



PM - basgranskning år 2018

Svalövs kommuns lekmannarevisorer har genomfört en basgranskning inom AB SvalövsBostäder. Syftet med basgranskningen är att ge lekmannarevisorerna ett underlag för sin bedömning om verksamheten i det kommunala bolaget sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Vår granskning visar att kommunstyrelsen, i egenskap av ägare, inte har en löpande dialog med bolaget i nuläget vilket vi anser vara en brist. Vi anser att nuvarande ägardirektiv behöver tydliggöras avseende formerna för hur dialogen mellan ägare och bolag ska ske. Vi anser mot den bakgrunden att kommunstyrelsen bör ta initiativ till att ett nytt ägardirektiv tas fram i dialog med bolaget.

Vad gäller bolagets interna kontroll visar vår granskning att det finns en bra utgångspunkt i den internkontrollplan som bolaget har gjort. Dock anser vi att det finns ett förbättringsutrymme vad gäller den interna kontrollen, i förhållande till riskanalys och återkoppling till kommunen.

I övrigt framgår våra iakttagelser och bedömningar av bilagd rapport.

Lekmannarevisorerna har beslutat att översända rapporten till kommunstyrelsen för behandling och yttrande samt till kommunfullmäktige för kännedom.

Svar från kommunstyrelsen önskas senast under april månad 2019.

2019-03-01


Arne Nordqvist

Lekmannarevisor



Harriet Johansen

Lekmannarevisor

Bilaga: "PM-basgranskning år 2018"

Lekmannarevisionsgranskning

PM – basgranskning år 2018

AB SvalövsBostäder

*Emma Ekstén
Revisionskonsult*

*Carl-Gustaf Folkesson
Certifierad kommunal
revisor*

Mars 2019

Innehåll

1.	Inledning.....	2
1.1.	Bakgrund	2
1.2.	Syfte	2
1.3.	Avgränsning och metod.....	2
2.	Iakttagelser	3
2.1.	Inledning	3
2.2.	Ägarperspektiv - ändamålsenlighet och ekonomiskt tillfredsställande.....	3
2.2.1.	Bolagsordning	3
2.2.2.	Ägardirektiv.....	3
2.3.	Styrning – ändamålsenlighet och ekonomiskt tillfredsställande.....	4
2.3.1.	Affärsplan	4
2.3.2.	Uppföljning av mål	5
2.4.	Uppföljning och intern kontroll	5
2.4.1.	Intern kontroll och riskanalys.....	5
2.5.	Övriga iakttagelser.....	6
3.	Bedömning.....	7

1. Inledning

1.1. Bakgrund

Lekmannarevisorns uppdrag är reglerat i Aktiebolagslagen och ska genomföras enligt God revisions sed i kommunal verksamhet. Lekmannarevisorn ska årligen granska om verksamheten sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Uppdraget utmynnar i en årlig granskningsrapport till bolagsstämman. Den ska också tillställas fullmäktige. I rapporten uttalar sig lekmannarevisorn över tillståndet i bolaget utifrån sin granskning.

1.2. Syfte

Syftet med basgranskningen är att ge lekmannarevisorerna ett underlag för sin bedömning om verksamheten i det kommunala bolaget sköts på ett ändamålsenligt och ekonomiskt tillfredställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig. Med begreppet "tillräcklig" avses en bedömning i förhållande till COSO-modellens fem kontrollkomponenter: kontrollmiljö, riskanalys, kontrollaktiviteter, information och kommunikation samt tillsyn.

1.3. Avgränsning och metod

Utgångspunkter för granskningen har varit Aktiebolagslag, Kommunallag, ägardirektiv, internkontrollplan samt affärsplan.

Intervju har genomförts med bolagets VD och styrelseordförande för AB SvalövsBostäder.

Granskningen är översiktlig till sin karaktär och fokuserar på övergripande styrning, ledning, uppföljning och kontroll. Iakttagelser och bedömningar utifrån vår granskning presenteras i föreliggande PM.

