

Lekmannarevisorerna granskar

UMEÅ KOMMUN
AB BOSTADEN

Grundläggande granskning 2023



1. Inledning och bakgrund

Kommunrevisionen granskar årligen i den omfattning som följer av god revisionsred all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområden. De granskar på samma sätt, genom de lekmannarevisorer som utsetts i företag enligt kommunallagens 10 kap. 2–6 §§, även verksamheten i dessa juridiska personer.

Lekmannarevisorn ska, enligt aktiebolagslagens 10 kap. 3 § granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Enligt God revisionsred 2022 ska den grundläggande granskningen innehålla:

- Granskning av måluppfyllelse.
- Granskning av styrning och intern kontroll.

Granskningen har sin utgångspunkt i God revisionsred, samt risker som framkommit i lekmannarevisorernas risk- och väsentlighetsanalys 2023.

1.1 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med granskningen är att ge lekmannarevisorn underlag till sin granskningsrapport där denne ska uttala sig om bolagets verksamhet har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen ska besvara följande revisionsfrågor:

- Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med de ägardirektiv, riktlinjer, mål och ev. tilläggsuppdrag som fullmäktige fastställt?
- Har styrelsen säkerställt en tillräcklig styrning, uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi och resultat?
- Har styrelsen en struktur för arbetet med sin interna kontroll som gör att det finns förutsättningar att bedriva den på ett systematiskt och ändamålsenligt sätt?
- Är styrelsens beslutsunderlag och protokoll tydliga?

1.2 Avgränsningar

Granskningen avser AB Bostaden och är avgränsad till verksamhetsåret 2023. Granskningen färdigställs och avslutas därmed först efter att styrelse och nämnder behandlat sina årsbokslut/verksamhetsuppföljningar för 2023.

1.3 Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens slutsatser och bedömningar. I denna granskning utgörs revisionskriterierna av kommunallagen, aktiebolagslagen (8 kap. 4 och 8 §§), god revisionsred 2022 samt:

1.3.1 Bolagsordning

Enligt bolagsordningen har bolagets verksamhet som föremål att förvärva, avyttra, äga, förädla och förvalta fastigheter eller tomträtter samt bygga och förvalta bostäder med hyresrätt, affärlägenheter och kollektiva anordningar.

1.3.2 Generella ägardirektiv

Fullmäktige antog i mars 2021 generella ägardirektiv för styrning av de kommunala bolagen. De generella direktiven innehåller krav och riktlinjer för samtliga hel- eller majoritetsägda bolag i bolagskoncernen och avser bland annat:

- Efterlevnad av lagar och styrning från fullmäktige
- Innehåll och form för bolagsstyrelsens arbetsordning
- Innehåll och form för VD-instruktion
- Uppföljning och rapportering

1.3.3 Specifika ägardirektiv

Bolagets grunduppdrag enligt ägardirektivet består att utveckla Umeås bostadsmarknad. Bolagets ekonomiska mål från ägardirektivet består av:

- Bolagets långsiktiga direktavkastning på totalt fastighetskapital ska vara lägst 4 % över tid
- Belåningsgraden för bolaget ska inte överstiga 50 %

Fullmäktige har i ägardirektivet för perioden 2022-2025 särskilt tilldelat bolaget följande mål och uppdrag:

- Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden
- Umeå ska vara klimatneutralt 2040
- Uppdrag: Bolaget ska i alla lägen beakta möjligheten till nyproduktion och bygga lägenheter utanför de centrala stadsdelarna.

1.3.4 Riktlinjer för aktiverande styrning (2021-03-09)

Enligt riktlinjer för aktiverande styrning ansvarar bolagen för att upprätta den verksamhets- respektive bolagsstyrning de bedömer är nödvändig för att hantera grunduppdrag, tilldelade inriktningsmål och eventuella tilläggsuppdrag.

Vid utformandet av nämnds- och bolagsspecifik verksamhetsstyrning och uppföljning har bolagen krav att följa lagstiftningar och beslut från fullmäktige samt anvisning från kommunstyrelsen.

1.3.5 Riktlinjer för internkontroll

Kommunens dokument för riktlinjer för intern kontroll som antogs i september 2011, specificerar att kommunens samtliga verksamhetsområden ska tillämpa dessa riktlinjer. I dokumentet framgår att följande moment ska tillämpas av verksamheterna:

Risakanalys

En riskanalys ska göras i syfte att identifiera omständigheter som utgör risk att verksamheterna inte bedrivs enligt lagar och regler samt verksamhetens krav.

