



Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse

2023

Rapport
Stenungsundshem AB

KPMG AB

2024-02-20

Antal sidor 10



Stenungsundshem AB
Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2023

2024-02-20

Innehållsförteckning

1	Bakgrund	3
1.1	Syfte och revisionsfrågor	3
1.2	Avgränsning	3
1.3	Revisionskriterier	3
1.4	Metod	4
2	Resultat av granskningen	5
2.1	Övergripande styrning	5
2.2	Ekonomi- och verksamhetsstyrning	7
2.3	Intern styrning och kontroll	9
2.4	Väsentliga händelser under året	10
3	Samlad bedömning	11

1 Bakgrund

Enligt 12 kap. 1 § kommunallagen ska revisorerna årligen granska all verksamhet som bedrivs inom nämndernas verksamhetsområden i den omfattning som följer av god revisionsred. Detta omfattar även den verksamhet som bedrivs i kommunala bolag.

Bolagets styrelse och verkställande direktör ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande lagar och kommunfullmäktiges mål och riktlinjer. Lekmannarevisorernas uppdrag är att granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig (10 kap. 3 § aktiebolagslagen).

KPMG har fått i uppdrag av lekmannarevisorerna i Stenungsundshem AB att genomföra en grundläggande granskning avseende bolagets verksamhet.

1.1 Syfte och revisionsfrågor

Den grundläggande granskningen syftar till att översiktligt bedöma bolagets ledning och styrning samt interna kontroll.

Granskningen har besvarat följande revisionsfrågor:

- Har styrelse och VD säkerställt att verksamheten bedrivs i enlighet med de ägardirektiv, mål och riktlinjer som fullmäktige fastställt?
- Har styrelse och VD säkerställt att den får tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi och resultat?
- Har styrelse och VD säkerställt en tillräcklig intern kontroll i bolaget?

1.2 Avgränsning

Granskningen avser den verksamhet som bedrivits under 2023.

De bedömningar som görs inom ramen för den grundläggande granskningen baserar sig på dialog med företrädare för bolaget, genomgång och översiktlig analys av protokoll av bolagets övergripande styr- och uppföljningsdokument. Den grundläggande granskningen är av översiktlig karaktär och bedömningar görs därför med begränsad säkerhet.

1.3 Revisionskriterier

Revisionskriterier är de bedömningsgrunder som bildar underlag för revisionens slutsatser och bedömningar. Revisionskriterier i denna granskning utgörs av:

- Aktiebolagslagen (2005:551) 8 kap. 4 och 8 §§ som reglerar styrelsens och VD:s ansvar
- Bolagsordning
- Ägardirektiv
- Kommunallagen (2017:725)



Stenungsundshem AB

Lekmannarevisorernas granskningsredogörelse 2023

2024-02-20

— Kommunfullmäktiges mål, uppdrag och styrdokument (som är gällande även för bolagen)

1.4 Metod

Den grundläggande granskningen är bred och omfattar flera delar.

Protokollsgranskning

Lekmannarevisorn följer bolaget löpande genom bland annat protokollsgranskning.

Dialog med styrelsens presidium, VD och ekonomichef

Dialog har genomförts med styrelsens presidium, VD och ekonomichef avseende väsentliga händelser och utveckling i verksamheten.

Genomgång av styr- och uppföljningsdokument

För granskningen har vi begärt in gällande styr- och uppföljningsdokument. Syftet med dokumentstudien är att ge en översiktlig bild av hur styrningen ser ut inom bolaget.

Rapporten är faktakontrollerad av VD

2 Resultat av granskningen

2.1 Övergripande styrning

De övergripande styrdokument som sätter ramarna för bolaget och dess verksamhet är bolagsordning och ägardirektiv. Fullmäktige i Stenungsunds kommun beslutade 2023-06-07 (§112) om reviderad bolagsordning och ägardirektiv för bolaget. Ägardirektivet har fastställts av bolagsstämman 2023-08-17.

2.1.1 Bolagsordning

Bolagsordningen tydliggör bolagets uppgift och ändamål, vilket är att:

— inom Stenungsunds kommun förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och sälja fastigheter och tomträtter med bostadslägenheter och samt även med lokaler i de fall lokalerna utgör en mindre del av dessa fastigheter, används för kommunal verksamhet eller är kommersiella lokaler som har ett tydligt samband med övrig verksamhet.

Bolaget ska även främja bostadsförsörjningen i Stenungsunds kommun och erbjuda hyresgästerna möjlighet till boendeinflytande och inflytande i bolaget.

Bolaget ska bereda kommunfullmäktige i Stenungsunds kommun möjlighet att ta ställning innan beslut som är av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt fattas.