Granskningen avser verksamhetsåret 2018.

Rapporten är faktagranskad av de intervjuade.

2. Iakttagelser

2.1. Inledning

I följande avsnitt redovisas de iakttagelser som framkommit i samband med intervjuer samt dokumentgranskning. Iakttagelserna redovisas utifrån rubrikerna ägarperspektiv, styrning samt intern kontroll. I avslutningen av detta PM redovisas en samlad bedömning.

2.2. Ägarperspektiv - ändamålsenlighet och ekonomiskt tillfredsställande

2.2.1. Bolagsordning

Bolagsordningen för AB SvalövsBostäder fastställdes av kommunfullmäktige i Svalövs kommun 2013-12-16 § 147. I de inledande avsnitten i bolagsordningen, § 3 och 4, beskrivs bolagets verksamhet och ändamål enligt följande:

"Bolaget ska förvärva, äga, bebygga och förvalta fastigheter eller tomträtter för bostäder och kollektiva anordningar samt bedriva därmed förenlig verksamhet samt förvalta fastigheter för annans räkning."

Av bolagsordningen framgår även följande:

"Bolaget ska i allmännyttigt syfte och med iakttagande av kommunallagens lokaliseringsprincip främja bostadsförsörjningen i Svalövs kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget. Verksamheten ska bedrivas enligt affärsmässiga principer."

I § 5 anges att fullmäktige har rätt att ta ställning "innan sådana beslut i verksamheten som är av principiell betydelse eller annars av större vikt fattas". Vilka typer av beslut som avses framgår inte av bolagsordningen.

I övrigt beskriver bolagsordningen aktiekapital, antal aktier, styrelse, revisorer, lekman-revisorer, revisionsberättelse, kallelse, årsstämma, räkenskapsår, firmateckning, insyn, offentlighet, bolagets upplösning samt ändring av bolagsordning.

2.2.2. Ägardirektiv

Ägardirektivet antogs av kommunfullmäktige 2017-11-27 § 161. Av ägardirektivet framgår att Svalövs kommun löpande ska informera bolagets styrelse och verkställande direktör om frågor som är av betydelse för bolagets verksamhet samt verka för en stabil utveckling av bolaget.

Av de generella direktiven i dokumentet framgår bland annat följande:

- Bolaget är en del av den totala verksamheten i Svalövs kommun och ska tillsammans med kommunen verka för en positiv utveckling.

- Förutom av kommunallagen, aktiebolagslagen och lagen om allmännyttiga kommunala aktiebolag regleras bolagets verksamhet genom: a) bolagsordningen, b) ägardirektiv, c) eventuella avtal mellan kommunen och bolaget.
- Bolaget ska hålla kommunstyrelsen väl informerad om sin verksamhet.
- Bolaget ska lämna erforderligt underlag till grund för kommunens upprättande av koncernbudget och koncernredovisning.
- Bolaget skall ingå i kommunens gemensamma finansförvaltning och koncernkonto.
- VD ska medverka i kungemensamma angelägenheter på samma villkor som övriga chefer.
- Uppstår delade meningar mellan bolaget och kommunen hur dessa ägardirektiv skall tolkas ska frågan hänskjutas till kommunfullmäktige, för avgörande.
- Bolaget får inte utan medgivande av Svalövs kommun förvärva eller avhända sig fast egendom. Bolaget medges dock att köpa och sälja fastigheter för ett belopp om maximalt 15 miljoner kronor på årsbasis utan att inhämta godkännande från kommunfullmäktige.
- Bolaget bör öka nyproduktionen av hyreslägenheter i kommunen. För att finansiera nyproduktionen medges försäljning av fastigheter i nuvarande bestånd.

Ägardirektivet innehåller också ekonomiska inriktningsdirektiv som bland annat innebär att bolaget ska ge en årlig avkastning på eget kapital med genomsnittlig statslåneränta för året plus 2 procentenheter. Borgensavgift skall utgå till kommunen med 0,25 % på faktiskt utnyttjat kapital med kommunal borgen.