Kontrollåtgärder

Vid behov ska åtgärder tas utifrån resultatet av riskanalysen som förhindrar att verksamhetens krav inte uppfylls.

Uppföljning

Verksamheterna ska systematiskt och regelbundet följa upp, bedöma och avrapportera den interna kontrollen.

Dokumentation

Risakanalysen, kontrollåtgärder samt uppföljningen och bedömningen ska dokumenteras.

Rapportering

I samband med inrapportering av bokslut ska nämnderna/styrelserna rapportera till kommunfullmäktige huruvida deras internkontroll har varit tillräcklig.

1.4 Genomförande

Granskningen har genomförts genom löpande insamling av fakta och iakttagelser (tex via styrelsens protokoll och tillhörande underlag såsom mål- och budgetdokument, ekonomi- och verksamhetsrapporter, delårsrapporter, bokslut). Dialoger har genomförts med VD och styrelsens presidium två gånger under året. Avstämningar har genomförts med bolagets auktoriserade revisor.

2. Resultat av granskningen

2.1 Styrning och uppföljning av verksamhet

Nedan redogörs för iakttagelser och bedömningar avseende verksamhetsstyrning och uppföljning under 2023.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar/hänvisning till protokoll
Fastställt en affärsplan som baseras på bolagsordning och ägardirektiv	✓	Affärsplan 2022–2026 antagen av styrelsen 2022-02-24
Följt upp verksamhet och måluppfyllelse i en årsrapport	✓	Styrelsen har vid samband med årsredovisningen följt upp målen från affärsplanen.
Uppnår grunduppdrag enligt ägardirektivet	—	4 av 5 mål uppnås inom området <i>hyresgäster och marknad</i> uppnås. 6 av 8 mål uppnås inom området <i>hållbarhet och samhälle</i> . 1 av 5 mål uppnås inom området <i>fastigheter</i> . 0 av 5 mål uppnås inom området <i>medarbetare och organisation</i> . Detta område ingår dock inte i bolagets ägardirektiv Sammanlagt uppnår bolaget 15 av 24 verksamhetsmål (15 av 19 om vi ser till ägardirektivets krav). Hur bolaget har uppfyllt fullmäktiges tilläggsuppdrag och grunduppdrag bedöms inte.
Vidtagit åtgärder vid indikationer på avvikelse från grunduppdrag, inriktningsmål och ev. tilläggsuppdrag	✓	I uppföljningen redogörs vilka åtgärder som vidtagits.

✓ = ingen eller oväsentlig avvikelse, — = viss avvikelse, ✗ = väsentlig avvikelse, ET = Ej tillämplig

2.1.1 Bedömning

Vi bedömer att styrelsen har säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med de ägardirektiv, riktlinjer, mål som fullmäktige fastställt. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en affärsplan med mätbara mål. Bolaget når 11 av 23 verksamhetsmål, vilket tyder på att det finns flera

utvecklingsmöjligheter. Granskningen visar dock att styrelsen varit aktiv och vidtagit åtgärder för att förbättra måluppfyllelsen. Enligt vår bedömning kan styrelsens bedömning av om bolaget uppfyllt sitt grunduppdrag tydliggöras.

2.2 Styrning och uppföljning av ekonomi

Nedan redogörs för iakttagelser och bedömningar avseende ekonomistyrning och uppföljning under 2023.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar/hänvisning till protokoll
Upprättat en budget för innevarande år inom tilldelad ram	✓	Budget 2023 finns.
Följt upp ekonomin i tertialrapporter	✓	Styrelsen har följt upp ekonomin via tertialrapporter per april och augusti.
Följt upp ekonomin i en årsrapport	✓	2023-03-06 §4
Når måluppfyllelse avseende ekonomi (inkl. budget)	✓	Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster på 137 mnkr (rörelseresultat 236,3 mnkr). Bolaget uppnår de ekonomiska målen.
Vidtagit åtgärder vid indikationer på bristande måluppfyllelse avseende ekonomi	ET	Styrelsen når god måluppfyllelse.