2.1.2 Ägardirektiv

I ägardirektivet utvecklas och förtydligas de ramar som bolaget har att förhålla sig till. Här betonas bland annat bolagets roll i den kommunala organisationen samt vikten av samverkan och samordning inom kommunkoncernen.

Av ägardirektivet framgår även att ägaren särskilt uppdragit till bolaget att ta ett samhällsansvar. Samverkan utgår särskilt ifrån behov de grupper har som inte kan få bostad av egen kraft.

Kommunen och bolaget ska samverka för att genomföra Stenungsunds kommuns vision. Verksamheten ska bedrivas utifrån långsiktigt hållbar utveckling; ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Verksamheten ska bedrivas mot följande målsättningar:

- Ha en stark och långsiktigt hållbar ekonomi med låg risk
- Arbeta affärsmässigt med långsiktigt lönsamhetsperspektiv
- Skapa stabila och trygga bostadsområden och ta socialt ansvar
- Erbjud bostäder åt alla oavsett ålder, ursprung och hushållstyp
- Minska miljöbelastningen av bolagets verksamhet och ge hyresgästerna möjligheter till aktiva miljöval
- Bidra till regional tillväxt

2024-02-20

— Arbeta för att utveckla attraktiva och långsiktigt hållbara bostadsområden

Bolaget ska årligen fastställa verksamhetsplan med strategiska mål för de närmaste tre räkenskapsåren och budget för nästkommande räkenskapsår.

Av ägardirektivet framgår även finansiella direktiv för bolaget, enligt nedan:

- Soliditeten i bolaget ska som långsiktigt riktvärde uppgå till 50 %. Vid en soliditet understigande 30 % ska styrelsen ha en plan för att inom en treårsperiod uppnå minst 30 % igen.
- Kommunens krav på bolaget är en marknadsmässig direktavkastning på fastigheternas bedömda marknadsvärde.
Nivån på avkastningskravet fastställs av kommunstyrelsen. Bolagets styrelse ska tillse att fastigheterna värderas enligt vedertagna principer.
- Borgensavgift ska enligt lag tas ut. Nivån på borgensavgiften beslutas av kommunstyrelsen.
- Utdelning ska lämnas inom ramen för gällande lagstiftning.
- Bolaget ska följa de av kommunfullmäktige fastställda finansiella koncernmål. Dessa återfinns i kommunens Strategiska plan.

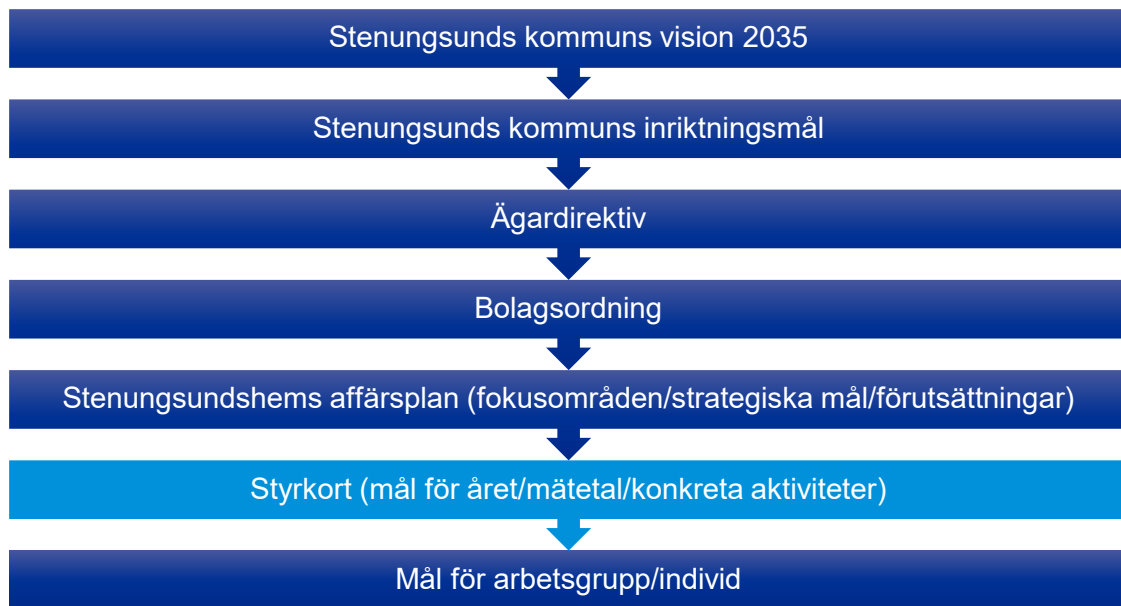
Ägardirektivet fastslår även att hyresgäster som önskar förvärva sin bostad med ägande- eller bostadsrätt ska ges möjlighet till detta till marknadsmässigt pris, såvida en sådan avyttring är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Därtill även att styrelsen ska tillse att skriftliga regler för lägenhetsuthyrning finns.