Av intervjuer framgår att ägardirektivet ska aktualiseras i samband med varje ny budgetdialog. Från bolagets sida framförs att det i ägardirektiven skulle kunna framgå en ambition över vad som ska byggas och när. Bolaget lyfter bland annat att bostadsförsörjning för äldre är en sådan aspekt, där det av ägardirektiven hade kunnat framgå en ambition för detta. Bolaget anser också att ägardirektivet skulle ge uttryck för en ambition att tätorten ska växa.

2.3. Styrning – ändamålsenlighet och ekonomiskt tillfredsställelse

2.3.1. Affärsplan

Styrelsen för bolaget har antagit en affärsplan 2016-11-23 §95/16 som sträcker sig för perioden år 2017 – 2019. Affärsidén innefattar som exempel att bedriva verksamheten enligt affärsmässiga principer, att förvärva, äga, bygga, hyra ut och förvalta hyresbostäder och lokaler, att erbjuda ett prisvärt boende i bostäder med god standard i trygg miljö samt att erbjuda ett differentierat boende med olika lösningar utifrån behov.

Utifrån en omvärldsanalys uppger bolaget i sin affärsplan att AB SvalövsBostäder ska:

- producera lägenheter som stimulerar befintliga kommuninvånare att stanna kvar i kommunen
- primärt eftersträva förtätande och/eller stationsnära bostadsbyggnation
- även fortsättningsvis planera för att vartannat nytt bostadsprojekt uppförs i Svalövs tätort
- delta på bostadsmässor och liknande marknadsaktiviteter för att nå målgrupper utanför Svalövs kommun
- vara en remissinstans för kommunens detalj- och översiktsplan
- medverka i en kommunal bostadsexploateringsgrupp
- alla kontakter med byggtreprenörer och bostadsexploaterare marknadsföra Svalövs kommun som en bra boendekommun med goda tillväxtförutsättningar.

Affärsplanen innehåller också detaljer kring organisation, ekonomi, miljö och klimat, fastighets- och boendeutveckling samt en årsplan.

Affärsplanen har inte reviderats sedan beslutet. Vid styrelsens sammanträde 2018-10-11 § 88/18 anges att affärsplanen fortsätter gälla till 2019 och kommer tas upp för genomgång och eventuell revidering av styrelsen under år 2019.

2.3.2. Uppföljning av mål

Uppföljning av bolagets ekonomi sker vid delårsrapport och årsredovisning. VD uppger att den senaste uppföljning av mål skedde i samband med att styrelsen beslutade att affärsplanen skulle gälla även för år 2019. Styrelsen konstaterade då att i samtliga mål är på väg att uppfyllas och att nya mål behöver formuleras av den tillträdande styrelsen under år 2019.

AB Svalövs Bostäder har inte antagit några av kommunens mål och av årsredovisning för 2017 samt delårsrapport för 2018 framgår varken verksamhetsmässiga mål eller ekonomiska mål. De mål som finns i verksamheten är enligt uppgift de som framgår av affärsplanen.

Ägaren har inte begärt någon måluppföljning från bolaget.

2.4. Uppföljning och intern kontroll

2.4.1. Intern kontroll och riskanalys

En internkontrollplan antogs av bolagets styrelse 2018-08-29 § 66/18. Internkontrollplanen föregås inte av någon dokumenterad riskanalys. I internkontrollplanen innehåller kontrollmoment inom områdena avrop, upphandling, attest, utanordning och betalningsrutiner, hyresaviseringar, hyresbetalningar kravverksamhet, IT, Avtal samt övrigt.

Det framgår inte av internkontrollplanen vem som är ansvarig för kontrollerna, hur kontrollerna ska genomföras eller när rapportering av genomförda kontroller ska ske. Vid granskningstillfället hade det inte skett någon sammanställning av den interna kontrollen. Någon redovisning görs inte heller i varken delårsbokslut eller årsredovisning. Vi kan inte heller se att resultatet av den interna kontrollen rapporteras till ägaren.

