

Lekmannarevisorerna granskar

**UMEÅ KOMMUN
AB BOSTADEN**

Grundläggande granskning 2024



1. Inledning och bakgrund

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

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

Enligt God revisionssed 2022 ska den grundläggande granskningen innehålla:

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

Granskningen är inriktad på att översiktligt bedöma måluppfyllelsen samt om bolagsstyrelserna har en tillräcklig styrning och kontroll för att leva upp till ägardirektiv, mål och andra styrdokument/beslut som fullmäktige fastställt.

Granskningen har sin utgångspunkt i God revisionssed, samt risker som framkommit i lekmanrevisorernas risk- och väsentlighetsanalys 2024.

1.1 Syfte och revisionsfrågor

Syftet med den grundläggande granskningen är att ge lekmanrevisorerna underlag för sitt uttalande i granskningsrapporten där uppgiften är att bedöma om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt med en tillräcklig intern kontroll.

De övergripande revisionsfrågor som granskningen avser att besvara är:

- Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med de ägardirektiv, mål, beslut och övriga styrdokument som fullmäktige fastställt?
- Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt?
- Arbetar styrelsen strukturerat för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll?

1.2 Avgränsningar

Granskningen avser AB Bostaden och är avgränsad till verksamhetsåret 2024. Granskningen färdigställs och avslutas därmed först efter att styrelsen behandlat årsbokslut/verksamhetsuppföljning för 2024.

1.3 Revisionskriterier

Med revisionskriterier avses de bedömningsgrunder som bildar underlag för lekmanrevisorernas slutsatser och bedömningar. I denna granskning utgörs revisionskriterierna av kommunallagen och aktiebolagslagen (8 kap. 4 och 8 §§ som reglerar styrelsens och VD:s ansvar) samt:

1.3.1 Bolagsordning (2021-09-27)

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

1.3.2 Generella ägardirektiv (2021-11-29)

Fullmäktige antog i november 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 målstyrning från fullmäktige
- Innehåll och form för bolagsstyrelsens arbetsordning
- Innehåll och form för VD-instruktion
- Uppföljning och rapportering

1.3.3 Specifika ägardirektiv (2021-11-29)

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:

- Mål: Umeå ska växa hållbart utan några utsatta områden
- Mål: 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 bolagsspecifik verksamhetsstyrning och uppföljning har bolagen krav att följa lagstiftningar och beslut från kommunfullmäktige samt anvisning från kommunstyrelsen.

1.3.5 Riktlinjer för internkontroll (2011-09-26)

Kommunens dokument för riktlinjer för intern styrning och 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:

Risikanalys

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

Risikanalysen, kontrollåtgärder samt uppföljningen och bedömningen ska dokumenteras.

Rapportering

I samband med inrapportering av bokslut ska bolagsstyrelserna rapportera till kommunfullmäktige huruvida deras interna kontroll har varit tillräcklig.

1.4 Genomförande

Granskningen har genomförts genom löpande insamling av fakta och iakttagelser (till exempel 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 2024.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar/hänvisning till protokoll
Fastställt en verksamhetsplan som baseras på bolagsordning och ägardirektiv	✓	Affärsplan 2023–2026 antagen av styrelsen 2023-11-08 § 4.
Följt upp verksamhet och måluppfyllelse i en årsrapport	✓	Styrelsen har följt upp verksamhet och måluppfyllelse avseende mål från ägardirektiv och affärsplan i årsredovisning för 2024. 2025-02-19 §4
Uppnår grunduppdrag enligt ägardirektivet	✓	I års- och hållbarhetsredovisningen redovisas löpande vad som har genomförts under verksamhetsåret i förhållande till grunduppdraget samt tilläggsuppdrag. Av årsredovisningen framgår att styrelse och VD gör en helhetsbedömning att uppdraget från ägaren, i form av mål, har uppnåtts. Rapporteringen saknar en konkret bedömning om fullmäktiges tilläggsuppdrag har genomförts eller inte. Av års- och hållbarhetsredovisningen framgår att 17 av 26 verksamhetsmål från affärsplanen uppnås. Flera av de mål som inte uppnås ligger strax under målvärdet. 3 av 4 mål uppnås inom området <i>hyresgäster och marknad</i>. 5 av 9 mål uppnås inom området <i>hållbarhet och samhälle</i>. 6 av 7 mål uppnås inom området <i>fastigheter</i>. 3 av 6 mål uppnås inom området <i>medarbetare och organisation</i>.
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, beslut och styrdokument som fullmäktige fastställt. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en affärsplan med mätbara mål. Bolaget når 17 av 26 verksamhetsmål och flertalet av målen som inte uppnås ligger strax under målvärdet. Granskningen visar att styrelsen varit aktiv och vidtagit åtgärder för att förbättra måluppfyllelsen. Styrelse och VD gör en helhetsbedömning att uppdraget från ägaren, i form av mål, har uppnåtts. Rapporteringen saknar en konkret bedömning om fullmäktiges tilläggsuppdrag har genomförts eller inte.

