



BORÅS STAD
Stadsrevisionen

GRANSKNINGSRAPPORT 2023

AB Sandhultsbostäder

Till årsstämman i AB Sandhultsbostäder
Organisationsnummer 556236-8133

Granskningsrapport för år 2023

Jag – Eva Grubbström - av Kommunfullmäktige i Borås Stad utsedd lekmannarevisor i AB Sandhultsbostäder - 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.

AB Sandhultsbostäder har under året bedrivit arbetet i linje med de mål för verksamheten som anges i bolagets ägardirektiv. Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges budgetmål, avkastningskrav, krav på räntetekningsgrad eller finansiella mål om soliditet. Av bolagets årsredovisning framgår inte fullt ut hur bolaget arbetat för att uppfylla Kommunfullmäktiges ekonomiska och verksamhetsmässiga mål.

Jag bedömer att AB Sandhultsbostäders verksamhet har bedrivits på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Styrelsen behöver till kommande år förbättra måloppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Styrelsen behöver till kommande år även utveckla årsredovisningen med en redogörelse när det gäller både Kommunfullmäktiges ekonomiska och verksamhetsmässiga mål. Den interna kontrollen bedöms som inte helt tillräcklig. Styrelsen behöver genomföra uppföljning av den interna kontrollen först efter verksamhetsårets slut. Styrelsen behöver även uppdatera och utveckla bolagets attestregelverk.

Granskningsresultat specificeras i granskningsredogörelse för AB Sandhultsbostäder 2023.

BORÅS 2024-02-27

Eva Grubbström

Till styrelsen för AB Sandhultsbostäder

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

2023 var andra året som AB Sandhultsbostäder fungerat under sin egen organisation vad gäller egen administration och fastighetsskötsel. Den nya organisationen hade problem med bokföringsarbetet under 2022 vilket ledde till att bolaget tog hjälp av konsulter. Konsulter användes även en kort tid under 2023. AB Sandhultsbostäder kommer under 2024 rekrytera en ny VD och ytterligare en anställd för administration/ekonomi.

Ingen nybyggnation har färdigställts under året eftersom bolaget pausat de byggplaner som funnits. Detta på grund av det ekonomiska läget.

Verksamhet

Av ägardirektivet framgår det att kommunen ska äga bolaget för att främja bostadsförsörjningen i Sandhult, Sjömarken och Sandared, nedan kallat Sandhultområdet.

Kommunerna har enligt lag ett uttalat ansvar för bostadsförsörjningen generellt och ett särskilt ansvar för vissa grupper. AB Sandhultsbostäder är ett viktigt verktyg för att staden ska uppfylla detta ansvar.

Bolaget ska:

- *tillgodose att bostäder finns att tillgå på konkurrenskraftiga villkor och till god arkitektonisk och teknisk 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.*
- *genom sin verksamhet enligt punkterna ovan aktivt arbeta för att Sandhultområdet ska uppfattas som ett attraktivt område 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 översiktligt 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 policies, program och regler. Dessa ska efterlevas enligt det gemensamma ägardirektivet. Bolaget uppger följsamhet till sammantaget 11 av 36 av Kommunfullmäktiges styrdokument. Bolaget uppger inga förklaringar eller kommentarer i rapporten när det gäller några av de styrdokument som inte efterlevs. Bland dessa noteras Borås Stads Miljöpolicy, Program mot Hemlöshet och Riktlinjer för bostadsförsörjning.

¹ AB Sandhultsbostäder, Bolagsstyrningsrapport 2023-11-13

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

Styrelsen har genomfört den styrelseutvärdering och utvärdering av VD som framgår av instruktioner i det gemensamma ägardirektivet under sammanträdet 23 oktober 2023.

Ekonomi

Bolagets ekonomiska resultat för 2023 är ett överskott om ca 409 tkr vilket innebär att bolaget inte uppnår Kommunfullmäktiges budgetmål (1,4 mnkr).

Bolaget har genomfört under året genomfört reparationer och underhåll för ca 4273 tkr vilket är ca 773 tkr mer än budgeterat. Den genomsnittliga räntan för bolaget har under 2023 varit 1,57 %.

På intäktssidan har hyrorna höjts under 2023 med 3,7 % i snitt för hela beståndet.

Bolaget konstaterar att räntekostnaderna förväntas stiga ytterligare och utgör en osäkerhetsfaktor för bolaget. Snitträntan för bolaget bedöms stiga under 2024. Detta menar bolaget gör stor skillnad för bolagets fortsatta investeringar.

Kommunfullmäktige har beslutat om ett budgetmål för bolaget om 1,4 mnkr. Bolaget ska även uppnå en direktavkastning på 3,5 % och en ränteteckningsgrad på 2,5 gånger. Kommunfullmäktige har även ett finansiellt mål på bolaget som innebär en bokförd soliditet på 15 % (40 % justerad soliditet).

Bolaget redovisar en direktavkastning på 3,1 % och en ränteteckningsgrad på 1,08 gånger. Bolaget redovisar en soliditet för 2023 på 15,2 % (28,2 % justerad soliditet).

