäder AB en markanvisning i området Paradiset i Sparsör för framtida byggnation av bostäder. Tomterna ger möjlighet till att uppföra ca 50 lägenheter och tanken är att bygga i tre etapper. Bostäder i radhus eller parhus planeras och som planerna ser ut kan byggnationer komma i gång under senare delen av 2025 eller början av 2026.

Underhåll

Stora delar av fastighetsbeståndet är 60 år eller äldre vilket medför att underhållsplanen är vältecknad för lång tid framåt. Enligt Fristadbostäder AB årsredovisning ligger bolaget inte efter med underhållet utan planen följs väl och det är relativt sällan som akuta åtgärder behöver tas till.

Under 2023 har bolaget genomfört ett underhållsprojekt där samtliga 12 entréer i ett område renoverats. Under hösten genomfördes en nödvändig ombyggnad av Fristadbostäder ABs verkstads- och personalutrymmen på Stora vägen 46. I två hus med totalt 28 lägenheter har ett underhåll i form av relining av samtliga avloppsstammar genomförts. Fasadmålning gjordes av 3 hus under sommaren. Till detta kan man även lägga underhållsinsatser i utemiljön och det ständigt löpande inre underhållet, som främst utförs i samband med in- och utflyttning i lägenheterna.

Totalt satsade bolaget 10,1 mnkr på inre, yttre och gemensamt underhåll.

Uppföljning av kundnöjdhetsmätning

För att säkerställa att Fristadbostäder AB jobbar med rätt saker och för att lyssna på sina hyresgäster har de under hösten 2023 genomfört en hyresgästenkät. Det blev en svarsfrekvens på 71,8 %. Genom resultatet kan bolaget jämföra sig med andra hyresvärdar i Sverige. Resultatet visar bl.a. att Fristadbostäder AB:s serviceindex är 5 % högre än branschmedelvärdet och att Fristadbostäder AB:s produktindex är 6,5 % högre än branschmedelvärdet.

Fördjupade granskningar

Borås Stads arbete mot trångboddhet

Första revisorsgruppen och lekmannarevisorerna har under 2023 genomfört en fördjupad granskning av Borås Stads arbete mot trångboddhet. Granskningens syfte är att kartlägga hur de kommunala bostadsbolagen och de ansvariga nämnderna arbetar när det gäller trångboddhet. Granskningen syftar även till att bedöma om hanteringen är ändamålsenlig.

Stadsrevisionens sammanfattande bedömning är att bostadsbolagens arbete mot trångboddhet till största delen är ändamålsenligt. Stadsrevisionen rekommenderar att Fristadbostäder AB bör se över behovet av uthyrningsregler som omfattar tillåtet antal personer per lägenhet. Fristadbostäder AB bör även se över behovet av upprättade rutiner och riktlinjer när det gäller förebyggande och åtgärdande arbete kring trångboddhet.

Föregående års granskning

Inga kvarstående noteringar från föregående år.

Bedömning

Fristadbostäder AB har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges budgetmål, direktavkastningskrav, krav på räntetäckningsgrad eller det finansiella målet om soliditet.

Av bolagets årsredovisning framgår endast översiktligt hur bolaget arbetat för att uppfylla Kommunfullmäktiges ekonomiska mål.

Bedömningen är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt sätt. Bolaget bedöms ha skötts på ett i huvudsak ekonomiskt tillfredsställande sätt. Styrelsen behöver till kommande år förbättra måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Styrelsen behöver även utveckla årsredovisningen med en redogörelse av måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Den interna kontrollen bedöms som tillräcklig.

Andreas Ekelund
Revisionschef

Anna Sandström
Certifierad kommunal yrkesrevisor
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