2.2 Ekonomi- och verksamhetsstyrning

Bolaget har fastställt en affärsplan för åren 2020-2023 samt budget för 2023.

2.2.1.1 Affärsplan Stenungsundshem, 2020-2023

Av affärsplanen framgår bolagets övergripande styrkedja.



Av affärsplanen framgår bolagets affärsidé, vision och värderingar. Likaså beskrivs bolagets förutsättningar ur olika perspektiv för planperioden.

För perioden 2020-2023 är bolagets fokusområden bostadsförsörjning, kund, utveckling, ägare/ekonomi och medarbetare. För respektive fokusområde har strategiska mål formulerats, enligt nedan.

Bostadsförsörjning

- Färdigställa cirka 30-60 lägenheter per år
- Säkerställa projektportfölj över tid om ca 30-60 lägenheter per år även fortsättningsvis, efter 2023
- Arbeta med byggherredrivna detaljplaner

Kund

- Förädla samverkan med kommunen
- Ledande NKI-siffor, bland landets mest nöjda hyresgäster i vår kategori (övre kvartilen)
- Utveckla/utöka kundnyttan

2024-02-20

Utveckling

- Optimera användningen av redan tillgängliga, tekniska system
- Uppmuntra interna initiativ/idéer. Besparande/utvecklande idéer premieras
- Verksamheten ska präglas av hållbarhet vad gäller miljö, energi och avfall i enlighet med/och arbeta mot målen i "Allmännyttans Klimatinitiativ"

Ägare/Ekonomi

- Uppnä ägarens krav på direktavkastning och soliditet
- Säkerställa lönsamhet i investeringar och produktion
- Bibehålla och utveckla dialog /relation med ägaren
- Utveckla samverkan mellan bolag och kommun

Medarbetare

- Bibehålla och utveckla intern kompetens
- Attraktiva som arbetsgivare

Av affärsplanen framgår att styrkort ska tas fram, där bolagets fokusområden, strategiska mål och årliga mål framgår. För 2023 har bolaget inte upprättat ett styrkort. Bolaget har under året arbetat med framtagande av en ny affärsplan, där styrprinciperna setts över och förtydligats.

Av protokoll framgår att styrelsen regelbundet får information från verksamheten. Den information som framgår av protokoll är dock begränsad och tydliggör inte vilken information som avlämnats till styrelsen. Av protokoll eller övriga underlag framgår inte hur uppföljning av affärsplan och de strategiska målen följs upp av styrelsen.

2.2.1.2 Budget och ekonomisk uppföljning

Enligt budget för 2023 beräknas resultat efter finansiella poster uppgå till 25,0 mkr. Resultat efter finansiella poster för perioden januari-augusti 2023 uppgick till 23,2 mkr, med en prognos för helåret på 29,7 mkr. Redovisat resultat efter finansiella poster för helåret 2023 uppgår till 28,5 mkr.

Soliditeten för 2022 uppgick till 54,5 %. Av årsredovisningen för 2023 framgår att soliditeten uppgår till 52,4 %.

Styrelsen föreslår en utdelning till ägaren om 1 243 tkr (24,6 kr per aktie).

Styrelsen erhåller regelbundet information om bolagets ekonomi, och en mer omfattande rapportering i samband med delårsrapport och årsbokslut.

2.2.2 Bedömning

Vi bedömer att styrelsen i allt väsentligt haft en tillräcklig och aktiv styrning av bolagets ekonomi och verksamhet utifrån gällande ägardirektiv. Styrelsen har fastställt budget och de mål som anges i ägardirektivet bedöms beaktas i bolagets affärsplan. Vi noterar dock att ett styrkort inte upprättats för året i enlighet med vad som anges i affärsplanen.

2024-02-20

Styrelsen erhåller regelbundet information om bolagets ekonomi och får även löpande information om pågående och planerade projekt. Vi bedömer dock att styrelsen kan utveckla sin uppföljning av verksamhetsmålen, för att säkerställa att verksamheten utvecklas i den riktning som styrelsen beslutat om.

2.3 Intern styrning och kontroll

Bolaget genomför årligen en riskanalys där de inledningsvis identifierar möjliga ogynnsamma händelser, interna eller externa. Därefter görs en väsentlighetsbedömning (sannolikhet/konsekvens) för samtliga identifierade risker och åtgärder för samtliga risker presenteras. Inför 2023 är det ingen av de identifierade riskerna som bedömts som hög risk.