Bolaget uppnår inte Kommunfullmäktiges budgetmål, avkastningskrav, krav på ränteteckningsgrad eller finansiella mål om soliditet.

Bolagets måluppfyllelse när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål framgår inte 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 41 risker. Planen för intern kontroll 2023 beslutades av styrelsen 23 oktober 2022. Planen omfattade 5 kontrollmoment. Samtliga kontrollmoment har avrapporterats till styrelsen 4 december 2023. Styrelsen har beslutat om uppdaterade regler och anvisningar för intern kontroll (riskpolicy) den 4 december 2023.

Bolaget har upprättade attestregler. Reglerna är upprättade och beslutade av styrelsen den 4 december 2023.³ Attestreglerna är inte anpassade efter bolagets nya organisation.

² Arbetsordning för styrelsen AB Sandhultsbostäder, 2023-12-04 och VD instruktion för AB Sandhultsbostäder, 2023-12-04

³ Attestinstruktion AB Sandhultsbostäder, beslutad av styrelsen, 2023-12-04

Bevakningsområden

Lekmannarevisorerna har specifikt bevakat följande områden under året: *Styrelseprotokoll, Intern organisation, Underhållsarbete, och Nyproduktion.*

Styrelseprotokoll

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 granskades även protokollföringen i de kommunala bolagen i Borås Stad. Genomlysningen visade protokollen hos AB Sandhultsbostäder inte uppfyllde de kriterier som undersökningen utgått från. Bolaget uppger att protokollen inte utvecklats under året.

Intern organisation

Bolaget har en ny egen intern organisation vad gäller egen administration, yttre arbeten och underhåll sedan 2022. Bolaget uppger att organisationen under året fungerat bra. VD för bolaget har meddelat sin avgång och arbetet för att rekrytera ny VD pågår i samverkan med tjänstepersoner från Borås Stad.

Underhållsarbetet

Budgeten för löpande och planerat underhåll var drygt 3,5 miljoner. Under året har bolaget haft mycket in och utflytt vilket bidragit till mycket underhållsarbete inne i lägenheter och gemensamhetsytor. Arbeten med obligatoriska ventilationskontroller har haft stort fokus under året eftersom underhållet i denna aspekt släpat i efter på grund av pandemin då man inte hade tillgång till alla lägenheter och utrymmen. FTX Aggregatbyten har utförts på Sanderökroken 2 och 4 under året. Även en ombyggnad av gemensamhetsutrymmen på Kyrkvärdsgränd har utförts under våren.

Enligt årsredovisningen arbetar bolaget efter en 7-årig underhållsplan och bedömer att det fortsatt finns ett behov av underhåll av fastigheterna för att hålla dessa i det skick bolaget eftersträvar.

Nyproduktion

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 planerade bolaget att återuppta byggprojektet 2023. Bolaget ser även en möjlighet till nybyggnation genom en andra etapp för fastigheten Råveskalla 1:25 med ca 50 lägenheter.

Styrelsen för AB Sandhultsbostäder beslutade att pausa alla byggprojekt 2022 mot bakgrunden av kraftigt ökade byggkostnader. Bolaget uppger att tilltänka projekt är tillfälligt pausade på grund av det ekonomiska läget även under 2023.

Fördjupade granskningar

Borås Stads arbete mot trångboddhet

Första revisorsgruppen och lekmanrevisorerna 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 AB Sandhultsbostäder arbete mot trångboddhet till största delen är ändamålsenligt. Första revisorsgruppen och lekmanrevisorerna rekommenderar dock att AB Sandhultsbostäder ser över behovet av uthyrningsregler som omfattar tillåtet antal personer per lägenhet. AB Sandhultsbostäder bör även se över behovet av upprättade rutiner och riktlinjer när det gäller förebyggande och åtgärdande arbete kring trångboddhet.

Föregående års granskning

Protokollföringen i bolaget har inte utvecklats under året. Noteringarna från föregående år 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 budgetmål, avkastningskrav, krav på räntetäckningsgrad eller finansiella mål om soliditet.

Av bolagets årsredovisning framgår inte fullt ut hur bolaget arbetat för att uppfylla Kommunfullmäktiges ekonomiska och verksamhetsmässiga mål.

Bedömningen är att bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt. Styrelsen behöver till kommande år förbättra måluppfyllelsen när det gäller Kommunfullmäktiges ekonomiska mål. Styrelsen behöver till kommande år utveckla årsredovisningen med en redogörelse när det gäller både Kommunfullmäktiges ekonomiska och verksamhetsmässiga mål. Den interna kontrollen bedöms som inte helt tillräcklig. Styrelsen behöver genomföra uppföljning av den interna kontrollen först efter verksamhetsårets slut. Styrelsen behöver även uppdatera och utveckla bolagets attestregelverk.

Andreas Ekelund
Revisionschef

Samuel Kaufman
Certifierad kommunal yrkesrevisor
Lekmanrevisorernas 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