2.2 Styrning och uppföljning av ekonomi

Nedan redogörs för iakttagelser och bedömningar avseende ekonomistyrning och uppföljning under 2024.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar/hänvisning till protokoll
Upprättat en budget för innevarande år inom tilldelad ram	✓	Budget för 2024 antagen av styrelsen 2023-12-11 § 4.
Följt upp ekonomin i tertialrapporter	✓	Styrelsen har följt upp ekonomin via tertialrapporter per april och augusti. Tertialrapport T1 2024-05-25 § 4 Tertialrapport T2 2024-09-24 § 4
Följt upp ekonomin i en årsrapport	✓	Årsrapport för 2024 antagen av styrelsen 2025-02-18 § 4.
Når måluppfyllelse avseende ekonomi (inkl. budget)	✓	Bolaget redovisar ett resultat efter finansiella poster på 188 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 är:

- **Direktavkastning i förhållande till marknadsvärdet (% över tid)**
 - Mål 2024: 4 %. Resultat 2024: 4,1 %
- **Årlig ökning av superdriftnetto 1,5 % med basår 2021**
 - Mål 2024: 750 kr/kvm. Resultat 2024: 758 kr/kvm
- **Belåningsgrad/fastigheternas marknadsvärde (%)**
 - Mål 2024: mindre än 50 %. Resultat 2024: 25 %
- **Marknadsandel hyresrätter (%)**
 - Mål 2024: 43-46 %. Resultat 2024: 46 %

2.2.2 Bedömning

Vi bedömer att styrelsen har säkerställt att verksamheten bedrivs på ett ekonomiskt tillfredställande sätt. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en budget och följt upp den via tertial-rapporter 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 2024.

Kontrollpunkt	Iakttagelse	Kommentar/hänvisning till protokoll
Genomfört en riskanalys	✓	Internkontrollplanen innehåller en riskanalys.
Beslutat om kontrollmoment utifrån identifierade risker	—	Styrelsen har beslutat om en internkontrollplan för 2024 2024-02-19 § 4. Av planen framgår inte vem som är ansvarig för genomförandet av respektive kontrollpunkt eller när kontrollen ska vara genomförd.
Följt upp resultatet av genomförda kontrollmoment	✓	Uppföljning av internkontrollplan har genomförts 2025-02-18 §4. Av 26 kontrollpunkter uppges 22 vara genomförda, tre vara pågående och en delvis genomförd.
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 arbetat strukturerat för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en internkontrollplan och genomfört uppföljning. Bedömningen baseras vidare på att genomförda kontrollmoment inte visat på ett tydligt behov av åtgärder.

3. Sammanfattande bedömning

Vi bedömer att styrelse och VD har säkerställt en tillräcklig styrning och uppföljning av verksamheten. Vi bedömer vidare att styrelse och VD säkerställt en tillräcklig styrning, uppföljning och rapportering av ekonomin. Slutligen 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, mål, beslut och övriga styrdokument som fullmäktige fastställt?	Ja	Vi bedömer att styrelsen har säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med de ägardirektiv, riktlinjer, mål, beslut och styrdokument som fullmäktige fastställt. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en affärsplan med mätbara mål. Bedömningen baseras även på att bolaget når 17 av 26 verksamhetsmål och flera av de mål som inte uppnås ligger strax under målvärdet. Styrelse och VD gör en helhetsbedömning att uppdraget från ägaren, i form av mål, har uppnåtts. Rapporteringen saknar en konkret bedömning om fullmäktiges tilläggsuppdrag har genomförts eller inte.
Har styrelsen säkerställt att verksamheten bedrivs på ett ekonomiskt tillfredställande sätt	Ja	Vi bedömer att styrelsen har säkerställt att verksamheten bedrivs på ett ekonomiskt tillfredsställande sätt. 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.
Arbetar styrelsen strukturerat för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll?	Ja	Vi bedömer att styrelsen arbetat strukturerat för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll. Bedömningen baseras på att styrelsen har antagit en internkontrollplan och följt upp den. Bedömningen baseras även på att genomförda kontrollmoment inte visat på ett tydligt behov av åtgärder. Ett utvecklingsområde är att tydliggöra i planen vem som är ansvarig för genomförandet av respektive kontrollpunkt eller när kontrollen ska vara genomförd.

Utifrån granskningsresultatet rekommenderar vi bolagets styrelse och VD att:

- Tydliggöra uppföljningen av de tilläggsuppdrag som fullmäktige riktat till bolaget.

Mars 2025

Hannes Lönnqvist
Granskare
EY

Lydia Andersson
Projektledare
EY

Per Ståhlberg
Kvalitetssäkrare
EY