Bolagets VD menar att det finns en struktur för internkontroll genom att granska de ovan nämnda områdena. Dock uppges att det inte finns något egentligt system för framtagandet av riskerna. Internkontrollplanen är inte samordnad med kommunens internkontroll och varken planen eller uppföljning av den interna kontrollen rapporteras vidare till ägaren.

2.5. Övriga iakttagelser

Av intervjuerna noterar vi även att nuvarande relation mellan bolaget och ägaren är ett förbättringsområde. Representanter från bolaget menar att de hade önskat en större öppenhet mellan kommun och bolag. Bolaget söker en dialog med ägaren för att på så sätt få förstahandsinformation om vilken tillväxtstrategi som ska gälla för kommunen för att kunna bidra mer målinriktat i exploateringsprocessen.

Bolaget är inbjudet till att medverka i en relativt nystartad exploateringsgrupp i kommunen som sammanträder ungefär månatligen. Noterbart är att bolaget inte är representerat i den nystartade "Strategiska mark- och exploateringsgruppen".

3. *Bedömning*

Vi har i samband med granskningens genomförande tagit del av de styrdokument som ägaren, via fullmäktige, har fastställt att gälla för AB SvalövsBostäder. Med utgångspunkt från den översiktliga granskning vi har gjort gör vi bedömningen att dessa dokument delvis är adekvata.

Vi noterar inledningsvis att kommunen inte har någon företagspolicy gentemot de kommunala bolagen. Vi anser att en företagspolicy hade kunnat bidra till att tydliggöra kommunen och bolagets olika roller och skapa förutsättningar för ett gemensamt förhållnings-sätt.

Av ägardirektivet framgår att Svalövs kommun löpande ska informera bolagets styrelse och verkställande direktör om frågor som är av betydelse för bolagets verksamhet.

Vi anser att det är en brist att ägardirektivet inte tydligt anger formerna för hur dialogen mellan ägare och bolag ska hanteras. Av ägardirektivet bör enligt vår uppfattning exempelvis framgå hur ofta ägare och bolag ska träffas, vilken part som ansvarar för att ta fram dagordning respektive kallar till möte mm. Vidare anser vi att dessa möten bör protokollföras för att göra det tydligt vilka beslut som fattas. Mot denna bakgrund anser vi att kommunstyrelsen bör ta initiativ till att uppdatera nuvarande ägardirektiv.

Av vår granskning framgår att bolaget angett ändamålet med bolagets verksamhet i årsredovisningen. Dock framgår inte någon bedömning från bolagets sida av i vilken utsträckning som bolaget uppfyllt ändamålet. Det framgår å andra sidan inte heller av kommunens årsredovisning någon bedömning av hur ägaren anser att bolaget har mött ändamålet. Vi förslår därför att respektive årsredovisning kompletteras med denna bedömning.

Vi noterar att bolaget inte gör någon målsammanställning och att bolaget inte heller har antagit några av kommunens mål. Det har dock inte ställts krav från ägaren avseende denna fråga.

Vad gäller bolagets interna kontroll visar vår granskning att det finns en bra utgångspunkt i den internkontrollplan som bolaget har gjort. Dock anser vi att det finns ett förbättringsutrymme vad gäller den interna kontrollen, i förhållande till riskanalys och återkoppling till kommunen.

Vi anser avslutningsvis att det är en brist att kommunstyrelsen i nuläget inte begär in uppgifter om bolagets interna kontroll. Detta information ska sedan ligga som underlag när kommunstyrelsen utvärderar bolagets rapportering av den interna kontrollen. Detta bör ske genom beslut som protokollförs samt läggs in som en information i förvaltningsberättelsen där kommunstyrelsen gör sin samlade bedömning av den interna kontrollen inom "kommunkoncernen".