✓ = ingen eller oväsentlig avvikelse, — = viss avvikelse, ✗ = väsentlig avvikelse, ET = Ej tillämplig

2.2.1 Övriga iakttagelser

Bolagets ekonomiska mål handlar om:

- Direktavkastning i förhållande till marknadsvärdet (% över tid). Mål 2023: 4 %
 - Resultat 2023: 4,2 %
- Årlig ökning av superdriftnetto 1,5 % med basår 2021. Mål 2023: 667 kr/kvm
 - Resultat 2023: 667 kr/kvm
- Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde (%) Mål 2023: mindre än 50 %
 - Resultat 2023: 25 %
- Marknadsandel hyresrätter (%) Mål 2023: 46 %
 - Resultat 2023: 46 %

2.2.2 Bedömning

Vi bedömer att styrelsen har säkerställt en tillräcklig styrning, uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi och resultat. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en budget och följt upp den via tertialrapporter samt årsredovisning. Bedömningen baseras även på att styrelsen når god ekonomisk måluppfyllelse.

2.3 Intern kontroll

Nedan redogörs för iakttagelser och bedömningar avseende intern kontroll under 2023.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar/hänvisning till protokoll
Genomfört en riskanalys	✓	Internkontrollplanen innehåller en riskanalys.
Beslutat om kontrollmoment utifrån identifierade risker	✓	Internkontrollplan för 2023 finns.
Följt upp resultatet av genomförda kontrollmoment	✓	Kontrollpunkter i internkontrollplanen har genomförts. Vi noterar att en av kontrollpunkterna endast är påbörjad.
Vidtagit åtgärder vid identifierade brister	ET	Inget tydligt behov av åtgärder.

✓ = ingen eller oväsentlig avvikelse, — = viss avvikelse, ✗ = väsentlig avvikelse, ET = Ej tillämplig

2.3.1 Bedömning

Vi bedömer att styrelsen arbetet med sin interna kontroll har skett på ett systematiskt och ändamålsenligt sätt. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en internkontrollplan och följt upp den. Bedömningen baseras även på att genomförda kontrollmoment visar inget tydligt behov av åtgärder.

2.4 Beslutsunderlag och protokoll

Nedan redogörs för de förtroendevalda revisorernas iakttagelser och bedömningar avseende bolagets beslutsunderlag och protokoll under 2023.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar/hänvisning till protokoll
Styrelsens beslutsunderlag och protokoll är tydliga	✓	Protokoll och beslutsunderlag är tydliga

✓ = ingen eller oväsentlig avvikelse, — = viss avvikelse, ✗ = väsentlig avvikelse, ET = Ej tillämplig

3. Sammanfattade bedömning

I vår översiktliga granskning av *AB Bostaden* har vi inte hittat några väsentliga avvikelser. Vi bedömer att styrelse och VD har säkerställt en styrning och uppföljning av verksamheten och ekonomin. Vidare bedömer vi att styrelse och VD har säkerställt en tillräcklig intern kontroll. Vi grundar vår bedömning på följande:

Revisionsfråga	Bedömning	Motivering
Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med de ägardirektiv, riktlinjer, mål och ev. tilläggsuppdrag som fullmäktige fastställt?	Ja	Vi bedömer att styrelsen har säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med de ägardirektiv, riktlinjer, mål som fullmäktige fastställt. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en affärsplan med mätbara mål. Bedömningen baseras även på att bolaget når 11 av 23 verksamhetsmål och flera av de mål som inte uppnås ligger strax under målvärdet.
Har styrelsen säkerställt en tillräcklig styrning, uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi och resultat?	Ja	Vi bedömer att styrelsen har säkerställt en tillräcklig styrning, uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi och resultat. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en budget och följt upp den via tertialrapporter samt årsredovisning. Bedömningen baseras även på att styrelsen når god måluppfyllelse avseende ekonomin.
Har styrelsen en struktur för arbetet med sin interna kontroll som gör att det finns förutsättningar att bedriva den på ett systematiskt och ändamålsenligt sätt?	Ja	Vi bedömer att styrelsen arbetet med sin interna kontroll har skett på ett systematiskt och ändamålsenligt sätt. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en internkontrollplan och följt upp den. Bedömningen baseras även på att genomförda kontrollmoment visar inget tydligt behov av åtgärder.
Är styrelsens beslutsunderlag och protokoll tydliga och ändamålsenliga?	Ja	Vi bedömer att protokoll och beslutsunderlag är tydliga

Umeå mars 2024

Max Stenman, EY