Utifrån genomförd risk- och väsentlighetsbedömning tas en kontrollplan fram. I kontrollplanen anges kontrollmoment kopplat till de riskområden som identifierats. Det framgår vem som är kontrollansvarig, med vilken frekvens och med vilken metod kontrollen ska genomföras samt till vem som rapportering ska ske (VD alternativt styrelse).

Uppföljning utifrån risk- och väsentlighetsbedömningen och de planerade åtgärder som anges där har skett i samband med styrelsens sammanträde i september 2023. Uppföljningen/återrapporteringen anger hur bolaget arbetar/arbetat med identifierade risker och i viss mån resultatet av genomförd uppföljning.

Merparten av de kontrollmoment som anges i internkontrollplanen ska genomföras löpande. Av den uppföljning som gjorts framgår dock inte någon tydlig återrapportering utifrån angivna kontrollmoment (där återrapportering ska ske till styrelsen).

2.3.1 Bedömning

Vi bedömer att styrelsen i allt väsentligt säkerställt att det finns en struktur för att säkerställa en tillräcklig intern kontroll avseende verksamhet och ekonomi. Styrelsen tar beslut och följer löpande arbetet utifrån genomförd risk- och väsentlighetsbedömning. Återrapportering/uppföljning sker samlat en gång per år.

Vi noterar dock att uppföljningen i huvudsak utgår från genomförd risk- och väsentlighetsbedömning och de åtgärder som presenteras kopplat till respektive risk. Det framgår dock inte tydligt hur uppföljning utifrån kontrollplanen sker. För att stärka arbetet ytterligare bedömer vi att styrelsen bör överväga att se över vilka risker som ska beaktas i internkontrollplanen för att stärka fokus på de risker som bedöms vara väsentliga.

2.4 Väsentliga händelser under året

Nya ägardirektiv

Kommunfullmäktige beslutade 2023-06-07 om nya ägardirektiv för bolaget. De nya ägardirektiven anger bland annat högre soliditetskrav. Ägardirektivet fastslår även att hyresgäster som önskar förvärva sin bostad med ägande- eller bostadsrätt ska ges möjlighet till detta till marknadsmässigt pris, såvida en sådan avyttring är tekniskt och ekonomiskt lämpligt. Därtill även att styrelsen ska tillse att skriftliga regler för lägenhetsuthyrning finns.

Projekt

Under året har inflyttning skett på Solgårdsterassen, hus 5. Bolaget har under året fortsatt arbetet med projekt Hasselhöjden kv 1 och 2, där uthyrning är påbörjad med planerad inflyttning under 2024 (Hasselhöjden 2, 20 lägenheter).

Ytterligare genomförda/pågående projekt under året är bland annat renovering/ombyggnad av en lokal i Ödsmål som resulterade i tillskapande av fem nya lägenheter (planerad inflyttning 1 mars 2024) samt fortsatt arbete med stamrenovering på Kolningsberget.

Övrigt

Under året har styrelsen fattat ett inriktningsbeslut avseende yttre skötsel i egen regi.

2024-02-20

3 Samlad bedömning

Vår samlade bedömning utifrån granskningens syfte och revisionsfrågor är att styrelse och VD i allt väsentligt har säkerställt att verksamheten bedrivits i enlighet med ägardirektiv, mål och riktlinjer som fullmäktige fastställt. Styrelse och VD bedöms även i allt väsentligt ha säkerställt en tillräcklig uppföljning och rapportering avseende verksamhetens ekonomi och resultat samt en tillräcklig intern kontroll.

Vi bedömer dock att styrelsen kan utveckla sin uppföljning utifrån de strategiska mål som styrelsen fastställt genom affärsplanen, för att säkerställa att verksamheten utvecklas i den riktning som styrelsen beslutat om.

Vidare bedömer vi att styrelsen kan utveckla sitt arbete med intern kontroll, dels vad gäller prioritering av risker i internkontrollplanen, dels genom att säkerställa en tydlig struktur för uppföljning av internkontrollplanen.

Vi rekommenderar styrelsen att:

- Tillse att uppföljning av verksamhetsmålen sker på ett strukturerat sätt.
- Tydliggöra hur uppföljningen av internkontrollplanen ska ske.
- Överväga att se över vilka risker som ska beaktas i internkontrollplanen, för att stärka fokus på de mest väsentliga riskerna.

Datum som ovan

KPMG AB

Liz Gard

Certifierad kommunal revisor